

**Per Postzustellungsurkunde**



Stresemannstraße 3-5  
56068 Koblenz  
Telefon: 0261 120-0  
Telefax: 0261 120-2200  
Poststelle@sgdnord.rlp.de  
www.sgd nord.rlp.de

19.11.2025

**Mein Aktenzeichen**    **Ihr Schreiben vom**    **Ansprechpartner(in)/ E-Mail**    **Telefon/Fax**  
0831-0001#2025/0074-0380-44  
Bitte immer angeben!



**Ihr Auskunftersuchen nach §§ 11 ff. Landestransparenzgesetz (LTranspG);**

Sehr geehrte(r) 

Sie haben mit E-Mail vom 17.11.2025 um folgende Beantwortung nach dem LTranspG gebeten:

*„... da Ihre Behörde im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens den Antrag der Ortsgemeinde Niederzissen, VG Brohlthal, für ein ZAWV zur Ausweisung einer großflächigen Einzelhandelsfläche - SO-Gebiet-Einzelhandel - positiv beschieden hat, bitte ich hiermit um eine ausführliche, vor allem vollständige Aushändigung Ihrer Begründung.“*

Ihre Anfrage ist bezüglich der obenstehenden Fragen als Informationsantrag nach § 11 Abs. 1 LTranspG zu bewerten.

Nach Prüfung Ihrer Anfrage kann ich Ihnen mitteilen, dass die in unserem Hause zuständige Fachstelle mir die Begründung des ZAWV ausgehändigt hat. Sie lautet:

1/9

**Kernarbeitszeiten**  
Mo.-Fr.: 9:00-12:00 Uhr

**Verkehrsanbindung**  
Bus ab Hauptbahnhof bzw. Bf. Stadtmitte  
Linien 1, 6-11, 19, 21, 33, 150, 319, 460, 485  
bis Haltestelle Stadttheater/Schloss

**Parkmöglichkeiten**  
Parkplätze für Menschen mit Behinderung  
in der Regierungsstraße vor dem Oberlandesgericht  
Tiefgarage Görresplatz, Tiefgarage Schloss

**„B) Begründung der Entscheidung:**

**Gemäß § 6 Abs. 2 ROG soll die zuständige Raumordnungsbehörde einem Antrag auf Abweichung von einem Ziel der Raumordnung stattgeben, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.**

**Die SGD Nord ist gem. § 4 Abs. 1 Nr. 2 b LPlG die für die Durchführung des ZAV zuständige obere Landesplanungsbehörde.**

**Dem Zielabweichungsantrag wird stattgegeben, da die notwendigen gesetzlichen Voraussetzungen für die Abweichung nach § 6 Abs. 2 ROG erfüllt sind.**

**Die Erforderlichkeit des Antrags auf Zielabweichung ergibt sich aus dem seit Jahren vollziehende Strukturwandel im Einzelhandel, der sich insbesondere auch in einem erhöhten Flächenbedarf von Lebensmitteldiscountern niederschlägt. Vor dem Hintergrund des Bestrebens, Lebensmittelmärkte mit breiteren Gängen und weniger hohen Regalen auszustatten, lässt sich insgesamt ein Trend zu einem flächenintensiveren Einzelhandel erkennen, ohne dass dabei Sortimente verbreitert oder vertieft würden. Diesen Entwicklungen, die nicht zuletzt auch dem demographischen Wandel und der nötigen Barrierefreiheit geschuldet sind, werden die herkömmlichen Flächendimensionen von Lebensmittelmärkten nicht mehr gerecht. Lebensmitteldiscounter der neusten Generation verfügen daher in der Regel über eine Verkaufsfläche von mindestens 1.200 m<sup>2</sup>. Nach den Antragsunterlagen dient die Flächenvergrößerung des Lebensmitteldiscounters vor allem der Sortimentsabrundung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Angebote bzw. der Anpassung der Markthalle an gestiegene Kundenerwartungen und nicht der Sortimentserweiterung im Bereich anderer Angebote. Vielmehr soll die projektierte Vergrößerung einer großzügigeren Warenpräsentation, der Verbesserung der Kundenführung und der Optimierung der internen Logistikabläufe dienen. Die Alternativenprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Realisierung des Erweiterungsvorhabens wegen der baulichen Struktur des Ortes nur an Standorten außerhalb des ZVB möglich ist. Der Verzicht auf die Realisierung des Erweiterungsvorhabens, das somit nachvollziehbar nur an einem Standort außerhalb eines ZVB erfolgen kann, würde mit sehr hoher Sicherheit die Schließung des Nahversorgungsmarktes des Grundzentrums**

***Niederzissen und da-mit das Erzeugen einer räumlichen Lücke der Nahversorgung im regionalplanerisch zugewiesenen Versorgungsgebiet nach sich ziehen. Insoweit ist festzustellen, dass die Zielabweichung zur Sicherung der Versorgungsfunktion des im Grundzentrum Niederzissen erforderlich ist.***

***Die Zulassung der Zielabweichung von den Zielen Z 58 und Z 61 des LEP IV ist auch unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar.***

***Die raumordnerische Vertretbarkeit ist gegeben, soweit die Planung im Hinblick auf den Zweck der Zielfestlegung anhand der konkreten Situation planbar gewesen wäre, wenn der Weg der Planung statt der Abweichung beschritten worden wäre (BVerwG, Urteil vom 16.12.2010 - 4 C 8/10 -, juris Rn. 26) und wenn wegen der veränderten Tatsachen die Zulassung einer Abweichung raumordnerisch sinnvoll ist und eine effektive Verwirklichung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Übrigen nicht erschwert wird (Bäumler, Kommentar zum LPlG RLP, 10. Lfg, § 8, S. 46).***

***Eine Planbarkeit des beantragten Vorhabens im Rahmen des Landesentwicklungsprogramms ist grundsätzlich in der Form belegt, dass in Landesentwicklungsplänen anderer Bundesländer zum einen durchaus Zielausnahmen vom Integrationsgebot für Betriebe der Nahversorgung eingeräumt werden und somit die Ansiedlung oder Erweiterung eines großflächigen Lebensmittelmarktes außerhalb eines ZVB ermöglicht wird. Zum anderen stellt z.B. der hessische Landesentwicklungsplan (LEP Hessen) das landesplanerische Integrationsgebot - anders als Z 58 des LEP IV - gar nicht auf ZVB, sondern auf städtebaulich (teil-) integrierte Lagen ab. Insoweit stellt sich die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in die Großflächigkeit außerhalb eines ZVB als grundsätzlich planbar auf Ebene der Landesentwicklungsplanung dar.***

***Bei der Prüfung, ob die Zulassung raumordnerisch sinnvoll ist, spielen die Raumordnungsgrundsätze des Bundes eine wichtige Rolle. So ist gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Satz 2 ROG die nachhaltige Daseinsvorsorge zu sichern. Gemäß § 2 Abs. 2 Ziffer 3 Satz 1 ROG ist die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, insbesondere die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen, zur Sicherung von Chancengerechtigkeit in den Teilräumen in angemessener Weise zu gewährleisten.***

***Diesen Grundsätzen der Raumordnung des Bundes entspricht das Vorhaben genauso wie Grundsatz (G) 56 LEP IV, wonach die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen durch die zentralen Orte [...] wahrgenommen werden soll. Für die Ortsgemeinde Niederzissen als verpflichtend kooperierendes Grundzentrum im grundzentralen Verbund sowie die Verbandsgemeinde Brohltal ist der zukunftsfähige Fortbestand des Nahversorgungsmarktes von wesentlicher Bedeutung, denn ihm kommt zur Sicherung der Grundversorgung des Nahbereiches des Grundzentrums Niederzissen eine wichtige Funktion zu.***

***Nach Angaben der Kreisverwaltung Ahrweiler beträgt die Zentralitätskennziffer über alle Grundzentren im Brohltal aktuell 67,1 %. Die Zentralitätskennziffer für die das untere Brohltal versorgenden Grundzentren Burgbrohl und Niederzissen beträgt hingegen nur 55,6 %, womit hier eine durchaus als unterdurchschnittlich zu bewertende Kaufkraftbindung festzustellen ist. Nach Realisierung des beantragten Vorhabens (einschließlich der Nachnutzung der Bestandsimmobilie des Lebensmitteldiscounters durch einen Drogeriemarkt, die nicht Gegenstand des ZAV ist) würden die Zentralitätskennziffern für das Brohltal insgesamt auf 70,3 % sowie für das untere Brohltal auf 60,2 % ansteigen. Infolgedessen entsteht mit dem geplanten Zubau an Verkaufsfläche des Lebensmittel-discounters und der Bäckerei mit Café auch keine das Kongruenzgebot beeinträchtigende Situation. Das Kongruenzgebot nach G 40 des RROP Mittelrhein-Westerwald besagt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen sollen. Hier-mit wird eine bedarfsgerechte Einzelhandels-ausstattung vor Ort verfolgt, die durch das beantragte Vorhaben umgesetzt wird.***

***Aufgrund der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse wird eine spürbare Schwächung der multiplen Funktionen des zentralörtlichen Versorgungsbereiches (Hauptzentrum) des kooperierenden Grundzentrums Niederzissen insbesondere durch die angestrebte Nachnutzung der Bestandsimmobilie nicht eintreten. Dabei ist besonders zu berücksichtigen, dass es sich um einen ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur handelt. Die Erreichbarkeit von zentralen Versorgungsbereichen bzw. Nahversorgungsstandorten ist hier wesentlich stärker auf den PKVV ausgerichtet. Zudem ist eine fuß-***

***läufige Erreichbarkeit des neuen Nahversorgungsstandortes gegeben. Der Projektstandort lehnt sich an die bestehende Wohnbebauung an und ist auch von dem Nachbarort Oberzissen aus fußläufig zu erreichen.***

***Das MWVLW bestätigt, dass durch das Vorhaben keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung im vorgesehenen Einzugsgebiet der Ortsgemeinde Niederzissen zu erwarten sind. Auch seitens der ADD wird festgestellt, dass die geplante Verlagerung des Lebensmitteldiscounters in Niederzissen als bestandssichernde Maßnahme zu bewerten ist, die innerhalb oder außerhalb der ZVB der Ortsgemeinde Niederzissen sowie umliegender Kommunen gelegenen Einzelhandelsbetriebe in ihrer Existenz nicht gefährden. Zudem fehlt ein geeigneter Alternativstandort innerhalb des ZVB.***

***Der bestehende Einzelhandelsstandort im ZVB „Hauptzentrum“ ist insbesondere aufgrund seiner Verkaufsflächendimensionierung von 670 m<sup>2</sup> für einen Lebensmittelmarkt nur noch eingeschränkt wettbewerbsfähig. Innerhalb des ZVB stehen jedoch keine geeigneten Entwicklungsflächen für die Erweiterung bzw. Neuansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes zur Verfügung. Die Realisierung des Vorhabens mit einer Nachnutzung des Bestandsgebäudes durch einen Drogeriemarkt würde zu einer deutlichen Verbesserung der wohnortnahen Versorgung der in Niederzissen und den angrenzenden Ortsgemeinden lebenden Bevölkerung führen. Die hierbei zu erwartenden Umsatzumverteilungen führen lediglich bisher abfließende Kaufkraft zurück, ohne die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Wettbewerbsstandorten zu gefährden.***

***Das geplante Vorhaben besteht aus einem großflächigen und einem kleinflächigen Anbieter, die in unmittelbarer räumlicher Nähe liegen, und fällt damit unter das Agglomerationsverbot. Die Gemeinde beabsichtigt jedoch, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, der dann die zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente genau steuern und begrenzen soll. Zusätzliche Erweiterungen von Bestandsobjekten und die Neuansiedlung weiterer Objekte über den Antragsgegenstand hinaus wären dann nicht mehr zulässig.***

***Schließlich werden durch die Zulassung der beantragten Zielabweichung die Grundzüge des LEP IV nicht berührt.***

**Um die Grundzüge der Planung als nicht berührt zu qualifizieren, darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die dem Plan zugrunde gelegte Planungskonzeption („Grundgerüst“) in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss noch im Bereich dessen liegen, was der Plan-geber gewollt hätte, wenn er den Grund für die Abweichung gekannt hätte (BVerwG, Urteil vom 16.12.2010 – 4 C 8/10 –, juris Rn. 26 m.w.N.).**

**Die grundsätzliche Planungskonzeption des LEP IV wird durch die vorliegende Zielabweichung nicht konterkariert, sondern die landesplanerischen Vorgaben zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung bleiben als verbindliche Zielfestlegungen erhalten und werden trotz dieser Zielabweichungszulassung in ihrer Funktionsfähigkeit im Ganzen nicht beeinträchtigt. Die Festlegungen des LEP IV zum städtebaulichen Integrationsgebot und zum Agglomerationsverbot stellen weiterhin wichtige Ziele der Raumordnung dar und werden durch diese Zielabweichung nicht infrage gestellt.**

**Der Grund für die Abweichung liegt in der Tatsache begründet, dass das Grundzentrum Niederzissen keine Möglichkeit hat zur Ansiedlung eines modernen Nahversorgungsmarktes an einem Standort, bei dem die Voraussetzungen für einen ZVB vorliegen oder geschaffen werden könnten. Zur Sicherstellung der Wahrnehmung des Versorgungsauftrags als Grundzentrum ist daher eine von Z 58 des LEP IV abweichende Standortzulassung erforderlich. Dies bestätigen auch die im ZAV beteiligten Fachstellen.**

**Auch sind durch die Zielabweichung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 28.09.2023 (Az.: 4C 6.21), Randnummer 29 umfasst das Tatbestandsmerkmal der „Grundzüge der Planung“ materiell-rechtlich eine Einzelfallprüfung im Sinne von Art. 3 Abs. 5 SUP-RL. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass eine Zielabweichung nur dann zugelassen wird, wenn voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen sind. In den Antragsunterlagen zum Zielabweichungsverfahren wird dargelegt, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Im Rahmen des bei der Kreisverwaltung Ahrweiler durchgeführten Raumordnungsverfahrens (ROV) ergibt sich kein anderes Ergebnis. Die untere Naturschutzbehörde stellt hier fest, dass Beeinträchtigungen von FFH- sowie Vogelschutzgebieten auf Grund der räumlichen Entfernung**

***nicht anzunehmen sind. Auch sei das Konfliktpotential mit dem Artenschutzrecht, dem festgestellten Arteninventar entsprechend, als gering einzustufen. Im Hinblick auf die Bedenken zum Hochwasserschutz, die auch im Rahmen des ROV thematisiert wurden, ist festzustellen, dass bei Beachtung der Stellungnahme des Referates 32 der SGD Nord bei der Vorhabenkonkretisierung und –umsetzung das im ZAV beantragte Vorhaben nicht zu erheblichen Umwelt-auswirkungen im Hinblick auf den Hochwasserschutz führt.***

***Nur aus den vorgenannten Gründen konnte in diesem Fall eine Ausnahme von den verfahrensgegenständlichen Zielfestlegungen des LEP IV in Betracht kommen.***

***Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Zielabweichungsentscheidung bei Umsetzung des beantragten Vorhabens im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu beachten ist und nicht der Abwägung durch die Trägerinnen der kommunalen Bauleitplanung in den nachfolgenden Bauleitplanverfahren unterliegt.“***

Für diese Entscheidung ergeht nach § 24 Abs. 1 Satz 2 LTranspG kein gebühren- und auslagenpflichtiger Kostenbescheid.

## **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diese Entscheidung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden.

Der Widerspruch ist bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord einzulegen.

Der Widerspruch kann

1.) schriftlich oder zur Niederschrift bei der

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord  
Stresemannstr. 3-5  
56068 Koblenz

oder

Postfach 20 03 61  
56003 Koblenz

oder

2.) durch E-Mail mit qualifizierter elektronischer Signatur<sup>1</sup>  
an die virtuelle Poststelle Rheinland-Pfalz, deren Nutzung auf der Grundlage der Nutzungsbedingungen der VPS erfolgt, die auf der Internetseite <https://mdi.rlp.de/service/kontakt/virtuelle-poststelle/> zum Download bereitstehen

oder

3. durch Übermittlung einer von dem Erklärenden signierten Erklärung an die Behörde aus einem besonderen elektronischen Anwaltspostfach (besonderes Behördenpostfach – beBPo) nach den §§ 31a und 31b der Bundesrechtsanwaltsverordnung

erhoben werden.

Bei der Verwendung der elektronischen Form sind besondere technische Rahmenbedingungen zu beachten, die auf der Homepage der SGD Nord unter <https://sgdnord.rlp.de/de/service/elektronische-kommunikation/> aufgeführt sind.

---

<sup>1</sup>vgl. Artikel 3 Nr. 12 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Juli 2014 über elektronische Identifizierung und Vertrauensdienste für elektronische Transaktionen im Binnenmarkt und zur Aufhebung der Richtlinie 1999/93/EG (ABl. EU Nr. L 257 S. 73).

## Hinweis

Vorsorglich verweise ich Sie auf § 19 Abs. 2 LTranspG. Danach haben Sie die Möglichkeit, die Landesbeauftragte oder den Landesbeauftragten für den Datenschutz und die Informationsfreiheit zu kontaktieren, wenn Sie ihr Recht auf Informationszugang nach dem LTranspG durch die vorliegende Entscheidung als verletzt ansehen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

A solid black rectangular box used to redact the signature of the official.