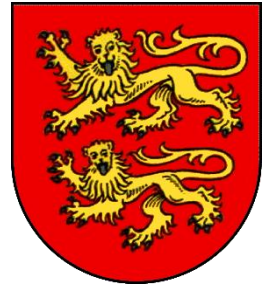


4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „IN DEN SCHLÄFERBERGEN“

STADT DIEZ



VERBANDSGEMEINDE DIEZ
RHEIN-LAHN-KREIS

Bebauungsplan bestehend aus:

- A. Planurkunde als zeichnerisches Deckblatt
- B. Textteil
 - I. Textfestsetzungen
 - II. Begründung

Fassung zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Stand: 11.02.2026

RU-PLAN

Hauptstraße 27, 56414 Dreikirchen
Telefon: 06435 – 5090 – 0
E-Mail: info@ru-plan.de
Internet: www.ru-plan.de



Impressum

Auftraggeber: Stadt Diez

Auftragnehmer: RU-PLAN

Bearbeitung: Laura Wengenroth M. Sc. Raumplanung
Claudia Renz Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

Bearbeitungsstand Verfahrensstufen

- Entwurf zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 11.02.2026
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
Stand:

B. Textteil

Inhaltsverzeichnis

I. Textfestsetzungen	1
II. Begründung	2
1. Einleitung	2
1.1 Planungsanlass und -erfordernis.....	2
1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
1.3 Verfahren	3
1.4 Geltungsbereich der Planänderung.....	4
2. Städtebauliche Rahmenbedingungen	5
2.1 Lage des Plangebietes.....	5
2.2 Verkehrserschließung	5
2.3 Technische Erschließung	5
2.4 Sonstige übergeordnete Belange und Hinweise Träger öffentlicher Belange	5
3. Inhalte der Planänderung	6
4. Bodenordnung	7
5. Literatur- und Quellenverzeichnis	7

I. Textfestsetzungen

Hinweis:

Entgegenstehende zeichnerische und textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „In den Schläferbergen“ sowie seiner Änderungen werden mit Rechtskraftheraufhebung dieser 4. Änderung ungültig. Die sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „In den Schläferbergen“ sowie seiner Änderungen gelten unverändert auch für den Bereich dieser 4. Änderung, bleiben von dieser Änderung unberührt und haben auch weiterhin Gültigkeit. Somit besteht über die zeichnerischen Festsetzungen im Rahmen dieser 4. Änderung kein Bedarf für weitere textliche Festsetzungen.

II. Begründung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass und -erfordernis

Der Planbereich zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „In den Schläferbergen“ befindet sich am südwestlichen Stadtrand von Diez. Es handelt sich bei dem Bebauungsplan „In den Schläferbergen“ seit der 3. Änderung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Umsetzung des Projekts „Geisenberg Terrassen“. Der Vorhabenträger beabsichtigt, das Baukonzept zu ändern. Dadurch entsteht eine Diskrepanz zur rechtskräftigen Fassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sodass eine entsprechende Planänderung erforderlich wird. Zwar sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und des gleichermaßen geltenden Durchführungsvertrages die Grundzüge des Vorhabens sichergestellt, im Sinne der maximalen Transparenz, auch und vor allem gegenüber der Öffentlichkeit, soll der Bebauungsplan jedoch an das geänderte Konzept angepasst werden.

Im südlichen Teilbereich sollen nach dem geänderten Konzept zwei Gebäude entfallen und stattdessen Stellplätze hergestellt werden. Im Bebauungsplan sind jedoch in dem betreffenden Bereich überbaubare Flächen festgesetzt. Das Baufenster westlich der Erschließungsstraße ist gänzlich aus der Planung herauszunehmen, das Baufenster östlich des Weges ist um den nördlichen Bereich auf den südlichen Bereich zu verkürzen. Es sind stattdessen Flächen für Stellplätze festzusetzen. Darüber hinaus ist eine *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (privater Wohnweg)* zur Erschließung von Tiefgaragen festgesetzt, welche jedoch aus wirtschaftlichen Gründen nicht baulich umgesetzt wird. Somit ist die Verkehrsfläche nicht weiter erforderlich und als nicht überbaubare Fläche des *Reinen Wohngebietes* festzusetzen.

Die Stadt Diez unterstützt die Absicht des Vorhabenträgers, das Baukonzept zu ändern und hat daher am 10.07.2025 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „In den Schläferbergen“ beschlossen. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Die Bebauungsplanänderung umfasst die zeichnerische Änderung der Planurkunde bezogen auf den Änderungsbereich als zeichnerisches Deckblatt. Die einzelnen Änderungspunkte sind in Kapitel 3 dargelegt.

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „In den Schläferbergen“ und seiner Änderungen bleiben von dieser 4. Änderung, soweit nicht anders ausgeführt, unberührt und gelten unverändert auch für das Änderungsgebiet.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dies bedeutet, dass die grundsätzliche Darstellung im Flächennutzungsplan auf der Ebene des Bebauungsplanes auszufüllen bzw. zu konkretisieren ist. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Diez (Stand: Juni 2024) ist der Änderungsbereich als *Wohnbaufläche* dargestellt. Da die Art der baulichen Nutzung als *Reines Wohngebiet* weiterhin unverändert beibehalten bleibt, entspricht die 4. Änderung des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot.

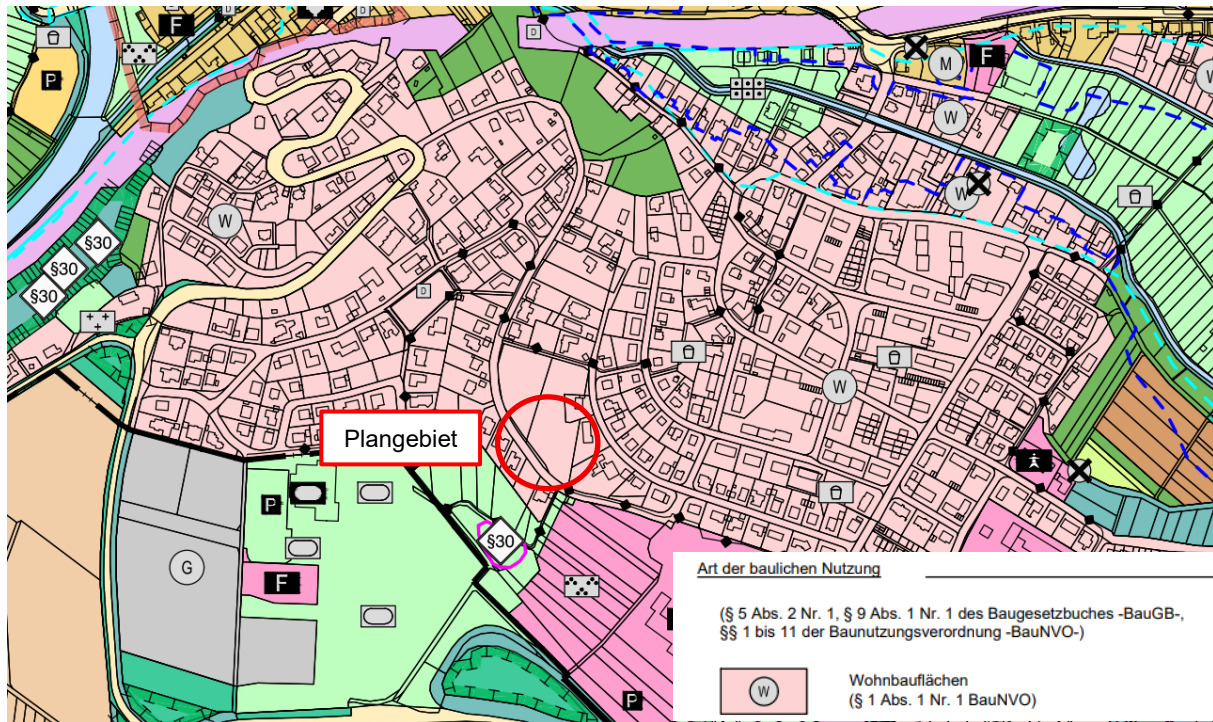


Abbildung 1: Darstellung im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Diez (Stand: Juni 2024)

Quelle: VERBANDSGEMEINDE DIEZ 2024, Abruf am 06.02.2026

1.3 Verfahren

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „In den Schläferbergen“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Vorhaben befindet sich im beplanten Innenbereich nach § 30 BauGB und umfasst eine Größe von 3.032 m². Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB. Es handelt sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Weiterhin sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

1.4 Geltungsbereich der Planänderung

Die zeichnerische Änderung des Bebauungsplanes „In den Schläferbergen“ bezieht sich auf die Flurstücke 202/12, 202/15, 202/18 sowie 202/19 der Flur 8. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 3.032 m². Textliche Änderungen der Festsetzungen sind nicht erforderlich.

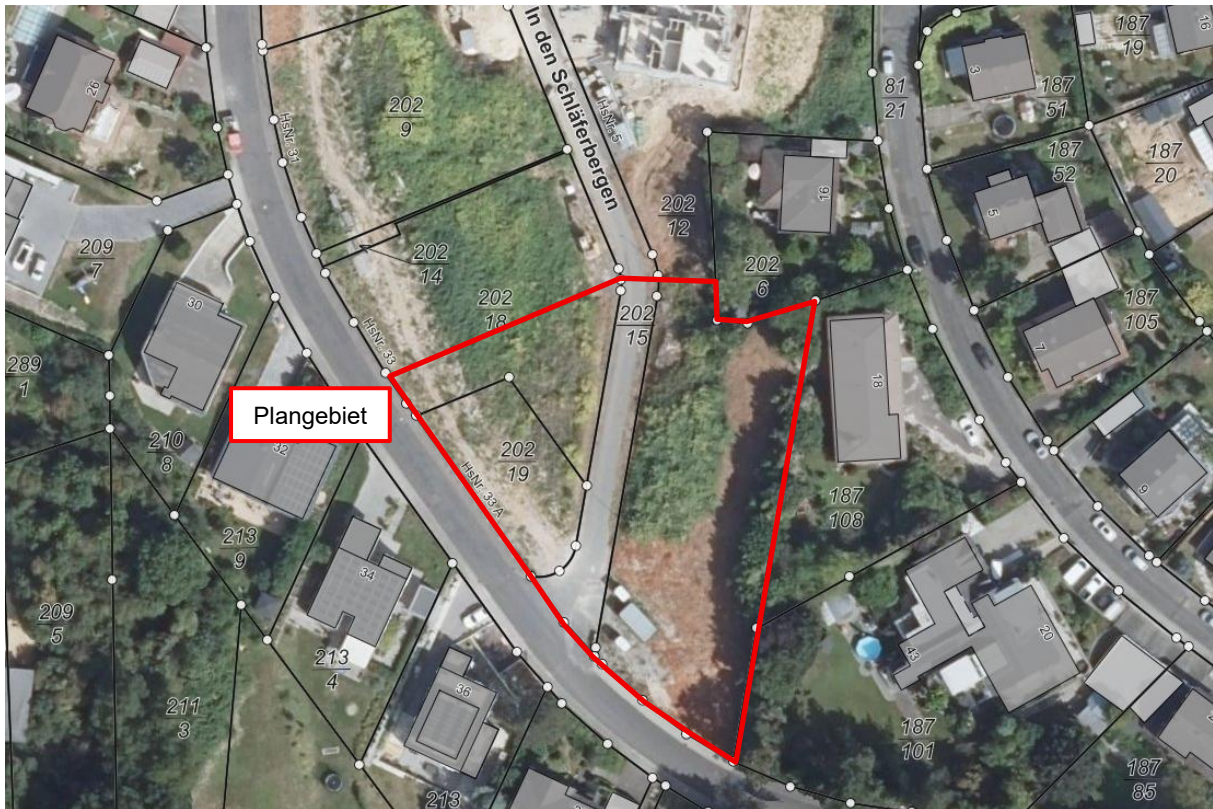


Abbildung 2: Geltungsbereich der Planänderung
Quelle: MKUEM 2024, Abruf am 06.02.2026

2. Städtebauliche Rahmenbedingungen

2.1 Lage des Plangebietes

Die Stadt Diez hat ca. 11.428 Einwohner (Stand: 31.12.2024) und liegt im Osten der Verbandsgemeinde Diez innerhalb des Rhein-Lahn-Kreises. Naturräumlich betrachtet gehört das Plangebiet zum Landschaftsraum *Limburger Lahntalweitung* (Nr. 311.13). Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich am südwestlichen Randbereich der Stadt Diez, angrenzend an die Bebauung entlang der Straße *Am Geisenberg*.

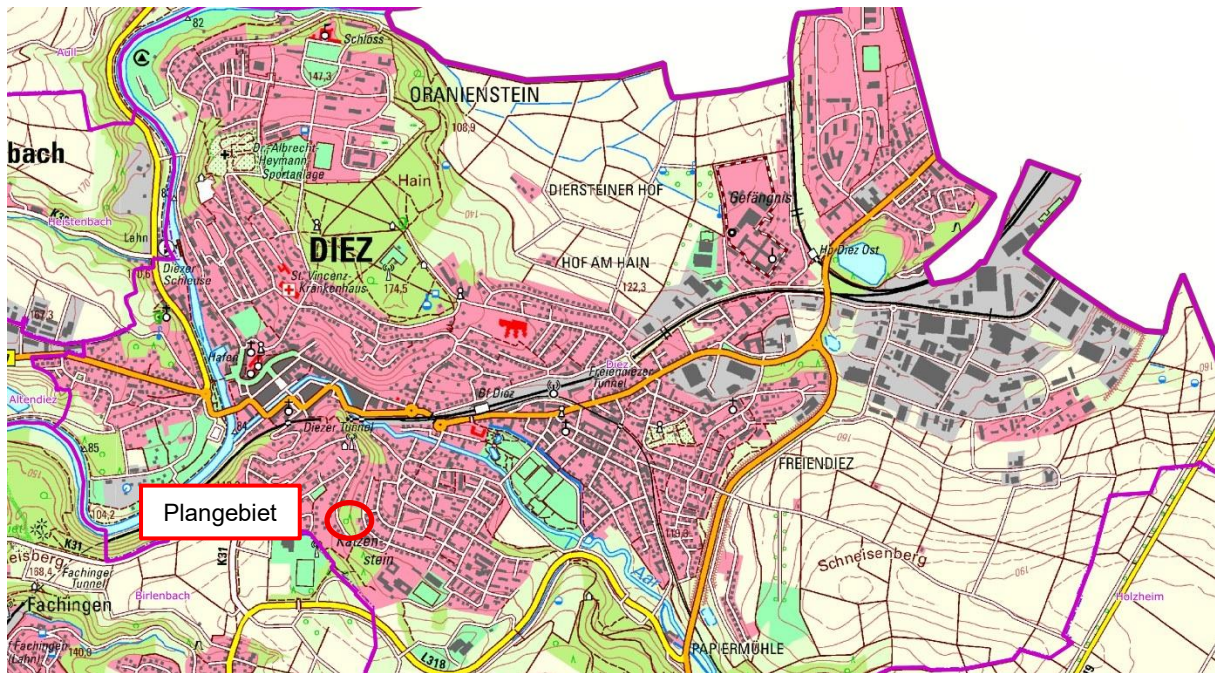


Abbildung 3: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet von Diez

Quelle: MKEUM 2024, Abruf am 06.02.2026

2.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Straßen *Am Geisenberg* und *In den Schläferbergen* sichergestellt.

2.3 Technische Erschließung

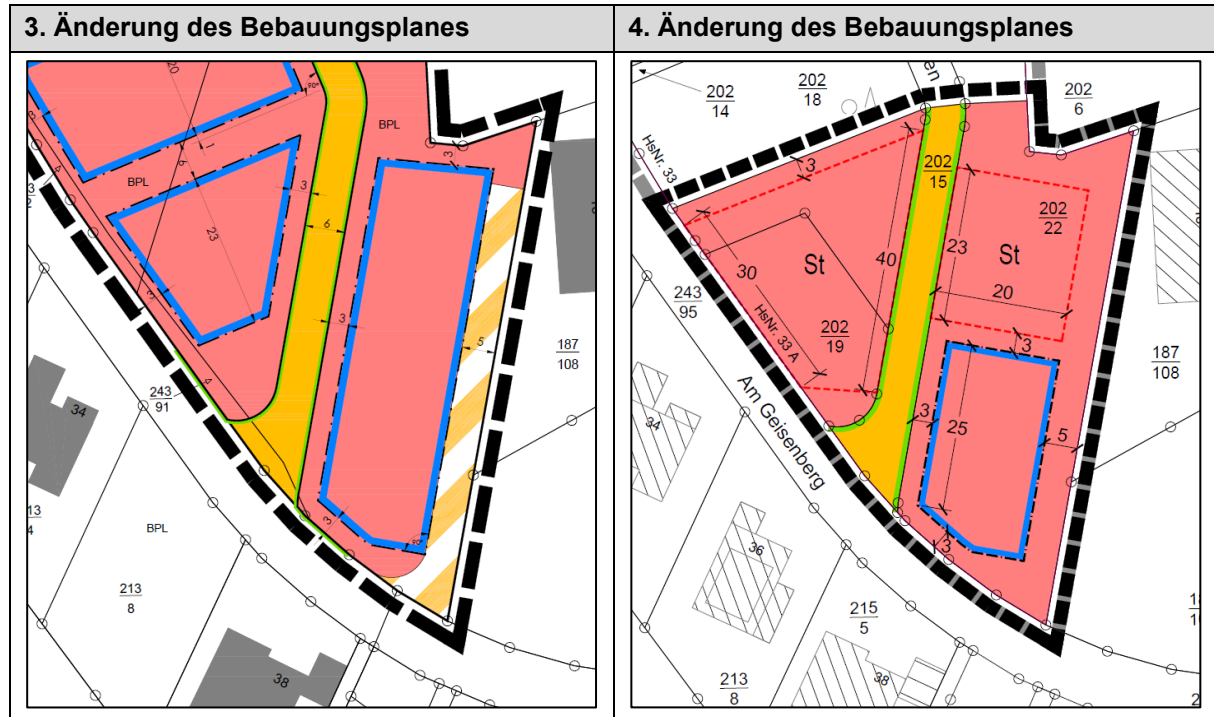
Die Versorgung des Änderungsgebiets mit Strom, Wasser und Telekommunikationslinien sowie die Abwasserbeseitigung ist bereits sichergestellt.

2.4 Sonstige übergeordnete Belange und Hinweise Träger öffentlicher Belange

- wird ergänzt -

3. Inhalte der Planänderung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Rücknahme einer *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (privater Wohnweg)* sowie die Verkleinerung und Rücknahme von überbaubaren Flächen durch *Flächen für Stellplätze*. Die Zeichnungsinhalte sind nachfolgend gegenübergestellt:



Die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (privater Wohnweg)* diente ursprünglich als Zufahrt für die geplante Tiefgarage. Im Sinne einer wirtschaftlicheren Bebauung des Gebietes wird nun auf die Herstellung von Tiefgaragen verzichtet, sodass die Festsetzung der Verkehrsfläche obsolet ist. Der Bereich wird folglich angelehnt an die sonstige Nutzung als nicht überbaubare Fläche des *Reinen Wohngebietes* festgesetzt.

Um das Vorhaben wirtschaftlich umsetzen zu können und die zukünftigen Wohneinheiten preisgünstiger zu vermarkten, wird zudem auf die Errichtung von zwei geplanten Gebäuden verzichtet. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird der Bebauungsplan, auch im Sinne maximaler Transparenz gegenüber der Öffentlichkeit, an das aktuelle Vorhaben des Investors angepasst. Demnach entfällt die überbaubare Fläche westlich der Erschließungsstraße *In den Schläferbergen* und die überbaubare Fläche östlich der Erschließung wird auf eine Breite von ca. 25 m reduziert.

Da mit dem Wegfall der Tiefgaragen ein erhöhter Bedarf an oberirdischen Stellplätzen entsteht, werden im Bebauungsplan *Flächen für Stellplätze* festgesetzt. Zur Verringerung von Immissionen und zur Vermeidung von Konflikten mit den Bewohnenden der angrenzenden Wohngebäude werden jeweils 3 m Abstand zu den überbaubaren Grundstücksflächen eingehalten. Im Kreuzungsbereich der Straßen *Am Geisenberg* und *In den Schläferbergen* werden die *Flächen für Stellplätze* zudem um einige Meter zurückgenommen, sodass die Sichtflächen bei Ein- und Ausfahren nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

4. Bodenordnung

Für die Realisierung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnerischen Maßnahmen in Form eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45-79 BauGB erforderlich. Die betroffenen Grundstücke befinden sich bereits im jeweiligen Eigentum.

5. Literatur- und Quellenverzeichnis

MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, ENERGIE UND MOBILITÄT [MKUEM] DES LANDES RHEINLAND-PFALZ 2024: Landschaftsinformationssystem (LANIS). Abrufbar unter:
https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php

VERBANDSGEMEINDE DIEZ 2024: Flächennutzungsplan. 4.7_Einzelplan_Diez. Abrufbar unter:
https://www.vgdiez.de/vg_diez/Verwaltung/Unsere%20Fachbereiche/Plannen,%20Bauen,%20Umwelt/FI%C3%A4chennutzungsplan/