

# Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

der Verbandsgemeinde Diez



## **Begründung Teil B Änderungsflächen**

gem. § 5 Abs. 5 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Verbandsgemeinde: Diez

### **Genehmigungsfassung**

Stand: August 2023

**FASSBENDER WEBER INGENIEURE** PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10  
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0  
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: [info@fassbender-weber-ingenieure.de](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber-ingenieure.de](http://www.fassbender-weber-ingenieure.de)



## **Teil B - Änderungsflächen**

In Teil B der Begründung zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Diez wird auf die einzelnen Ortsgemeinden und die geplanten Neuausweisungen näher eingegangen.

### **1 Vorbemerkung**

Bereits für die Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme wurde eine Bewertungsmethodik entwickelt, die auch für den Verfahrensschritt der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange verwendet werden soll.

Die gewählte Bewertungsmethodik berücksichtigt städtebauliche und landschaftsplanerische Kriterien. Sie dient hauptsächlich der übersichtlichen Darstellung einer möglichst objektiven Bewertung der Einzelflächen. Die tabellarische Form soll die Übersichtlichkeit erhöhen und die Bewertung nachvollziehbar machen.

Die städtebauliche und die landschaftsplanerische Bewertung haben eine gemeinsame Einordnung in vier Eignungsstufen:

- 1 sehr gute Eignung der Fläche für die geplante Nutzung
- 2 gute Eignung der Fläche für die geplante Nutzung
- 3 bedingte Eignung der Fläche für die geplante Nutzung
- 4 Fläche ist für die geplante Nutzung nicht geeignet

### **2 Städtebauliche Bewertung**

Der städtebaulichen Bewertung liegen dabei die Indizes

- Einfügung der Entwicklungsfläche in das Ortsbild,
- Bebaubarkeit der Fläche,
- Standortqualität,
- Verkehrliche Erschließung,
- Ausstattung mit Infrastruktur

zugrunde. Innerhalb dieser Indizes wurden nochmals, falls notwendig, Einteilungen in Merkmale vorgenommen.

## 2.1 Ortsbild

1. Die Fläche liegt im Innenbereich, eine Ortserweiterung findet nicht statt, wertvolle innerörtliche Grünflächen gehen nicht verloren.
1. Die Fläche liegt so im Siedlungsbereich, so dass sie das Ortsbild sinnvoll abrundet.
2. Die Fläche stellt eine Ortserweiterung dar, ist dem Siedlungskörper aber so zugeordnet, dass sich das Ortsbild in vertretbarem Maße verändert. Diese Veränderung muss bei der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden und durch gestalterische Maßnahmen bewusst gelenkt werden.
3. Die Fläche stellt eine Ortserweiterung dar, welche das Ortsbild negativ verändert. Der Ort wird z.B. bandartig erweitert oder die Bebauung liegt an einem Hang, ist von weit her einsehbar und stört somit das Ortsbild empfindlich. Eine Ausweisung der Fläche sollte nur erfolgen, wenn der Ortsgemeinde ansonsten über keine Entwicklungsmöglichkeiten verfügt und die mobilisierbaren innerörtlichen Lücken weitgehend geschlossen sind. Bei der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung muss eine möglichst verträgliche Ortsbildveränderung angestrebt und durch gestalterische Maßnahmen bewusst gelenkt werden.
4. Die Fläche steht in keinerlei Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungskörper.  
(liegt bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der VG Diez nicht vor)
4. Städtebauliche Fehlentwicklungen der Vergangenheit würden forciert werden.  
(liegt bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der VG Diez nicht vor)
4. Die Flächenausweisung würde das Entstehen einer Streu- oder Splittersiedlung bedeuten.  
(liegt bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der VG Diez nicht vor)

## 2.2 Bebaubarkeit

1. Die Fläche ist eben. Es sind keine Grundwasserhochstände bekannt.  
=> Die Baukosten liegen im ortsüblichen Rahmen.
2. Die Fläche ist leicht hängig. Es sind keine Grundwasserhochstände bekannt.  
=> Die Baukosten liegen leicht über dem ortsüblichen Rahmen.
2. Die Fläche ist eben oder leicht hängig. Grundwasserhochstände sind bekannt.  
=> Die Baukosten sind höher als üblich.
3. Die Fläche ist stark hängig bis steil. Grundwasserhochstände sind nicht bekannt.  
=> Die Baukosten sind höher als üblich.
4. Die Fläche ist stark hängig bis steil. Die Bebauung würde in einem oberflächennahen Grundwasserstrom liegen.  
=> Eine Bebauung ist nur mit erheblichem Mittelaufwand möglich.
4. Nachrichtlicher Hinweis auf Altablagerungen => ggfls. ist eine Sanierung oder Beseitigung der Altablagerung mit entsprechenden Fachplanungen und Kosten hierfür erforderlich.
4. Die Fläche liegt im Überschwemmungsgebiet

Nicht in die Bewertung mit einbezogen wurden die Bodenaushubmassen, die bei stark hängigem bis steilem Gelände anfallen können. Je nach Größe der jeweiligen Fläche und der Führung der Erschließung fallen Bodenaushubmassen an oder es muss Boden aufgefüllt werden. An dieser Stelle wird statt der Einbeziehung dieses Aspektes in die Bewertung darauf hingewiesen, dass größere Bodenaushubmassen, die nicht an Ort und Stelle oder auf Nachbargrundstücken wieder eingebaut werden können, zu negativen Sekundäreffekten in der landschaftsplanerischen Gesamtbewertung führen können.

## 2.3 Standortqualität:

In dem Index Standortqualität werden Merkmale bewertet, die für die zukünftigen Nutzer der Fläche von Bedeutung sind und somit auch die Marktchancen der Fläche widerspiegeln.

### Besonnung

Die Besonnung richtet sich nach der Exposition der Fläche.

1. eben, süd-, südwest- oder südostexponierter Hang
2. ost- oder westexponierter Hang
3. nord-, nordost- oder nordwestexponierter Hang
4. keinerlei Besonnung, z.B. bei stark verschatteten Flächen

### Emissionsbelastungen

1. keine Emissionsbelastungen
2. geringe Emissionsbelastungen, etwa durch eine nicht stark befahrene Straße oder stark befahrene Straßen, von denen ausreichend Abstand gehalten wird,
3. hohe Emissionsbelastungen an stark befahrenen Straßen oder Eisenbahnstrecken,
3. Nähe zu sonstigen Emittenten, wie Gewerbetriebe, Kläranlage
4. Nähe zu mehreren starken Emittenten

Zusätzlich werden nur vereinzelt auftretende Faktoren, wie Hanglage mit Weitsicht (positiv), Nähe zu einem Friedhof (negativ), wiedergegeben.

## 2.4 Erschließung

### Großräumige Verkehrserschließung

1. Anbindung an Ortsstraßen möglich
1. angrenzende Siedlungsteile sind auf eine Erweiterung der Bebauung und Erschließung angelegt
1. Anbindung an überörtliche Straßen innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen möglich
2. Anbindung an überörtliche Straßen außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen bei guten Sichtverhältnissen möglich
3. Anbindung an andere Straßen nur in beengten Verhältnissen möglich
4. Ortserweiterung bringt hohe neue Verkehrsströme mit sich, die von der großräumigen Verkehrsanbindung nur unter Belastung anderer Anlieger bewältigt werden können
4. Anbindung an andere Straßen nicht möglich, z.B. wegen enger umgebender Bebauung

### Kleinräumige Verkehrserschließung

1. ebenes Gelände, guter Zuschnitt der Fläche, Erschließung ohne größeren Aufwand möglich
1. Erschließung oder Wirtschaftswege vorhanden
2. leicht bewegtes Gelände, Erschließung möglich, jedoch nicht einfach
3. stark bewegtes Gelände, Erschließung möglich, jedoch kostenintensiv
4. stark bewegtes bis steiles Gelände, Erschließung nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand oder überhaupt nicht möglich

**Ver- und Entsorgung**

1. Erschließung vorhanden
1. Erschließung im Baugebiet wegen günstigem Zuschnitt und Topographie problemlos möglich
2. Ver- und Entsorgung wegen bewegter Topographie problematisch
3. Ver- und Entsorgung wegen stark bewegter Topographie sehr problematisch, jedoch technisch möglich
4. Ver- und Entsorgungsproblematik auch technisch nicht lösbar. (Rein vom technischen Standpunkt aus kann jeder Standort, wenn auch unter hohen Kosten mit Wasser und Abwasser erschlossen werden, deswegen wird die Bewertung 4 nicht vergeben, sondern nur der Vollständigkeit halber erwähnt.)

Die Stellungnahme der Stadtwerke zu der Fläche aus den frühzeitigen Beteiligungen wird wiedergegeben.

**2.5 Nicht technische Infrastruktur**

- 1 Infrastruktur im Ort fußläufig erreichbar
- 2 Infrastruktur im Ort noch fußläufig erreichbar
- 2 Infrastruktur im Ort zumindest teilweise vorhanden
- 3 keine Infrastruktur im Ort
- 4 die Bewertung 4 wird ebenfalls nicht vergeben, da der Mangel an Infrastruktur vor allem für die kleineren Ortsgemeinden bzw. Ortsteile in einer ländlichen Region kein Ausschlusskriterium sein darf. Mit entsprechenden Mitteln kann bei Bedarf Infrastruktur geschaffen werden.

**2.6 Weitere Kriterien**

Neben den oben genannten Kriterien, die eine Beurteilung nach sich ziehen, werden in den folgenden Tabellen noch weitere Punkte mit aufgenommen, die sich aus den im Laufe des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen ergeben haben. So werden zu jeder Fläche die entsprechenden Auszüge aus der Landesplanerischen Stellungnahme, die Aussagen der Verbandsgemeindewerke zum Wasser/Abwasser sowie die Aussagen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz zur Starkregengefährdung aufgenommen.

Zudem wird auf die Situation der Landwirtschaft, inklusive Ackerzahl, die Radonbelastung, betroffene Schutzgebiete, Ausgleichsflächen und Oberflächengewässer hingewiesen. Auch dies geschieht jedoch nur redaktionell und ohne eine Beurteilung.

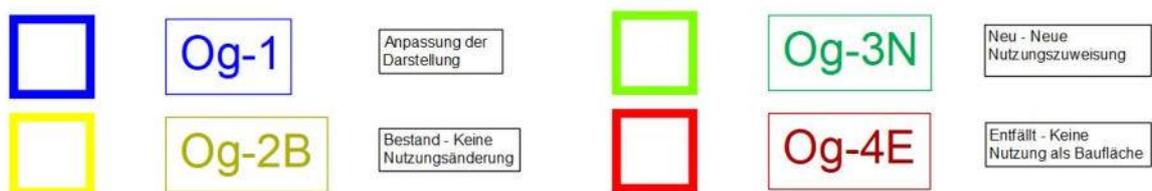
## **2.7 Städtebauliche Gesamtbewertung**

Die Gesamtbewertung in der städtebaulichen Standortuntersuchung ist eine Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Bewertung der Einzelkriterien. Wurde eines der Indizes mit 4 bewertet, so erhielt auch die Gesamtbewertung eine 4. Diese Vorgehensweise kommt in etwa einer vorangestellten Negativanalyse gleich. Der Unterschied besteht darin, dass auf diese Art jedes der Indizes und somit auch der Merkmale bei einer Bewertung mit 4 zu dem Ausschluss der Fläche als Baufläche führen kann. Ausnahmen bilden hier die Merkmale bzw. Indizes bei denen aus oben genannten Gründen keine 4 vergeben wurde.

Eine Gewichtung der Merkmale und Indizes erfolgte nicht. Die Methodik verfolgt nicht das Ziel einer Nutzwertanalyse, in der sich negative und positive Beurteilungen aufheben können und dieses Manko mit einer hohen Gewichtung einzelner Merkmale auszugleichen versucht wird. Ein weiterer Grund für die Einzelfallentscheidung bei jeder Gesamtbewertung ist, dass einzelne Merkmale, die zu einer insgesamt positiveren oder negativeren Bewertung der Fläche führen, nicht bei jeder Fläche auftreten oder nur Ausprägungen (z.B. unverbaubare Weitsicht) von vorhanden oder nicht vorhanden erfüllen. Diese Merkmale lassen sich nur schlecht in ein streng gegliedertes Bewertungsschema aufnehmen, so dass letztendlich die Einzelfallentscheidung bleibt. Auch den z.T. sehr unterschiedlichen Bedürfnissen und bestehenden städtebaulichen Situationen der einzelnen Gemeinden wird diese Vorgehensweise gerechter.

### 3 Einzelbewertungen

In den folgenden topographischen Karten werden alle Flächen dargestellt, die für das neue Planwerk eine Prüfung unterzogen wurden. In blau markiert sind Flächen, für die sich seit dem Inkrafttreten des Flächennutzungsplans im Jahr 1998 die Darstellung im Zuge der Neuaufstellung von Bebauungsplänen geändert hat. In gelb markiert sind Flächen, die aktuell als Außenpotential gelten und im neuen Planwerk erhalten bleiben sollen. In grün markiert sind Flächen, die einer neuen Nutzung zugewiesen werden sollen, die nicht der Darstellung des Plans von 1998 entspricht. In rot markiert sind Flächen, die aktuell als Außenpotential gelten und denen keine Nutzung als Baufläche mehr zukommen soll. Die Kennzeichnung der Flächen besteht aus dem Kürzel der jeweiligen Ortsgemeinde, der Flächennummer sowie einem Kürzel, wie mit der Fläche vorgegangen werden soll (B = Bestand, N = neu, E = entfällt).



### 3.4 Ortsgemeinde Birlenbach

Für die Ortsgemeinde Birlenbach werden folgende Änderungen gegenüber dem wirksamen FNP vorgenommen, die eher redaktioneller Natur sind:

Bi-1, Bi-3, Bi-4, Bi-5	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Geisberg“
Bi-2	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Geisberg – 4. Änderung“
Bi-6	Anpassung an vorhandene Bebauung
Bi-7, Bi-8 und Bi-9	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Ortskern – Fachingen“
Bi-10	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Ortskern – Fachingen – 1. Änderung“
Bi-11 und Bi-14	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „In der Au“
Bi-12	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Rechts der Schulstraße“
Bi-13	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Auf dem Kleinfeld – 2. Erweiterung“
Bi-15 und Bi-21	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Auf die Schaumburger Straße II“
Bi-21 und Bi-22	Anpassung der Darstellung an vorhandene Nutzung
Bi-23	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Feuerwache“
Die geplante L318 wird nicht gebaut, weshalb die Markierung entfällt	

Abbildung 4: Änderungsflächen Birlenbach

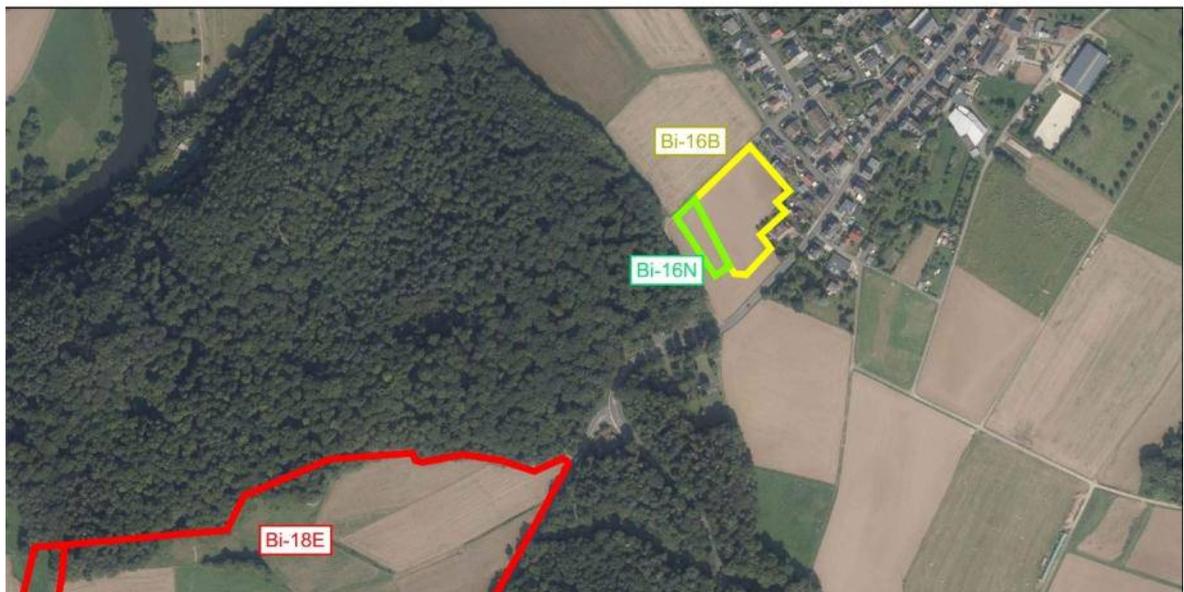
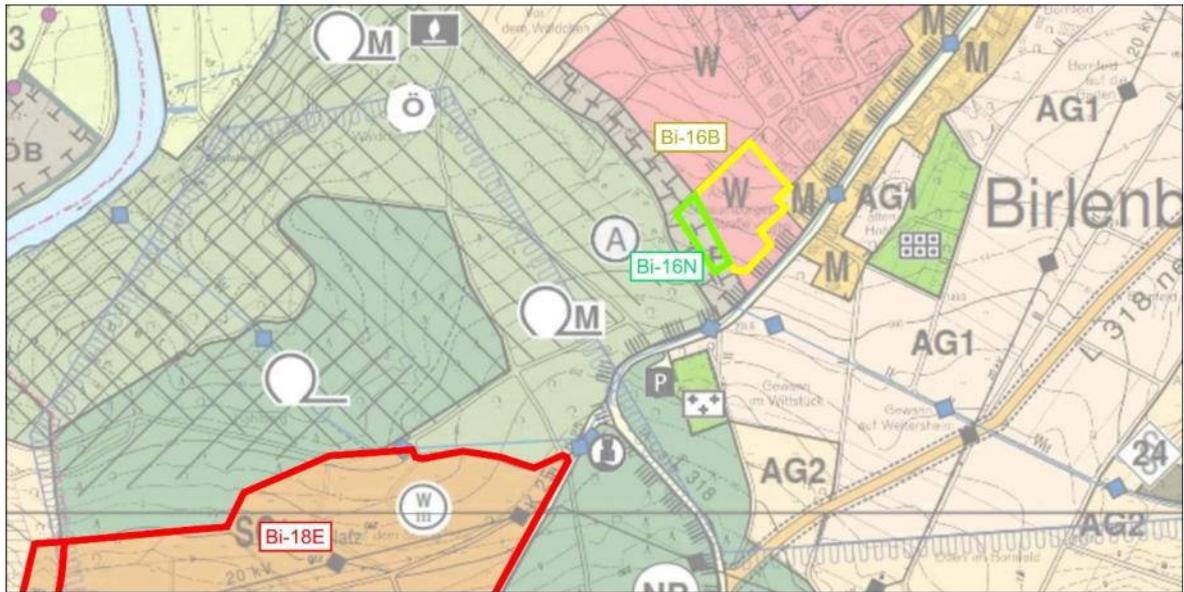


(Maßstab 1:15.000)

## 3.4.1 Nr. Bi-16

geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Gewinn	Auf die Schaumburger Straße	
Größe in qm	9.142 m <sup>2</sup> = 7.441 m <sup>2</sup> (Bi-16B, Bestand) + 1701 m <sup>2</sup> (Bi-16N)	
RROP	teilw. Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, teilw. Vorranggebiet Grundwasserschutz, Schwerpunktentwicklungsraum, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion	
wirksamer FNP	Wohnbaufläche, Landwirtschaftliche Vorrangflächen mit ergänzenden Maßnahmen und Regelungen für den Naturschutz und die Landespflege, Fläche, die einer zukünftigen eingriffsbedingten Nutzungsänderung zugeordnet werden kann	
Umgebung	Wohnbebauung, Wald, Weidefläche, Schwimmbad	
Archäologie	Archäologischen Fundstellen bekannt. Eine bauvorbereitende archäologische Untersuchung des Geländes ist im Bebauungsplanverfahrens erfolgt.	
Landwirtschaft	Entzug einer großen gut zu bewirtschaftender Fläche aus der Nutzung Ackerzahl: 37-70	
Radon	Radonpotenzial 22,6, Radonkonzentration 43,3 kBq/m <sup>3</sup>	
Bebaubarkeit	unterschiedlich, aber hauptsächlich abschüssig nach Osten, <b>angrenzend „altlastverdächtige Fläche, Ablagerungsstelle Birlenbach, Am Friedhof“</b>	2
Standortqualität	Unverbauter Blick über die Landschaft, Emissionsbelastung durch angrenzendes Freibad	2
verkehrliche Erschließung	Anbindung an Hauptstraße und Waldstraße möglich Bei Anbindung an Hauptstraße (L 318) Zustimmung LBM erforderlich. Bauverbotszone von 20m	2
Wasser/Abwasser	„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar“	
Starkregengefährdung	„In dem Gebiet besteht die Gefahr von mäßigen bis hohen Abflusskonzentrationen bei Starkregen.“	
Infrastruktur	Kindertagesstätte und Grundschule fußläufig erreichbar im Ort. Gastronomie vorhanden	1
Ortsbild	Anschluss an Wohnbebauung, gut einzubindende Ortserweiterung	2
Schutzgebiete/Ausgleichsflächen	Abgegrenztes Heilquellenschutzgebiet Zone III und Zone B, Lage im Naturpark, FFH Lahnhänge angrenzend (<300 m), keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung	„Die Fläche Bi-16 resultiert aus einer im rechtswirksamen FNP vorhanden Wohnbaufläche mit ca. 0,9 ha, welche als Bestandspotential deklariert ist. Der LBM Diez weist darauf hin, dass sich der Ausbau der freien Strecke der L318 zwischen Schönborn und Birlenbach in der Planung befindet. Die Planung tangiert ein Heilquellenschutz-gebiet. Eine Betroffenheit der Zielaussage zum Grundwasserschutz (Z 65 RROP) muss bei der weiteren Planung des Gebietes ausgeschlossen werden.“	
Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021		
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche bietet einen unverbauten Blick über die Landschaft und fügt sich gut ins Ortsbild ein. Infrastruktur ist in der Nähe, wodurch aber teilweise Lärm durch das Freibad auf die Flächen einwirken kann. Die Fläche ist verkehrlich von außen gut zu erschließen und die leitungsgebundene Erschließung ist unproblematisch. Ggfs. wären in nachgeordneten Planverfahren oder Fachplanungen Aussagen zum Grundwasserschutz zu treffen. Der Schallschutz wurde für das nördlich angrenzende Neubaugebiet schon geprüft, so dass abzusehen ist, dass im Süden Schallschutz errichtet werden muss. Dieser südliche Teilbereich wurde daher aus der Darstellung als Wohnbaufläche entnommen.	2



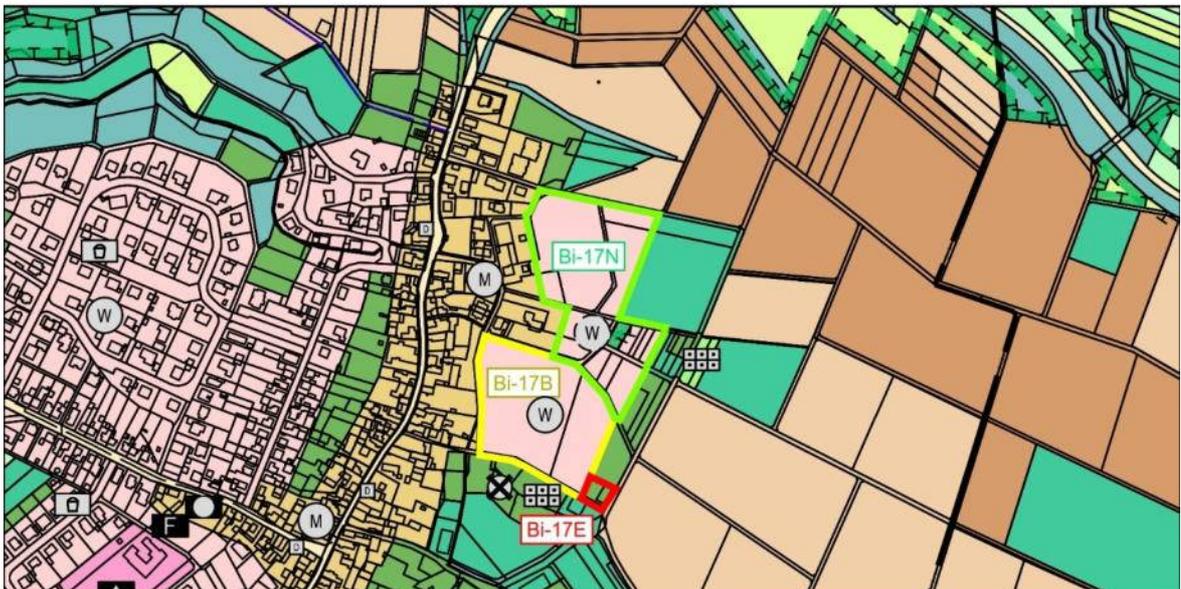
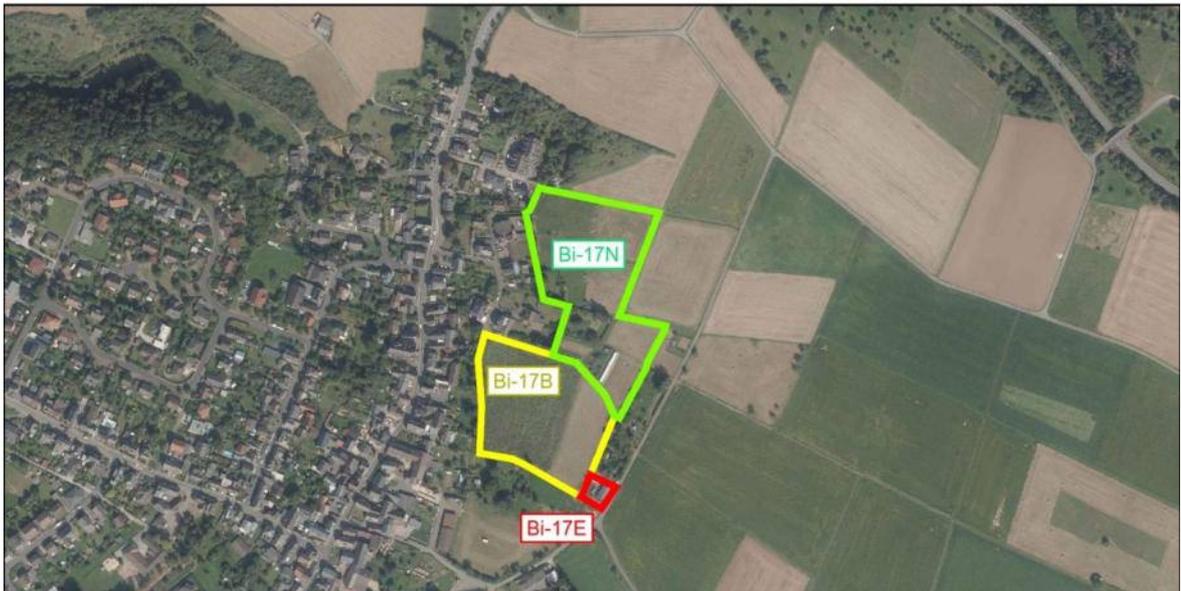
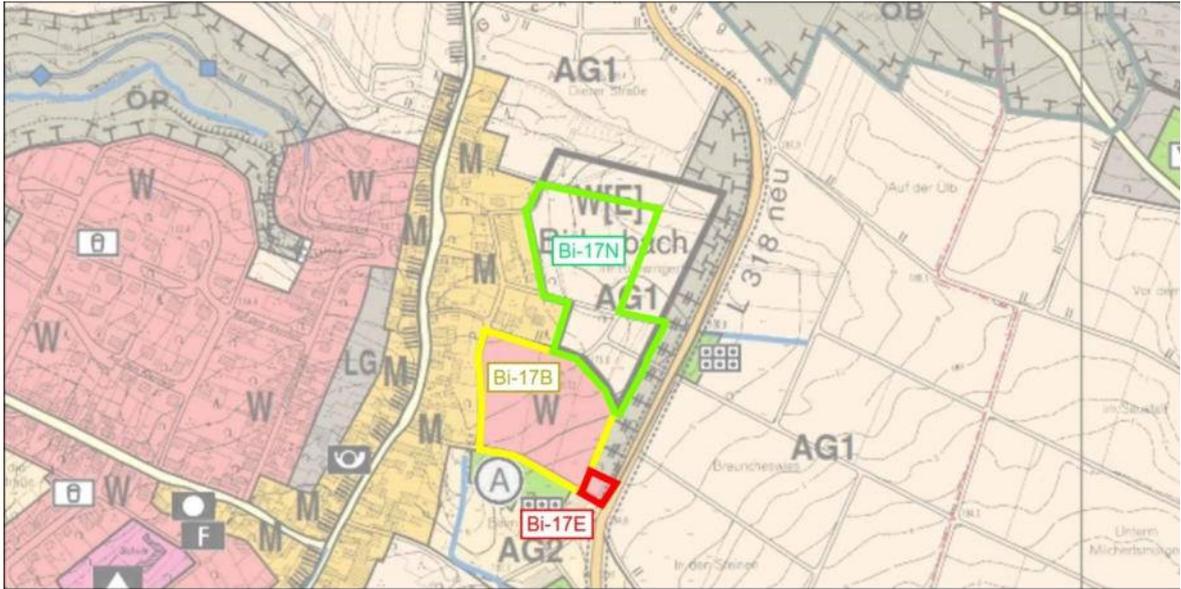


(Maßstab 1:8.000)

## 3.4.2 Nr. Bi-17

geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
<b>Gewinn</b>	In der Britz/ Im Ruhwingert	
<b>Größe in qm</b>	37.395 m <sup>2</sup> = 20.409 m <sup>2</sup> (Bi-17N, neu) + 16.228 m <sup>2</sup> (Bi-17B)+ 715 m <sup>2</sup> (Bi-17-E)	
<b>RROP</b>	Vorranggebiet Grundwasserschutz, Schwerpunktentwicklungsraum, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion	
<b>wirksamer FNP</b>	Wohnbaufläche, Landwirtschaftliche Vorrangflächen ohne weitere Maßnahmen und Regelungen für den Naturschutz und die Landespflege, Wohnbauentwicklungsfläche	
<b>Umgebung</b>	Wohnbebauung, landwirtschaftliche Gebäude	
<b>Archäologie</b>	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
<b>Landwirtschaft</b>	Entzug einer landwirtschaftlichen Fläche aus der Nutzung Ackerzahl: 28-61	
<b>Radon</b>	Radonpotenzial 18,2, Radonkonzentration 29,8 kBq/m <sup>3</sup>	
<b>Bebaubarkeit</b>	leicht abschüssig nach Norden	<b>2</b>
<b>Standortqualität</b>	Unverbauter Blick über die Landschaft und ruhige Lage	<b>1</b>
<b>verkehrliche Erschließung</b>	über Straße Auf dem Turnerplatz und Gartenstraße anbindbar	<b>1</b>
<b>Wasser/Abwasser</b>	<i>„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar. Für die Niederschlagswasserableitung muss eine leistungsfähige Vorflut nachgewiesen werden.“</i>	
<b>Starkregengefährdung</b>	<i>„In dem Gebiet besteht die Gefahr von mäßigen bis hohen Abflusskonzentrationen bei Starkregen“</i>	
<b>Infrastruktur</b>	Kindertagesstätte und Grundschule im Ort, Kita fußläufig nicht mehr erreichbar. Gastronomie vorhanden	<b>1-2</b>
<b>Ortsbild</b>	Anschluss an Wohnbebauung, gut angebundene Ortserweiterung	<b>2</b>
<b>Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen</b>	Abgegrenztes Heilquellenschutzgebiet Zone III, vollständig umgesetzte Ausgleichsfläche im Osten für die Einziehung einer Wegefläche	
<b>Oberfl.-gewässer</b>	Reiserbach verläuft am westlichen Rand der Fläche	
<b>Landesplanung</b> Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	<i>„Die Fläche Bi-17 resultiert aus einer im rechtswirksamen FNP vorhanden Wohnbaufläche mit ca. 1,58 ha, welche noch um weitere 3,6 ha erweitert werden soll. Wir erachten diese deutliche Flächenaufnahme für die Gemeinde Birlenbach als völlig überdimensioniert. Bedenken werden auch durch das DLR Westerwald-Osteifel geäußert. Ebenso scheinen Konflikte zu dem benachbarten landw. Betrieb infolge Geruchsemissionen denkbar zu sein. Die Planung tangiert ein Heilquellenschutzgebiet und den Reiserbach als Gewässer III. Ordnung. Eine Betroffenheit der Zielaussage zum Grundwasserschutz (Z 65 RROP) muss bei der weiteren Planung des Gebietes ausgeschlossen werden.“</i>	
<b>Gesamtbewertung Städtebau</b>	Die Fläche fügt sich gut ins Ortsbild ein und liegt sehr ruhig. Das Gebiet kann von außen verkehrlich gut erschlossen werden. Die Entwässerung ist kritisch, aber aufgrund der Größe der Fläche rentabel. Ggfs. wären in nachgeordneten Planverfahren oder Fachplanungen Aussagen zum Grundwasserschutz zu treffen. Der landwirtschaftliche Betrieb ist durch die Umgebungsbebauung in der Hauptstraße bereits hinsichtlich Geruchsemissionen eingeschränkt. Eine Begutachten (Schall und Geruch) wäre erforderlich. Für den südlichen Teilbereich Bi-17B liegt ein konkretes Interesse des Eigentümers und weiterer Bauwilliger zur Verwirklichung einer flächensparenden Bauweise (Tiny-Häuser) vor. Dieses Wohnbauprojekt wäre erstmalig in der Verbandsgemeinde und könnte eine innovative Wirkung auf die Region ausüben. Hinsichtlich der Ausgleichsfläche ist bei der verbindlichen Überplanung zu prüfen, inwiefern die Fläche verlegt werden sollte oder aus der konkreten städtebaulichen Konzeption ausgespart wird.	<b>2</b>



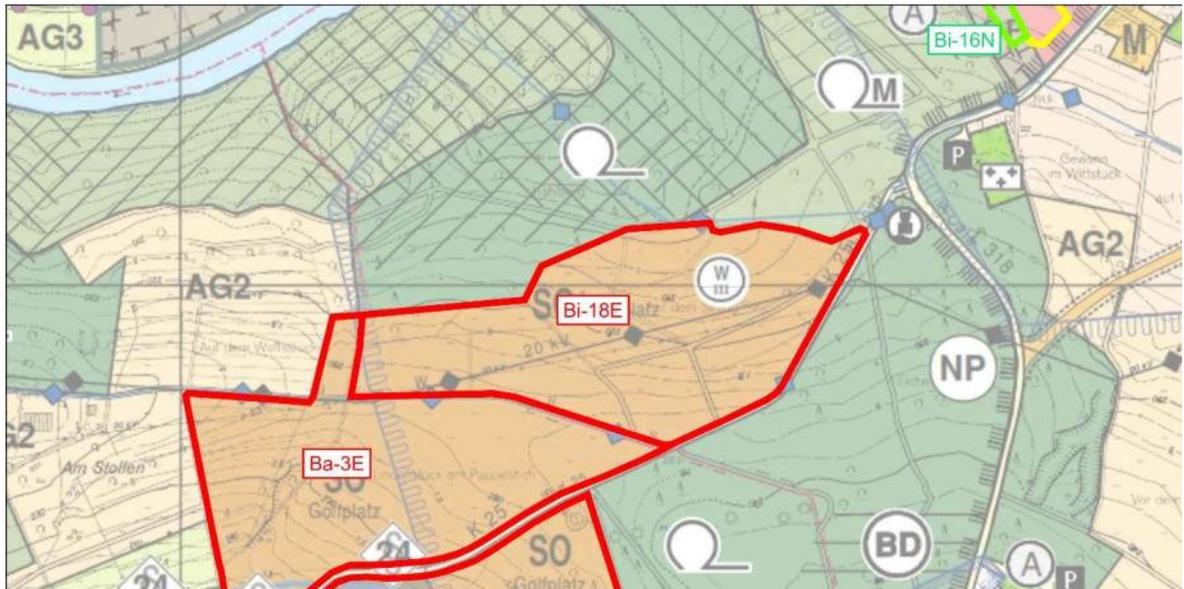


(Maßstab 1:8.000)

## 3.4.3 Nr. Bi-18

geplante Nutzung	Fläche für Wald und Gehölz, Fläche für die Landwirtschaft (Acker und Grünland)	
<b>Gewinn</b>	Auf dem Strang	
<b>Größe in qm</b>	0 m <sup>2</sup> ; 76.215 m <sup>2</sup> (Bi-18E, entfällt)	
<b>RROP</b>	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
<b>wirksamer FNP</b>	Sondergebiet Golfplatz	
<b>Umgebung</b>	Wohnbebauung, Wald, Ackerfläche,	
<b>Archäologie</b>	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt.	
<b>Landwirtschaft</b>	große und gut zu bewirtschaftende Fläche	
<b>Radon</b>	Radonpotenzial 22,6, Radonkonzentration 43,3 kBq/m <sup>3</sup>	
<b>Bebaubarkeit</b>		
<b>Standortqualität</b>		
<b>verkehrliche Er- schließung</b>		
<b>Wasser/Abwasser</b>	-	
<b>Starkregen- gefährdung</b>	-	
<b>Infrastruktur</b>		
<b>Ortsbild</b>		
<b>Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen</b>	Abgegrenztes Heilquellenschutzgebiet Zone III, Lage im Naturpark, innerhalb des FFH Lahnhänge, keine Ausgleichsflächen betroffen	
<b>Oberfl.-gewässer</b>	-	
<b>Landesplanung</b> Auszug aus der landes- planerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisver- waltung vom 30.07.2021	„Die bisherige Sonderbaufläche Bi-18 entfällt und soll künftig wieder der Land- wirtschaft dienen.“	
<b>Gesamtbewertung Städtebau</b>	Die Idee des Golfplatzes wird nicht weiterverfolgt, da kein Investor Interesse hat.	-



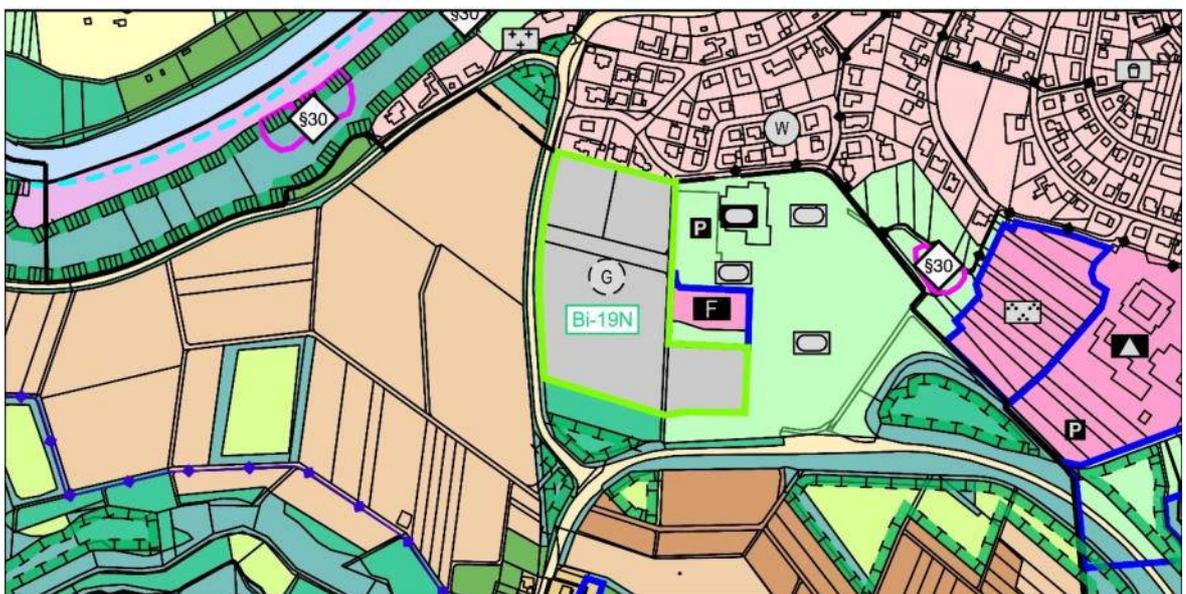
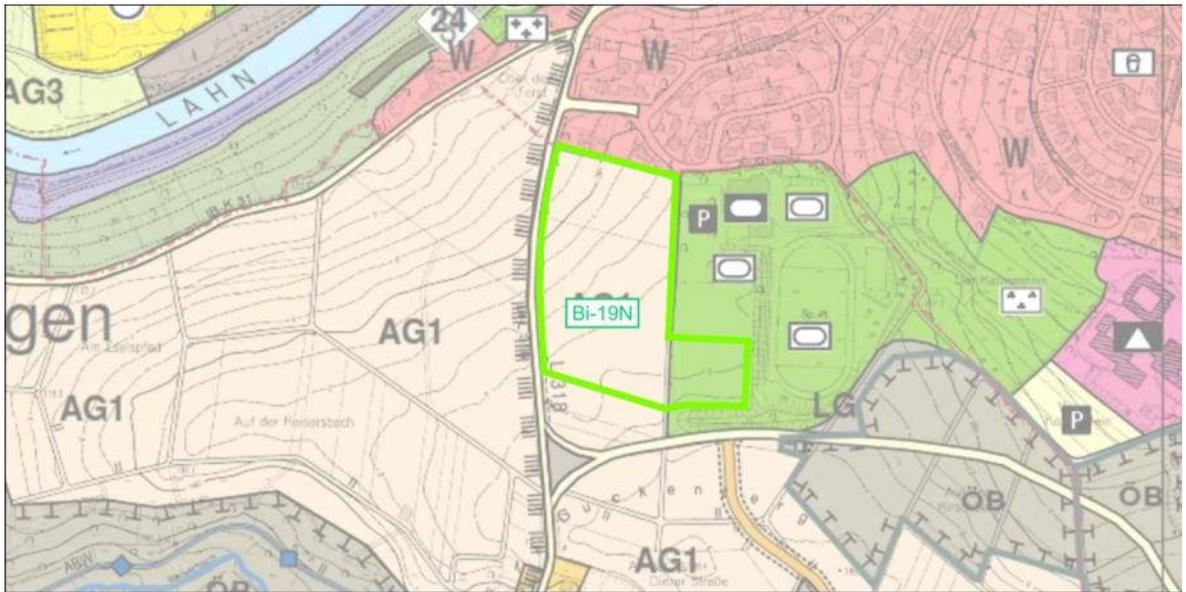


(Maßstab 1:8.000)

## 3.4.4 Nr. Bi-19

geplante Nutzung	gewerbliche Baufläche, gemischte Baufläche	
<b>Gewann</b>	An der Diezer Straße	
<b>Größe in qm</b>	10.298 m <sup>2</sup> (Bi-19N (M), neu); 28.389 m <sup>2</sup> (Bi-19N (G), neu)	
<b>RROP</b>	Schwerpunktentwicklungsraum, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
<b>wirksamer FNP</b>	Landwirtschaftliche Vorrangflächen ohne weitere Maßnahmen und Regelungen für den Naturschutz und die Landespflege	
<b>Umgebung</b>	landwirtschaftliche Nutzflächen, Sportanlage im Osten	
<b>Archäologie</b>	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
<b>Landwirtschaft</b>	Entzug einer landwirtschaftlichen Fläche aus der Nutzung Ackerzahl: 40-74	
<b>Radon</b>	Radonpotenzial 29,9, Radonkonzentration 58,2 kBq/m <sup>3</sup>	
<b>Bebaubarkeit</b>	meist eben, aber insgesamt leicht abschüssig nach Nord-Westen	<b>1</b>
<b>Standortqualität</b>	Fläche verkehrlich gut erschlossen. Emissionsproblematik aufgrund von Wohnbebauung im Norden.	<b>3</b>
<b>verkehrliche Erschließung</b>	Anschluss an gut ausgebaute Schaumburger Straße möglich, Lage an der L 318	<b>1</b>
<b>Wasser/Abwasser</b>	<i>„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar. Die Fläche nördlich der Zufahrtsstraße zur Sportanlage kann von den Verbandsgemeindewerken erschlossen werden, wenn von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord einer Einleitung von Oberflächenwasser ins vorhandene Mischsystem zugestimmt wird. Die Restfläche, kann aufgrund der langen Wegstrecke zur möglichen Vorflut „Reisersbach“ von den Verbandsgemeindewerken nicht wirtschaftlich erschlossen werden. Eine Erschließung kann nur durch die Ortsgemeinde Birlenbach bzw. einen privaten Dritten erfolgen.“</i>	
<b>Starkregengefährdung</b>	<i>„Eine Gefährdung durch Starkregen ist nicht ausgewiesen.“</i>	
<b>Infrastruktur</b>	nicht erforderlich	
<b>Ortsbild</b>	Bebauung würde Lücke zur Ortslage von Birlenbach schaffen, schließt aber direkt an Diez an.	<b>3</b>
<b>Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen</b>	Abgegrenztes Heilquellenschutzgebiet Zone III und Zone B angrenzend im Westen, keine Ausgleichsflächen betroffen	
<b>Oberfl.-gewässer</b>	-	
<b>Landesplanung</b> Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	<i>„Die bisher landw. genutzt Fläche Bi-19 soll künftig als gewerbliche Baufläche dienen.“</i>	
<b>Gesamtbewertung Städtebau</b>	Das Gebiet kann von außen verkehrlich gut erschlossen werden. Inwiefern Emissionen auf die umliegenden Wohngebiete einwirken, muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft werden. Die Ortserweiterung ist vertretbar. Das Gebiet soll nach Möglichkeit abschnittsweise erschlossen und bebaut werden, um die landwirtschaftlichen Nutzung bis zum konkreten Bedarfsfall aufrechtzuerhalten. Alternativen wurden geprüft und verworfen.	<b>2-3</b>





(Maßstab: 1:8.000)

### 3.23 Zusammenfassung

In der Verbandsgemeinde Diez werden etwa 230,94 ha einer veränderten Nutzung zugewiesen, wovon allerdings 110,06 ha alleine auf den Golfplatz und 8,41 ha auf einen Campingplatz entfallen. Von den 230,94 ha werden 54,98 ha erstmalig als Baufläche dargestellt und im Gegenzug 140,45 ha, die bislang als Baufläche im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999 enthalten waren, künftig als Fläche für die Landwirtschaft, Wald und Gehölz oder Grünfläche dargestellt, wobei auch hier 118,48 ha auf den Golfplatz und den Campingplatz entfallen. Es verbleibt dennoch eine Rückführung von 21,97 ha Baufläche. Bei der Differenz handelt es sich um neutrale Nutzungsänderungen, wie z.B. Fläche für die Landwirtschaft in Grünfläche.

Hinzu kommen Bestandsflächen im Außenbereich und größere nicht verbindlich überplante Bauflächen im Innenbereich mit einer Größe von insgesamt etwa 51,66 ha, wovon 40,69 ha auf Wohn- und Mischbauflächen entfallen. Von diesen werden u.a. wegen der nur hälftigen Berücksichtigung von Mischbauflächen 31,42 ha für die Schwellenwertberechnung angerechnet. In der Summe (übernommene Bestandsdarstellungen und Neuausweisungen) werden 60,17 ha anzurechnenden Wohn- und Mischbauflächen im Außenbereich und größere nicht verbindlich überplante Bauflächen im Innenbereich dargestellt.

Damit liegen die Neuausweisungen im Rahmen der rechnerisch ermittelten Zwischensumme von 61,32 ha. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Methodik der Schwellenwertberechnung eingeführt wurde, um ein übermäßiges Ausweisen an Wohnbauflächen im Außenbereich einzudämmen. Insgesamt wurde der Schwellenwertmethodik gefolgt und es wurden in Absprache mit den Ortsgemeinden nur die notwendigen Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist es gelungen, dass die Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen als anrechenbare Außenpotenziale gegenüber dem Flächennutzungsplan aus 1998 von 71,82 ha insgesamt um anzurechnende 11,65 ha auf 60,17 ha reduziert wurden, die ohne die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans bestehen geblieben wären.

**Verbandsgemeinde Diez**

August 2023

Tabelle 1: Flächennutzungsänderung

Gemeinde	Fläche	Gebiet	Alte Nutzung	Neue Nutzung	Größe in ha	Anzurechnen in ha
Altendiez	Al-8N	Im Hahnsfeld	AG2, LG	W	1,21	1,21
	Al-8B	Im Hahnsfeld	W	W	6,12	0,00
	Al-8E	Im Hahnsfeld	W	LW (Acker)	0,37	0,00
	Al-10E	In der Kieskaut	W	LW (Grünland)	0,32	0,00
	Al-11N	In der Kieskaut	W, LG, AG3	Kleingärten	0,87	0,00
	Al-12N	Pfaffenberg	Grün	G	0,26	0,00
	Al-14N	Im Hahnsfeld	AG2	Priv. Grün	0,17	0,00
<b>OG Altendiez</b>					<b>9,32</b>	<b>1,21</b>
Aull	Au-4B	Triebchen, Auf der Seite	W	W	0,77	0,77
	Au-4N	Triebchen, Auf der Seite	AG2	W	1,00	1,00
<b>OG Aull</b>					<b>1,78</b>	<b>1,78</b>
Balduinstein	Ba-1B	Ober dem Gebüchgraben	W	W	2,25	2,25
	Ba-2B	Im Kleinfeldchen	W	W	0,15	0,15
	Ba-3E	Umgebung Schloß Schaumburg	S	LW (Acker+Grünland)	102,44	0,00
	Ba-4N	Schloß Schaumburg	S Golfplatz	S	27,79	0,00
<b>OG Balduinstein</b>					<b>132,63</b>	<b>2,40</b>
Birlenbach	Bi-16B	Auf die Schaumburger Straße	W	W	0,74	0,74
	Bi-16N	Auf die Schaumburger Straße	ÖP	W	0,17	0,17
	Bi-17B	Im Ruhwingert	W	W	1,62	1,62
	Bi-17N	Im Ruhwingert	AG1	W	2,04	2,04
	Bi-17E	Im Ruhwingert	W	Priv. Grün	0,07	0,07
	Bi-18E	Umgebung Schloß Schaumburg	S	Wald/LW (Acker+Grünland)	7,62	0,00
	Bi-19N (M)	An der Diezer Straße	AG1	M	1,03	0,51
	Bi-19N (G)	An der Diezer Straße	AG1	G	2,84	0,00
<b>OG Birlenbach</b>					<b>16,14</b>	<b>5,16</b>
Charlottenberg	Ch-2B	Am Holzappeler Weg	M	M	0,80	0,40
	Ch-3N	Im Bornfeld	AG2, Grün	W	0,70	0,70
	Ch-4E	Im Bergerfeld	M	LW (Acker)	0,91	0,00
<b>OG Charlottenberg</b>					<b>2,41</b>	<b>1,10</b>
Cramberg	Cr-3N	In der Lehmkaute	AG2	W	1,13	1,13
	Cr-4B	Am Landgraben, Heckenrödem	G	G	1,14	0,00
	Cr-5E	Am Brandweiher	W	Kleingärten	1,03	0,00
	Cr-6E	Ober dem Weiher	W+M	LW (Acker+Grünland)	1,28	0,00
<b>OG Cramberg</b>					<b>4,57</b>	<b>1,13</b>
Diez	Dz-36E	Unter dem St. Peter	M	Wald	0,24	0,00
	Dz-37B	Rechts vom Staffeler Weg	M	M	2,70	1,35
	Dz-38B	Links der Limburger Straße	M	M	1,45	0,73
	Dz-39B	Nikolaus-Otto-Straße	G	G	0,39	0,00
	Dz-41B	An der Platte	W	W	5,98	5,98
	Dz-41N	An der Platte	ÖB	W	0,64	0,64
	Dz-42N	Am Ampelstück	AG1	G	14,30	0,00
	Dz-43E	An der Unterhaide	M	LW (Acker)	0,20	0,00
	Dz-44N	Staffeler Weg	M	W	0,71	0,71
<b>Stadt Diez</b>					<b>26,62</b>	<b>9,41</b>

## Verbandsgemeinde Diez

August 2023

Gemeinde	Fläche	Gebiet	Alte Nutzung	Neue Nutzung	Größe in ha	Anzurechnen in ha
Dörnberg	Dö-3B	Am Obendeweg	W	W	0,86	0,86
	Dö-4B	Erkensteinstraße	M	M	0,22	0,11
	Dö-4E	Erkensteinstraße	M	LW (Grünland) und priv. Grün	0,38	0,00
	Dö-5N	Oberthor	M	W	1,13	1,13
	Dö-6E	Hütte	M	Wald	0,63	0,00
	Dö-7N	Drei Weiher	AG2	M	0,50	0,25
	Dö-8N	Gartenstraße	Priv Grün	W	0,44	0,44
	Dö-9E	Erkensteinstraße	M	Priv. Grün	0,02	0,00
	Dö-10E	Oberthor	M	Priv. Grün	0,07	0,00
<b>OG Dörnberg</b>					<b>4,24</b>	<b>2,79</b>
Eppenrod	Ep-3B	Ober dem Isselbacher Weg	W	W	1,29	1,29
	Ep-3N	Ober dem Isselbacher Weg	AG2	W	1,57	1,57
	Ep-4N	Auf dem Göttgesstück	AG2	G	3,23	0,00
	Ep-6N	Unter dem Dorf	AG3	M	0,59	0,30
	Ep-7N	Unter dem Dorf	AG3	Priv. Grün	0,16	0,00
<b>OG Eppenrod</b>					<b>6,84</b>	<b>3,16</b>
Geilnau	Ge-1B	In der Wolfskehl	G	G	0,91	0,00
	Ge-1N	In der Wolfskehl	ÖP,B417	G	0,25	0,00
	Ge-1E	In der Wolfskehl	G	LW (Acker)	0,57	0,00
	Ge-2B	Hinten auf der Au	W	W	1,07	1,07
<b>OG Geilnau</b>					<b>2,80</b>	<b>1,07</b>
Gückingen	Gü-10B	Die Höhe	W	W	2,11	2,11
	Gü-11N	Redl Berg	AG2	W	1,31	1,31
	Gü-12B	Am Dürrsteiner Berg	G	G	1,50	0,00
	Gü-13N	Drosaer Straße	LG	W	0,68	0,68
<b>OG Gückingen</b>					<b>5,60</b>	<b>4,10</b>
Hambach	Ha-1B	In der Grube/ Halmenstein/ Im Holzgrabe	W	W	2,85	2,85
	Ha-1E	In der Grube	M	LW (Acker)	0,79	0,00
	Ha-1E	In der Grube	W	LW (Acker+Grünland)	0,87	0,00
	Ha-2E	Gossenstück	W	LW (Acker+Grünland)	1,40	0,00
<b>OG Hambach</b>					<b>5,91</b>	<b>2,85</b>
Heistenbach	He-3B	Auf dem Entenpfuhl	W	W	2,65	2,65
	He-3E	Auf dem Entenpfuhl	W	LW (Acker)	1,03	0,00
	He-4N	Unter dem Mittelweg	AG1	W	4,11	4,11
	He-4E	Unter dem Mittelweg	W	LW (Acker)	3,00	0,00
	He-5N	Bindnessel	ÖP	W	1,68	1,68
	He-6E	Ober dem Mittelweg	GBD	LW (Acker)	0,92	0,00
	He-6N	Ober dem Mittelweg	GBD	Grün	1,13	0,00
<b>OG Heistenbach</b>					<b>14,52</b>	<b>8,43</b>
Hirschberg	Hi-2N	Aufm Driesch	AG1, AG2, ÖP	W	1,41	1,41
<b>OG Hirschberg</b>					<b>1,41</b>	<b>1,41</b>
Holzappel	Hp-9E	Untere Sauerwiese	W	LW (Acker) + priv. Grün	0,50	0,00

Gemeinde	Fläche	Gebiet	Alte Nutzung	Neue Nutzung	Größe in ha	Anzurechnen in ha
	Hp-10B	Krautland auf der Schmied	M	M	0,16	0,08
	Hp-10E	Krautland auf der Schmied	M	LW (Acker)	0,13	0,00
	Hp-11N	Krautland unter der Diezer Straße	S	M	0,81	0,40
	Hp-12B	Hahnerhof	G	G	1,93	0,00
	Hp-12N	Hahnerhof	ÖP, B417	G	1,44	0,00
	Hp-12E	Hahnerhof	G	LW (Acker)	0,82	0,00
	Hp-13E	Krayichwies	G	LW (Grünland)	0,29	0,00
	Hp-14E	Hahnerhof	W	LW (Acker) + priv. Grün	0,44	0,00
	Hp-15E	Wackerhans	S	Wald und LW (Grünland)	1,00	0,00
	Hp-16E	Obere Sauerwiese	S	Wald	0,69	0,00
	Hp-17E	Goldhahnhöchst	S	Wald	0,76	0,00
	Hp-22N	Krautland am Horhäuser Weg	LG, Wald	Kita	0,39	0,00
<b>OG Holzappel</b>					<b>9,36</b>	<b>0,48</b>
Holzheim	HZ-15N	Unter der Burg	AG2	W	0,14	0,14
	HZ-16B	Unter der Burg	W	W	0,29	0,29
	HZ-17B	Östlich Ardeckblick	W	W	1,13	1,13
	HZ-18N	Am Kirchhof	AG2	W	0,77	0,77
<b>OG Holzheim</b>					<b>2,34</b>	<b>2,34</b>
Horhausen	Ho-7N	Im Seifen	AG2	W	1,50	1,50
	Ho-8B	Im Seifen	M	M	0,06	0,03
	Ho-9B (M)	In der Bitze	M	M	0,27	0,13
	Ho-9E	In der Bitze	W	LW (Acker)	0,78	0,00
	Ho-9N (G)	In der Bitze	M	G	0,54	0,00
	Ho-9N (G)	In der Bitze	Friedhof	G	0,23	0,00
	Ho-10E	Altweiher Eck	S	LW (Acker+Grünland), Wald	5,98	0,00
<b>OG Horhausen</b>					<b>9,36</b>	<b>1,66</b>
Isselbach	Is-3B	Im Bangert	M	M	0,63	0,32
	Is-3N	Im Bangert	ÖP	M	0,10	0,05
	Is-4B	Im Bangert	W	W	1,29	1,29
	Is-5N	Im Feldchen	AG3	G	0,61	0,00
	Is-6E	Unterm Dorf	W	private Grünfläche	0,10	0,00
	Is-7N	In der Girnbitz	AG2	W	0,43	0,43
	Is-8E	Hinter der Lai	G	LW (Grünland), Wald	0,98	0,00
<b>OG Isselbach</b>					<b>4,14</b>	<b>2,09</b>
Langenscheid	Ls-4E	Hinter der Heck	W	LW (Acker)	0,17	0,00
	Ls-6N	Am Geilnauer Weg	M	W	0,50	0,50
<b>OG Langenscheid</b>					<b>0,67</b>	<b>0,50</b>
Laurenburg	Lb-1B	Turmbergstraße	W	W	0,31	0,31
	Lb-2N	Turmbergstraße	LG	W	0,12	0,12
	Lb-3N	Dernberg	Grün	W	0,09	0,09
	Lb-4N	Ober dem Dorf	Grün	S	0,58	0,00
<b>OG Laurenburg</b>					<b>1,10</b>	<b>0,52</b>
Scheidt	Sc-4B	In der Wolfskehl	G	G	4,17	0,00
	Sc-4E	In der Wolfskehl	G	LW (Acker+Grünland)	1,28	0,00

**Verbandsgemeinde Diez**

August 2023

Gemeinde	Fläche	Gebiet	Alte Nutzung	Neue Nutzung	Größe in ha	Anzurechnen in ha
	Sc-4N	In der Wolfskehl	ÖP, B417	G	2,05	0,00
	Sc-5N	In der Britz	AG2	W	1,16	1,16
	Sc-7N	Auf dem Wasem	Grün	Entsorgung	0,29	0,00
	Sc-8N	An der Straße	AG	W	0,76	0,76
<b>OG Scheidt</b>					<b>9,72</b>	<b>1,93</b>
Steinsberg	St-4N	Zimmergarten	M	W	1,51	1,51
	St-5B	Unterm Langgarten	W	W	1,40	1,40
	St-5E	Unter dem Mühlgarten	W	LW (Acker)	1,33	0,00
	St-6N	Am Kirchweg	W	M	0,21	0,10
	St-6N	Am Kirchweg	AG2	M	0,31	0,15
	St-7N	Am Kirchweg	AG2	G	1,03	0,00
	St-8E	Oberm Soder	S	LW (Grünland)	1,05	0,00
	St-9N	Spreitchen	LG, Wald	G	1,79	0,00
St-10B	In der Lehmkaul	G	G	0,30	0,00	
<b>OG Steinsberg</b>					<b>8,92</b>	<b>3,17</b>
Wasenbach	Wa-4B	Habenscheider Gewinn	G	G	0,4782	0,00
	Wa-5B	Habenscheider Gewinn	G	G	0,1506	0,00
	Wa-5N	Habenscheider Gewinn	LG	G	0,09	0,00
	Wa-6B	Habenscheider Gewinn	W	W	0,124	0,12
	Wa-7B	Pfahlapfelbaum	W	W	1,3737	1,37
<b>OG Wasenbach</b>					<b>2,22</b>	<b>1,50</b>
<b>VG Diez gesamt</b>					<b>282,60</b>	<b>60,17</b>