

# Neuaufstellung des Flächennutzungsplans



## "Verbandsgemeinde Diez"

### **Begründung** **Teil A Städtebau**

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

Verbandsgemeinde: Diez

Ortsgemeinden: Altendiez, Aull, Balduinstein, Birlenbach, Charlottenberg, Cramberg, Stadt Diez, Dörnberg, Eppenrod, Geilnau, Gückingen, Hambach, Heistenbach, Hirschberg, Holzappel, Holzheim, Horhausen, Isselbach, Langenscheid, Laurenburg, Scheidt, Steinsberg, Wasenbach

### **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)



## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A1 - Einführung</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Aufgabe und Bedeutung des Flächennutzungsplans</b> .....	<b>1</b>
<b>2 Notwendigkeit:</b> .....	<b>1</b>
<b>3 Plangebiet</b> .....	<b>1</b>
<b>4 Aufbau des Planwerks und Planinhalt</b> .....	<b>2</b>
<b>5 Bearbeitungsschritte und Verfahrensablauf</b> .....	<b>5</b>
<b>Teil A2 - Grundlagen der Planung</b> .....	<b>7</b>
<b>1 Allgemeines</b> .....	<b>7</b>
1.1 Lage und Funktion der Verbandsgemeinde im Großraum .....	7
1.2 Flächenbilanz der bestehenden Nutzung .....	7
1.3 Natürliche Grundlagen.....	9
<b>2 Überörtliche Planungen</b> .....	<b>10</b>
2.1 Landesplanerische Zielvorgaben.....	10
2.2 Regionalplanerische Zielvorgaben .....	12
2.3 Anpassung des Flächennutzungsplans an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	14
2.4 Strukturmodell.....	14
<b>Teil A3 - Die einzelnen Sachbereiche - Geplante Entwicklung der Verbandsgemeinde</b> .....	<b>15</b>
<b>1 Funktionen „Wohnen“</b> .....	<b>16</b>
1.1 Bevölkerung .....	16
1.1.1 Bevölkerungsentwicklung .....	17
1.1.2 Altersstruktur der Bevölkerung .....	20
1.1.3 Bevölkerungsprognose .....	23
1.2 Wohnungsentwicklung .....	24
1.3 Wohnbauflächenausweisung und Schwellenwert .....	27
1.3.1 Bedarfswert für die Verbandsgemeinde Diez für 2040 .....	28
1.3.2 Potenzialwert für die Verbandsgemeinde Diez.....	30
1.3.3 Ergebnis der Schwellenwertberechnung .....	33
<b>2 Funktion „Arbeiten“</b> .....	<b>37</b>
2.1 Wirtschaftsstruktur .....	37
2.2 Pendlerverflechtungen.....	38
2.2.1 Auspendler .....	38
2.2.2 Einpendler .....	38
2.2.3 Fazit .....	38
2.3 Gewerbeflächen.....	38
2.3.1 Gewerbeflächenprognose.....	38
2.3.2 Bestand und Ausweisung von Gewerbeflächen .....	39
<b>3 Funktion „Verkehr“</b> .....	<b>42</b>
3.1 Straßenverkehr .....	42
3.2 Ruhender Verkehr .....	44
3.3 Öffentlicher Personen Nahverkehr .....	44
3.3.1 Schienengebundener ÖPNV .....	44
3.3.2 Straßengebundener ÖPNV.....	45
3.3.3 Tarife .....	46

3.3.4	Haltestellen und Haltepunkte .....	47
3.3.5	Konsequenzen für die Bauleitplanung .....	47
3.4	Fuß- und Radverkehr .....	48
3.5	Land- und forstwirtschaftlicher Verkehr .....	49
<b>4</b>	<b>Funktion „Freizeit und Fremdenverkehr“ .....</b>	<b>50</b>
4.1	Sportvereine und Sportstätten .....	50
4.2	Reitanlagen .....	50
4.3	Kinderspielplätze .....	51
4.4	Fremdenverkehr .....	51
<b>5</b>	<b>Funktion „Versorgung“ .....</b>	<b>55</b>
5.1	Versorgung mit Gütern .....	55
5.1.1	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde und Stadt Diez .....	55
5.1.2	Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung .....	63
5.2	Ver- und Entsorgung .....	63
5.2.1	Wasser- und Gasversorgung, Abwasserbeseitigung .....	63
5.2.2	Energieversorgung .....	64
<b>6</b>	<b>Funktion „Bildung, Schulen und Kultur“ .....</b>	<b>66</b>
6.1	Öffentliche Einrichtungen .....	66
6.2	Kirchliche Einrichtungen .....	66
6.3	Kindertagesstätten und Bildung .....	67
6.4	Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Jugendeinrichtungen .....	68
6.5	Senioreneinrichtungen .....	69
6.6	Gesundheitswirtschaft .....	69
6.7	Fazit .....	69
<b>7</b>	<b>Funktion „Umwelt“ .....</b>	<b>70</b>
7.1	Innerörtliche Grünflächen .....	70
7.2	Landschaftsplan .....	70
7.3	Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan .....	71
7.4	Darstellung der integrierten Fassung des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan .....	73
7.4.1	Innenbereich .....	73
7.4.2	nachrichtliche Übernahmen .....	73
7.4.3	Flächen für die Landwirtschaft: .....	74
7.4.4	Flächen für die Forstwirtschaft: .....	74
7.4.5	Sonstige Flächen .....	74
<b>8</b>	<b>Sonstiges .....</b>	<b>80</b>
8.1	Sonderbauflächen .....	80
8.2	Bau- und Kulturdenkmale .....	81
8.3	Dorferneuerung .....	81
8.4	Bodendenkmäler .....	81
8.5	Ablagerungen .....	81
8.6	Flächen für die Rohstoffgewinnung .....	81
8.7	Überschwemmungsgrenzen .....	81

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Auszug aus dem LEP IV.....	10
Abbildung 2:	Auszug aus regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald .....	12
Abbildung 3:	Strukturmodell der VG Diez.....	14
Abbildung 4:	Einwohnerdichte (Jahr 2018), Einwohner pro km <sup>2</sup> .....	17
Abbildung 5:	Bevölkerungsentwicklung seit 1988 .....	17
Abbildung 6:	natürliche Bevölkerungsentwicklung von 1988 bis 2017, Veränderung in Prozent bezogen auf 1988 .....	18
Abbildung 7:	Wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung von 1988 bis 2017, Veränderung in Prozent bezogen auf 1988.....	19
Abbildung 8:	Bevölkerungsentwicklung von 1987 bis 2015 in Prozent bezogen auf die Gesamtbevölkerung von 1987.....	20
Abbildung 9:	Altersstrukturen im Vergleich.....	21
Abbildung 10:	Anteil der unter 16-Jährigen an der Gesamtbevölkerung .....	22
Abbildung 11:	Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung .....	22
Abbildung 12:	Veränderung des Wohnungsbestandes in Prozent von 1988 bis 2017 .....	24
Abbildung 13:	Gebäudebestand nach Gebäudeart 1988 in Prozent am Gesamtgebäudebestand.....	25
Abbildung 14:	Gebäude nach Gebäudeart, die nach 1988 errichtet wurden .....	25
Abbildung 15:	Neuausweisungen pro OG in ha .....	35
Abbildung 16:	Wohnbauflächenausweisung in ha pro 1000 EW .....	35
Abbildung 17:	Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der VG Diez nach Wirtschaftssektoren .....	37
Abbildung 18:	Standort- und Zentrenkonzept Stadt Diez .....	58
Abbildung 19:	Zentraler Versorgungsbereich Stadt Diez .....	59
Abbildung 20:	Ergänzungsstandort Am Backsteinbrand .....	60
Abbildung 21:	Ergänzungsstandort TOOM-Baumarkt.....	61
Abbildung 22:	Zentraler Versorgungsbereich Holzappel.....	62

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Dargestellte Flächen.....	2
Tabelle 2:	Bearbeitungs- und Verfahrensverlauf.....	5
Tabelle 3:	Flächennutzung .....	7
Tabelle 4:	Flächennutzung der Ortsgemeinden .....	8
Tabelle 5:	Fläche (2020), Einwohner und Einwohnerdichte (2021).....	16
Tabelle 6:	Bevölkerungsentwicklung insgesamt.....	19
Tabelle 7:	Altersstruktur in der Verbandsgemeinde und den übergeordneten Planungsebenen....	21
Tabelle 8:	6. kleinräumige Bevölkerungsprognose .....	23
Tabelle 9:	Wohnungsentwicklung von 1988 bis 2017 .....	24
Tabelle 10:	Vergleich der neu errichteten Wohngebäude seit 1988 mit dem Bestand von 1988.....	26
Tabelle 11:	Bedarfsberechnung .....	29
Tabelle 12:	Innenpotenziale.....	30
Tabelle 13:	Baulücken .....	32
Tabelle 14:	vorgeschlagene Neuausweisungen pro Ortsgemeinde (W&M).....	34
Tabelle 15:	Gewerbeflächenpotenziale, Baulücken .....	39
Tabelle 16:	Gewerbeflächenpotenziale, Innenpotenzial .....	40
Tabelle 17:	Gewerbeflächenpotenziale, Außenpotenzial.....	40
Tabelle 18:	Vorgeschlagene Neuausweisungen pro Ortsgemeinde (G) .....	41
Tabelle 19:	Bahnverbindungen von und nach Diez .....	44
Tabelle 20:	Wichtige Busverbindungen .....	45
Tabelle 21:	Sportanlagen.....	50
Tabelle 22:	Kinderspielplätze.....	51
Tabelle 23:	Tourismusentwicklung in der VG Diez.....	53
Tabelle 24:	Einzelhandelsentwicklung in der VG Diez (ohne Stadt Diez) .....	57
Tabelle 25:	Einzelhandelsumsatz in der VG Diez (ohne Stadt Diez) nach Warengruppen.....	57
Tabelle 26:	Schülerinnen und Schüler im Schuljahr 2020/2021 nach Schularten.....	68

## **Teil A1 - Einführung**

### **1 Aufgabe und Bedeutung des Flächennutzungsplans**

Die rechtliche Grundlage für die Aufstellung eines Flächennutzungsplans bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der neusten Fassung.

Ein Flächennutzungsplan hat keine Rechtsverbindlichkeit gegenüber Dritten; er stellt allerdings eine planerische Selbstbindung für die Verbandsgemeinde und die öffentlichen Planungsträger dar, soweit diese dem Plan zugestimmt haben. Die Gemeinde hat ihre Bebauungspläne im Regelverfahren aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, daher auch die Bezeichnung als vorbereitender Bauleitplan. Die Darstellung der Bauflächen im Flächennutzungsplan wird in den Bebauungsplänen als Baugebiete konkretisiert. Die parzellenscharfe Darstellung und somit auch rechtsverbindliche Ausweisungen und Festsetzungen bleiben dem verbindlichen Bauleitplan vorbehalten. Von daher ist eine parzellenscharfe Darstellung im Flächennutzungsplan nicht notwendig und oftmals auch nicht möglich.

Indirekten Einfluss auf die Bodenpreise haben die Darstellungen der Bauflächen im Flächennutzungsplan. Die Ableitung eines Rechtsanspruches auf Genehmigungen, Aufstellung eines Bebauungsplanes etc. ergibt sich aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht.

### **2 Notwendigkeit**

Der zurzeit wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Diez wurde im Jahr 1998 vom Rhein-Lahn-Kreis genehmigt. Der Zeitraum von mittlerweile über 20 Jahren macht eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Verbandsgemeinderat hat den Grundsatzbeschluss zur Neuaufstellung in seiner Sitzung am 08.03.2018 beschlossen, hierzu gehört auch die Erstellung eines neuen Landschaftsplans.

Die Veränderungen der, auf Verbandsgemeindeebene nicht immer beeinflussbaren Faktoren, wie Bevölkerungsentwicklung und -struktur, wirtschaftliche Entwicklung, die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung etc. machen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans notwendig.

### **3 Plangebiet**

Die an der Lahn gelegene Verbandsgemeinde Diez befindet sich im Rhein-Lahn-Kreis im Bundesland Rheinland-Pfalz. Die Verbandsgemeinde Diez ist eine Verwaltungseinheit in der Rechtsform einer Gebietskörperschaft. Der Verbandsgemeinde gehören die Stadt Diez sowie 22 eigenständige Ortsgemeinden an. Die Stadt Diez hat den Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde inne. Sie erfüllt nach der Landesplanung zudem die Funktion eines Mittelzentrums.

## 4 Aufbau des Planwerks und Planinhalt

Der Flächennutzungsplan besteht, wie es das BauGB fordert, aus einem zeichnerischen Teil und der Begründung. Der Landschaftsplan, der das Gesamtgebiet erfasst, wurde nach Fertigstellung in den Flächennutzungsplan integriert. Der zeichnerische Teil des Flächennutzungsplans wurde auf der Grundlage der digitalen ALKIS-Daten erstellt. Die geplanten Nutzungen bzw. Bauflächen und redaktionelle Änderungen werden in dem Dokument „Änderungsflächen“, zur besseren Unterscheidung zu den bereits bestehenden, mit einer Umrandung dargestellt, wodurch auch die vorgesehene Entwicklung der Verbandsgemeinde deutlich wird.

Dargestellt werden, beruhend auf dem nicht abschließenden Katalog des § 5 Abs. 2 BauGB, folgende Flächen:

*Tabelle 1: Dargestellte Flächen*

Bauflächen	Freiflächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnbauflächen</li> <li>• Gemischte Bauflächen</li> <li>• Gewerbliche Bauflächen</li> <li>• Sonderbauflächen (mit Zweckbestimmung)</li> <li>• Flächen für Gemeinbedarf (mit Zweckbestimmung)</li> <li>• Verkehrsflächen (meist nachrichtlich) (überörtliche Verkehrsflächen und innergemeindliche Hauptverbindungsstraßen, Flächen für den ruhenden Verkehr, Bahnanlagen)</li> <li>• Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (meist nachrichtlich) (mit Zweckbestimmung)</li> <li>• Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (nachrichtlich mit Zweckbestimmung)</li> <li>• Grünflächen (mit Zweckbestimmung)</li> <li>• Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz sowie Bodendenkmäler (nachrichtlich)</li> <li>• Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen nach BImSchG</li> <li>• Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (nachrichtlich)</li> <li>• Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Rohstoffabbau nach Regionalen Raumordnungsplan</li> <li>• Aussiedlerhöfe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächen für Wald und Gehölz</li> <li>• Flächen für Landwirtschaft mit Differenzierung</li> <li>• Wasserflächen und Schutzgebiete nach Wasserhaushaltsgesetz (meist nachrichtlich) (mit Zweckbestimmung)</li> <li>• Schutzgebiete und Objekte (nachrichtlich mit Zweckbestimmung)</li> <li>• Sonstige Einzelmaßnahmen und Nutzungsregelungen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</li> </ul>

Die einzelnen Bauflächen (gewerbliche Bauflächen, Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen) werden im Planwerk des Flächennutzungsplans als Bauflächen und nicht nach Baugebieten differenziert dargestellt. Der Handlungsspielraum, den ein Flächennutzungsplan bezüglich der Ausdifferenzierung der Bauflächen lassen sollte, soll dadurch möglichst hoch sein. Auch bei Bauflächen, für die verbindliche Bauleitpläne bestehen, kann dieser Handlungsspielraum notwendig sein. Werden verbindliche Bauleitpläne aufgehoben oder innerhalb von Bebauungsplänen Ausnahmen erteilt (z.B. aufgrund eines konkreten Vorhabens), so ist dann in den meisten Fällen nur der Bebauungsplan und nicht noch zusätzlich der Flächennutzungsplan zu ändern.

Nicht dargestellt werden für die Neuausweisungen konkrete Flächen für den ökologischen Ausgleich. In der vorbereitenden Bauleitplanung ist nur mit einem erheblichen Mehraufwand zu überprüfen, inwiefern fachlich geeignete Ausgleichsflächen auch später bei der Umsetzung in den Landespflegerischen Planungsbeiträgen bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung tatsächlich verfügbar sind. Von daher wird es bei der Konkretisierung der geplanten Bauflächen durch einen Bebauungsplan häufig zu Abweichungen bezüglich der Aussagen des Flächennutzungsplans kommen. Um das Entwicklungsgebot der verbindlichen Bauleitpläne aus dem vorbereitenden Bauleitplan trotz der Ungewissheit bei der Verfügbarkeit möglicher Ausgleichsflächen einhalten zu können, werden potenzielle Ausgleichsflächen nicht dargestellt. Als Hilfestellung für geeignete Ausgleichsflächen in der verbindlichen Bauleitplanung können die Aussagen des Landschaftsplans herangezogen werden, hier insbesondere die Karte 3.2: Biotopverbund.

In dem Planwerk des Flächennutzungsplans werden zudem seit den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Aussiedlerhöfe dargestellt. Die Darstellung beschränkt sich dabei auf landwirtschaftliche Betriebe, unabhängig davon, ob sie im Haupt- oder Nebenerwerb betrieben werden, die nicht innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortslagen liegen.

Der Plan beinhaltet seit den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB folgende Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen nach § 5 Abs. 3 und 4 BauGB:

- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind,
- Flächen, unter denen der Bergbau umhergeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind,
- sowie für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Die Kennzeichnungen wurden nach Mitteilungen der zuständigen Behörden, die im Zuge des Verfahrens beteiligt wurden, eingetragen oder aus dem Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 übernommen.

Sollten besondere Vorkehrungen zum Hochwasserschutz erforderlich sein, so gehen diese aus den in dem Planwerk eingetragenen Grenzen der Überschwemmungsgebiete der Lahn und der Aar hervor (§ 5 Abs. 4a BauGB). Bei Neuausweisungen wird zudem bei der Bewertung der Fläche für eine bauliche Nutzung auf die evtl. Lage in Überschwemmungsgebieten eingegangen.



Altablagerungen sowie Bodendenkmäler wurden aus dem Flächennutzungsplan 1998 übernommen.

Flächen für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung, Strom- und Gasleitungen etc. wurden anhand der vorliegenden Unterlagen der Versorgungsträger übernommen.

Die Flächen, unter denen der Bergbau umhergeht, und sonstige Abbauflächen wurden in Form der Vorbehalts- und Vorranggebiete Rohstoffabbau des Regionalen Raumordnungsplan 2017 übernommen.

Die **Begründung** gliedert sich in 3 Teile. In Teil A wird kurz auf die allgemeinen Inhalte des Flächennutzungsplans eingegangen (A1), die planerischen Grundlagen zusammengestellt sowie die übergeordneten Planungen und die planerischen Leitbilder erläutert (A2). Anschließend wird auf die einzelnen Sachbereiche als Planungsgrundlage näher eingegangen (A3). In Teil B (separates Dokument) werden die einzelnen Gemeinden näher beschrieben sowie die einzelnen Neuausweisungen erläutert und bewertet. Der Umweltbericht ist mit Teil C ebenfalls ein separates Dokument.

Eine Gültigkeitsdauer für einen Flächennutzungsplan ist vom Gesetzgeber nicht vorgesehen. In der Planungspraxis hat sich allerdings ein Zeitraum von 10 bis 15 Jahren bewährt, zumal auch Prognosen für einen längeren Zeitraum nur mit großen Unsicherheitsfaktoren zu erstellen sind. Die Prognosen des vorliegenden Flächennutzungsplans sind auf das Zieljahr 2040 ausgerichtet.

## 5 Bearbeitungsschritte und Verfahrensablauf

Der zu überarbeitende Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Diez aus dem Jahr 1998 soll laut Beschluss 08.03.2018 aktualisiert werden.

Dies geschieht in Form einer „Neuaufstellung“ des Flächennutzungsplanes. In diesen neuen FNP wurde, neben den neuen städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Verbandsgemeinde Diez und der einzelnen Ortsgemeinden, der Landschaftsplan integriert. Die Integration erfolgte für die Planfassung für die Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

In die Planfassung für die Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme wurden die seit dem Jahr 1998 erfolgten Flächennutzungsplaneinzelfortschreibungen integriert. Zudem ebenfalls in diesem frühen Planungsstadium erfolgte ein Abgleich aller rechtsverbindlichen Bebauungspläne mit den Darstellungen der Planzeichnung.

*Tabelle 2: Bearbeitungs- und Verfahrensverlauf*

<b>Bearbeitungs- /Verfahrensschritt</b>	<b>Gremium/zuständige Stelle</b>	<b>Datum*</b>
Aufstellungsbeschluss über die Neuaufstellung des wirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Diez	Verbandsgemeinderat	08.03.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	Verbandsgemeindeverwaltung	06.04.2022
Vorstellung des Flächennutzungsplanvorentwurfs (städtebaulicher Teil nur Ortslagen), Beratung und Beschlussempfehlung/ Beschlussfassung	Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt Verbandsgemeinderat	26.05.2020 18.06.2020
Vorstellung des Flächennutzungsplanvorentwurfs in den einzelnen Gemeinden, insbesondere Beratung über die Neuausweisungen		24.08- 27.08.2020
Beratung und Beschlussempfehlung/ -fassung über den modifizierten Vorentwurf des Flächennutzungsplans (städtebaulicher Teil nur Ortslagen)	Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt Verbandsgemeinderat	24.11.2020 10.12.2020
Beantragung der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom	Verbandsgemeindeverwaltung	15.12.2020
Einleitung des Beteiligungsverfahrens	Kreisverwaltung	26.01.2021
Bekanntgabe der landesplanerischen Stellungnahme	Kreisverwaltung	04.08.2021
Beratung und Beschlussempfehlung/ -fassung über: - die Inhalte der Landesplanerischen Stellungnahme, - den Vorentwurf des Flächennutzungsplans insbesondere über die Änderungsflächen (Neuausweisungen) - die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt Verbandsgemeinderat	05.10.2021 16.12.2021
Beteiligung der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	Verbandsgemeindeverwaltung	07.04.2022
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	Verbandsgemeindeverwaltung	06.04.2022

Bearbeitungs- /Verfahrensschritt	Gremium/zuständige Stelle	Datum*
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	Verbandsgemeindeverwaltung	06.04.2022 bis 05.05.2022
Beratung und Beschlussempfehlung/ -fassung über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung	Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt Verbandsgemeinderat	06.09.2022 22.09.2022
Beratung und Beschlussempfehlung/ -fassung über: - den Landschaftsplan - den geänderten Entwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan - die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt Verbandsgemeinderat	29.11.2022 15.12.2022
Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage	Verbandsgemeindeverwaltung	04.01.2023
Offenlage des Flächennutzungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	Verbandsgemeindeverwaltung	13.01.2023 bis 13.02.2023
Beteiligung der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	Verbandsgemeindeverwaltung	16.12.2022
Beratung und Beschlussfassung über die Anregungen der benachbarten Gemeinden, der Öffentlichkeit und der Behörden, Feststellungsbeschluss über den Flächennutzungsplan	Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt Verbandsgemeinderat	13.06.2023 29.06.2023
Zustimmungsbeschlüsse der Ortsgemeinden/Stadt	Verbandsgemeindeverwaltung Kommunale Gremien	
Vorlage des Flächennutzungsplans zur Genehmigung bei der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises mit Schreiben vom	Verbandsgemeindeverwaltung	
Genehmigung des Flächennutzungsplans durch die höhere Verwaltungsbehörde	Kreisverwaltung	
ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplans	Verbandsgemeindeverwaltung	

\* Die Daten und ggfls. Bearbeitungs- und Verfahrensschritte werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

## Teil A2 - Grundlagen der Planung

### 1 Allgemeines

#### 1.1 Lage und Funktion der Verbandsgemeinde im Großraum

Die rheinland-pfälzische Verbandsgemeinde Diez liegt inmitten des Lahntals zwischen den Mittelgebirgen der nördlich gelegenen Teile des Westerwaldes und des nach Süden ansteigenden Taunus. Bei Diez mündet die im Taunus entspringende Aar in die Lahn.

Die Stadt Diez ist eine ehemalige Residenzstadt im Rhein-Lahn-Kreis. Sie ist Verwaltungssitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde. Der Verbandsgemeinde gehören die Stadt Diez sowie 22 eigenständige Ortsgemeinden an.

In unmittelbarer Nähe zur Verbandsgemeinde Diez liegt die hessische Stadt Limburg. Limburg ist ein Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen. Diez erfüllt die Funktion eines Mittelzentrums und bildet zusammen mit Limburg ein bundesländerübergreifendes Doppelzentrum mit insgesamt rund 45.000 Einwohnern.

An die Verbandsgemeinde Diez grenzen an: nördlich die Verbandsgemeinde Montabaur, westlich die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau und südlich die Verbandsgemeinde Aar-Einrich. Die östliche Grenze bilden die Regionen des Bundeslandes Hessen.

In einem Radius von maximal 30 PKW-Minuten lassen sich bis zu 20 Zentren erreichen.

#### 1.2 Flächenbilanz der bestehenden Nutzung

Die folgende Flächenbilanz der bestehenden Nutzung beruht auf Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und stimmt nicht unbedingt mit der Realnutzung bzw. der ausgewiesenen Nutzung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1998 überein.

Tabelle 3: Flächennutzung

Nutzungsart	Verbandsgemeinden gleicher Größenklasse (20.000 – 50.000 EW)		
	VG Diez		Anteile in %
	Größe in km <sup>2</sup>		
<b>Bodenfläche insgesamt</b>	106,2	100	100
Siedlung	11,02	10,4	7,2
Wohnbaufläche	4,93	4,6	3,1
Industrie- und Gewerbefläche	1,49	1,4	1,1
Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche	2,18	2,1	1,5
Sonstige	2,42	2,3	1,3
Verkehr	7,04	6,6	6
Straßenverkehr	2,84	2,7	2,4
Weg	3,57	3,4	3,2
Sonstige	0,62	0,6	0,3
Vegetation	86,42	81,4	85,6
Landwirtschaft	39,1	36,8	44,3
Wald	44,5	41,9	38,8
Sonstige	2,82	2,7	2,5
Gewässer	1,72	1,6	1,2

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand 31.12.2020)

Aus Tabelle 3 und Tabelle 4 geht hervor, dass 17 % der Verbandsgemeinde Diez überbaut sind (Siedlungs- und Verkehrsflächen). Damit liegt der baulich genutzte Anteil an der Gesamtbodenfläche in der Verbandsgemeinde Diez um 3,8 Prozent über dem Durchschnitt von Verbandsgemeinden gleicher Größenordnung (13,2 Prozent).

Tabelle 4: Flächennutzung der Ortsgemeinden

Gebiet	Siedlungs- und Verkehrsfläche		Landwirtschaftsfläche		Waldfläche		Wasserfläche		Flächen anderer Nutzung		Fläche insgesamt
	abs. in ha	in %	abs. in ha	in %	abs. in ha	in %	abs. in ha	in %	abs. in ha	in %	abs. in ha
Altendiez	113	12,3	268	29,1	498	54	13	1,4	29	3,2	922
Aull	32	14,7	116	53,4	47	21,9	5	2,5	16	7,5	217
Balduinstein	53	10,3	131	25,4	286	55,4	13	2,5	33	6,4	516
Birlenbach	93	23	167	41,3	115	28,4	7	1,7	23	5,6	404
Charlottenberg	13	18,1	49	64,5	13	16,9	0	0	0	0,5	76
Cramberg	80	15,2	254	48,3	167	31,9	12	2,3	12	2,3	525
<b>Diez, Stadt</b>	<b>586</b>	<b>47,2</b>	<b>434</b>	<b>34,9</b>	<b>170</b>	<b>13,7</b>	<b>23</b>	<b>1,8</b>	<b>29</b>	<b>2,4</b>	<b>1.241</b>
Dörnberg	63	10,8	232	39,8	245	42,1	13	2,3	30	5,1	583
Eppenrod	66	9,5	301	43,1	326	46,6	3	0,5	2	0,3	698
Geilnau	27	12,1	56	25,1	122	54,2	5	2,1	14	6,4	224
Gückingen	55	23,3	107	45,8	65	27,9	1	0,4	6	2,7	234
Hambach	33	12	70	25,3	171	62	1	0,4	1	0,3	276
Heistenbach	71	13,5	196	37,2	240	45,6	3	0,6	16	3	526
Hirschberg	26	10,5	129	51,6	93	37,3	1	0,5	1	0,3	250
Holzappel	77	28,2	141	51,4	38	13,8	15	5,5	3	1,1	273
Holzheim	63	12,6	254	50,9	173	34,7	4	0,8	5	1	499
Horhausen	44	8	141	25,8	351	64,3	6	1,1	4	0,8	546
Isselbach	66	9,1	215	29,9	410	57	10	1,3	19	2,6	719
Langenscheid	101	11,4	271	30,4	492	55,1	14	1,6	14	1,6	893
Laurenburg	31	14,3	63	29	103	47,5	11	5,3	8	3,9	216
Scheidt	35	13,8	72	28,5	137	54,7	6	2,4	1	0,5	251
Steinsberg	45	15,6	129	44,5	101	34,8	4	1,5	11	3,6	290
Wasenbach	45	15,6	129	44,5	101	34,8	4	1,5	11	3,6	290
<b>Verbandsge- meinde Diez</b>	<b>1.818</b>		<b>3.925</b>		<b>4.464</b>		<b>174</b>		<b>288</b>		<b>10.669</b>

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand 31.12.2020)

Die Stadt Diez ist mit ca. 1.241 ha die flächengrößte Gebietskörperschaft in der Verbandsgemeinde. Ihr folgen die Gemeinden Altendiez und Langenscheid mit 922 ha bzw. 893 ha. In beiden Gemeinden liegt der Anteil der überbauten Flächen mit je ca. 12 Prozent deutlich niedriger als in der Stadt Diez. Der Waldanteil beträgt je um die 55 Prozent, die Landwirtschaftsfläche um die 30 Prozent.

In der kleinsten Gemeinde Charlottenberg (76 ha) ist der Anteil der Landwirtschaftsfläche mit 65 Prozent am höchsten. In Horhausen und Hambach dominiert der Waldanteil mit 64 bzw. 62 Prozent. Aufgrund der Datenverfügbarkeit sind die Werte stets auf volle Hektar gerundet. Daher kann es zu kleinen Differenzen in der Gesamtsumme bzw. den prozentualen Anteilen kommen.

### **1.3 Natürliche Grundlagen**

Die detaillierten natürlichen Grundlagen können dem Landschaftsplan entnommen werden. Hinsichtlich der Bewertung der Neuausweisungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

## 2 Überörtliche Planungen

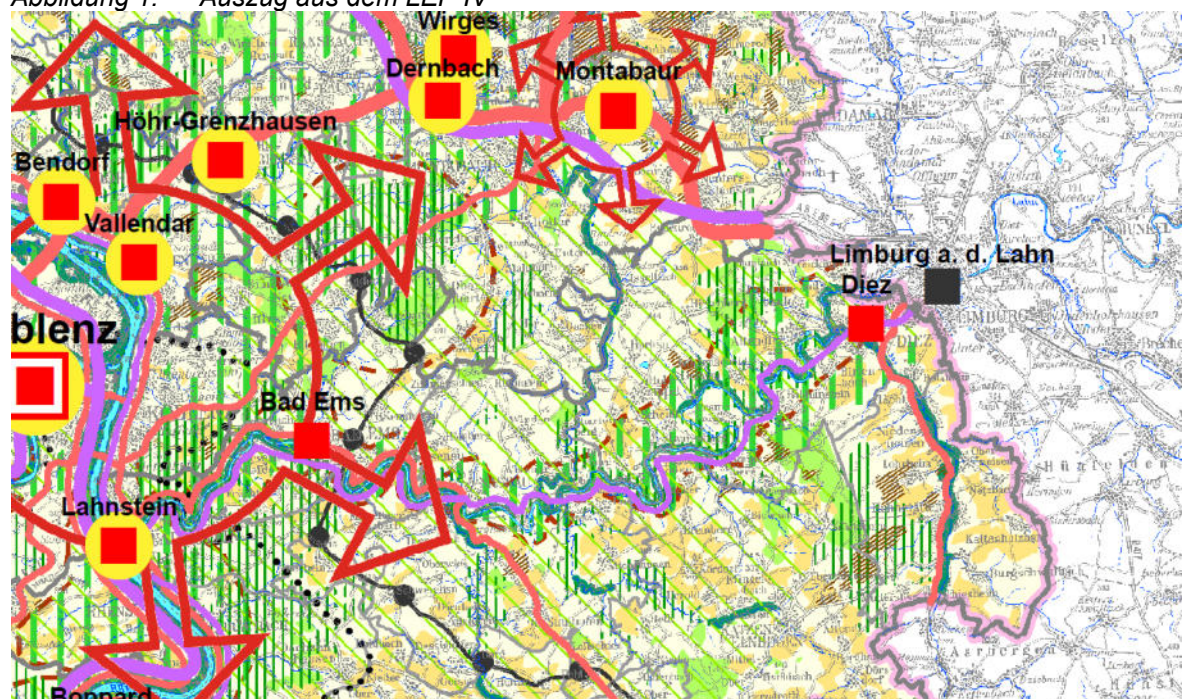
### 2.1 Landesplanerische Zielvorgaben

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) vom November 2008 beinhaltet Ziele und Grundsätze sowie deren Erläuterungen und Begründungen. Aufgrund der Kleinmaßstäbigkeit und auch aufgrund der Aufgabe des Landesentwicklungsprogramms lassen sich, isoliert für die Verbandsgemeinde Diez, kaum konkrete Aussagen ableiten. Zudem wird in dem Landesentwicklungsprogramm darauf hingewiesen, dass die Regionalplanung bzw. die Träger der nachfolgenden Planungsebenen die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms konkretisieren und die Grundsätze der Landesplanung im Einzelfall einem Abwägungsprozess unterziehen sollen. Neben generellen Zielen und Grundsätzen, wie dem Ressourcenschutz, der nachhaltigen Entwicklung von Siedlung und Landschaft, der Erhaltung oder der Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, etc. enthält das Landesentwicklungsprogramm folgende Aussagen zum Plangebiet:

Der Erholungs- und Erlebnisraum Unteres Lahntal, in dem die Verbandsgemeinde Diez liegt, wird als „markantes, teils schroff eingeschnittenes Tal mit Burgen und historischen Ortsbildern und Bauten“ charakterisiert. „Im Unterlauf weniger markant und teilweise stark durch Bebauung geprägt.“ Seine landesweite Bedeutung beruht auf der „landschaftlichen Leitstruktur zwischen Westerwald und Taunus, historischer Kulturlandschaft, Bestandteil des Naturparks Nassau sowie als Erholungsgebiet.“

Die Verbandsgemeinde Diez liegt im nördlichen Teil in einem Raum mit hoher Zentrenreichbarkeit und –auswahl (8 bis 20 Zentren in  $\leq 30$  PKW-Minuten zu erreichen) und im südlichen Teil in einem Raum mit niedriger Zentrenreichbarkeit und -auswahl (max. 3 Zentren in  $\leq 30$  PKW-Minuten zu erreichen). Die Verbandsgemeinde Diez gehört aber zu den ländlichen Räumen mit disperser Siedlungsstruktur. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Landesentwicklungsprogramms 2008 wurden Bevölkerungsverluste und eine Überalterung der Bevölkerung erwartet.

Abbildung 1: Auszug aus dem LEP IV



(Gesamtkarte, ohne Maßstab, Stand 2008)

- Zu Ziel 31 ff siehe Teil A3 Kapitel 1.3.
- Die Verbandsgemeinde liegt mit einem Teilgebiet entlang der Lahn innerhalb der landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaft „7.1 Lahntal“.  
Die Historische Kulturlandschaft „Lahntal“ ist aufgrund der, das Engtal prägenden Vielzahl an landschaftswirksamen historischen Bauwerken, historisch geprägten Siedlungen (z.B. Diez als Stadt mit regional bedeutsamem siedlungsgeschichtlich und kulturhistorisch besonders wertvollem Ortskern) und vielfältig tradierten Nutzungen mit insgesamt mäßigem Landschaftswandel besonders schützenswert.
- Der Großteil der Verbandsgemeinde wird von folgenden Erholungs- und Erlebnisräumen überdeckt
  - Niederwesterwald  
*Landschaft mit hohem Waldanteil, v.a. im Bereich der Montabaurer Höhe mit einem großen Waldgebiet. Offenland v.a. auf den Hochflächen. Markante Taleinschnitte mit naturnahen Bächen (Gelbach, ....*
  - Lahntal  
*Markantes teils schroff eingeschnittenes Tal mit Burgen und historischen Ortsbildern und Bauten. ...*
  - Hintertaunus  
*Von mehreren tiefen Tälern stark zergliederte Landschaft mit überwiegend ackerbaulich genutzten Hochflächen und bewaldeten Talhängen und Kuppen. ...*
- Als Landschaftstypen befinden sich in der Verbandsgemeinde
  - Tallandschaften der Kleinflüsse und Mittelgebirgsbäche (Gelbach und Lahn)  
*Leitbild sind Tallandschaften mit naturnahem Gewässerlauf und teilweise bewaldeten Hängen, die oft durch besondere Waldgesellschaften, Felsen oder Burgen geprägt sind. In klimatisch besonders begünstigten Talabschnitten spiegelt sich dieser Charakterzug in Weinbergslagen sowie in deutlicher hervortretenden felsigen Partien mit Trockenvegetation wider. In den Tälern der Flüsse und abschnittsweise in den Bachtälern bestimmen intakte Auen mit Auwäldern oder Wiesen und Ufergehölzen entlang der naturnahen Gewässer das Bild. Ansonsten prägen Talwiesen die Talabschnitte mit breiter Sohle.*
  - Waldbetonte Mosaiklandschaften und Offenlandbetonte Mosaiklandschaften  
*Leitbild sind abwechslungsreiche Landschaften, die ihren besonderen Reiz aus dem Wechsel von Wald und Offenland beziehen. Wälder bedecken primär markante Kuppen, Rücken und steile Talhänge. Grünland nimmt die Talsohlen und waldfreie Bereiche der Hanglagen ein. Felder prägen vor allem die ebenen Hochflächen und sind hier durch raumwirksame Strukturen optisch gegliedert. Dörfer mit Streuobstgürteln und typischem Nutzungsmosaik im Ortsrandbereich setzen besondere Akzente.*
  - Agrarlandschaft  
*Leitbild sind offene, durch Weitblicke geprägte Landschaften, in denen trotz Dominanz großflächigen Ackerbaus die Gewässerläufe und markante Reliefformen durch daran angepasste Nutzungsmuster sichtbar werden und durch gliedernde Strukturen wie Hecken, Säume, Brachen, Gehölze Spannungen und Raumwirkung erzielt wird. Harmonische Ortsbilder und Ortsränder mit typischem Nutzungsmosaik setzen besondere Erlebnisakzente.*

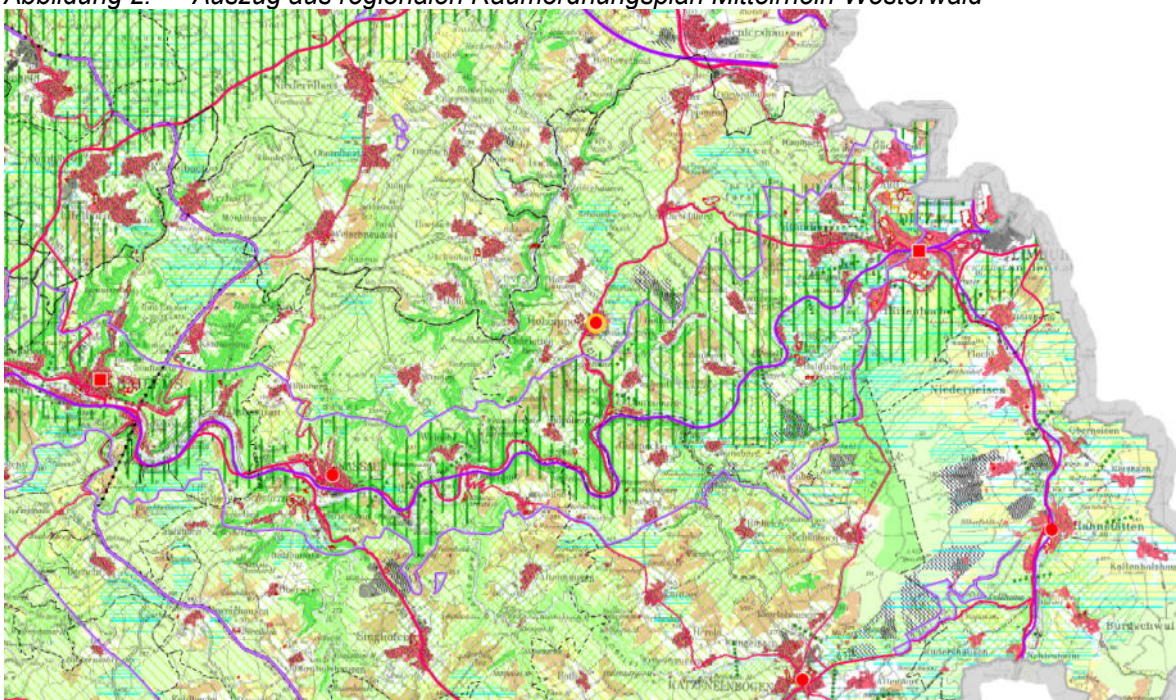


## 2.2 Regionalplanerische Zielvorgaben

Die Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald hat in ihrer Sitzung am 08.12.2016 den regionalen Raumordnungsplan (RROP) beschlossen. Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald in der Ausgabe des Staatsanzeigers für Rheinland-Pfalz (StAnz. S. 1194) ist der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald gemäß § 27 Abs. 1 Satz 1 ROG n.F. i.V.m. § 11 Abs. 1 ROG a.F. i.V.m. § 10 Abs. 2 Satz 4 LPIG am 11. Dezember 2017 wirksam geworden.

Diez/(Limburg) wird in dem Regionalen Raumordnungsplan für die Region Mittelrhein-Westerwald gesondert erwähnt.

Abbildung 2: Auszug aus regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald



(Gesamtkarte, ohne Maßstab, Stand 2017)

Für die Verbandsgemeinde Diez sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Lage im „Ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur“
- Der östliche Teil der Verbandsgemeinde ist, nicht zuletzt aufgrund seiner Lage an der Grenze zu dem Bundesland Hessen, als Schwerpunktentwicklungsraum im RROP aufgenommen.
- Der Stadt Diez ist die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Somit übernimmt die Stadt Diez gegenüber den Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde eine Versorgungsfunktion. Holzappel ist die Funktion als verpflichtend kooperierendes Grundzentrum zugewiesen. Der Nahbereich besteht aus der Verbandsgemeinde.
- Als dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung sind in Balduinstein das Schloss Schaumburg und die Burg Balduinstein sowie in der Stadt Diez das Schloss und das Schloss Oranienstein zu nennen. Im umgebenden Rhein-Lahn-Kreis bzw. Hessen sind noch weitere das Landschaftsbild prägende Burgen und Schlösser vorhanden.

- Der östliche Teil der Verbandsgemeinde liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes besondere Klimafunktion.
- Die Verbandsgemeinde wird mittig in Ost-Westrichtung von einem regionalen Grünzug überlagert.
- Die Verbandsgemeinde liegt innerhalb der landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaft „Lahntal“ (siehe Kapitel 2.1). Das Lahntal ist dabei als der Stufe 1 zugeordnet, d.h. es ist von herausragender Bedeutung.
- Bis auf den östlichen Teil ist das komplette Plangebiet mit einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überdeckt.
- Innerhalb der Grenzen der Verbandsgemeinde Diez liegen Vorbehaltsgebiete Regionaler Biotopverbund und Gebiete, die zum Landesweiten Biotopverbund zu rechnen sind.
- Die Radonprognosekarte gibt in Teilbereichen ein lokal hohes Radonpotenzial ( $>100 \text{ kBqm}^2$ ), zumeist eng an tektonische Bruchzonen und Kluftzonen gebunden, an.
- An den Straßenverkehr ist Diez über die überregionalen Verbindungen der Bundesautobahn A 3 im Norden und die B 54 im Süden, die regionale Verbindung B 417 im Westen und die flächenerschließende Verbindungen L 318 angeschlossen.
- An das Netz des öffentlichen Verkehrs ist die Verbandsgemeinde durch den nahegelegenen Haltepunkt Limburg-Süd der ICE-Strecke Köln-Rhein-Main, den überregionalen Schienenverkehr zwischen Lahnstein und Limburg und regionale Schienenverbindungen zwischen Montabaur und Diez sowie regionale Busverbindungen angebunden.
- Entlang der Lahn verläuft ein Radfernweg und entlang des Gelbachs eine Strecke des großräumigen Radwegenetzes. Das regionale Radwegenetz tangiert die Verbandsgemeinde im Süden.
- Die Verbandsgemeinde Diez gehört mit der Verbandsgemeinde Aar-Einrich (ehemals Katzenelnbogen und Hahnstätten) zu dem besonders planungsbedürftigen Raum Diez/Limburg, übergreifend mit Raum Diez. Als Grundsätze für Diez/(Limburg) werden im RROP 2017 genannt:
  - Eigenständigere Entwicklung dieses Raumes aufgrund des Entwicklungsimpulses durch den ICE-Halt in Limburg-Süd, gemeinsames Raumnutzungskonzept der beiden Regionen
  - Zusätzliches Arbeitsplatzangebot für Wanderungsgewinne, Verminderung der Fremdpendleranteile in die Agglomerationsräume
  - Intensivere Kooperation zwischen der Stadt Diez und Limburg bei der Vorhaltung (bereits bestehender) zentralörtlicher Einrichtungen
  - Verbesserung der äußeren und inneren Verkehrsanbindung
  - Verbesserung der großräumigen Anbindung des Straßenverkehrs in Ost-West-Richtung, bessere Erreichbarkeit des Bahnhofes Limburg-Süd sowie Entlastung der Städte Diez und Limburg vom Durchgangsverkehr u.a. durch Verwirklichung der Südumgehung Limburg; 4-streifiger Ausbau der B 49
  - Verbesserung des Schienenverkehrs durch attraktivere Gestaltung des bestehenden überregionalen Schienenverkehrs Lahntalstrecke sowie Wiederaufnahme der Aartalstrecke mit Verbindung nach Wiesbaden.

## 2.3 Anpassung des Flächennutzungsplans an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

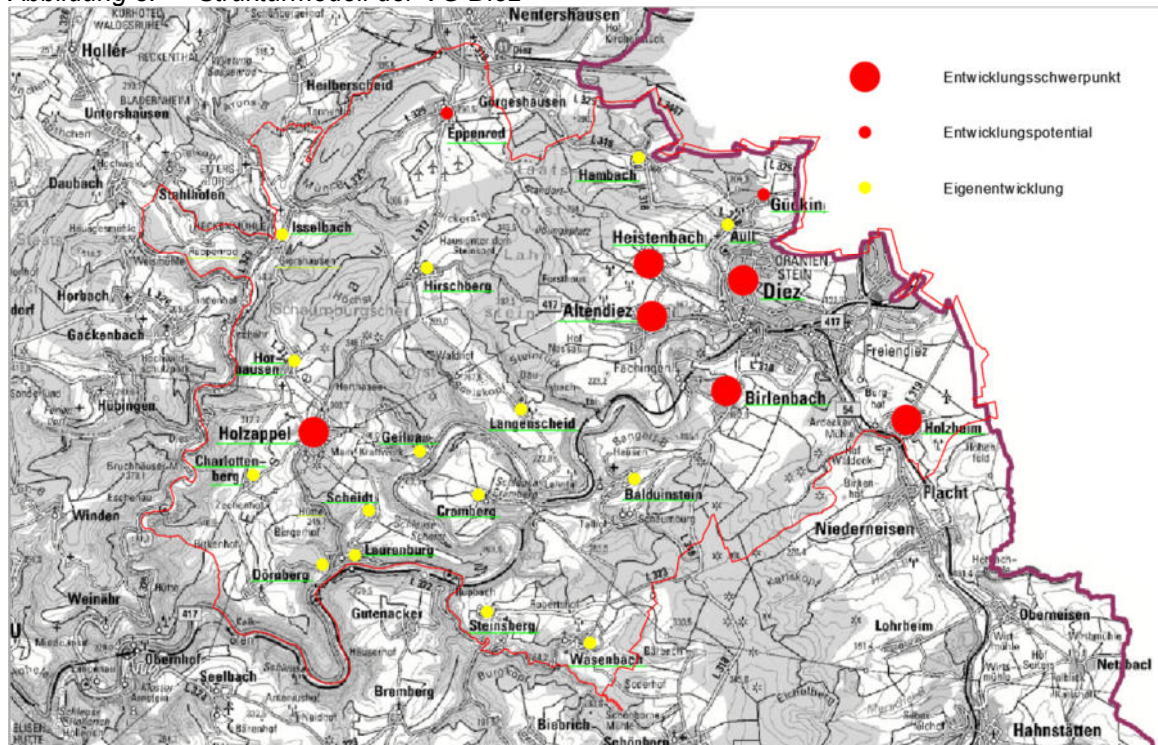
## 2.4 Strukturmodell

Das Landesentwicklungsprogramm bzw. der Regionale Raumordnungsplans weist innerhalb der Verbandsgemeinde Diez der Stadt Diez die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums und der Ortsgemeinde Holzappel die eines kooperierenden Grundzentrums zu. Demnach wird den übrigen Ortsgemeinden Eigenentwicklung zugestanden.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans soll auch innerhalb der Verbandsgemeinde eine Hierarchie vorgenommen werden, welche Ortsgemeinden für die zukünftige Entwicklung an Wohn- und Gewerbeflächen besonders zu berücksichtigen sind. Dies geschieht im Folgenden auf Grundlage einer Analyse der örtlichen Infrastruktur. Berücksichtigt wird hierbei das Angebot an sozialen Einrichtungen und Bildungseinrichtungen (z.B. Kindertagesstätten und Schulen), die medizinische Versorgung, die Einzelhandelsstruktur, die verkehrliche Anbindung sowie das Vorhandensein von Gewerbeflächen.

Es zeigt sich, dass die Stadt Diez als Mittelzentrum die in jeder Hinsicht umfangreichste Infrastruktur aufweist. Dies gilt in abgeschwächter Form auch für das Grundzentrum Holzappel. Daneben sollten aufgrund des vorhandenen Angebots und der Lage die Ortsgemeinden Altdiez, Birlenbach, Holzheim und Heistenbach schwerpunktmäßig entwickelt werden. Auch Eppenrod und Gückingen weisen ein Entwicklungspotenzial auf. In den übrigen Ortsgemeinden soll Eigenentwicklung vorgenommen werden, um die bestehende Infrastruktur zu sichern.

Abbildung 3: Strukturmodell der VG Diez



(Eigene Darstellung auf Grundlage der topographischen Karte aus LANIS, ohne Maßstab)

## **Teil A3 - Die einzelnen Sachbereiche - Geplante Entwicklung der Verbandsgemeinde**

Die geplante Entwicklung der Verbandsgemeinde ergibt sich u. a. aus den Zielen der Landes- und Regionalplanung. Die vorhandenen, intakten Funktionen der Stadt sollen weiterentwickelt und gestärkt werden.

Generell gilt das Leitbild der Vermeidung neuer Splittersiedlungen bzw. der Ausweisung von Bauflächen ohne Zusammenhang zu den bestehenden Bauflächen. Eine Ausnahme können hierbei gewerbliche Bauflächen bilden, auf denen die Ansiedlung störender oder erheblich störender Betriebe und Anlagen vorgesehen ist. Ein weiteres Leitbild, welches allerdings eng mit obigem Leitbild zusammenhängt, ist die größtmögliche Schonung und Freihaltung des Freiraumes. Der Nachverdichtung der Ortslagen sowie deren Arrondierung wird gegenüber einer Neuausweisung der Vorzug gegeben. Obwohl die Stadt nicht so stark verdichtet ist, wie z.B. Oberzentren und aus dieser Sicht eine Ausdehnung der Bauflächen in den Freiraum nicht so gravierend ist, wie in Großstädten, wird dem Freiraumschutz ein hoher Stellenwert eingeräumt. Die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen ist nicht nur aus landespflegerischer Sicht wesentlich. Auch eine intakte Wohn- und Arbeitsumwelt gewinnt als weicher Standortfaktor zunehmend an Bedeutung.

Bei der Ausweisung neuer Bauflächen wurden die Realisierungsmöglichkeiten der Planung berücksichtigt.

# 1 Funktionen „Wohnen“

## 1.1 Bevölkerung

Anmerkung: Die Zahlen für das gesamte Land Rheinland-Pfalz, liegen nur bis zum Jahr 2020 vor. Die Zahlen für die Ortsgemeinden bzw. die Verbandsgemeinde reichen bis zum Jahr 2021

Die Verbandsgemeinde Diez besteht aus der Stadt Diez sowie 22 Ortsgemeinden. Ende 2021 waren hier insgesamt 25.158 Menschen gemeldet. Die mit Abstand meisten Einwohner hat die Stadt Diez als Verwaltungssitz mit 11.092 inne. Die Einwohnerzahlen der Ortsgemeinden liegen zwischen 154 EW in der Ortsgemeinde Charlottenberg und 2.148 EW in Altendiez (siehe Tabelle 5).

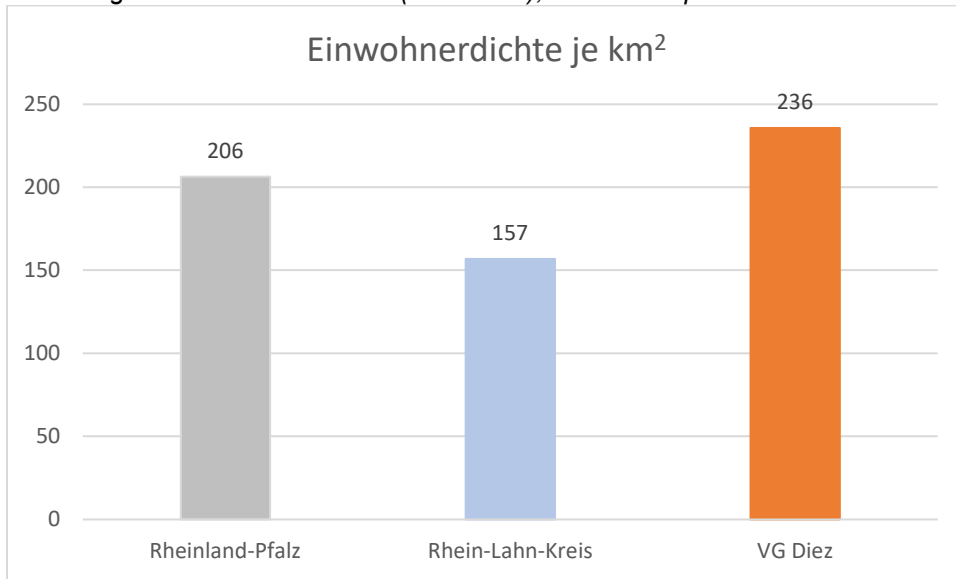
Tabelle 5: Fläche (2020), Einwohner und Einwohnerdichte (2021)

Gebiet	Fläche (km <sup>2</sup> )	Einwohner	EW/km <sup>2</sup>
Rheinland-Pfalz	19.847	4.098.391	206
Landkreis Rhein-Lahn	782	122.724	157
Altendiez	9,22	2.148	233
Aull	2,17	413	190
Balduinstein	5,16	579	112
Birlenbach	4,04	1.555	385
Charlottenberg	0,76	154	203
Cramberg	5,25	475	90
<b>Diez, Stadt</b>	<b>12,41</b>	<b>11.092</b>	<b>894</b>
Dörnberg	5,83	465	80
Eppenrod	6,98	729	104
Geilnau	2,24	356	159
Gückingen	2,34	1.119	478
Hambach	2,76	476	172
Heistenbach	5,26	1.016	193
Hirschberg	2,5	396	158
Holzappel	2,73	1.018	373
Holzheim	4,99	876	176
Horhausen	5,46	305	56
Isselbach	7,19	351	49
Langenscheid	8,93	490	55
Laurenburg	2,16	300	139
Scheidt	2,51	326	130
Steinsberg	2,9	221	76
Wasenbach	2,9	298	103
<b>Verbandsgemeinde Diez</b>	<b>106,69</b>	<b>25.158</b>	<b>236</b>

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 31.12.2021

Die Einwohnerdichte der VG Diez beträgt 236 Einwohner je km<sup>2</sup>. Die höchste Einwohnerdichte weist die Stadt Diez mit 894 Einwohnern pro km<sup>2</sup>, die niedrigsten weisen die Gemeinden Isselbach, Horhausen und Langenscheid auf. Insgesamt ist die Einwohnerdichte höher als im Rhein-Lahn-Kreis (157 EW pro km<sup>2</sup>) und im gesamten Bundesland Rheinland-Pfalz (206 EW pro km<sup>2</sup>) (Siehe Abbildung 4).

Abbildung 4: *Einwohnerdichte (Jahr 2021), Einwohner pro km<sup>2</sup>*

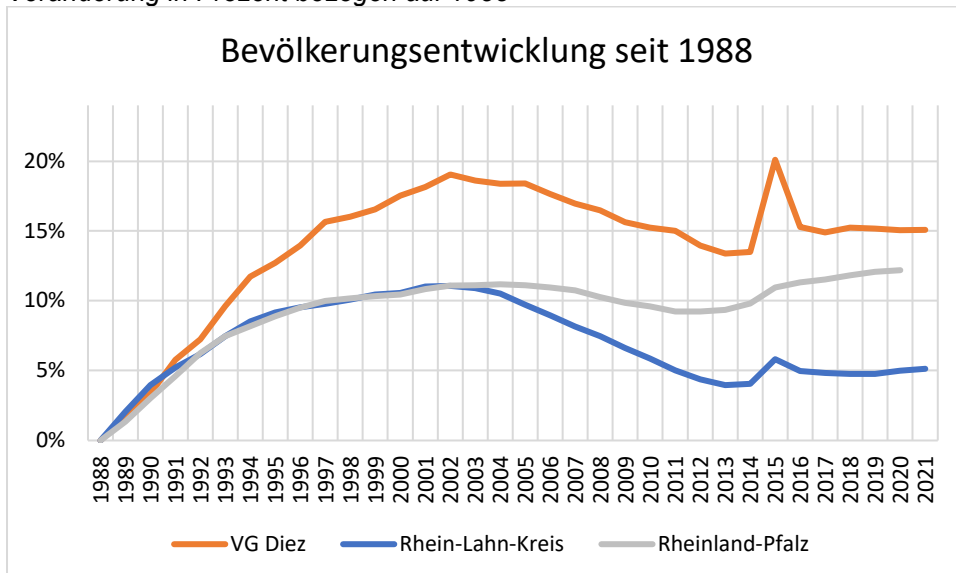


Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

### 1.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung der Verbandsgemeinde Diez (Abbildung 5) verlief seit dem Jahr 1988 bis 2002 kontinuierlich steigend. In den Jahren 2003 bis 2013 ist hingegen ein sinkender Trend erkennbar. Im Jahr 2015 ist allerdings ein erheblicher Anstieg von über 7 % im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen, der sich vermutlich primär durch den Zuzug von Flüchtlingen erklären lässt. Seitdem bleibt die Bevölkerungszahl annähernd konstant.

Abbildung 5: *Bevölkerungsentwicklung seit 1988  
Veränderung in Prozent bezogen auf 1988*

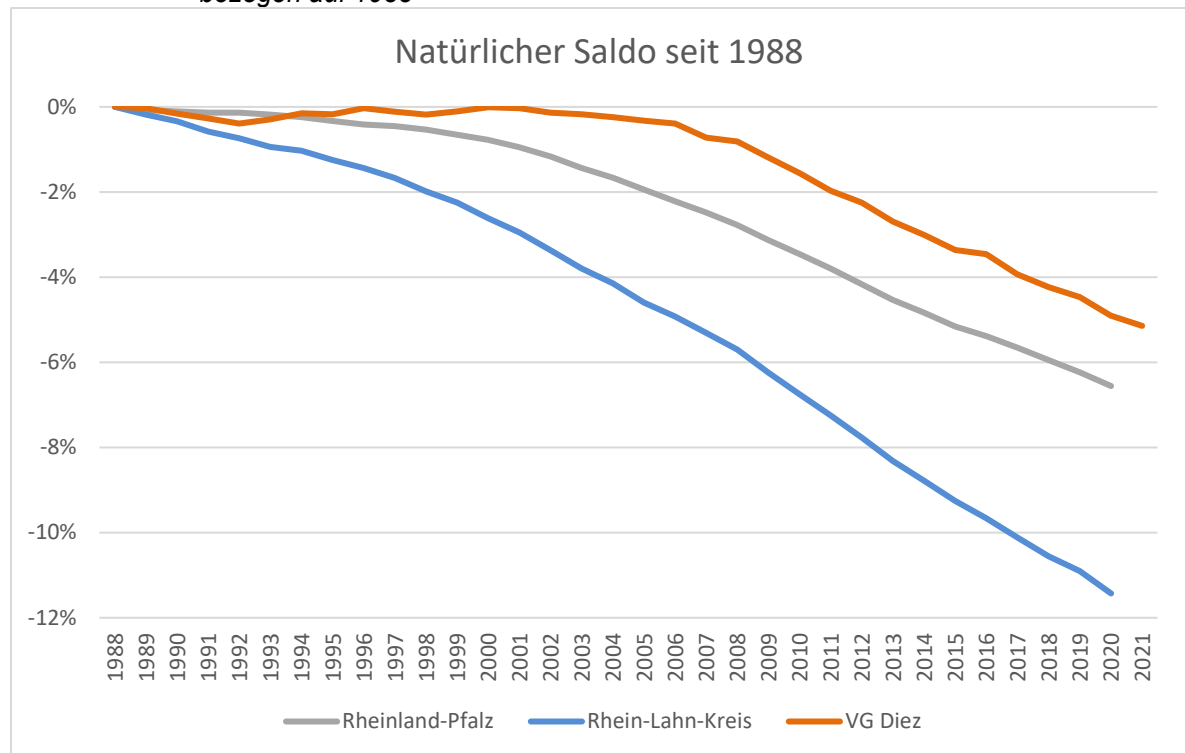


Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Abbildung 6) liegt über den Entwicklungen des Kreises und des Landes, ist insgesamt jedoch negativ. Es zeigt sich der Trend, dass mehr Menschen sterben als geboren werden. Eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung ist seit Jahrzehnten bundesweit zu beobachten. Eine negative Tendenz lässt sich für die nächsten Jahre

daher nicht ausschließen, zumal auch der Landkreis und das Bundesland im Vergleich weniger Neugeborene als Verstorbene verzeichnen.

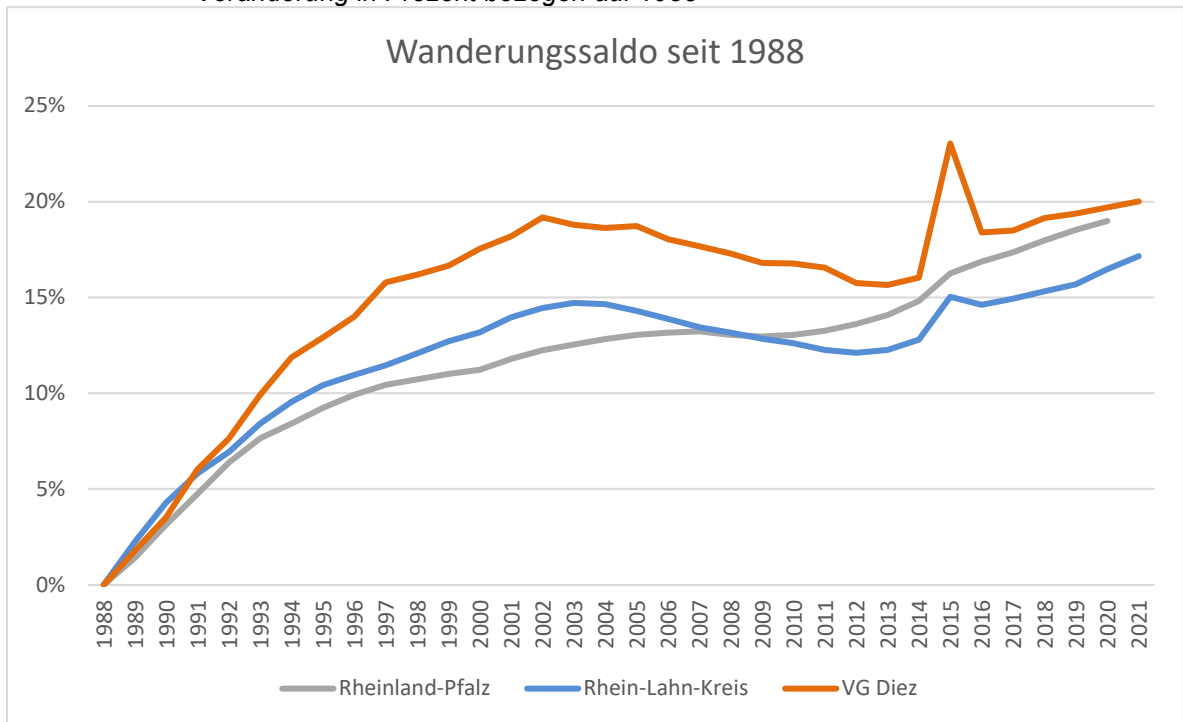
Abbildung 6: natürliche Bevölkerungsentwicklung von 1988 bis 2021, Veränderung in Prozent bezogen auf 1988



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz

Anmerkung: Aufgrund eines vermutlichen Fehlers in den offiziellen Daten, werden die Daten für den Rhein-Lahn-Kreis nur bis zum Jahr 2020 dargestellt. Die Daten für das Land liegen ohnehin nur bis dahin vor.

Abbildung 7: Wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung von 1988 bis 2017, Veränderung in Prozent bezogen auf 1988



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz  
 Anmerkung: Aufgrund eines vermutlichen Fehlers in den offiziellen Daten, werden die Daten für den Rhein-Lahn-Kreis nur bis zum Jahr 2020 dargestellt. Die Daten für das Land liegen ohnehin nur bis dahin vor.

Der Wanderungssaldo (Abbildung 7) der Verbandsgemeinde Diez unterliegt Schwankungen, zeigt insgesamt aber seit 2014 einen leichten Anstieg, nachdem ab dem Jahr 2001 der Wanderungsgewinn wieder etwas zurückgegangen war. Die extremen Werte im Jahr 2015 und 2016 lassen sich durch den Zu- bzw. Wegzug von Flüchtlingen erklären. In den folgenden Jahren dürfte daher wieder mit einer Normalisierung der Wanderungszahlen zu rechnen sein. Der Landkreis Rhein-Lahn gehört neben den Gebieten Cochem-Zell und Trier zu den Gebieten mit den höchsten Wanderungsverlusten in Rheinland-Pfalz.

Diese können evtl. mit der guten infrastrukturellen Lage zwischen Koblenz und Wiesbaden und somit einem hohen Anteil an zu- und wegziehenden Bevölkerungsteilen im Vergleich zur Gesamtinwohnerzahl begründet werden.

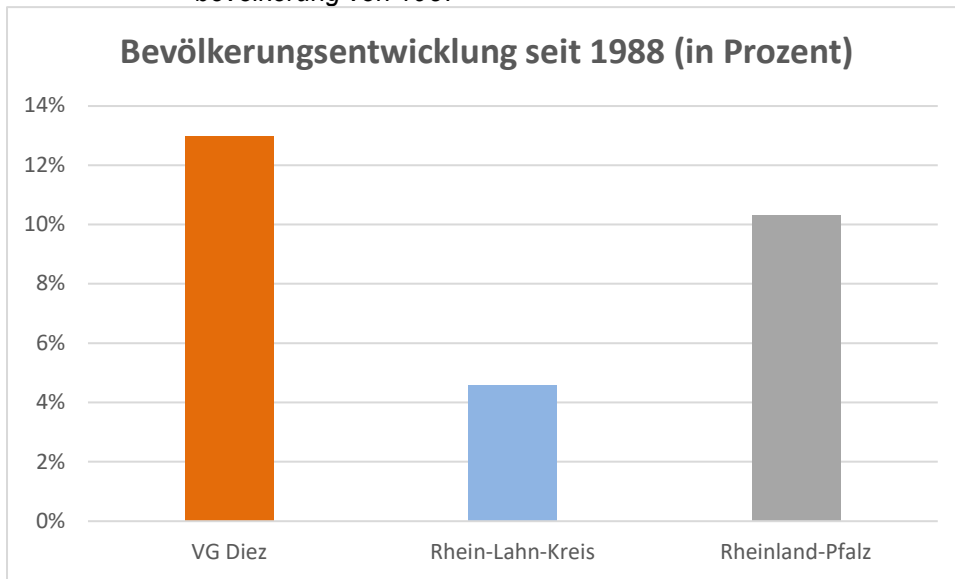
Tabelle 6: Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Gebiet	Bevölkerung insgesamt		Veränderungen insgesamt	
	1988	2021	absolut	in Prozent
VG Diez	21.864	25.158	3.294	15,1%
Rhein-Lahn-Kreis	116.754	122.574	5.820	5,0%
Rheinland-Pfalz	3.652.155	4.098.391	446.236	12,2%

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz  
 Anmerkung: Aufgrund eines vermutlichen Fehlers in den offiziellen Daten, werden die Daten für den Rhein-Lahn-Kreis für das Jahr 2020 dargestellt. Die Daten für das Land liegen ohnehin nur bis dahin vor.



Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung von 1987 bis 2015 in Prozent bezogen auf die Gesamtbevölkerung von 1987



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz

Obige Tabelle 8 und Abbildung 8 zeigen, dass die Bevölkerung in der VG Diez seit 1988 um gut 15 % gestiegen ist. Damit liegt Diez oberhalb der Entwicklung in Rheinland-Pfalz (12,2 %) und deutlich über dem Trend des Rhein-Lahn-Kreises (5 %).

### 1.1.2 Altersstruktur der Bevölkerung

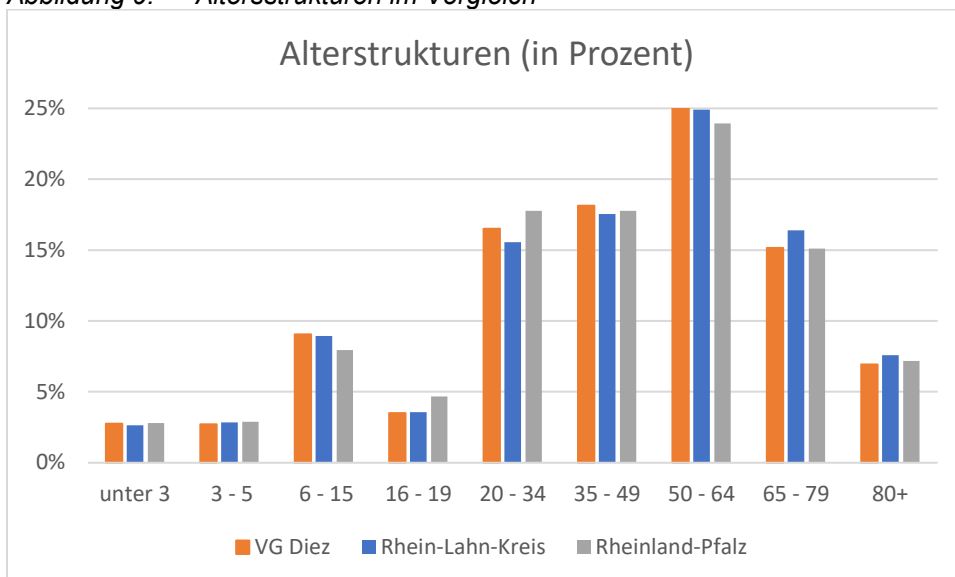
Wie aus der folgenden Tabelle 7 und Abbildung 9 deutlich wird, weicht die Altersstruktur der Verbandsgemeinde Diez nicht wesentlich von denen der übergeordneten Planungsebenen ab. Bei den 20-34-Jährigen sowie den 35-49-Jährigen liegt die Verbandsgemeinde Diez allerdings etwas über dem Schnitt des Rhein-Lahn-Kreises, während in der Altersklasse der 65-79-Jährigen und den Personen, die älter als 80 Jahre sind, ein etwas geringerer Wert zu verzeichnen ist. Insgesamt herrschen in der Verbandsgemeinde Diez demnach etwas jüngere Strukturen vor als im gesamten Landkreis. Im Vergleich zum Land Rheinland-Pfalz sind in der Verbandsgemeinde Diez die 6-15- sowie die 50-64-Jährigen etwas stärker vertreten. 16-19- und 20-34-Jährige leben im Verhältnis seltener in der Verbandsgemeinde Diez als in Rheinland-Pfalz.

*Tabelle 7: Altersstruktur in der Verbandsgemeinde und den übergeordneten Planungsebenen*

Gebiet	Alterskategorie								
	unter 3	3 - 5	6 - 15	16 - 19	20 - 34	35 - 49	50 - 64	65 - 79	80+
VG Diez	693	679	2.279	879	4.154	4.559	6.360	3.814	1.741
Rhein-Lahn-Kreis	3.248	3.491	10.981	4.381	19.106	21.529	30.573	20.119	9.296
Rheinland-Pfalz* (in 1000 EW)	115	118	326	191	728	728	981	619	294

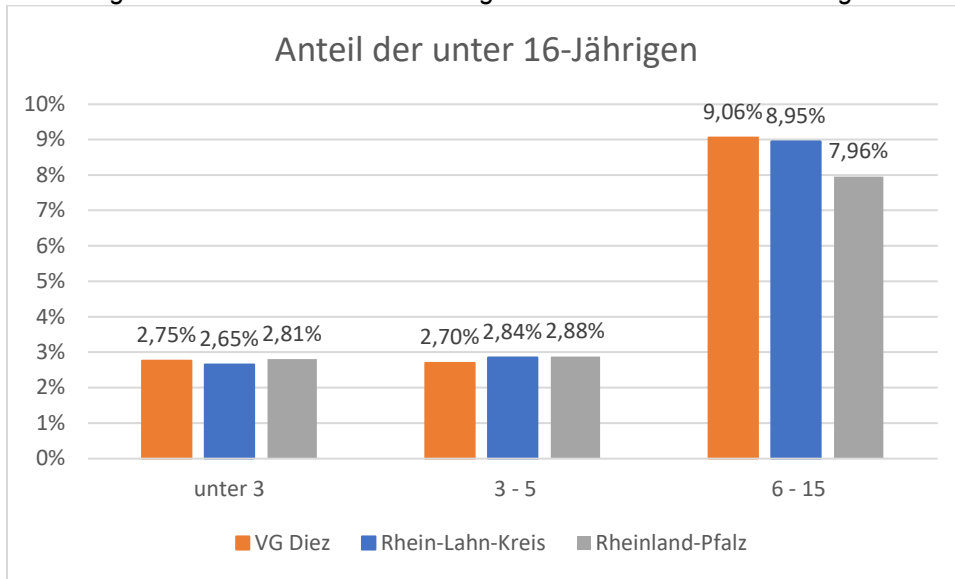
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Daten von VG Diez und Rhein-Lahn-Kreis Ende 2021, Daten von Rheinland-Pfalz Ende 2020)

*Abbildung 9: Altersstrukturen im Vergleich*



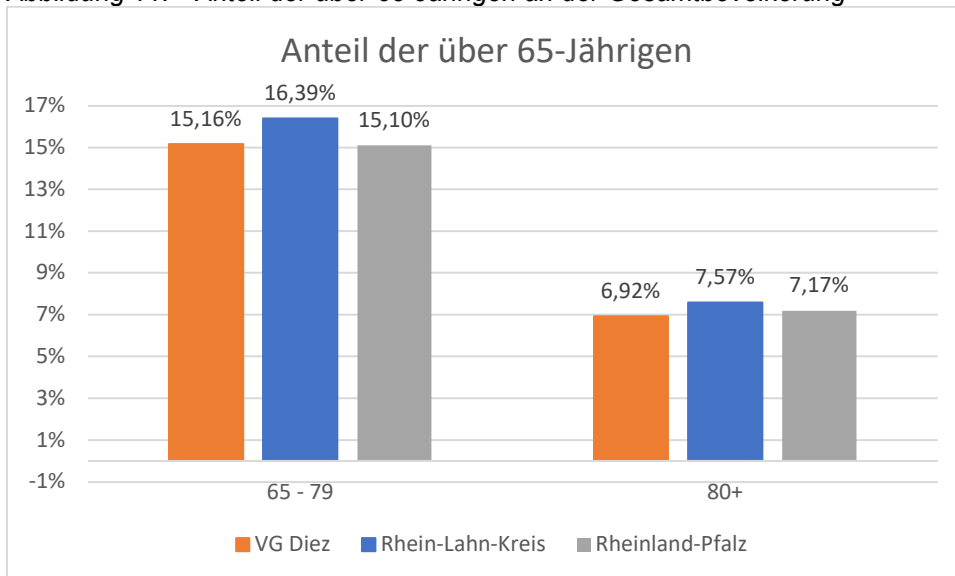
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Daten von VG Diez und Rhein-Lahn-Kreis Ende 2021, Daten von Rheinland-Pfalz Ende 2020)

Abbildung 10: Anteil der unter 16-Jährigen an der Gesamtbevölkerung



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz (Daten von VG Diez und Rhein-Lahn-Kreis Ende 2021, Daten von Rheinland-Pfalz Ende 2020)

Abbildung 11: Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz (Daten von VG Diez und Rhein-Lahn-Kreis Ende 2021, Daten von Rheinland-Pfalz Ende 2020)

Der Anteil der 65-79-jährigen liegt mit 15,16 % in der Verbandsgemeinde Diez unter dem Anteil im gesamten Kreisgebiet mit 16,39 % und etwa gleichauf mit dem Bundesland Rheinland-Pfalz (siehe Abbildung 11).

Damit folgt die Verbandsgemeinde Diez im Wesentlichen der Altersverteilung des Rhein-Lahn-Kreises und des Landes Rheinland-Pfalz. Größere Abweichungen sind nicht zu erkennen. Die unmittelbare Nähe zur Stadt Limburg (nach hessischer Landesplanung als „Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums“ charakterisiert) machen die Stadt Diez und die

Verbandsgemeinde neben ihrer Funktion als Mittelzentrum zu einem attraktiven Wohnstandort für alle Altersschichten.

Diese Aussage stellt ein wesentliches Planungsziel bei der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen dar (siehe Teil A3 Kapitel 1.3).

Die Altersstruktur der Bevölkerung beeinflusst auch die Bevölkerungsprognosen, hier insbesondere die Fertilität.

### 1.1.3 Bevölkerungsprognose

Die 6. kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung<sup>1</sup> für die verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden zeigt die Bevölkerungsprognose von 2020 bis 2040.

Tabelle 8: 6. kleinräumige Bevölkerungsprognose

Gebiet	Bevölkerung		Entwicklung	
	2020	2040	absolut	in Prozent
VG Diez	25.153	24.946	-207	-0,83%
Rhein-Lahn-Kreis	122.724	120.936	-1.788	-1,48%
Rheinland-Pfalz	4.098.391	4.168.023	69.632	1,67%

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz

Wie aus Kapitel 1.1.1 zu ersehen ist, hängt die Bevölkerungsentwicklung vorrangig von den Wanderungen ab. Wanderungen, insbesondere überregionale, unterliegen vielfältigen, nur zum Teil durch die Regionalplanung bzw. die Flächennutzungsplanung beeinflussbaren, Faktoren. Andere Faktoren, hierbei vorrangig die Ausweisung von Bauland und deren Preis, sind sehr wohl von der Flächennutzungsplanung beeinflussbar. So stehen die Bevölkerungsentwicklung und die Flächennutzungsplanung in einem ständigen Rückkopplungsprozess.

Ungeachtet oben dargestellter Abhängigkeiten wird in dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Diez durch die Ausweisung von Wohnbauflächen versucht, den zusätzlichen Wohnungsbedarf laut Schwellenwertberechnung in Kapitel 1.3.3 zu decken.

Laut 6. kleinräumiger Bevölkerungsprognose sinkt die Bevölkerung der Verbandsgemeinde Diez von 25.153 Einwohnern im Jahr 2020 auf 24.946 Einwohner im Jahr 2040; dies entspricht einem Rückgang von 0,83 %. Damit liegt der prognostizierte Bevölkerungsverlust der Verbandsgemeinde Diez unter dem des Rhein-Lahn-Kreises (-1,48 %), ist aber im Gegensatz zu der Vorausberechnung für Rheinland-Pfalz (+1,67 %) immer noch ein Bevölkerungsverlust und kein Zuwachs.

<sup>1</sup> Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Demografischer Wandel in Rheinland-Pfalz, Sechste kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für verbandsfreie Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2020) Ergebnisse für den Rhein-Lahn-Kreis

## 1.2 Wohnungsentwicklung

Für die nachfolgenden Analysen wurde als Basisjahr 1988 gewählt.

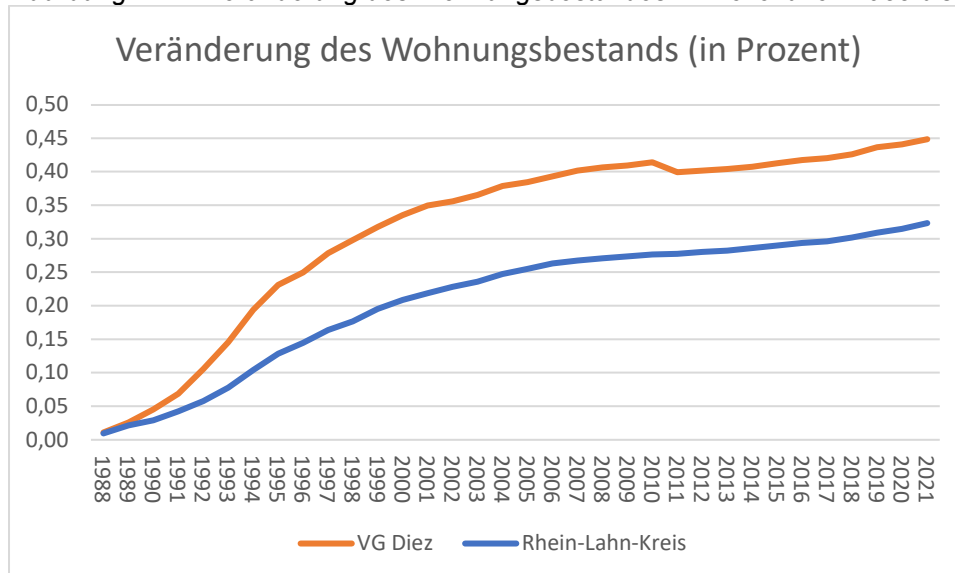
Tabelle 9: Wohnungsentwicklung von 1988 bis 2017

Gebiet	Wohnungsbestand		Veränderungsrate 1988 bis 2021		Durchschnittliche Zunahme des Wohnungsbestandes pro Jahr	
	1988	2021	absolut	in %	absolut	in %
VG Diez	8.546	12.247	3.701	43,31%	126	0,36
Rhein-Lahn-Kreis	46.939	61.549	14.610	31,13%	502	0,24

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz

Die Entwicklung des Wohnungsneubaus verläuft in der Verbandsgemeinde Diez insgesamt schwankend mit 20 bis 408 neu errichteten Wohnungen zwischen 1988 bis 2017. Im Jahr 2011 ist allerdings durch die Wohnungszählung im Rahmen des Zensus ein Minus von 123 Wohnungen zu verzeichnen. Von 1988 bis 2021 kamen innerhalb der Verbandsgemeinde Diez im Durchschnitt jedes Jahr etwa 126 Wohnungen hinzu. Um eine Vergleichbarkeit herzustellen, wurden die Veränderungsraten seit 1988 und die jährliche Zunahme des Wohnungsbestandes prozentual berechnet. Im Vergleich zum Landkreis (+31,1 %) liegt die Veränderungsrate mit 43,3 % deutlich höher. Insgesamt verzeichnet die Verbandsgemeinde Diez somit einen deutlich stärkeren prozentualen Zuwachs an neuen Wohnungen als der Landkreis. Mit der durchschnittlichen Zunahme des Wohnungsbestandes pro Jahr verhält es sich ähnlich. Die Veränderung der Verbandsgemeinde Diez liegt bei 0,36%, während der Landkreis ein durchschnittliches Wachstum von nur 0,24 % aufweist.

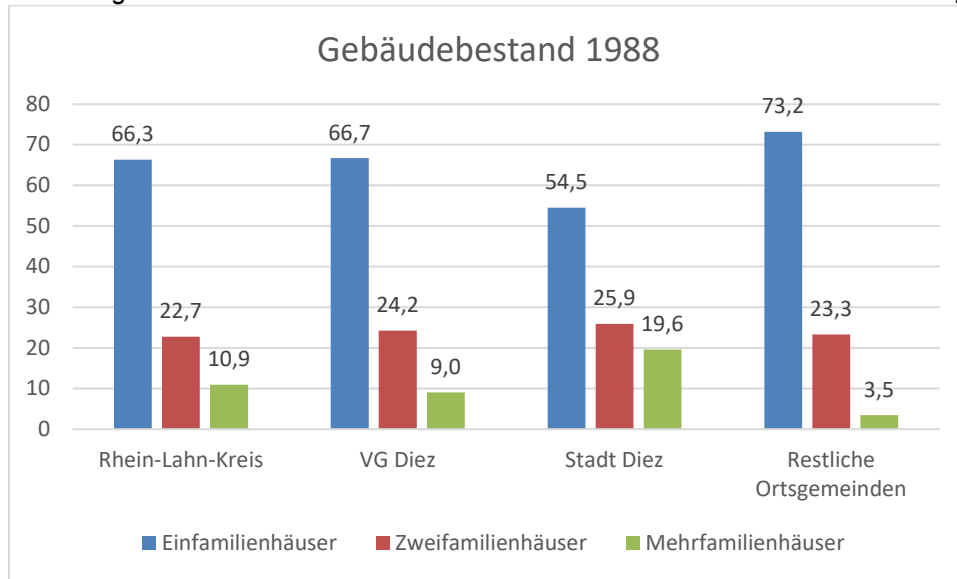
Abbildung 12: Veränderung des Wohnungsbestandes in Prozent von 1988 bis 2021



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz

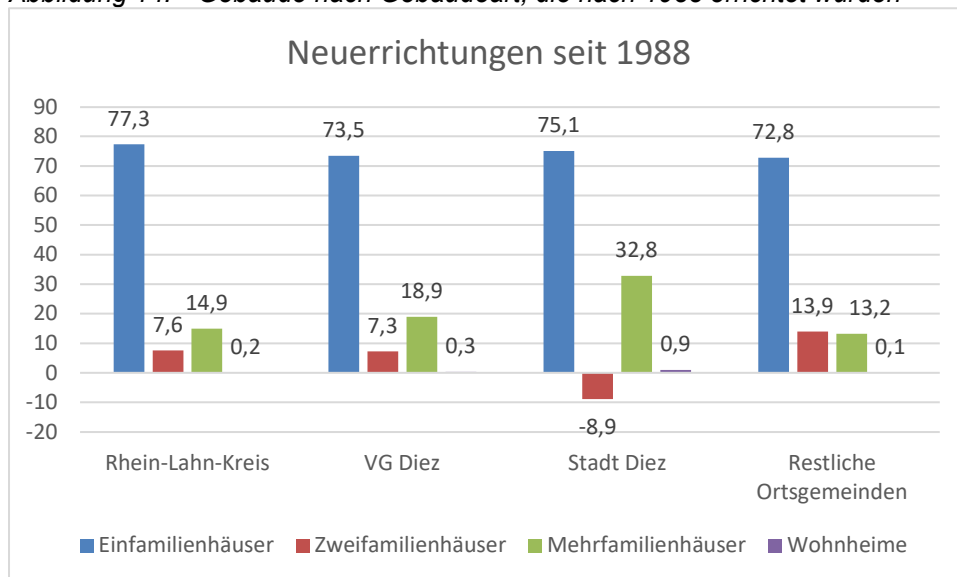
Für die künftige Wohnbauflächenausweisung und noch mehr für die folgende Stufe der verbindlichen Bauleitplanung ist von Bedeutung, welche Gebäudearten den Wohnungsbestand mehrten. In folgender Auswertung wird daher verglichen, ob neue Wohnungen in Gebäuden mit einer Wohnung, zwei Wohnungen oder drei und mehr Wohnungen errichtet wurden. Der Vergleich zu übergeordneten Planungsebenen wird dabei ebenfalls gezogen.

Abbildung 13: Gebäudebestand nach Gebäudeart 1988 in Prozent am Gesamtgebäudebestand



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz

Abbildung 14: Gebäude nach Gebäudeart, die nach 1988 errichtet wurden



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz

Aus obigen Abbildungen ist deutlich zu erkennen, dass der Anteil der Einfamilienhäuser in der Verbandsgemeinde Diez 1988 bei etwa 67 % lag. Damit war dieser Anteil auf einem Niveau mit dem Wert des Landkreises. In der Stadt Diez sind lediglich 55 % Einfamilienhäuser zu verzeichnen gewesen, während in den ländlicheren Ortsgemeinden mit gut 73 % der Anteil deutlich höher liegt.

Wird die Veränderung des Gebäudebestandes zwischen 1988 und 2021 als Hilfsgröße für die neu errichteten bzw. abgerissenen Gebäude herangezogen, zeigt sich, dass seit 1988 zu einem weit überwiegenden Teil Einfamilienhäuser errichtet wurden. In der Verbandsgemeinde Diez liegt der Anteil bei gut 73 % und somit etwas niedriger als im Rhein-Lahn-Kreis. In der Stadt Diez zeigt sich zudem ein deutlicher Anstieg an Mehrfamilienhäusern mit über drei Parteien. Es muss an dieser Stelle angemerkt werden, dass durch den Zensus im Jahr 2011 der

Gebäudebestand neu erfasst wurde und dabei vor allem Zweifamilienhäuser umklassifiziert wurden, was beispielsweise Schwund an Zweifamilienhäusern in der Stadt Diez erklärt. Seit 2011 wurde zudem eine Klassifikation von Wohnheimen eingeführt. Der prozentuale Anteil dieser ist allerdings sehr gering.

Insgesamt zeigen die Abbildungen, dass der Wohnungsbestand in den letzten Jahren stark gewachsen ist, was nicht ganz im Verhältnis zu den Verlusten in der Bevölkerungsentwicklung steht. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist seit Jahren rückläufig und auch der Wanderungssaldo zeigt in der Verbandsgemeinde Diez einen negativen Trend, mit Ausnahme des extremen Anstiegs im Jahr 2015. Die Bevölkerungsvorausberechnung geht von einem leichten Rückgang der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2040 aus. Es zeigt sich ebenfalls, dass vorrangig Wohnungen in Gebäuden mit ein oder mehr als zwei Wohneinheiten hinzukommen. Bei den neuen Wohnungen seit 1988 Wohnungen spielen Zweifamilienhäusern kaum noch eine Rolle. Für die Flächennutzungsplanung und die spätere Bebauungsplanung hat dies die Konsequenz, dass Bauplätze sowohl für Einfamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser geplant werden sollten.

*Tabelle 10: Vergleich der neu errichteten Wohngebäude seit 1988 mit dem Bestand von 1988*

Gebiet	Bestand Einfamilienhäuser 1988	nach 1988 errichtete Einfamilienhäuser	Bestand Zweifamilienhäuser 1988	nach 1988 errichtete Zweifamilienhäuser	Bestand Mehrfamilienhäuser 1988	nach 1988 errichtete Mehrfamilienhäuser	Wohnheime (klassifiziert seit 2011)
Stadt Diez	1.042	407	496	-48	375	178	5
Übrige OG	2.657	951	847	182	126	172	1
<b>VG Diez</b>	<b>3.699</b>	<b>1.358</b>	<b>1.343</b>	<b>134</b>	<b>501</b>	<b>350</b>	<b>6</b>

*Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz*

### 1.3 Wohnbauflächenausweisung und Schwellenwert

Ein wesentlicher Bestandteil der Flächennutzungsplanung zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist mittlerweile die sogenannte Schwellenwertberechnung<sup>2</sup>, die als Ziel der Landesplanung und Raumordnung Grundlage der Gesamtfortschreibung ist. Diese Vorgaben beruhen auf Ziel 31 und 32 des LEP IV (2008).

#### Z 31

*Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu **reduzieren** sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotentiale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.*

#### Z 32

*In den Regionalplänen sind mindestens für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Schwellenwerte als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung vor dem Hintergrund der absehbaren demografischen Entwicklung festzulegen. Diese Schwellenwerte sind unter Berücksichtigung der >>mittleren Variante<< der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und bestehender Flächenreserven zu begründen.*

Der Aufgabenstellung zur Festlegung von Schwellenwerten kam die Planungsgemeinschaft Westerwald-Mittelrhein mit den Fortschreibungsentwürfen des Regionalen Raumordnungsplans (RROP) 2011, 2014 und 2016 nach. Im Entwurf 2014 wurde in Z 30 die Berechnungsmethodik des Schwellenwertes dahingehend modifiziert, als dass nun auf die verfügbaren Innenpotentiale (Flächen innerhalb der bebauten Ortslagen mit einer Größe über 2000 m<sup>2</sup> z.B. innerörtliche Grünflächen oder große Gärten, die zur Bebauung erschlossen werden können) und Baulücken (unmittelbar bebaubare und erschlossene Grundstücke, für die Baurecht besteht) abgestellt wird. Für die In-Kraft-Getretene Fassung vom 11.12.2017 wurde die Methodik beibehalten.

Mit LEP IV (2008) und der Fortschreibung des RROP (2017) wird den Trägern der kommunalen Planungshoheit vorgegeben, wie der Schwellenwert zu berechnen ist. Der Schwellenwert berechnet sich aus dem Bedarfswert subtrahiert um den Potenzialwert.

#### **Schwellenwertberechnung für die Verbandsgemeinde Diez für 2040**

**Schwellenwert = Bedarfswert – Potenzialwert**

---

<sup>2</sup> Der sogenannte Schwellenwert gibt die maximale Flächengröße für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen an, die eine Verbandsgemeinde bei Fortschreibungen eines Flächennutzungsplans neu ausweisen darf. Er darf nicht überschritten werden. Die Ermittlung des Schwellenwertes wird im folgenden Text erläutert.



### 1.3.1 Bedarfswert für die Verbandsgemeinde Diez für 2040

Der Bedarfswert gibt den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen in ha wieder. Er ermittelt sich wie folgt:

**Bedarfswert** (Bedarf an weiteren Wohnbauflächen in ha) = **Einwohnervorausberechnung** zum Planungshorizont des Flächennutzungsplans x **Bedarfsausgangswert** (nach Z 31) : **Wohnbaudichte** (nach Z32) x **Planreichweite** : 1000

Die aktuelle **sechste kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung** stellt eine Prognose bis auf die Ebenen der Verbandsgemeinden zur Verfügung. Der Anhang Methodik Schwellenwerte des RROP beruht auf der Bevölkerungsvorausberechnung der zweiten Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2030 nach der mittleren Variante des statistischen Landesamtes. Auch diese liegt nur bis zur Ebene der Verbandsgemeinde vor.

Als **Bedarfsausgangswerte** werden in Z 31 des RROP die Anzahl der Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr je nach zentralörtlicher Funktion der Gemeinde festgelegt.

Er beträgt für das Mittelzentrum Diez 3,0 WE/1.000 EW/a, für das Grundzentrum Holzappel 2,5 WE/1.000 EW/a, und für die übrigen Ortsgemeinden mit Eigenentwicklung nach Regionalplanung 2,0 WE/1.000 EW/a.

Als **Dichtewerte** werden in Z 32 des RROP die Wohneinheiten pro Hektar ebenfalls in Abhängigkeit der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde festgelegt.

Er beträgt für das Mittelzentrum Diez mindestens 25 WE/ha, für das Grundzentrum Holzappel 20 WE/ha und für die übrigen Ortsgemeinden mit Eigenentwicklung nach Regionalplanung 15 WE/ha.

Als **Planreichweite** wird von 2020 (Beantragung der landesplanerischen Stellungnahme) bis 2040 (voraussichtlicher Zeitraum bis zur nächsten Neuaufstellung) = 21 Jahre ausgegangen (das Jahr 2020 zählt mit). Eine Vorgabe für die Planreichweite ist weder in den Zielen noch in der Begründung dazu formuliert. In ihrem Berechnungsbeispiel 1 der Begründung zu G 29 bis Z 33 nimmt die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 17 Jahre und in dem zum RROP/E-2016 „Anhang Methodik Schwellenwerte“ 16 Jahre, jeweils bis zum Prognosejahr 2030. Die mittlere Variante der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung, die laut G1 des LEP IV als Abwägungsgrundlage bei der Beurteilung der räumlich differenzierten demografischen Entwicklung bei allen Planungs- und Entscheidungsprozessen zu verwenden ist, liefert Prognosen für die Jahre bis 2040. Aufgrund der Erfahrungen der Verbandsgemeinde Diez mit Planungsprozessen wird das Prognosejahr 2040 als Zielhorizont gewählt, was zum Zeitpunkt der Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme einer Planreichweite von 21 Jahren entspricht.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Diez, der immer noch wirksam ist, wurde im Jahr 1998 genehmigt und hat demnach bislang eine Planreichweite von 24 Jahren.

Aufgrund von unterschiedlichen Wohnbaudichten und Bedarfsausgangswerten der einzelnen Ortsgemeinden, kann kein einzelner Wert für die Verbandsgemeinde Diez berechnet werden. Es müssen daher die einzelnen Werte der Ortsgemeinden summiert werden. Da die Bevölkerungsprognose allerdings nur Werte für die komplette Verbandsgemeinde darstellt, wurde diese

Entwicklung auf die einzelnen Ortsgemeinden umgerechnet. Dies geschah unter Berücksichtigung des aktuellen Bevölkerungsanteils der jeweiligen Ortsgemeinden an der Gesamtbevölkerung der Verbandsgemeinde.

Tabelle 11: *Bedarfsberechnung*

Einwohner vorausberechnung 2040 für die Stadt Diez	10.964 EW
Bedarfsausgangswert	3,0 WE/1.000 EW/a
Wohnbaudichte	25 WE/ha
Planreichweite	21 Jahre
<b>Bedarfswert</b>	<b>27,63 ha</b>

Einwohner vorausberechnung 2040 für die Ortsgemeinde Holzappel	1.016 EW
Bedarfsausgangswert	2,5 WE/1.000 EW/a
Wohnbaudichte	20 WE/ha
Planreichweite	21 Jahre
<b>Bedarfswert</b>	<b>2,67 ha</b>

Einwohner vorausberechnung 2040 für die Ortsgemeinden mit Eigenentwicklung	12.648 EW
Bedarfsausgangswert	2,0 WE/1.000 EW/a
Wohnbaudichte	15 WE/ha
Planreichweite	21 Jahre
<b>Bedarfswert</b>	<b>36,30 ha</b>

Es ergibt sich ein Gesamtbedarfswert für die Verbandsgemeinde Diez von:

**27,63 ha + 2,67 ha + 36,30 ha = 66,60 ha.**

### 1.3.2 Potenzialwert für die Verbandsgemeinde Diez

Von dem Bedarfswert von 66,60 ha sind zunächst die verfügbaren Innenpotenziale und verfügbaren Baulücken zu subtrahieren, ein Zwischenwert zu bilden und danach die Außenpotenziale zu subtrahieren.

#### Innenpotenzial:

Um einen besseren Überblick über die zukünftige Siedlungsentwicklung in Rheinland-Pfalz zu bekommen, hat das Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung das Projekt „Raum+ Rheinland-Pfalz 2010“ ins Leben gerufen.

Ziel dieses Projektes ist es, den Flächenverbrauch für Siedlungszwecke zu verringern, der Verödung von Kernbereichen vorzubeugen und weiterhin attraktive Zentren zu bilden. Dies wird unter dem Motto „Innenentwicklung- vor Außenentwicklung“ zusammengefasst. Die Daten aus Raum+ sollen dabei die Gemeinden und Städte unterstützen ihr Innenpotenzial und Baulücken zu erfassen und fortzuschreiben und die Außenentwicklung auf das notwendige Maß zu beschränken. Mit dem Planungshilfsmittel Raum+ können die Gemeinden und Städte das Ziel 31 des LEP IV besser im Auge behalten und erreichen.

Die Raum+-Daten sind von der Verbandsgemeinde Diez kontinuierlich gepflegt und bereinigt worden.

Das Innenpotenzial ergibt sich aus den Darstellungen des FNP, die zum Großteil schon von Bebauung umgeben sind und den verfügbaren Baulücken. Innenpotenziale können auch aus mehreren nebeneinanderliegenden Baulücken in einer Größenordnung von über 2 ha bestehen. 7 Flächen des FNP in einer Größenordnung von 1,96 ha sind in Raum+ als Innenpotenzial enthalten, davon 3 mit 0,79 ha in Wohnbauflächen und 4 mit 1,17 ha in gemischten Bauflächen. Da jedoch alle Innenpotenziale blockiert sind, werden diese nicht angerechnet.

Tabelle 12: Innenpotenziale

Nr.	Lage	Fläche in qm	Ausweisung im FNP	Blockade
8	Diez, zwischen Brandenburger Straße und Am Geisenberg	3.729	W	Ja
37	Diez, südlich Zuckmayerstraße	2.404	M	Ja
2	Heistenbach, östlich Angelstraße	2.690	M	Ja
10	Holzappel, Krautland unter der Diezer Straße	2.090	M	Ja
11	Holzheim, Schlossstraße	2.119	W	Ja
3	Scheidt, Südlich Im Pfarrgarten	4.538	M	Ja
8	Wasenbach, Auf dem Küppel	2.030	W	Ja
	<b>Verbandsgemeinde</b>	<b>19.599</b>		<b>13.719</b>

### **Baulücken**

In der Verbandsgemeinde liegen 336 Baulücken vor, sie verfügen gesamt über eine Fläche von 23,21 ha. Der Flächenwert wurde bei den gemischten Bauflächen mit 50 % angerechnet, so dass die Anrechnung 21,08 ha beträgt.

Offen blieb zunächst die Prüfung der Verfügbarkeit der Baulücken. Einige Gemeinden oder Verbandsgemeinden führen zur Ermittlung der Verfügbarkeit Befragungen der Eigentümer durch oder greifen auf die Ortskenntnis bzw. Personenkenntnis von Ortsbürgermeistern und Ortsvorstehern zurück. Hinsichtlich Eigentümerbefragungen zeigt die Erfahrung, dass ein Rücklauf von 50 % der befragten Eigentümer als gut zu werten ist. Die Befragungsergebnisse schwanken dann sehr stark, ob ein Eigentümer selbst bauen, sein Grundstück veräußern oder weder bebauen noch veräußern möchte. Rund die Hälfte der antwortenden Eigentümer aus anderen Gemeinden beabsichtigt eine Eigenbebauung oder Veräußerung. Die Spannweite ist dabei sehr hoch. Die Verbandsgemeinde Diez beabsichtigt aufgrund obiger Unwägbarkeiten keine Eigentümerbefragung vorzunehmen.

Die Broschüre des Ministeriums für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung „Raum+ Rheinland-Pfalz 2010“ setzt sich ebenfalls mit der Mobilisierbarkeit der Siedlungsflächenreserven innerhalb der Ortslage auseinander. Hier wird eine regionale Betrachtung vorgenommen, die zu dem Ergebnis kommt, dass in der Region Mittelrhein-Westerwald nur weniger als 25 % der Flächen ohne Hinderungsgründe aktivierbar sind. Diese Zahl stimmt bei allen Unwägbarkeiten auch mit den Erfahrungen aus Befragungsergebnissen in der Region überein.

Sofern keine anderen Kenntnisse vorlagen, wurden Baulücken daher mit 25 % angerechnet. Daraus ergibt sich eine anzurechnende Fläche an Baulücken von **5,28 ha**.

Die Baulücken verteilen sich auf die Verbandsgemeinde wie folgt:

Tabelle 13: Baulücken

Gemeinde-name	Anzahl	Fläche in qm	Ausweisung im FNP	anzurechnen wg. M od. W <sup>1</sup>	anzurechnen wg. Blockade <sup>2</sup>
Altendiez	11	6.224	M	3.112	778
	6	3.130	W	3.130	783
Aull	0	0	M	0	0
	7	5.954	W	5.954	1.488
Balduinstein	0	0	M	0	0
	12	9.260	W	9.260	2.315
Birlenbach	0	0	M	0	0
	14	9.512	W	9.512	2.378
Cramberg	4	2.600	M	1.300	325
	7	4.888	W	4.888	1.222
Diez	6	4.072	M	2.036	509
	82	56.008	W	56.008	14.002
Dörnberg	3	1.090	M	545	136
	4	2.355	W	2.355	589
Eppenrod	0	0	M	0	0
	10	7.732	W	7.732	1.933
Geilnau	2	598	M	299	75
	5	3.486	W	3.486	872
Gückingen	11	11.042	M	5.521	1.380
	16	12.410	W	12.410	3.103
Hambach	0	0	M	0	0
	8	7.410	W	7.410	1.853
Heistenbach	2	1.674	M	837	209
	9	5.607	W	5.607	1.402
Hirschberg	1	379	M	190	47
	15	8.980	W	8.980	2.245
Holzappel	3	2.136	M	1.068	267
	17	12.482	W	12.482	3.121
Holzheim	1	1.094	M	547	137
	5	3.429	W	3.429	857
Horhausen	7	3.902	M	1.951	488
	7	4.204	W	4.204	1.051
Isselbach	1	949	M	475	119
	17	11.042	W	11.042	2.760
Langen-scheid	1	448	M	224	56
	3	1.601	W	1.601	400
Scheidt	2	1.425	M	713	178
	15	9.436	W	9.436	2.359
Steinsberg	6	4.272	M	2.136	534
	11	8.214	W	8.214	2.054
Wasenbach	0	0	M	0	0
	5	3.045	W	3.045	761
Verbands-gemeinde	61	41.904	M	20.952	5.238
	275	190.185	W	190.185	47.546
<b>Summe VG</b>	<b>336</b>	<b>232.088</b>		<b>211.136</b>	<b>52.784</b>

<sup>1</sup> gemischte Bauflächen zu 50%, Wohnbauflächen zu 100 %

<sup>2</sup> mit 25 % Verfügbarkeit

### 1.3.3 Ergebnis der Schwellenwertberechnung

#### Zwischenwert:

Bedarfswert – Innenpotenzial – verfügbare Baulücken = Zwischenwert

$$66,60 \text{ ha} \quad - \quad 0,00 \text{ ha} \quad - \quad 5,28 \text{ ha} \quad = \quad 61,32 \text{ ha}$$

Nach Subtraktion der verfügbaren Innenpotenziale von dem Bedarfswert ergibt sich ein positiver Zwischenwert. Damit ist belegt, dass der Bedarf nach Wohnbauflächen nicht allein über die Mobilisierung und Bebauung der Innenpotenziale und Baulücken gedeckt werden kann. **Die Inanspruchnahme des Außenbereichs ist daher für die Bedarfsdeckung erforderlich.**

Insgesamt dürfen in der Verbandsgemeinde Diez rein rechnerisch 61,32 ha an anzurechnender Wohnbaufläche im Außenbereich ausgewiesen werden.

Die zur landesplanerischen Stellungnahme vorgeschlagenen (anzurechnenden) Neuausweisungen bzw. Übernahmen aus dem wirksamen FNP betragen 111,95 ha. Aufgrund der dort eingegangenen Stellungnahmen mussten schließlich Anpassungen vorgenommen werden. Einige der Flächen wurden dabei als deutlich zu groß angemerkt. Nach Rücksprache mit den betroffenen Ortsgemeinden und durch die eingegangenen Stellungnahmen, wurden die Flächen in der Verbandsgemeinde von 111,95 ha (Stand Beantragung Landesplanerische Stellungnahme) auf insgesamt (anzurechnen) 65,15 ha (Stand frühzeitige Beteiligung) reduziert. Durch die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde die Summe anzurechnender Flächen nochmals auf nun 60,18 ha verringert.

Sie verteilen sich auf die Gemeinden wie folgt:

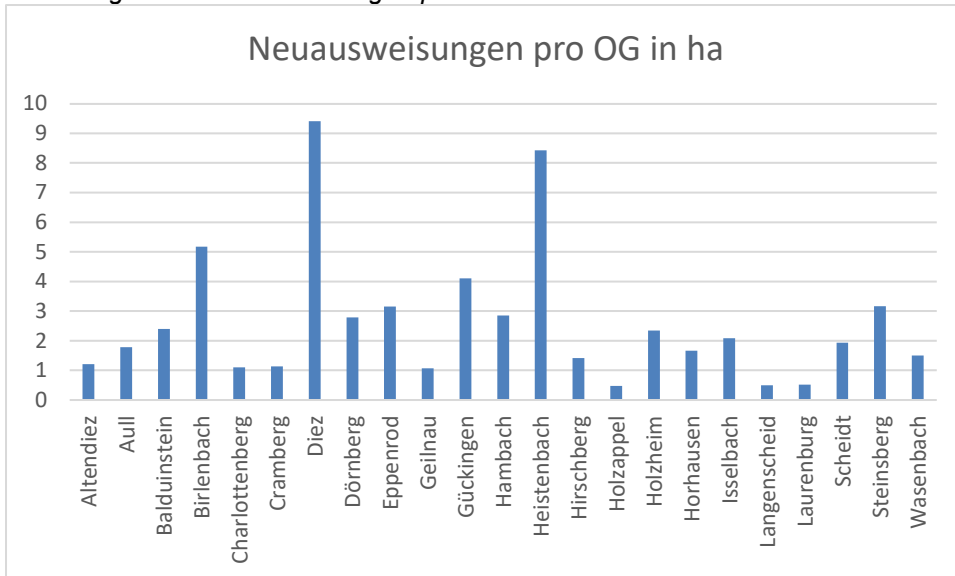
Tabelle 14: vorgeschlagene Neuausweisungen pro Ortsgemeinde (W&amp;M)

Gemeinde	vorgeschlagene Neuausweisung LPS (ha)	vorgeschlagene Neuausweisung 2023 (ha)
Altendiez	14,75	1,21
Aull	1,78	1,78
Balduinstein	2,40	2,40
Birlenbach	6,02	5,17
Charlottenberg	1,10	1,10
Cramberg	2,16	1,13
Diez	15,10	9,41
Dörnberg	2,55	2,79
Eppenrod	4,27	3,16
Geilnau	1,07	1,07
Gückingen	6,22	4,10
Hambach	6,60	2,85
Heistenbach	11,37	8,43
Hirschberg	10,89	1,41
Holzappel	4,91	0,48
Holzheim	3,40	2,34
Horhausen	3,60	1,66
Isselbach	2,09	2,09
Langenscheid	3,76	0,50
Laurenburg	0,52	0,52
Scheidt	2,80	1,93
Steinsberg	3,08	3,17
Wasenbach	1,50	1,50
<b>VG</b>	<b>111,95</b>	<b>60,18</b>

(Eigene Berechnung; Anmerkung: In der Tabelle sind nur die auf den Schwellenwert anzurechnenden Neuausweisungen dargestellt, Rundungsabweichungen möglich, die Summe für die Verbandsgemeinde wurde mit den Originalgrößen aus Quadratmeter ermittelt.)

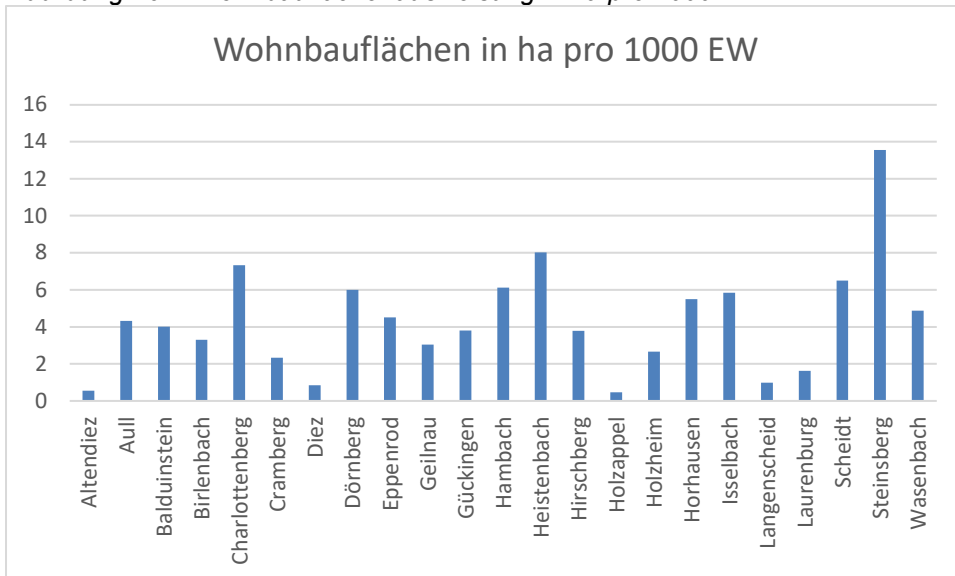
Zwecks Veranschaulichung der Wohnbauflächenausweisungen (bzw. Ausweisung gemischter Baufläche) wurden die anzurechnenden Ausweisungen in Relation zu der derzeitigen Einwohnerzahl gestellt (Abbildung 16).

Abbildung 15: Neuausweisungen pro OG in ha



(Eigene Berechnung)

Abbildung 16: Wohnbauflächenausweisung in ha pro 1000 EW



(Eigene Berechnung)

Als Prämisse für jede neue (Wohn-) Bauflächenausweisung gilt, dass ein verbindliches Bauleitplanverfahren erst eingeleitet wird, wenn der Bedarf hierfür besteht. Die an mehreren Stellen gleichzeitig ausgewiesenen Bauflächen verbessern die Auswahlmöglichkeit der Verbandsgemeinde für ihre bauliche Entwicklung und schafft größere Unabhängigkeit von derzeitigen Eigentumsverhältnissen.



**Schwellenwert:**

Bedarfwert – Innenpotenzial – verfügbare Baulücken – Außenpotenzial = Schwellenwert

66,60 ha – 0,00 ha – 5,28 ha – 60,18 ha = 1,14 ha

Damit liegen die aktuell vorgeschlagenen Neuausweisungen innerhalb der rein 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. Es ist nicht Intention von Z 31 des LEP IV bzw. Z 30ff RROP, mit dieser Methodik den Wohnbauflächenbedarf auf der Ebene einer Verbandsgemeinde quadrategenau zu ermitteln. In der Praxis müssen auch Aspekte wie die Erschließbarkeit und Bebaubarkeit berücksichtigt werden. Daher ist es im Einzelfall notwendig, z.B. eine gewisse Grundstückstiefe einzuhalten oder Fläche für eine Anbindung zur Verfügung zu stellen. Insgesamt wurde der Schwellenwertmethodik gefolgt und es wurden in Absprache mit den Ortsgemeinden nur die notwendigen Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Der vorhandene Überhang von etwa 3,3 % ist daher vertretbar. Hierbei gilt es auch zu bedenken, dass die Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen als Außenpotenziale gegenüber dem Flächennutzungsplans aus 1998 insgesamt um anzurechnende 13,3 ha reduziert wurden, die ohne die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans bestehen geblieben wären.

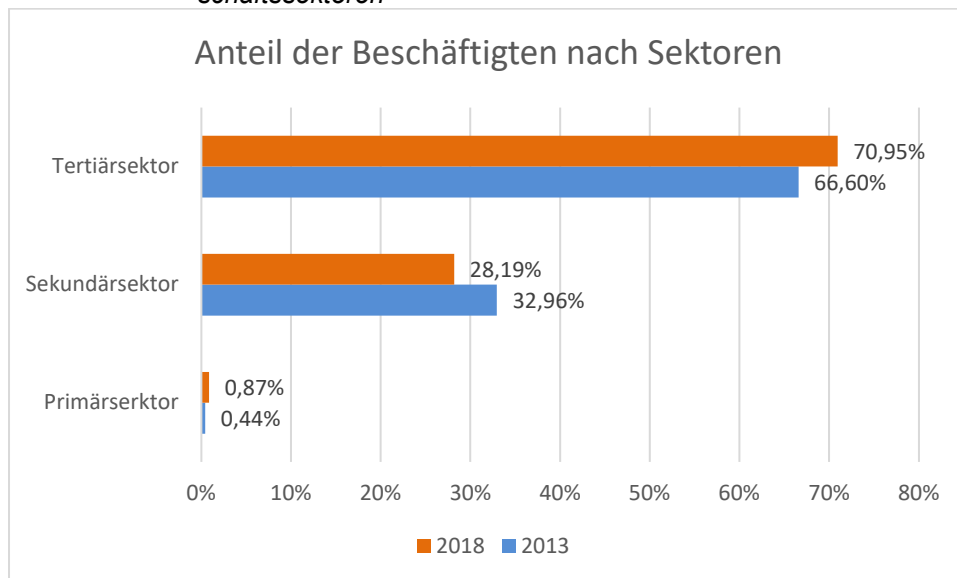
## 2 Funktion „Arbeiten“

### 2.1 Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur der Verbandsgemeinde Diez wurde, entsprechend der Aufgabe eines Flächennutzungsplans, nur grob untersucht. Mittels der Beschäftigtenstatistik sowie der Pendlerdaten von 2021 wurde die Wirtschaftsstruktur analysiert.

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in der Verbandsgemeinde Diez hat sich bis zum Jahr 2021 (6.909 Beschäftigte) im Vergleich zum Jahr 2013 (6.435) erhöht, auch wenn es in den Jahren dazwischen leichte Schwankungen gab. So lag die Zahl der Beschäftigten im Jahr 2016 bei 6.299 Personen, während sie 2017 bereits bei 6.583 Erwerbstätigen lag.

Abbildung 17: Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der VG Diez nach Wirtschaftssektoren



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz

Im Hinblick auf die Verteilung der Beschäftigten auf die einzelnen Wirtschaftssektoren lässt sich erkennen, dass in den letzten fünf Jahren vor allem der Tertiärsektor Beschäftigte dazugewonnen hat. Der Tertiär- oder auch Dienstleistungssektor umfasst alle Dienstleistungen, die von eigenständigen Unternehmen als auch von öffentlichen Einrichtungen erbracht werden. Dazu zählen neben Handel zum Beispiel auch Informationstechnik, Gesundheitswesen sowie öffentliche Verwaltung. Der Anteil stieg um ca. 4 %.

Ein Rückgang um ca. 4,5 % trat im Sekundärsektor, dem produzierenden Sektor, auf. Er umfasst alle produzierenden Gewerbe wie etwa das verarbeitende Gewerbe, handwerkliche Produktion, Versorgung von Energie und Wasser sowie Industrie und das Baugewerbe.

Im Primärsektor, zu dem die Land- und Forstwirtschaft zählt, hat sich sowohl die Anzahl als auch der Anteil der Beschäftigten innerhalb der letzten fünf Jahre verdoppelt. Er stieg von 0,44 % auf 0,87 %. Auf die Gesamtzahl der Beschäftigten gerechnet ist dies jedoch nach wie vor ein sehr geringer Anteil.

Insgesamt sind in der Verbandsgemeinde Diez keine grundlegenden strukturellen Veränderungen in der Beschäftigtenstruktur zu erkennen. Die Verbandsgemeinde folgt dem bundesweiten Trend, der auf eine Zunahme der Beschäftigten im Dienstleistungssektor und eine Abnahme

der Erwerbstätigen im sekundären Sektor hindeutet. Dies zeigen auch die aktuellen Daten vom Juni 2021. Hier ist der Anteil der Beschäftigten im tertiären Sektor im Vergleich zu 2018 von 66,6 % auf 72 % angestiegen. Daten für den Primär- und Sekundärsektor sind nicht mehr verfügbar.

## **2.2 Pendlerverflechtungen**

Als Pendler gelten alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, deren Arbeitsort nicht am Wohnort zu verorten ist. Anhand der Pendlerverflechtungen lässt sich eine Aussage über die Anzahl der vorhandenen Arbeitsplätze im Vergleich zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten innerhalb einer Region treffen.

### **2.2.1 Auspendler**

Auspendler sind diejenigen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, deren Wohnort in der zu betrachtenden Region liegt, welche jedoch nicht in dieser Region arbeiten. Für die Verbandsgemeinde Diez sind das 9.694 Beschäftigte, die, um zu ihrer Arbeitsstätte zu gelangen, aus der Verbandsgemeinde auspendeln müssen. Dies entspricht einem Anteil von ca. 38,5 % der Gesamtbevölkerung der Verbandsgemeinde.

### **2.2.2 Einpendler**

Für die Verbandsgemeinde Diez kommt in unmittelbarer Nähe nur Limburg, Montabaur und in etwas größerer Entfernung auch Koblenz als Zielorte für Pendler in Betracht. Grundvoraussetzung ist ein überörtliches Arbeitsplatzangebot. Einpendler sind diejenigen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die nicht in der Stadt wohnen, jedoch dort arbeiten. In der Verbandsgemeinde Diez sind 6.909 Personen Einpendler. Dies entspricht einem Anteil von ca. 27,4 % der Gesamtbevölkerung der Verbandsgemeinde.

### **2.2.3 Fazit**

Aus der Verbandsgemeinde Diez pendeln mehr Einwohner aus als Einwohner von außerhalb ihren Arbeitsplatz in der Verbandsgemeinde haben. Es könnte daraus geschlossen werden, dass die Verbandsgemeinde Diez ein attraktiver Wohnort ist, in dem Menschen verbleiben bzw. nach Diez ziehen, auch wenn sie nur außerhalb Arbeit finden und/oder um die Verbandsgemeinde Diez herum mehr oder attraktivere Arbeitsplätze zur Verfügung stehen als in der Verbandsgemeinde selbst. Zur vollen Erfüllung der Funktion als Mittelzentrum sollte die Stadt Diez die Schaffung von mehr Arbeitsplätzen in der Stadt anstreben. Gleiches gilt für das kooperierende Grundzentrum Holzappel.

## **2.3 Gewerbeflächen**

### **2.3.1 Gewerbeflächenprognose**

Eine zuverlässige Gewerbeflächenbedarfsprognose lässt sich für die Verbandsgemeinde Diez nicht erstellen. Hinzu kommt eine relativ geringe Anzahl an Beschäftigten in gewerbeflächen-nachfragenden Branchen (Sekundärsektor), so dass eine Bedarfsermittlung auf der Grundlage der Beschäftigtenstatistik nur einen sehr geringen Wert an neu auszuweisender Fläche ergeben würde. Aus diesem Grund und wegen der kritischen Betrachtung von Prognosen, gleich mit

welcher Methode sie erstellt wurden, wird in vorliegendem Flächennutzungsplan auf eine Bedarfsermittlung verzichtet.

Der neue RROP 2017 sieht keine Orientierungswerte oder Berechnungsmethodik zur Ermittlung des gewerblichen Bauflächenbedarfs vor.

Bei der Neuausweisung von Gewerbeflächen wird auch bedacht, dass die Zunahme im tertiären Sektor in den letzten Jahren (siehe Kapitel 2.1) vor allem auf die Zunahme der sogenannten industrie- bzw. produktionsnahen Dienstleistungen zurückzuführen ist. Die Entwicklung des tertiären Sektors ist mit der Industrie und deren Entwicklung verbunden. Daher darf bei einer Flächennutzungsplanneuaufstellung nicht nur auf Fläche für Büros etc. gesetzt werden, auch der klassischen Gewerbeflächenentwicklung ist Raum einzuräumen.

### 2.3.2 Bestand und Ausweisung von Gewerbeflächen

Generell ist festzustellen, dass der Stadt Diez und der Ortsgemeinde Holzappel sowohl nach Landesentwicklungsprogramm, als auch nach dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald die Funktion eines Mittelzentrums bzw. kooperierenden Grundzentrums d.h. auch gewerblichen Standorts zukommt. Laut G 34 des neuen RROP sind zentrale Orte auch Gewerbestandorte.

In der Verbandsgemeinde Diez sind aktuell gewerbliche Bauflächen mit einer Größe von 35,15 ha im Planwerk verzeichnet. Diese liegen im Gebiet der Kernstadt Diez sowie in den Ortsgemeinden Cramberg, Eppenrod, Gückingen, Heistenbach, Holzappel, Scheidt, Geilnau, Holzheim und Isselbach, Steinsberg und Wasenbach.

Bei der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans „Gewerbliche Bauflächen“ sind zusätzliche Gewerbeflächen in der Stadt Diez (7,87 ha) und den Ortsgemeinden Eppenrod (4,36 ha), Holzappel (0,76 ha) und Holzheim (0,93 ha) vorgesehen, sodass sich hier eine Gesamtfläche von 49,07 ha ergibt.

Ebenso wie für die Wohnbauflächen sind in Raum+ Monitor gewerbliche Flächenpotenziale enthalten. In der Verbandsgemeinde Diez sind dies folgende Flächen:

#### Baulücken

Table 15: Gewerbeflächenpotenziale, Baulücken

Gemeinde	Lage	Größe in qm	Anmerkung
Diez	August-Horch-Straße	1.637	verkauft
Diez	Robert-Bosch-Straße 18	1.505	inzwischen bebaut
Diez	Heinrich-Hertz-Straße	642	inzwischen bebaut
Diez	Heinrich-Hertz-Straße	1.627	inzwischen bebaut
Diez	Heinrich-Hertz-Straße	1.901	verkauft
Diez	Robert-Bosch-Straße	1.995	inzwischen bebaut
Diez	Heinrich-Hertz-Straße	1.742	
Eppenrod	Im Webel 2	863	
Eppenrod	Im Webel 4	376	verkauft
Eppenrod	Im Webel	443	verkauft
Eppenrod	Im Webel 4	474	verkauft
Gückingen	Am Kissel 2	1.922	verkauft
Holzheim	Alte Straße 12	2.250	
Holzheim	Ober den Erlen	1.789	nur noch 1.340 m <sup>2</sup> frei
<b>Gesamt</b>		<b>19.166</b>	

Innenpotenziale

Tabelle 16: Gewerbeflächenpotenziale, Innenpotenzial

Gemeinde	Lage	Größe in qm	Anmerkung
Diez	August-Horch-Straße 5	2.178	verkauft, Erweiterungsfläche
Diez	Zuckmayerstraße 9	2.589	verkauft, Erweiterungsfläche
Diez	August-Horch-Straße 16	4.851	verkauft, Erweiterungsfläche
Diez	Robert-Bosch-Straße	5.710	verkauft, Erweiterungsfläche
Diez	Heinrich-Hertz-Straße	7.609	verkauft, Erweiterungsfläche
Diez	nördlich Konrad-Zuse-Str.	7.113	inzwischen bebaut
Diez	südw. Konrad-Zuse-Str.	2.970	inzwischen bebaut
Diez	südlich Konrad-Zuse-Straße	6.023	nur noch 4000 m <sup>2</sup> frei
Diez	Ende Konrad-Zuse-Straße	31.751	
Holzappel	Freiherr-von-Stein-Straße	2.106	
Holzappel	Auf den Bracken	4.815	verkauft
<b>Gesamt</b>		<b>77.713</b>	

Außenpotenziale

Tabelle 17: Gewerbeflächenpotenziale, Außenpotenzial

Gemeinde	Größe in qm	Anmerkung
Altendiez	0	
Aull	0	
Balduinstein	0	
Birlenbach	0	
Charlottenberg	0	
Cramberg	13.015	frei, soll potenzieller Erweiterung ansässiger Betriebe dienen
Diez	3.414	teilweise noch frei, Größe war erforderlich, damit äußere Erschließung wirtschaftlich darstellbar
Dörnberg	0	
Eppenrod	0	
Gückingen	14.988	Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes für den Eigenbedarf der Gemeinde
Hambach	0	
Heistenbach	49.414	unmittelbar angrenzend an GE Altendiez, teilweise bebaut durch Erweiterung eines vorhandenen Betriebes, Bebauungsplan wurde mittlerweile aufgestellt.
Hirschberg	0	
Holzappel	2.247	noch frei, schlecht geeignet, max. für Betriebserweiterung
Holzappel	52.371	noch frei, interkommunales Gewerbegebiet
Scheidt	79.783	Erschließung nur in Verbindung mit Umgehungsstraße/ Verbindungsspanne, z.Zt. nicht umsetzbar
Geilnau	18.236	
Holzheim	0	
Horhausen	0	
Isselbach	9.739	für örtlichen Betrieb
Langenscheid	0	
Laurenburg	0	
Steinsberg	2.812	für örtlichen Betrieb
Wasenbach	6.472	für örtliche Betriebe
<b>Gesamtsumme</b>	<b>25.472</b>	

Da der Stadt Diez von der Landesplanung und Raumordnung die Funktion eines Mittelzentrum zugewiesen wurde und der Ortsgemeinde Holzappel die Funktion eines kooperierenden Grundzentrums, sollen beide zentralen Orte auch als Gewerbestandorte weiterwachsen. Zudem bieten einige Ortsgemeinden durch die verkehrsgünstige Lage an der Autobahn 3 Potenzial für eine gewerbliche Nutzung. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sollen den entsprechenden Ortsgemeinden weitere Gewerbeflächen zukommen.

Nach Rücksprache mit den einzelnen Ortsgemeinden teilen sich die neuen Gewerbeflächen wie folgt auf:

Tabelle 18: Vorgeschlagene Neuausweisungen pro Ortsgemeinde (G)

Gemeinde	Ausweisung nach FNP aktuell (ha)	vorgeschlagene Neuausweisung (ha)	Differenz (ha)
Altendiez	0,00	0,26	0,26
Aull	0,00	0,00	0,00
Balduinstein	0,00	0,00	0,00
Birlenbach	0,00	4,96	4,96
Charlottenberg	0,00	0,00	0,00
Cramberg	1,14	1,14	0,00
Diez	0,39	14,70	14,30
Dörnberg	0,00	0,00	0,00
Eppenrod	0,00	3,23	3,23
Geilnau	1,80	1,17	-0,63
Gückingen	1,50	1,50	0,00
Hambach	0,00	0,00	0,00
Heistenbach	2,76	0,00	-2,76
Hirschberg	0,00	0,00	0,00
Holzappel	2,22	4,14	1,92
Holzheim	0,00	0,00	0,00
Horhausen	0,00	0,77	0,77
Isselbach	0,98	0,10	-0,88
Langenscheid	0,00	0,00	0,00
Laurenburg	0,00	0,00	0,00
Scheidt	7,92	6,23	-1,70
Steinsberg	0,35	3,12	2,77
Wasenbach	0,58	0,67	0,09
<b>VG</b>	<b>19,64</b>	<b>41,97</b>	<b>22,33</b>

(Eigene Berechnung)

### 3 Funktion „Verkehr“

Die Verbandsgemeinde Diez liegt an der großräumig bedeutsamen Achse Koblenz – Frankfurt. Dieser Achse folgen auch die vorhandenen großräumigen bedeutsamen Verkehrswege (Bundesstraßen und Schienen). Ebenso verfügt die Verbandsgemeinde über einen direkten Anschluss an die Autobahn A3. Da die Verbandsgemeinde als Wohn- und Arbeitsstandort zwischen einem Oberzentrum und mehreren Mittelzentren liegt, besteht ein hohes Verkehrsaufkommen, allerdings ohne die Ortslagen wesentlich zu tangieren.

#### 3.1 Straßenverkehr

Im Planwerk von 1998 sind die damaligen Planungen zu Ortsumgehungen eingetragen. Dies betrifft die Verlegung der L318 entlang der Ortsgemeinden Birlenbach und Diez sowie die Verlegung der B417 entlang der Orte Holzheim, Altendiez, Heistenbach, Hirschberg, Holzappel und Dörnberg-Hütte. Diese Planungen werden nicht weiterverfolgt, weshalb die Markierungen im neuen Planwerk nicht mehr enthalten sind. Nachrichtlich übernommen wird der Planfall 2 für die „B54 Südumgehung Limburg-Diez“

Die Anbindung der einzelnen Ortslagen an das überörtliche Straßenverkehrsnetz ist, je nach Lage, unterschiedlich. Die bedeutendsten überörtlichen Verbindungen stellen die A3, B54, B417 sowie die L318 dar.

Im Flächennutzungsplan werden lediglich die überörtlichen Hauptverkehrswege (Autobahn, Bundesstraßen, Landesstraßen, Kreisstraßen und innergemeindliche Hauptverbindungsstraßen) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt.

Bei der Erschließung neuer Baugebiete ist grundsätzlich zu beachten, dass neue Plangebiete über Erschließungsstraßen innerhalb der Ortsdurchfahrten oder in unmittelbarer Nähe zur Ortsdurchfahrtsgrenze an klassifizierte Straßen angeschlossen werden sollen. Anbindungen der Erschließungsstraßen an freie Strecken sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Zufahrten der Grundstücke zu den freien Strecken von klassifizierten Straßen dürfen nicht angelegt werden. Auf Bebauungsplanebene ist der Landesbetrieb Mobilität frühzeitig im Verfahren zu beteiligen. Bezüglich der einzuhaltenden Abstände der Bebauung von den Fahrbahnrändern klassifizierter Straßen sind die Bauverbots- und Baubeschränkungs Vorschriften der jeweiligen Fachgesetze zu beachten.

Ebenfalls sind die Belange des Verkehrslärmschutzes bei der Bebauungsplanung entsprechend zu beachten. Ggf. ist auch die Leistungsfähigkeit der Anbindungsstraßen bei Konkretisierung der Planung nachzuweisen.

Grundsätzlich sind folgende Aspekte auf den nachfolgenden Planungsebenen zu beachten:

- Die Bundesautobahn(en) einschließlich ihrer Bestandteile nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind nur nachrichtlich in den Flächennutzungsplan aufgenommen worden.
- Entlang der A3 sollte die Anbauverbotszone/ Anbaubeschränkungszone nach § 9 FStrG mit einem Abstand von 40 m bzw. 100 m, jeweils vom befestigten Rand der Fahrbahn der BAB, in den nachfolgenden Bebauungsplänen eingetragen werden.

- Diese Abstandsflächen sind, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, parallel zur Hauptfahrbahn der BAB und der Anschlussstellen sowie gegenüber den Anschlussstellen nach örtlichem Aufmaß festzulegen. Zu der befestigten Fahrbahn rechnen auch Beschleunigungsstreifen, Standspuren usw.
- Innerhalb der Bauverbotszone dürfen keine Hochbauten im Sinne des FStrG errichtet werden. Hochbauten im Sinne des FStrG sind alle baulichen Anlagen, die sich über die Erdgleiche erheben. Hierzu rechnen auch Tiefbauten und Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie die nach Landesrecht den baulichen Anlagen gleichgestellten Anlagen (z.B. Lagerplätze, Ausstellungsplätze).
- Innerhalb der Baubeschränkungszone darf die Höhe der baulichen Anlagen max. 10 m über dem Niveau der BAB oder des natürlichen Geländes sein.
- Innerhalb der Bauverbotszone dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.
- Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen keine beleuchteten oder angestrahlten Werbeanlagen aufgestellt oder angebracht werden, die auf die Verkehrsteilnehmer der BAB ausgerichtet sind bzw. von den Verkehrsteilnehmern auf der BAB eingesehen werden können. Sonstige Werbeanlagen, die auf die Verkehrsteilnehmer der BAB ausgerichtet sind bzw. von diesen eingesehen werden können, bedürfen der Zustimmung des Autobahnamtes.
- Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen keine Industrieansiedlungen mit Rauch- und Nebelbildung zugelassen werden.
- Den autobahneigenen Flächen und Entwässerungsanlagen darf kein Oberflächenwasser oder Abwasser zugeleitet werden.
- Die Planungsträger haben durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zu nachfolgenden Bebauungsplänen den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen. Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Träger der Bauleitplanung zu erbringen. Es ist somit sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger Bund von jeglichen Ansprüchen Dritte bezüglich Lärmschutz freigestellt wird.

Als eine Maßnahme zur Stabilisierung und Verbesserung des ausgewiesenen funktionalen Straßennetzes ist der vor kurzem fertiggestellte Tunnel mit Anschluss an die „Kanalstraße“ in der Stadt Diez zu nennen, der die Bundesstraße 417 um die Diezer Innenstadt herumleitet und so für eine Verkehrsberuhigung im Stadtkern sorgt. Die Aufenthalts- und Wohnqualität erfuhr mit der Umfahrung eine deutliche Steigerung.

Im Flächennutzungsplan von 1998 ist eine Verlegung der Bundesstraße 417 als Ortsumgehung für die Gemeinde Holzappel eingetragen, die zum damaligen Zeitpunkt diskutiert wurde. Dieses Projekt wurde jedoch nicht verwirklicht, weshalb die geplante Straßenführung im neuen Planwerk keine Kennzeichnung mehr enthält. Damals war auch eine Verlegung der L318 im Gespräch, um den Verkehrsstrom um die Ortsgemeinde Birlenbach herum zu leiten. Auch dieses Projekt wurde nicht verwirklicht, weshalb die im Planwerk eingetragene Straßenführung entfällt.



### 3.2 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr bestehen in der Verbandsgemeinde mehrere große Parkplätze. So finden sich beispielweise vor den öffentlichen Gebäuden Parkplätze ebenso wie bei den privaten Bildungseinrichtungen, Sportanlagen, Friedhöfen, Einzelhandelsunternehmen etc. Größere öffentliche Parkplätze sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Sofern die Parkplätze Einrichtungen zugeordnet sind, erhalten sie dieselbe Nutzungsdarstellung wie die Hauptnutzung.

### 3.3 Öffentlicher Personen Nahverkehr

Die Verbandsgemeinde und die Stadt Diez verfügen über ein dichtes Bahn- und Busnetz innerhalb der Verbandsgemeinde sowie nach Limburg und dem ICE-Bahnhof Limburg-Süd. Der ICE-Bahnhof ist eine wichtige Station der europäischen Hochgeschwindigkeitstrecke Paris-Köln-Rhein/Main.

Das Gebiet der Verbandsgemeinde Diez liegt im Bereich des Verkehrsverbundes Rhein-Mosel (VRM). Partner der VRM sind die DB Regio AG (Bahnverkehr), der DB Regio Bus Rhein-Mosel (Busverkehr) sowie die Hessische Landesbahn (HLB). Zahlreiche Bus-Linien des VRM werden durch das in der Stadt Diez ansässige lokale Busunternehmen Martin Becker GmbH & Co. (MB) betrieben.

Die Bündelung und Abstimmung des gesamten ÖPNV ist die zentrale Aufgabe des Verkehrsverbundes und dient der Verbesserung und Attraktivitätssteigerung des Angebotes. Eine weitere Aufgabe des Verkehrsverbundes ist die verbesserte Fahrgastinformation und ein koordiniertes Marketingkonzept. Dadurch wird der Bürger besser über die Möglichkeiten der ÖPNV-Nutzung informiert.

Insgesamt betrachtet bedarf der ÖPNV vor allem in den kleineren Ortsgemeinden, die nur über Buslinien erreichbar sind, einer fortlaufenden Förderung. Bus-Linien, die in erster Linie die Erreichbarkeit der Schulen sicherstellen, sollten auch anderen Personengruppen bzw. auch zu anderen Fahrzeiten zur Verfügung stehen.

Eine Erweiterung des Straßen- und Schienenverkehrs zur Entlastung des motorisierten Individualverkehrs soll weiterhin angestrebt werden.

Im ÖPNV sind in den letzten Jahren umfangreiche Verbesserungen eingetreten. So wurde 2017 das Tarifgebiet des VRM durch den Beitritt des Westerwaldkreises erweitert.

#### 3.3.1 Schienengebundener ÖPNV

In der Stadt Diez, in Fachingen und in Laurenburg befinden sich Bahnhaltdepunkte. Von hier sind überregionale Verbindungen per Bahn Richtung Koblenz, Limburg und in den Westerwald möglich.

Tabelle 19: Bahnverbindungen von und nach Diez

Bahn-Linie (Betreiber)	Gemeinde	Takt
LAH (DB Regio AG)	Lahntalstrecke: Mayen - Koblenz – Bad Ems – Limburg (– Gießen); Halt in Diez	Mo-Fr 33x tgl.; Sa. 31x; So u. feiertags 26x
OWW (HLB)	Oberwesterwald-Strecke: Au (Sieg) – Altenkirchen – Limburg; Halt in Diez	Mo-Sa 24x tgl., So u. feiertags 23x
UWW (HLB)	Untewesterwald-Strecke: Limburg – Montabaur – Siershahn; Halt in Diez	Mo-Fr 16x tgl.; Sa. 12x; So u. feiertags 11x

Quelle: Fahrplanheft 2019 (gültig ab 09. Dezember 2018), VRM

Die wichtigste Schienenstrecke ist die Lahntalstrecke Koblenz – Bad Ems – Limburg – Gießen entlang der Lahn mit Halt in Diez, Fachingen und Laurenburg. Neben der DB Regio AG (RE 25) wird diese Strecke durch die HLB (RB23) betrieben. Diese Zugverbindungen bieten sowohl Pendlern als auch (Gesundheits-) Touristen eine optimale Verbindung. In diesem Zusammenhang sind barrierefreie Zugänge zu den Gleisen und in die Züge sowie mehr Züge mit Fahrradmitnahme eine wichtige Voraussetzung im Sinne eines reibungslosen Ablaufs.

### 3.3.2 Straßengebundener ÖPNV

In der Stadt Diez besteht eine gute Verknüpfung zwischen Bus- und Bahnangeboten. Die Buslinien sichern eine Grundversorgung, um auch abseits der Bahnstrecken ins Umland zu gelangen. Die nicht über die Schiene angebotenen Stadtteile verfügen nahezu alle über eine direkte, jedoch nur z.T. vertaktete Busverbindung nach Diez (Stadt).

Die Taktfrequenz ist ein maßgeblicher Faktor zur Steigerung der Attraktivität und Nutzerfreundlichkeit der Buslinien. Dieser nicht von der Flächennutzungsplanung beeinflussbare Faktor ist wichtiger als z.B. die Entfernung der Haltestellen vom Wohnstandort.

Tabelle 20: Wichtige Busverbindungen

Bus-Linie (Betreiber)	Gemeinde	Takt
450 (RMV)	Montabaur - Nentershausen - Diez - Limburg	Mo.-Fr. unregelmäßig
454 (FriBus)	Cramberg - Holzappel - Nentershausen	nur an Schultagen am Morgen und am Nachmittag
458 (RMV)	Laurenburg - Montabaur	Mo.-Fr. unregelmäßig
560 (MB)	Laurenburg - Holzappel - Altendiez - Diez	Mo.-Fr. unregelmäßig; Sa. 5x tgl.; So. u. feiertags 4x tgl.
563 (MB)	Diez - Heistenbach - Altendiez - Diez	Nur an Schultagen am Morgen und am Nachmittag
566 (DB Regio Bus Mitte)	Michelbach - Hahnstätten - Diez - Limburg/Altendiez	Mo.-Fr. unregelmäßig; Sa. 7x tgl.; So. u. feiertags 4x tgl.
570 (DB Regio Bus Mitte)	Michelbach - Hahnstätten - Oberneisen - Diez - Limburg	Mo.-Fr. 23x tgl.; Sa 19x tgl.
571 (DB Regio Bus Mitte)	Altendiez - Diez - Limburg	Mo.-Fr. 16x tgl.; Sa. 15 x tgl.; So. u. feiertags 16 x tgl.
575 (MB)	Nentershausen - Hambach - Diez	Mo.-Fr. unregelmäßig
577 (MB)	Isselbach - Holzappel	Mo.-Fr. unregelmäßig
578 (MB)	Laurenburg - Dörnberg - Holzappel	Mo.-Fr. unregelmäßig

579 (MB)	Cramberg - Diez/Balduinsteinstein - Holzappel	Mo.-Fr. unregelmäßig
580 (MB)	Regiobus: Limburg (ICE-Bhf) - Diez - Katzenelnbogen - Nastätten - St. Goarshausen - Heide	Mo-Fr stündlich; Sa 9x alle 2 Stunden; So u. feiertags 7x alle 2 Stunden
581 (MB)	Heistenbach - Altendiez - Diez	Mo.-Fr. 17x tgl.; Sa. 12x tgl.; So. u. feiertags 10x tgl.; Teils als Anruffahrt
582 (MB)	Diez (Bhf) - Brandenburger Str. - Ostbahnhof - Limburg (Diezer Str.)	unregelmäßig; Teils als Anruffahrt
583 (MB)	Cramberg - Katzenelnbogen	nur an Schultagen am Morgen und am Nachmittag
584 (MB)	Wasenbach - Diez	nur an Schultagen am Morgen und am Nachmittag
585 (MB)	Katzenelnbogen - Balduinsteinstein	Mo.-Fr. unregelmäßig; Teils als Anruffahrt
590 (DB Regio Bus RM)	Laurenburg - Kördorf - Katzenelnbogen	Mo.-Fr. unregelmäßig; Teils als Anruffahrt

Quelle: Fahrplanheft 2022 (gültig ab 12. Dezember 2021), VRM

Die Verkehrsverbund Rhein-Mosel (VRM) sieht für die Zukunft eine stärkere Verknüpfung der verschiedenen Verkehrsarten Bahn, Bus, PKW und Fahrrad vor. Außerdem sollen P+R-Plätze sowie gesicherte Fahrradabstellanlagen den Umstieg auf andere Verkehrsmittel erleichtern. Im Hinblick auf eine touristische Nutzung rückt die Bereitstellung von Leih-Fahrrädern an stärker frequentierten Haltestellen in den Focus.

### 3.3.3 Tarife

Die Tarife des Verkehrsverbundes Rhein-Mosel (VRM) gelten für die Beförderung von Personen, Sachen und Hunden innerhalb des Verkehrsverbundes Rhein-Mosel auf den Linien und Linienabschnitten des Verkehrsunternehmens. Sie gelten in allen Bussen und in den Zügen des Nahverkehrs (z.B. RegionalBahn, RegionalExpress,) sowie gegen entsprechenden Aufpreis in InterCity-Zügen. Abweichungen hiervon können im Fahrplan oder durch Aushang bekannt gegeben werden. Sondertarife und besondere Fahrausweise (z.B. für Schüler, Studenten, Senioren, Pendler, etc.), die im Geltungsbereich des VRM von den Verkehrsunternehmen anerkannt werden, sind gesondert zu erwerben. Für die Preisbildung ist der Verbundraum in Tarifwaben unterteilt. Die Kennzeichnung der Tarifwaben erfolgt durch Nummerierung.

### 3.3.4 Haltestellen und Haltepunkte

„Haltestellen und Haltepunkte sind die Visitenkarten des ÖPNV“.

Der Nahverkehrsplan hat deshalb Mindeststandards für die Ausstattung von Haltestellen festgelegt.

Dies sind:

- Einrichtung einer Haltestelle bei nachgewiesener verkehrlicher Sinnhaftigkeit;
- Einbau der Hochborde in gerade verlaufenden Straßenabschnitten (nicht in Krümmungen oder Kurvenlagen);
- Länge der Hochborde analog zu den eingesetzten Busfahrzeugen;
- ausreichend breite Warteflächen (mindestens 2,5 m);
- transparenter Wetterschutz mit Sitzgelegenheiten;
- Ausbildung von taktilen Leitelementen als geschlossene Kette;
- bei Haltestellen außerorts verkehrssichere Anlage und Zugangsmöglichkeiten

Des Weiteren sind Haltestellen so anzulegen, dass

- sie hinsichtlich Erreichbarkeit und Aufenthalt verkehrssicher sind (gegenüber Gefahren durch den Straßenverkehr),
- sich Fahrgäste bei Zugang und Aufenthalt objektiv und subjektiv sicher fühlen (soziale Sicherheit),
- keine Konfliktsituationen zwischen ein- und aussteigenden Fahrgästen entstehen,
- Belange mobilitätseingeschränkter Personen berücksichtigt bzw. eingehalten werden,
- sie lage- und verkehrsgünstig zu Quell- und Zielorten liegen,
- sie sich baulich in das Stadt- bzw. Ortsbild integrieren, dennoch aus Gründen der Verkehrssicherheit zwar auffällig, aber dennoch dezent gestaltet sind

Die Haltestellen im Rhein-Lahn-Kreis sollen an jeder Abfahrtsstelle über eine Aushangmöglichkeit eines Fahrplans für jede Linie und ein Haltestellenzeichen nach Straßenverkehrsordnung verfügen. Für die Verbandsgemeinde Diez empfiehlt sich eine einheitliche Haltestellenausstattung mit einheitlichen Wartehallen. Damit erhält der ÖPNV in der Verbandsgemeinde für den Kunden einen höheren Wiedererkennungswert.

Verlegungen von Haltestellen zu den Kunden hin sind erforderlich, wenn weite Wege zum Erreichen zurückgelegt werden müssen. Bei Ausweisung von Neubaugebieten sollten das Liniennetz und die Einrichtung von weiteren Haltestellen entsprechend überprüft werden.

### 3.3.5 Konsequenzen für die Bauleitplanung

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Diez sollen auch die künftigen Wohnbauflächen sowie die großräumige Erschließung berücksichtigt werden. Die Lage an überörtlichen Straßen ist nicht nur für den MIV, sondern auch für den ÖPNV von Bedeutung. Die Taktdichte des straßengebundenen ÖPNV ist an gut ausgebauten Bundes- und Landesstraßen höher als an weniger gut ausgebauten Straßen bzw. Wohnstraßen. Dabei ist

die Taktdichte weniger von dem Straßenzustand und deren Klassifizierung abhängig als vielmehr von dem Fahrgastpotenzial an diesen Straßen.

Ob die Errichtung weiterer Haltestellen erforderlich sein wird, wird zu einem späteren Zeitpunkt (nach der Bebauung, dann wenn das Fahrgastpotenzial, insbesondere Schüler, vorhanden ist) in Kooperation mit den Verkehrsunternehmen entschieden.

Bei der Ausweisung größerer Bauflächen, ist im verbindlichen Bauleitplanverfahren zu beachten, dass zumindest ein Teil der Straßen auch für Busse gut zu befahren ist. Im Flächennutzungsplan können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

### 3.4 Fuß- und Radverkehr

Insbesondere der Lahnradweg folgt einem der romantischsten Flüsse Deutschlands von der Quelle bei Bad Laasphe bis zur Mündung in Lahnstein. Als „stiller Traum“ ist die 245 km lange Lahn bei Wasserwanderern und Radfahrern sehr beliebt.

Der Fußgängerverkehr beschränkt sich wegen der großen Entfernungen zwischen den einzelnen Ortsgemeinden auf Wege innerhalb der Ortslagen, ausgenommen Freizeitverkehre. Für den Radverkehr gilt Ähnliches, wobei hier schon größere Entfernungen z.T. auch zwischen den Ortsgemeinden zurückgelegt werden können. Hauptaugenmerk wird hierbei auf den Lahnradweg und den Aartalradweg gelegt, die als Fernradwege verschiedene Orte und Sehenswürdigkeiten entlang der jeweiligen Flussläufe verbinden. Innerhalb der Verbandsgemeinde Diez wird das Fahrrad eher im Freizeitverkehr und weniger im Alltagsverkehr genutzt.

Durch die ansteigende Topografie, die von der Lahn und Aar hoch ins Umland führt, ergeben sich nur geringe Potenziale den Radverkehr bis ins Umland auszubauen. Neben der täglichen Nutzung im Arbeits-, Ausbildungs- und Versorgungsverkehr muss in der Verbandsgemeinde Diez besonders der Freizeitverkehr berücksichtigt werden.

Die Hauptachsen der Freizeittrouten, die überwiegend überörtliche Relationen abdecken, verlaufen entlang der Lahn und der Aar.

Zwischen den Ortsgemeinden und benachbarten Gemeinden abseits der Haupttrouten sind Radwege auf landwirtschaftlich genutzten Wegen bzw. wenig frequentierten Straßen ausgewiesen. Neue Wege müssen nicht notwendigerweise ausgewiesen bzw. gebaut werden, das bestehende Netz sollte jedoch unter folgenden Kriterien geprüft werden:

- einheitliche und durchgehende Wegweisung nach HBR (**H**inweise zur wegweisenden und touristischen **B**eschilderung für den **R**adverkehr in Rheinland-Pfalz des LBM), auch auf den Erschließungsstrecken entsprechend der Beschilderung in der Stadt,
- ebener und witterungsfester Fahrbahnbelag auf allen Strecken,
- Fahrradabstellanlagen, besonders an Bahnhöfen und stärker frequentierten Haltestellen,
- besonders an Steigungen sind Radwege einzurichten, um den Radfahrern mehr Sicherheit zu gewähren.

### **Radrouten**

**Lahnradweg:** Der Radweg erstreckt sich im Rhein-Lahn-Kreis zwischen Diez und Lahnstein über 55 km. Die Strecke ist ausgeschildert mit grüner Schrift auf weißem Schild. Die Lücke zwischen den Ortsgemeinden Geilnau und Balduinstein wird noch im Jahr 2022 geschlossen.

**Aartalradweg:** durch das untere Aartal von Hahnstätten bis Diez, ca. 11 km. Der Aartalradweg ist Bestandteil der Rheinland-Pfalz Radroute Abschnitt 8. Ein Wegeverlauf abseits von Straßen ermöglicht in diesem Abschnitt ein entspanntes Fahren.

**Buckeltour:** Vom Alten Markt in Diez auf dem Aartalradweg bei Freindiez an Birlenbach vorbei über Hausen nach Balduinstein zum Lahntalradweg und zurück zum Alten Markt in Diez, ca. 17 km. Den Namen trägt er aufgrund seiner „Buckel“ (starke Steigungs-Gefälle-Strecken).

**Querfeldeintour:** Vom Alten Markt in Diez auf dem Lahntalradweg über Freindiez nach Holzheim zum Aartalradweg und zurück zum Alten Markt in Diez., ca. 14 km

**Wald- und Wiesentour:** Vom Alten Markt in Diez auf dem Lahntalradweg über Aull, Hambach, bis Görgeshausen, dann weiter über Eppenrod nach Altendiez und auf dem Lahntalradweg zurück zum Alten Markt in Diez, ganze Rundtour ca. 25 km; lässt sich verkürzen auf ca. 18 km (Diez-Aull-Hambach-Altendiez-Diez).

### **Gelbachtalverbindung**

Die Strecke führt von Eppenrod über Isselbach ins Radwegenetz des Westerwalds und weist in dieser Richtung ein leichtes Gefälle auf. Die Länge beträgt gut 6 km.

### **Lahn-Elbbach-Tour**

Beginn und Ende diese Rundtour ist der Alte Markt in Diez. Von hier aus führt die Strecke auf gut 20 km vorbei an Gückingen und Staffel, durch Elz und im weiteren Verlauf durch Hambach wieder zurück nach Diez.

## **3.5 Land- und forstwirtschaftlicher Verkehr**

Der Land- und forstwirtschaftliche Verkehr nutzt die unterschiedlich gut ausgebauten Wirtschaftswege bzw. Forst-/Waldwege, die das gesamte Verbandsgemeindegebiet durchziehen.

Dieses Wegesystem wurde durch Neuordnungen in der Agrarstruktur in den letzten Jahrzehnten stets optimiert und sorgt dafür, dass die landwirtschaftlichen Flächen für die Bewirtschaftung gut erreichbar sind und Umwege vermieden werden.

Bei der konkreten Planung von Neubaugebieten in der verbindlichen Bauleitplanung soll darauf geachtet werden, dass die landwirtschaftlichen Flächen und Wälder auch weiterhin gut erreichbar bleiben und der landwirtschaftliche Verkehr nach Möglichkeit keine Umwege in Kauf nehmen muss oder von den landwirtschaftlichen Flächen abgeschnitten wird. Die Durchgängigkeit des Wirtschaftswegesystems soll erhalten bleiben. Dies gilt insbesondere für Wege die in Flurbereinigungsverfahren aus den Flächen der Teilnehmergeinschaften neu gebildet und angelegt wurden.

Das landwirtschaftliche Wegesystem hat auch eine hohe Bedeutung für die Naherholung.

## 4 Funktion „Freizeit und Fremdenverkehr“

### 4.1 Sportvereine und Sportstätten

Die Darstellung von Sporteinrichtungen erfolgt im Flächennutzungsplan nach den Bereichen Sportstadien/ Sportplätze, Tennisplätze, Sporthallen, Schwimmbäder, Schießanlagen, Bogenschiessanlagen, sowie Bolzplätze.

Tabelle 21: Sportanlagen

Ortsgemeinde	Sportstadien und Sportplätze	Turn- und Sporthallen	Tennisportanlagen	Schwimmbäder	Schießanlagen	Bolzplätze
Altendiez	2	1	1	-	-	1
Aull	1	-	-	-	-	-
Balduinstein	1	-	-	-	-	-
Birlenbach	1	1	-	1	-	1
Charlottenberg	-	-	-	-	-	-
Cramberg	-	1	-	-	-	1
Diez, Stadt	2	3	2	1	-	-
Dörnberg	-	-	-	-	-	1
Eppenrod	1	1	-	-	-	-
Geilnau	-	1	-	-	-	1
Gückingen	2	-	-	-	-	1
Hambach	-	-	1	-	-	1
Heistenbach	1	-	-	-	-	-
Hirschberg	-	-	-	-	1	1
Holzappel	1	1	1	-	-	-
Holzheim	-	-	-	-	-	1
Horhausen	-	-	-	-	-	-
Isselbach	-	-	-	-	-	1
Langenscheid	-	-	-	-	-	1
Laurenburg	-	-	-	-	-	-
Scheidt	-	-	-	-	-	1
Steinsberg	-	-	-	-	-	1
Wasenbach	-	-	-	-	-	1
Verbandsgemeinde Diez	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>14</b>

Quelle: eigene Aufnahme (Stand: 10.08.2022)

### 4.2 Reitanlagen

Die Darstellung von Reitanlagen erfolgt im Flächennutzungsplan gesondert. In den Ortsgemeinden Isselbach (Ruppenrod), Hambach, Gückingen, Langenscheid, Diez (Freiendiez), Birlenbach, Eppenrod und Steinsberg ist jeweils eine Reitanlage dargestellt

### 4.3 Kinderspielplätze

Außer Balduinstein und Wasenbach verfügen alle Ortsgemeinden über mindestens einen Kinderspielplatz. In der Kernstadt Diez befinden sich 8 Spielplätze, von denen die meisten in der Nähe von bzw. mitten in Wohngebieten platziert sind. Werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung Kinderspielplätze innerhalb neuer Wohngebiete geplant, so wird der Nachweis für den Bedarf eines Kinderspielplatzes, sowie dessen Größe und Lage mit der Aufstellung des Bebauungsplans geprüft.

Tabelle 22: Kinderspielplätze

Ortsgemeinde	Anzahl Spielplätze
Altendiez	2
Aull	1
Balduinstein	1
Birlenbach	7
Charlottenberg	1
Cramberg	1
Diez, Stadt	8
Dörnberg	2
Eppenrod	1
Geilnau	1
Gückingen	1
Hambach	1
Heistenbach	2
Hirschberg	2
Holzappel	2
Holzheim	2
Horhausen	1
Isselbach	2
Langenscheid	1
Laurenburg	1
Scheidt	1
Steinsberg	1
Wasenbach	0
Verbandsgemeinde Diez	41

Quelle: eigene Aufnahme (Stand 10.08.2022)

### 4.4 Fremdenverkehr

Die Verbandsgemeinde Diez bietet vor allem für den Fahrrad- und Wandertourismus zahlreiche Möglichkeiten. Hier sind in erster Linie der Lahntal- und der Aartalradweg zu nennen, die vor allem im Sommer zahlreiche Touristen anlocken. Doch auch abseits der Flüsse existieren in Diez verschiedene Wander- und Radwege. Da die Lahn vergleichsweise langsam fließt, ist sie auch für das Kanufahren gut geeignet. Entlang dieser Strecken sind in der Verbandsgemeinde Diez verschiedene Sehenswürdigkeiten gelegen.

Als Sehenswürdigkeiten sind vor allem das Schloss Oranienstein (Diez), das Grafenschloss Diez (Diez) inklusive Museum, das Schloss Schaumburg (Balduinstein), die Burg Ardeck



(Holzheim) und das Heimat- und Bergbaumuseum in Holzappel zu nennen. Die Burg Balduinstein (Balduinstein) und das Schloss Laurenburg (Laurenburg) befinden sich in Privateigentum und sind nicht zu besichtigen. Die Burg Laurenburg (Laurenburg) ist nur von außen zu besichtigen.

Neben dem Kanu- und Bootfahren auf der Lahn, bieten der Herthasee bei Holzappel und der Baggersee in Altendiez Freizeitmöglichkeiten für Wassersport. Die Lahn ist zudem beliebt bei Anglern.

Die Verbandsgemeinde Diez liegt zu großen Teilen im Naturpark Nassau. Dieser erstreckt sich über eine Fläche von ca. 560 km<sup>2</sup>. Das Ziel des Naturparks besteht u.a. darin, die einzigartige Landschaft des Lahntals zu erhalten und den ökologischen Wert zu erhöhen.

Die Verbandsgemeinde Diez bietet mit ihren einzelnen Ortsgemeinden das ganze Jahr über interessante Veranstaltungen. Hier sind vor allem Dorffeste und Weihnachtsmärkte zu nennen. Sie bietet aufgrund ihrer Lage aber auch die Möglichkeit, als Ausgangspunkt verschiedene Attraktionen im Umkreis zu besuchen. Das touristische Angebot der Verbandsgemeinde kann insgesamt als gut bewertet werden. Eine Mischung aus aktiven Erlebnissen und stadtbildprägenden Kulturdenkmälern bieten einen naturnahen und kulturellen Eindruck der Region.

Tabelle 23: Tourismusentwicklung in der VG Diez

Jahr	Betriebe	Angebote Betten	Gäste	Übernach- tungen	Verweildauer (Tage)
1995	11	471	16.019	42.323	2,6
1996	11	457	16.027	37.671	2,4
1997	9	401	13.378	32.831	2,5
1998	10	309	15.381	30.589	2
1999	11	564	19.912	82.332	4,1
2000	11	566	18.588	84.091	4,5
2001	11	566	17.682	93.880	5,3
2002	8	434	11.712	78.908	6,7
2003	9	449	11.900	79.626	6,7
2004	9	468	13.061	89.613	6,9
2005	9	468	11.524	65.120	5,7
2006	9	475	16.491	74.646	4,5
2007	10	584	22.420	88.373	3,9
2008	10	585	24.106	97.537	4
2009	17	800	26.869	104.604	3,9
2010	16	721	24.515	84.115	3,4
2011	14	688	25.870	80.459	3,1
2012	15	731	27.824	90.644	3,3
2013	14	726	29.845	92.162	3,1
2014	35	750	34.160	106.507	3,1
2015	40	759	35.066	111.381	3,2
2016	40	765	35.406	109.495	3,1
2017	37	785	36.655	109.011	3
2018	47	565	34.341	73.477	2,1
2019	43	576	32.015	61.284	1,9

(Quelle: Statistisches Landesamt)

Tabelle 23 zeigt die Anzahl der Übernachtungsbetriebe, der angebotenen Betten, der Gäste, der Übernachtungen sowie die Verweildauer der Touristen in der Verbandsgemeinde Diez in den Jahren 1995 bis 2019. Für die Jahre 2020 und 2021 lagen keine vollständigen Daten vor, wobei diese Daten aufgrund der Corona-Pandemie ohnehin über kaum Aussagekraft verfügen würden. Es ist zu erkennen, dass die Anzahl der Betriebe seit 1995 stark zugenommen hat. Während es in der Verbandsgemeinde Diez im Jahr 1995 nur 11 Beherbergungsbetriebe gab, existierten im Jahr 2018 47 Betriebe. Dies begründet sich in der Zunahme von Ferienwohnungen und Privatquartieren. Vor allem seit dem Jahr 2013 ist ein starker Anstieg zu verzeichnen. Im Jahr 2019 sankt die Anzahl der Betriebe wieder auf 43.

Die steigende Zahl der Beherbergungsbetriebe wirkt sich allerdings nicht unmittelbar auf die Anzahl der Betten aus. Auch wenn diese seit dem Jahr 1995 insgesamt zugenommen hat, war im Jahr 2018 ein starker Abfall zu verzeichnen, der sich in der Schließung der Helios Klinik begründet. Die Zahl der angebotenen Betten sank hier von 785 im Jahr 2017 auf 565 im Jahr 2018, obwohl die Anzahl der Beherbergungsbetriebe innerhalb dieses Jahres um 10 Betriebe zugenommen hat. Im Jahr 2019 stieg die Zahl wieder leicht an.

Bei den Gästezahlen ist seit 1995 ein nahezu konstanter Zuwachs zu erkennen. Die Zahl der registrierten Gäste hat sich bis heute mehr als verdoppelt (von ca. 16.000 im Jahr 1995 auf ca. 34.300 im Jahr 2018). Allerdings ist seit dem Jahr 2017 wieder ein leichter Rückgang zu beobachten. Die Zahl sank seitdem vom Höchststand von 36.655 Gästen auf 32.015 Gäste.

Die durchschnittliche Verweildauer der Gäste schwankt seit 1995 teilweise sehr stark. Der niedrigste Wert war im Jahr 2019 zu verzeichnen (durchschnittlich 1,9 Übernachtungen). Anfang bis Mitte der 2000er Jahre stieg die durchschnittliche Übernachtungsdauer der Gäste bis knapp eine Woche (aufgrund der durchschnittlichen Dauer einer Kur von mind. 3 Wochen) an. Seitdem sinkt die Zahl wieder.

Insgesamt lässt sich erkennen, dass sich der Tourismus seit 1995 bis zum Jahr 2019 in der Verbandsgemeinde Diez stark entwickelt hat. Allerdings ist in der aktuellen Entwicklung sowohl in Bezug auf die Bettenanzahl und die Anzahl der Gäste als auch auf die Verweildauer, ein Rückgang zu beobachten, der sich zu einem großen Teil in der Schließung der Helios Klinik begründet. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass in den letzten Jahren die Vermietung privater Wohnungen zu touristischen Zwecken stark zugenommen hat und diese in den Übernachtungsstatistiken nicht berücksichtigt sind, ist aus den niedrigeren Zahlen nicht eindeutig zu schlussfolgern, dass die Verbandsgemeinde Diez für Touristen weniger attraktiv wird.

Allerdings zeigt sich, dass die Verweildauer in den letzten Jahren konstant abgenommen hat. Da die Verbandsgemeinde Diez einen großen Teil der touristischen Wertschöpfung aus dem Fahrrad- und Wandertourismus zieht, bei dem die Touristen an verschiedenen Streckenpunkten immer nur kurz verweilen, ist dies nicht verwunderlich. Daher sollte in Zukunft ein Augenmerk auf diese Tourismusformen gelegt werden, um die Potenziale noch weiter auszuschöpfen.

## 5 Funktion „Versorgung“

### 5.1 Versorgung mit Gütern

Aufgrund der teilweise geringen Größe der einzelnen Ortsgemeinden existieren in den wenigsten Ortsgemeinde Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf. Die Versorgungssituation stellt insbesondere für die weniger mobilen Bevölkerungsschichten ein Problem dar, da in einigen Ortsgemeinden keinerlei Einzelhandel ansässig ist und auch die Versorgung über „fahrende Händler“ nicht überall gegeben ist.

#### 5.1.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde und Stadt Diez

(Es folgen Aussagen und Textpassagen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt und Verbandsgemeinde Diez)

Die Verbandsgemeinde Diez beauftragte im Mai 2019 die CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2010 (cima 2019; 5). Ein Einzelhandelskonzept soll als Leitfaden für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels dienen, an dem sich sowohl Politik als auch Verwaltung und private Händler orientieren können. Neben der Versorgungsfunktion dient der Einzelhandel auch der Belebung, Gestaltung und somit Attraktivität eines Ortes. Ziele des Konzeptes sind dabei:

- **Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung** aus dem Gebiet der Verbandsgemeinde Diez, insbesondere bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- Entwicklung des **Grundzentrums Holzappel** als Versorgungsstandort im westlichen Bereich der Verbandsgemeinde
- Sicherung bzw. Förderung **ergänzender wohnungsnaher Nahversorgungsangebote**
- **Ausschluss von innenstadtrelevanten Einzelhandelsnutzungen in nicht integrierten Lagen**
- Steigerung der **Wettbewerbsfähigkeit der einzelnen Betriebe** durch Verbesserung der städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen sowie des einzelbetrieblichen Marketings und der Angebote

Zudem soll die Attraktivität der Verbandsgemeinde als Wohnstandort gefördert und Planungssicherheit für die wirtschaftliche Entwicklung der vorhandenen Betriebe gewährleistet werden (cima 2019; 21f).

#### **Rahmenvorgaben Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)**

*Die wesentlichen Grundsätze und Ziele mit Bezug auf Einzelhandelsstandorte sind im Teil B, Kapitel 3 des LEP IV definiert (siehe nachfolgend). Daneben ist die zentralörtliche Gliederung von wesentlicher Bedeutung, da die Daseinsvorsorge und Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen gegeben sein soll und für die Bewertung und Konzeption von relevanten Einzelhandelsstandorten wichtige Grundlage ist.*

Grundsätze und Ziele der Landesplanung:

- G 56 Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbänden wahrgenommen werden.
- Z 57 Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (**Zentralitätsgebot**). Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.
- Z 58 Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.
- Z 59 Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an **Ergänzungsstandorten** der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.
- Z 60 Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (**Nichtbeeinträchtigungsgebot**). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.
- Z 61 Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben. Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreitet, sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln.
- G 62 Die Ergänzungsstandorte, die außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche eines zentralen Ortes liegen, sollen in örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.
- G 63 Um wesentliche Versorgungsschwächen im ländlichen Raum zu vermeiden, sollen Modelle erprobt und bei erfolgreichem Einsatz fortgesetzt werden, die den Einzelhandel mit Zusatzfunktionen (Post/Bank/Dienstleistungen) – auch als mobile Einrichtungen – verknüpfen. <sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> ebenda Seite 4 f

**Einzelhandel in den Einzelbereichen**

Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Diez ist neben den Rahmenvorgaben des LEP IV eine eingehende Bestandsaufnahme des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Diez.

Tabelle 24: Einzelhandelsentwicklung in der VG Diez (ohne Stadt Diez)

Gebiet	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )		Umsatz (in Mio. Euro)	
	2009	2019	2009	2019	2009	2019
Altendiez	13	8	1.470	1.220	6,5	4,6
Holzappel	10	6	580	330	3,3	1,3
Übrige VG Diez	16	10	675	520	3,3	1,8
VG Diez	39	24	2.725	2.070	13,1	7,7
Entwicklung VG Diez	-15 -38%		-655 -24%		-5,4 -41%	

(Eigene Darstellung auf Grundlage der Daten der cima (cima 2019; 13))

Tabelle 24 zeigt die Einzelhandelsentwicklung in der Verbandsgemeinde Diez (ohne die Stadt Diez) im Jahr 2019 im Vergleich zum Jahr 2009. Es ist zu erkennen, dass sich die Anzahl der Betriebe in den letzten zehn Jahren um knapp 40 % reduziert hat. Damit geht auch eine Reduzierung der Verkaufsfläche einher, die bei knapp 25 % liegt. Daraus resultiert, dass es vor allem kleinere Händler waren, die in dieser Zeit ihr Geschäft geschlossen haben. Der Einzelhandelsumsatz sank seit 2009 um über 40 %. Ein derart hoher Rückgang des Umsatzes dürfte nicht primär auf eine gesunkene Konsumbereitschaft hindeuten, sondern eher auf den Abfluss der Kaufkraft in die Stadt Diez und die umliegenden Verbandsgemeinden. Nach den Berechnungen der cima fließt 90 % der Kaufkraft an auswärtige Standorte (vor allem Stadt Diez und Limburg ab).

Abgesehen von Altendiez und Holzappel befinden sich in den übrigen 20 untersuchten Ortsgemeinden (ohne die Stadt Diez) maximal zwei Einzelhändler. Hierbei handelt es sich zumeist um kleinflächige Nahversorger. In Heistenbach gibt es einen kleinen Lebensmittelladen, der auch weitere Dienstleistungen für die Bewohner anbietet. Die meisten Ortsgemeinden verfügen über gar keinen Einzelhandelsangebot (cima 2019;13ff).

Tabelle 25: Einzelhandelsumsatz in der VG Diez (ohne Stadt Diez) nach Warengruppen

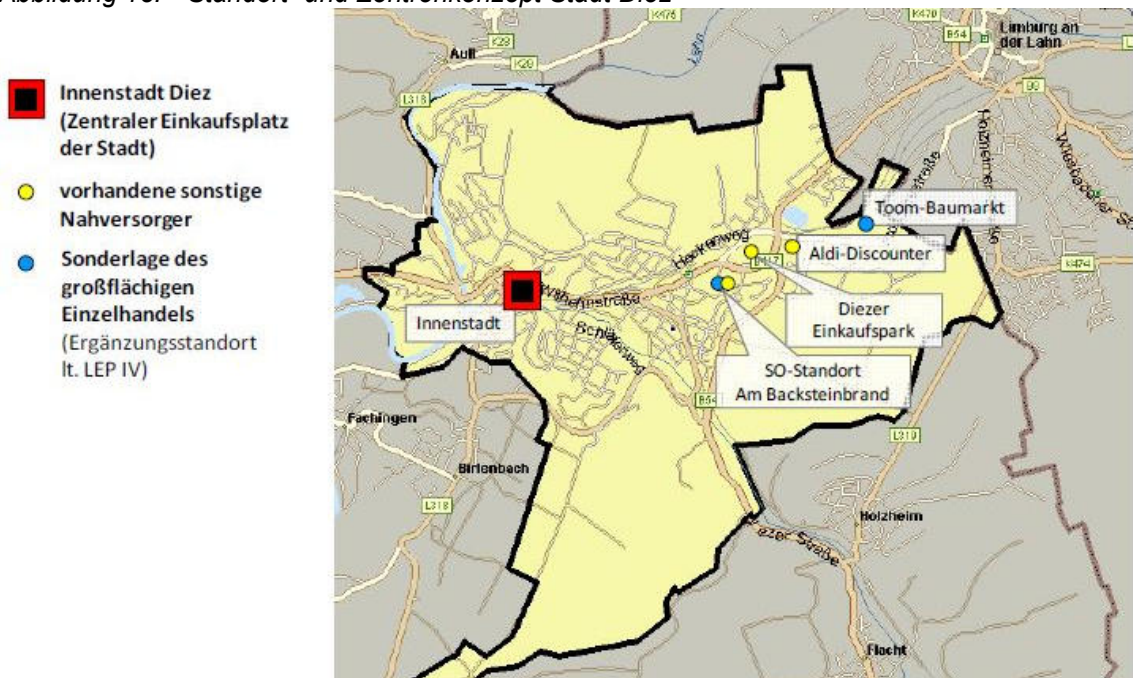
Warengruppe	Umsatz in Mio. Euro (Jahr 2019)
<b>Täglicher Bedarf</b>	5,9
Nahrungs- und Genussmittel	5,6
Gesundheits- und Körperpflege	0,3
Übriger täglicher Bedarf	0
<b>Mittel- und langfristiger Bedarf</b>	1,8
<b>Gesamt</b>	7,7

(eigene Darstellung auf Grundlage der Daten der cima (cima 2019; 14))

Tabelle 25 zeigt die Umsatzzahlen des Einzelhandels nach Warengruppen in der Verbandsgemeinde Diez (ohne Stadt Diez) im Jahr 2019. Es zeigt sich, dass Waren des täglichen Bedarfs mit 5,9 Mio. Euro Umsatz den größten Anteil am Gesamtumsatz (7,7 Mio. Euro) ausmachen. Davon entfallen 5,6 Mio. Euro auf Nahrungs- und Genussmittel. Waren des Mittel- und langfristigen Bedarfs machen mit 1,8 Mio. Euro einen deutlich geringeren Anteil am Gesamtumsatz aus. Diese Warengruppe ist in der Verbandsgemeinde Diez hauptsächlich in der Stadt Diez vertreten (cima 2019; 14).

### Zentrale Versorgungsbereiche in der Verbandsgemeinde Diez

Abbildung 18: Standort- und Zentrenkonzept Stadt Diez

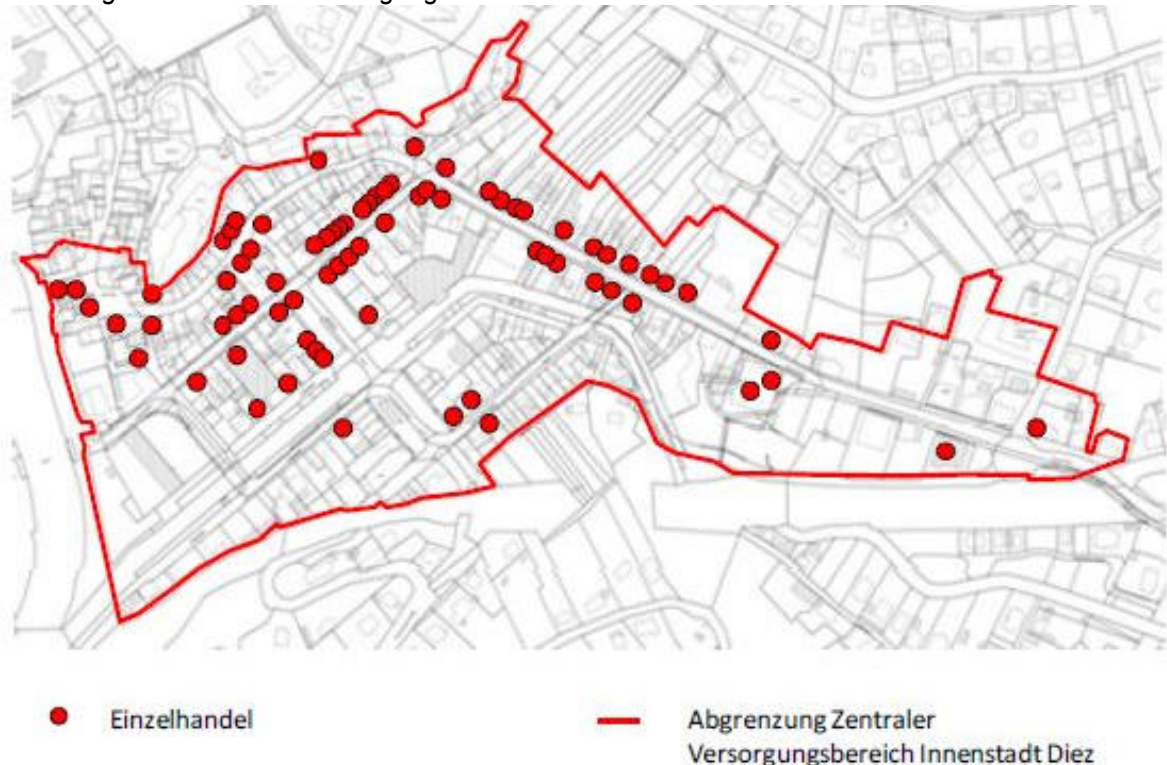


(cima 2010; 41)

Abbildung 18 zeigt die relevanten Einzelhandelsagglomerationen in der Stadt Diez. Neben der Innenstadt als Zentraler Versorgungsbereich sind hier der Diezer Einkaufspark, der Standort Am Backsteinbrand sowie der TOOM-Baumarkt von besonderer Relevanz.

**Bestehender Zentraler Versorgungsbereich Stadt Diez**

Abbildung 19: Zentraler Versorgungsbereich Stadt Diez



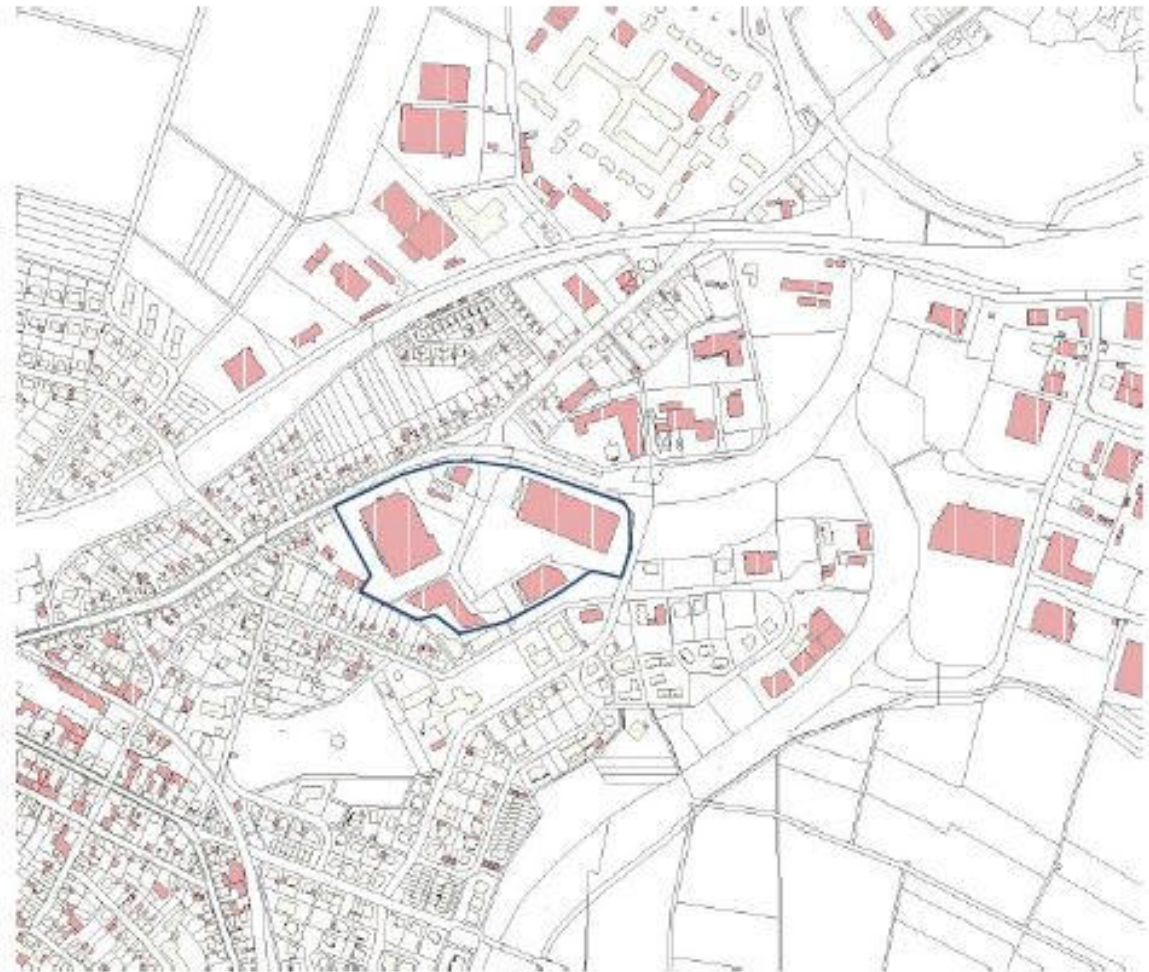
(cima 2010; 41)

Der Zentrale Versorgungsbereich der Stadt Diez erstreckt sich entlang der Wilhelmstraße sowie der Rosenstraße, der Altstadtstraße und Ernst-Scheuern-Platz. Die Bahnlinie im Süden, die Lahn im Westen, die topographischen Gegebenheiten im Norden und die Bahnunterführung samt Kreisel im Osten bilden eine klare städtebauliche Grenze des Innenstadtbereichs. Durch die Abgrenzung soll eine übermäßige räumliche Ausdehnung der Innenstadt verhindert werden (cima 2010; 41).



**Ergänzungsstandort Am Backsteinbrand**

Abbildung 20: *Ergänzungsstandort Am Backsteinbrand*

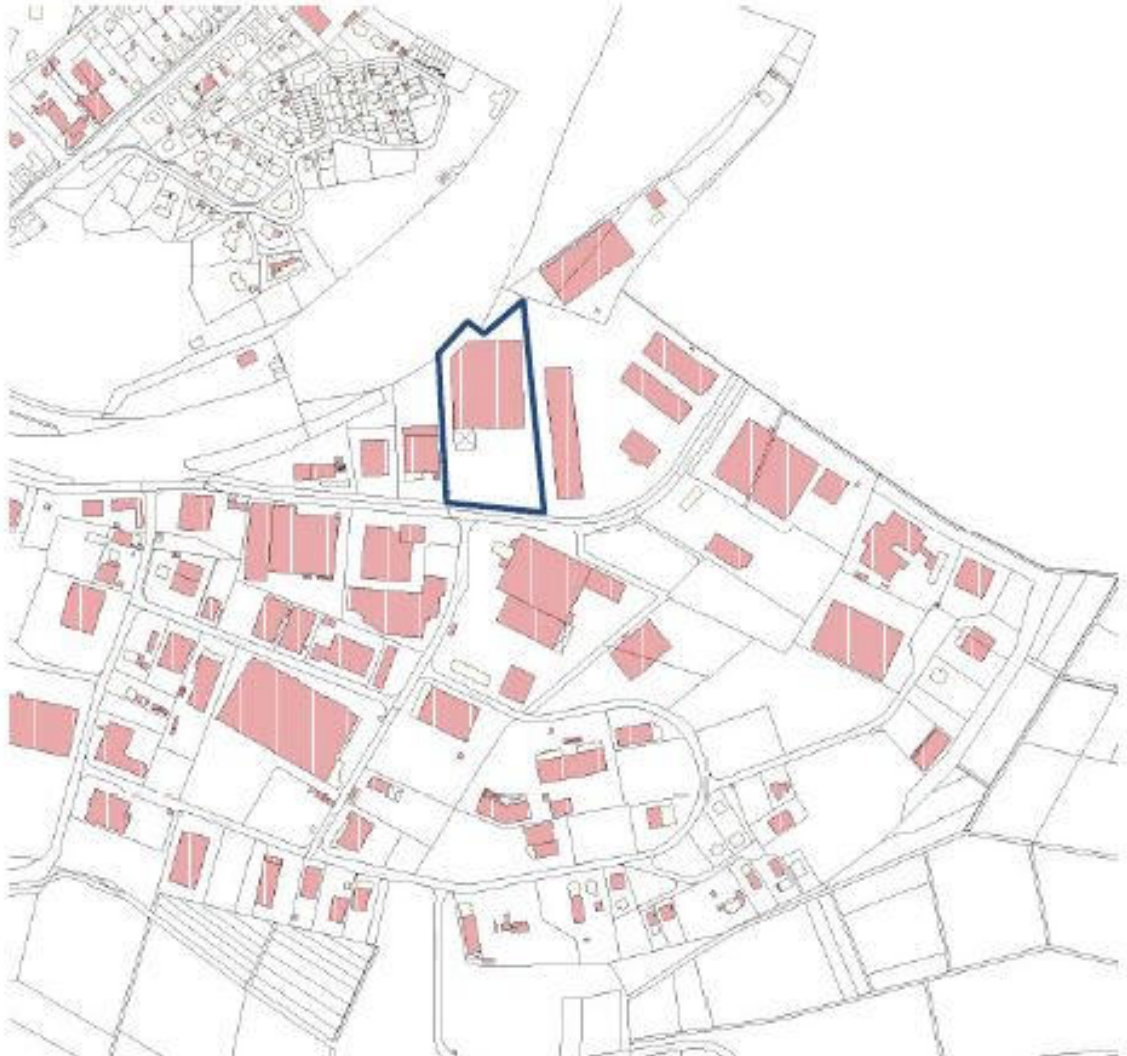


*(cima 2010; 42)*

Der Ergänzungsstandort Am Backsteinbrand wurde, wie in Abbildung 20 erkennbar, abgegrenzt. Die Abgrenzung ist durch das angrenzende Wohngebiet städtebaulich-funktional gegeben. Eine Erweiterung ist aus aufgrund der Wohnbebauung und der Topografie nicht empfohlen (cima 2010; 42).

### Ergänzungsstandort TOOM-Baumarkt Industriestraße

Abbildung 21: Ergänzungsstandort TOOM-Baumarkt

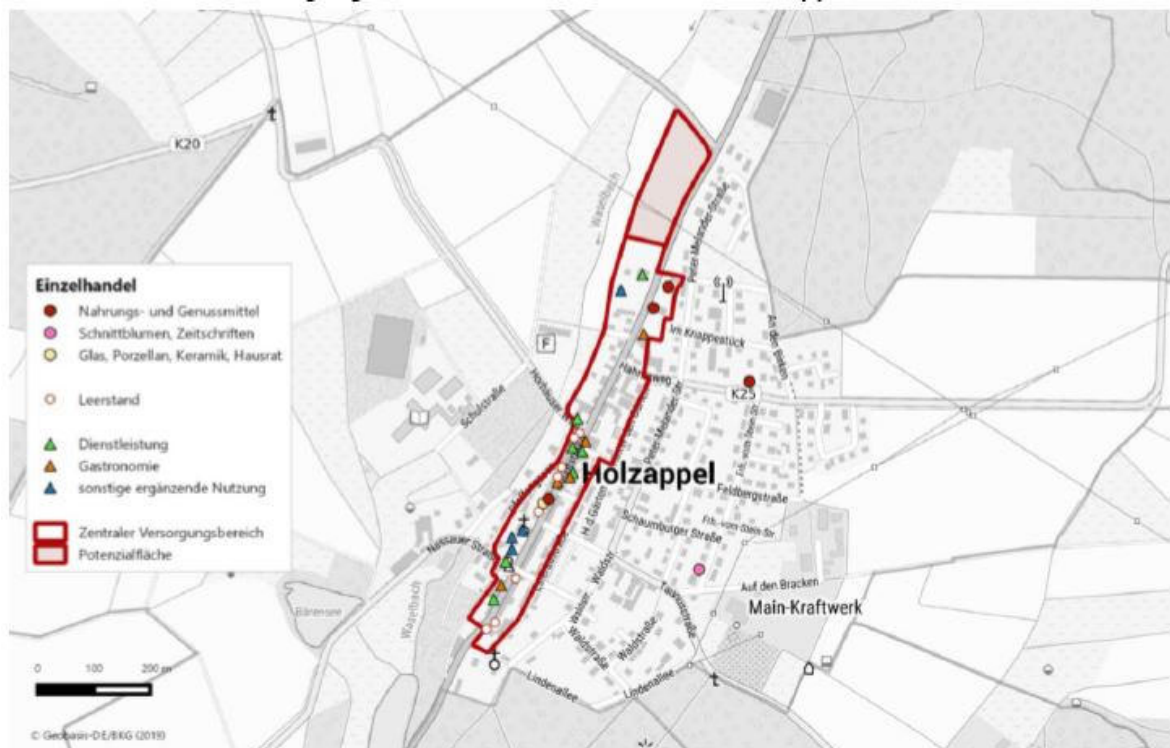


(*cima 2010; 32*)

Auch das Gelände des TOOM-Baumarktes in der Industriestraße ist als Ergänzungsstandort abgegrenzt. Eine räumliche Erweiterung wird hier ebenfalls nicht empfohlen, um die Flächenpotenziale der vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Umfeld nicht zu gefährden (*cima 2010; 32*).

### Bestehender Zentraler Versorgungsbereich Holzappel

Abbildung 22: Zentraler Versorgungsbereich Holzappel



(cima 2019; 27)

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in Holzappel erstreckt sich entlang der Hauptstraße. Diese Abgrenzung wurde bereits im Jahr 2010 vorgenommen und im neusten Konzept noch einmal bestätigt. In diesem Bereich soll kleinteiliger Einzelhandel und ergänzende Dienstleistungen und Gastronomie konzentriert werden. Am nördlichen Rand des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Potenzialfläche, auf der bereits der Bau eines Einzelhandelsbetriebs umgesetzt wird. Insgesamt erstreckt sich der Versorgungsbereich von Holzappel über die Ortsgemeinden Charlottenberg, Dörnberg, Laurenburg, Scheidt, Geilnau, Langenscheid, Hirschberg, Isselbach und Horhausen (cima 2019; 23ff).

### Fazit

Der Einzelhandel in der Verbandsgemeinde Diez (ohne die Stadt Diez) hat in den letzten zehn Jahren einen deutlichen Verlust an Händlern, Umsätzen und Verkaufsflächen hinnehmen müssen. Um die Grundversorgung in den ländlichen Ortsgemeinden dennoch weiter aufrecht zu erhalten, soll das Grundzentrum Holzappel, das für die umliegenden Ortsgemeinden von großer Bedeutung ist, in seiner Funktion gestärkt werden. Von der Abwanderung der Kaufkraft in den kleineren Ortsgemeinden profitiert allerdings die Stadt Diez, woraus ein erhebliches Potenzial resultiert. Insgesamt muss die Verbandsgemeinde im Einzelhandel konkurrenzfähig bleiben, um vor allem dem wachsenden Kaufkraftsaldo ins benachbarte Limburg entgegenzuwirken.

## 5.1.2 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung

Zentrale Versorgungsbereiche nach § 5 Abs. 2 Nr. 2d) BauGB sind keine eigenständige Flächendarstellung, sondern überlagernde Abgrenzungen über den Bauflächentypen der Baunutzungsverordnung. Die Flächendarstellung müsste daher "G" oder "M" oder "S" sein und der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) als Linie darüberliegend oder ohne Abgrenzung als Symbol. Die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen erfolgt in dem Einzelhandel- und Zentrenkonzept der Stadt und Verbandsgemeinde Diez, für die eine detaillierte Bestandsaufnahme aller Einzelhandelsbetriebe erfolgte. Abgegrenzte Zentrale Versorgungsbereiche, entfalten Außenwirkung auf die Nachbargemeinden und die Raumordnung, so dass eine Abstimmung mit der Regionalplanung erforderlich ist. Die Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen obliegt den zentralen Orten. Eine Übernahme der Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche in die Flächennutzungsplanung ist hierfür nicht erforderlich. Unter dem Blickwinkel der Flexibilität und Reaktionszeiten bei Ansiedlungsinteresse von (großflächigem) Einzelhandel könnte die Übernahme der Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche in den Flächennutzungsplan sogar ein Hemmnis darstellen.

(Nahversorgungs-) Einzelhandel bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist auch in Mischgebieten und Gewerbegebieten zulässig, sofern über die verbindliche Bauleitplanung kein Ausschluss festgesetzt wurde.

## 5.2 Ver- und Entsorgung

### 5.2.1 Wasser- und Gasversorgung, Abwasserbeseitigung

Zu einem Großteil der Bauflächen lag im Vorfeld zum landesplanerischen Verfahren eine Aussage der Verbandsgemeindewerke Diez zu den technischen Belangen vor. Diese wurden noch für die weiteren Beteiligung ergänzt. Diese Flächenbewertungen haben Eingang in den Kriterienkatalog der Einzelflächen gefunden.

Die Wasserversorgung der Verbandsgemeinde Diez wird durch die Verbandsgemeindewerke Diez gesichert. Sie versorgen das Verbandsgemeindegebiet mit Trink- und Brauchwasser. Bezüglich der möglichen Versorgung der einzelnen Bauflächen mit Wasser wird auf die Einzeldarlegungen zu der jeweiligen Änderungsfläche verwiesen. Eine Prüfung, insbesondere der verfügbaren Wassermenge und des Wasserdruckes, ist im Einzelfall auf Bebauungsplanebene jedoch immer erforderlich.

Neuplanungen bei der Wasserversorgung sind derzeit nicht geplant. Im Planteil des Flächennutzungsplans werden für die kommenden Verfahrensschritte die Wassergewinnungsanlagen, Wasserbehälter sowie Brunnen dargestellt.

Die im Verbandsgemeindegebiet vorhandenen Hauptgasleitungen sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Auf eine Darstellung der übrigen vorhandenen Gas-Versorgungsleitungen wurde aufgrund der Kleinmaßstäblichkeit der Flächennutzungsplan-Darstellung verzichtet. Ob eine Gasversorgung bei neuen Bauflächen möglich und wirtschaftlich bzw. energiepolitisch gewollt ist, muss im jeweiligen Einzelfall geprüft werden.

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) wurden die Aussagen der Verbandsgemeindewerke ebenfalls in die Beschreibung der Einzelflächen

eingepflegt. Zentrale Abwasseranlagen sind in der Planzeichnung dargestellt. Insbesondere hinsichtlich des Niederschlagswassers sind auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Vorgaben des Landeswassergesetzes (u.a. § 55 Abs. 2 WHG) zu berücksichtigen.

### **5.2.2 Energieversorgung**

Die örtliche Energieversorgung in der Verbandsgemeinde Diez wird von den Syna GmbH und der Energieversorgung Limburg für die Ortsgemeinde Holzheim geleistet. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden die Hoch- und Mittelspannungsfreileitungen der Westnetz GmbH und der Amprion GmbH teilweise mit Schutzstreifendarstellung nach den Angaben der Netzbetreiber in die Planzeichnung übernommen.

Zur Sicherung der Stromversorgung verlaufen über das Gebiet der Verbandsgemeinde Diez eine Vielzahl von Freileitungen. Die Schutzstreifen beiderseits der Leitungen betragen bei Höchstspannungsleitungen mit 110/380-kV (Pkt. Koblenz – Pkt. Marxheim, Bl. 4127 (Maste 56 bis 81)) beidseitig 35 m. Für das geplante Vorhaben 380-kV-Höchstspannungsgleichstromverbindung Osterath-Philippsburg (Ultranet) wurde im Juni 2022 das Planfeststellungsverfahren mit der Abgabe des Antrages auf Planfeststellungsbeschluss gem. § 19 NABEG an die Bundesnetzagentur (BNetzA) gestartet. Nach Abgabe der Antragsunterlagen hat die BNetzA am 19. und 20. Juli 2022 zur Antragskonferenz gem. § 20 NABEG nach Mainz eingeladen. Die Amprion GmbH hat, wie in der durchgeführten Bundesfachplanung vorgeschlagen, die Nutzung der Bestandsleitung (Bl. 4127) für das geplante Vorhaben beantragt.

Bei Hochspannungsleitungen mit 110/220-kV-Leitungen beträgt der Schutzabstand 22 bis 24 Meter (im Forst 35 Meter) beidseitig und bei Mittelspannungsleitungen mit 20-kV-Leitungen 7,5 Meter. In dem Planwerk werden aufgrund des Maßstabes nur die Schutzabstände zu den Höchst- und Hochspannungsleitungen eingetragen. Die Schutzabstände um die 20 kV-Leitungen sowie die Transformatorenstationen und die Mittelspannungserdkabel werden aufgrund des Maßstabes nicht in dem Flächennutzungsplan dargestellt.

Die bestehenden Freileitungen sind voraussichtlich durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit grundbuchlich gesichert. In den Dienstbarkeiten ist vereinbart, dass die entsprechenden Grundstücke für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung von Freileitungen mit dazugehörigen Masten und ihrem Zubehör einschließlich Fernmeldeluftkabel in Anspruch genommen und betreten werden dürfen. Im Schutzstreifen ist die Errichtung von Bauwerken unstatthaft. Bäume und Sträucher dürfen die Leitungen nicht gefährden oder Montage- und Unterhaltungsarbeiten behindern. Entfernung und Kurzhaltung der die Leitung gefährdenden Bäume ist zulässig, auch soweit sie in den Schutzstreifen hineinragen.

Sollten geplante Bauflächen hiervon betroffen sein, so sind diese in den Beschreibungen der Einzelflächen enthalten und die Belange der Netzbetreiber finden in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend Berücksichtigung.

Eine Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans für Windkraft wurde schon mehrfach erarbeitet. Ein Beschluss zur 10. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Diez – Teilbereich Windenergie – wurde erstmalig am 10.03.2005 gefasst und auch zeitnah eine Landesplanerische Stellungnahme beantragt. Diese erging mit Schreiben vom 06.12.2005. Die seinerzeitigen Rahmenbedingungen, insbesondere Vorgaben der Raumordnung (z.B. Nicht-

Zulässigkeit von Windenergieanlagen in regionalen Grünzügen), führten zu einer Ruhendstellung des Verfahrens.

Das Verfahren wurde erst wieder aufgenommen, nachdem das LEP IV hinsichtlich Windenergieanlagen teilfortgeschrieben und u.a. die Möglichkeit der Errichtung von Windenergieanlagen im Wald eröffnet wurde. Hierüber wurde der Verbandsgemeinderat am 08.12.2011 informiert und stimmte am 08.03.2012 einem Planungskonzept zur Windenergie zu. Mit Schreiben vom 12.03.2012 beantragte die Verbandsgemeinde bei der Unteren Landesplanungsbehörde die Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 Landesplanungsgesetz. Diese wurde mit Schreiben vom 11.06.2012 von der Unteren Landesplanungsbehörde der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises bekannt gegeben. Nach Beratung über die Ergebnisse der Landesplanerischen Stellungnahmen am 21.06.2012 im Verbandsgemeinderat wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit einer Informationsveranstaltung am 13.09.2012 und der Behörden mit Schreiben vom 12.07.2012 durchgeführt. Danach ruhte das Verfahren zunächst erneut, da eine Vielzahl an Fachgutachten insbesondere zum Artenschutz und zum Landschaftsbild erforderlich war.

Nachdem diese vorlagen, beschloss der Verbandsgemeinderat am 10.12.2015 das Verfahren fortzuführen, worauf am 16.02.2016 die nach aktueller Rechtsprechung neu erstellten Planunterlagen im Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt ausführlich vorgestellt wurden, so dass der Verbandsgemeinderat am 10.03.2016 beschloss, eigens zu diesem komplexen Thema eine Sondersitzung einzuberufen, die am 07.04.2016 stattfand. Am 16.06.2016 fasste der Verbandsgemeinderat daraufhin den Beschluss, die förmlichen Beteiligungsverfahren einzuleiten und für die Konzentrationsflächen, die im Bereich des regionalen Grünzuges liegen, ein Zielabweichungsverfahren zu beantragen. Mit Schreiben vom 21.07.2016 wurden die Behörden beteiligt und im August 2016 die Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Nach der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie einer Abstimmung mit der Unteren und der Oberen Naturschutzbehörde, insbesondere hinsichtlich der Lage des Großteils der Verbandsgemeinde innerhalb des Naturparks Nassau und der vorgesehenen Konzentrationszonen innerhalb des Regionalen Grünzuges, beschloss der Verbandsgemeinderat am 15.12.2016 das Verfahren nicht weiter fortzuführen. Mit zu dieser Entscheidung hat auch die Vielzahl an ablehnenden Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Ortsgemeinden beigetragen.

Da der Sachverhalt, der vor vier Jahren zur Einstellung des Verfahrens geführt hat, unverändert ist, sollen im neuen Flächennutzungsplan keine gesonderten Flächen für regenerative Energien ausgewiesen werden.

Hinsichtlich der Nutzung von Freiflächen für Photovoltaikanlagen hat der Verbandsgemeinderat nach mehrfacher Beratung am 23.06.2022 einen „Kriterienkatalog zur Steuerung von Photovoltaikfreiflächenanlagen“ beschlossen. Hierin werden Ausschlusskriterien aufgrund von raumordnerischen oder fachgesetzlichen Gründen sowie Regelungen aus städtebaulichen Gesichtspunkten festgelegt. Es wird eine Vorgehensweise für die konkrete bauleitplanerische Entwicklung empfohlen und den Ortsgemeinden weitere Gesichtspunkte, insbesondere die Wertigkeit einer Fläche für die Landwirtschaft, zur Berücksichtigung in der verbindlichen Bauleitplanung nahegelegt. Auf die Darstellung von Sonderbauflächen für Freiflächenphotovoltaik wird in dieser Neuaufstellung verzichtet, da die Flächenauswahl der Betreiber äußerst komplex ist und wesentlich von der Flächenverfügbarkeit und geförderten Einspeisung abhängt.

## **6 Funktion „Bildung, Schulen und Kultur“**

### **6.1 Öffentliche Einrichtungen**

Als öffentliche Verwaltungen sind im Flächennutzungsplan folgende Einrichtungen dargestellt: Gemeindeverwaltungen und Feuerwehr- sowie Feuerwehrgerätehäuser.

Auf die Darstellung von Postdienststellen wird innerhalb des Flächennutzungsplanes aufgrund der Standortvariabilität der einzelnen Filialen verzichtet. Der Rückzug der Deutschen Post AG aus der Fläche macht sich auch in der Verbandsgemeinde Diez bemerkbar. Mit dem Planungsinstrument des Flächennutzungsplans kann dieser Entwicklung allerdings nicht entgegengesteuert werden. Postfilialen befinden sich in Diez, Holzappel, Altendiez und Heistenbach.

Die Verbandsgemeinde Diez verfügt über keine Berufsfeuerwehr. Jedoch verfügen alle Ortsgemeinden über eine freiwillige Feuerwehr.

### **6.2 Kirchliche Einrichtungen**

In der Verbandsgemeinde Diez sind evangelische und römisch-katholische Pfarreien vertreten. Für Personen römisch-katholischen Glaubens existiert in der Verbandsgemeinde Diez die Pfarrei St. Christophorus Diezer Land. Sie ist zuständig für die Ortsgemeinden Diez, Baldunstein und Holzappel. Die katholische Kirchengemeinde Herz Jesu ist in den Ortsgemeinden Hambach, Gückingen, Aull, Heistenbach, Altendiez, Birlenbach, Diez und Holzheim vertreten. Eine katholische Kirche befindet sich in der Stadt Diez. In Altendiez ist zudem ein Gebetsraum einer freien Kirche vorhanden.

Die evangelische Stiftskirchengemeinde umfasst die Stadt Diez (ohne den Stadtteil Freiendiez) sowie Birlenbach. Im Stadtteil Freiendiez befindet sich die evangelische Jakobusgemeinde. Evangelische Kirchenhäuser befinden sich in Isselbach, Hirschberg, Holzappel, Dörnberg, Cramberg, Langenscheid, Altendiez und Diez (2).

Zudem befindet sich die Serbisch Orthodoxe Mönchs-Skite St. Sphydrion in Geilnau. Einrichtungen anderer Glaubensrichtungen befinden sich in der Verbandsgemeinde Diez nicht.

### 6.3 Kindertagesstätten und Bildung

In der Verbandsgemeinde Diez bieten insgesamt 16 Kindertagesstätten ein Betreuungsangebot. In der Stadt Diez befinden sich insgesamt 7 Kindertagesstätten. Alle Einrichtungen bieten Ganztagsplätze und teilweise auch für Kinder ab 0 Lebensjahren Betreuungsplätze an.

Von den 7 Einrichtungen befinden sich 5 in kirchlicher, 1 in privater Trägerschaft und 1 wird von der AWO betrieben.

- Ev. Kindergarten Diez; Ganztagsplätze, durchgehende Betreuung über Mittag mit Mittagessen. Betreuung von Kindern unter 3 Jahren
- Evangelische Kindertagesstätte "Kinderhafen"; Ganztagsbetreuung über Mittag mit Mittagessen und Hort \*Zertifiziert: "Haus der kleinen Forscher"
- Ev. Kita "Am Hexenberg"; Betreuungsangebot für Kinder von 0-3 Jahre in der Krippengruppe, 2-6 Jahre im Kindertagesstättenbereich, Hortbetreuung bis zum Ende des 4. Schuljahres
- Ev. Kita "Auf der Hohen Straße"; Betreuung von Kindern im Alter von 6 Monaten bis zum Schuleintritt. Mittagessen. Sprachförderung
- Kath. Kindergarten Herz-Jesu
- Waldorfkindergarten; Zwei Gruppen und eine Krippe insgesamt 47 Plätzen, davon 17 Plätze für Kinder unter 3 Jahren - Ganztagskindergarten, Vorschulpädagogik, Eurythmie, Nachmittagsangebote

Weitere Kindertagesstätten befinden sich in den Ortsgemeinden Altendiez, Balduinstein, Birlenbach, Dörnberg, Eppenrod, Gückingen, Heistenbach, Holzappel, Holzheim und Langenscheid. In Holzappel ist der Neubau einer Kindertagesstätte geplant.

In der Stadt Diez befinden sich zwei Grundschulen, eine Realschule Plus mit Qualifiziertem Sekundarabschluss I, ein Gymnasium und die einzige Freie Waldorfschule des gesamten Landkreises. Altendiez verfügt über ein privates Gymnasium sowie Birlenbach und Holzappel über je eine weitere Grundschule.

Schüler jenseits des Grundschulalters, die eine Förderschule besuchen, müssen weitere Entfernungen fahren. Die Tabelle 26 zeigt die Verteilung der Schüler auf die jeweiligen Schularten.



Tabelle 26 Schülerinnen und Schüler im Schuljahr 2020/2021 nach Schularten

Schulart	Anzahl der Schulen <sup>2</sup>	Anzahl der Schüler <sup>3</sup>		
		am Schulsitz	am Wohnort	Pendlersaldo
Grundschulen <sup>1</sup>	4	800	815	-15
Realschulen plus <sup>1</sup>	1	409	650	-241
Gymnasien	2	1.037	603	434
Förderschulen	-	-	47	-47
Freie Waldorfschulen	1	282	69	213
Kollegs und Abendgymnasien	-	-	1	-1
Insgesamt	8	2.528	2.185	343

<sup>1</sup> Einschließlich der entsprechenden Schulstufen an organisatorisch verbundenen Schulen. - <sup>2</sup> Beim Nachweis der Einrichtungen wird auf Verwaltungseinheiten abgestellt; bei schulart- bzw. schulformspezifischen Nachweisen führt dies zu Mehrfachzählungen. (Quelle: Statistisches Landesamt) – <sup>3</sup> Im aktuellen Schuljahr 2022/2023 besuchen 889 Schüler die vier Grundschulen. Zu den übrigen Schulformen liegen keine aktuelleren Zahlen vor.

Für die Weiterbildung im universitären Bereich gehen die meisten Absolventen an die Universität Mainz, Universität Koblenz-Landau, Technische Hochschule Kaiserslautern sowie die Universität Trier.

Weiterbildungsträger im Bereich der Erwachsenenbildung ist die Kreisvolkshochschule des Rhein-Lahn-Kreises (KVHS) mit einer Außenstelle in der Stadt Diez.

## 6.4 Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Jugendeinrichtungen

Die Verbandsgemeindeverwaltung hat ihren Sitz in der Stadt Diez. Einzelne Ortsgemeinden verfügen zudem über ein eigenes Rathaus. Hierzu gehören:

Altendiez, Aull, Baldunstein, Birlenbach, Cramberg, Eppenrod, Hambach, Hirschberg, Holzheim, Horhausen, Isselbach und Langenscheid.

Das Angebot an Jugendfreizeiteinrichtungen ist in der Verbandsgemeinde Diez als gut zu bewerten. Die Einrichtungen für Jugendliche – sei es über Vereine, Schulen oder Kirchengemeinden – bieten eine Vielfalt an Programmen zur Freizeitgestaltung, aber auch Interessenbegleitung sowie Fördermöglichkeiten. Jugendtreffs in öffentlichen Räumlichkeiten bieten eine ideale Plattform, um im Ort selbst die Zukunft der Jugend zu gestalten und durch zeitgemäße Angebote auch die Jugend in der Gemeinde zu unterstützen.

Jugendtreffs werden oft direkt an Kirchen angeboten oder in öffentlichen Räumen wie in der Stadt Diez. Zu nennen ist hier vor allem das Jugendzentrum Diez. Die Bibliothek befindet sich ebenfalls in der Stadt Diez.

## **6.5 Senioreneinrichtungen**

Das Angebot an Seniorenfreizeiteinrichtungen kann in der Verbandsgemeinde Diez als gut bewertet werden. Die Einrichtungen für Senioren über Vereine und Kirchengemeinden bieten eine Vielfalt an Programmen zur Freizeitgestaltung. Seniorentreffs in öffentlichen Räumlichkeiten bieten eine ideale Plattform, um im generationenübergreifenden Austausch voneinander zu lernen. In der Stadt Diez gibt es zurzeit 4 Senioreneinrichtungen. Diese bieten neben der Versorgung der Bewohner auch Ausflüge und Tagesbetreuung in Form einer Tagespflege an. Außerhalb der Stadt Diez befindet sich in den Ortsgemeinden Altendiez und Laurenburg jeweils ein Seniorenheim.

## **6.6 Gesundheitswirtschaft**

Die Stadt Diez bietet der Bevölkerung eine gute Versorgung an allgemeinen Ärzten und Fachärzten. Außer mehreren Ärzten für Allgemeinmedizin sind in der Stadt Diez noch diverse Fachärzte, wie Facharzt für Anästhesiologie, Frauenheilkunde und Geburtshilfe, Hals-, Nasen-, Ohrenheilkunde, Haut- und Geschlechtskrankheiten, Psychiatrie einschließlich Nervenheilkunde/Neurologie, Kinder- und Jugendmediziner und Zahnärzte niedergelassen.

Es befinden sich 2 Apotheken in der Stadt. Sonstige Heileinrichtungen, zum Beispiel Physiotherapeuten, ein Krankenhaus für Angiologie und Kardiologie sowie Heilpraktiker befinden sich ebenfalls in einer guten Erreichbarkeit innerhalb der Stadt.

Zudem befinden sich ein Arzt in Holzappel.

## **6.7 Fazit**

Die Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen ist gemäß der Struktur der Verbandsgemeinde durch die Stadt im Wesentlichen vollständig. Neben öffentlichen Einrichtungen werden viele Belange gerade im Bereich Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Jugendeinrichtungen von Vereinen übernommen. Insgesamt finden befinden sich in der Verbandsgemeinde Diez 14 Kindertagesstätten sowie fünf Grundschulen und zwei weiterführende Schulen. Im Verbandsgemeindegebiet existieren zudem vier Seniorenheime. Darüber hinaus werden Betreutes Wohnen und Mobile Pflege angeboten.

Es wird künftig jedoch aufgrund des erheblichen Anstiegs der Zahl älterer Mitbürger verstärkte Aufmerksamkeit auf Infrastruktureinrichtungen für die älteren Bevölkerungsschichten zu legen sein.

## 7 Funktion „Umwelt“

### 7.1 Innerörtliche Grünflächen

Innerörtliche Grünflächen sind für das städtische Mikroklima von großer Bedeutung. Noch wesentlicher ist allerdings die strukturierende städtebauliche Funktion von Grünflächen in Verbindung mit Erholung und Kommunikation.

In der Flächennutzungsplanung werden folgende innerörtliche Grünflächen dargestellt:

- Siedlungs- und landschaftsstrukturierende Grünflächen sowie Verkehrsgrünflächen
- Grünflächen
  - Parkanlage
  - Zeltplatz
  - Dauerkleingärten
  - Badeplatz/Freibad
  - Sportplatz
  - Friedhof
  - Spielplatz
  - Feuerstelle, Grillplatz
  - Schießanlage
  - Tennisanlage
  - Reitanlage

Die innerörtlichen Grünflächen wurden aus dem Bestand übernommen. Ein Teil der Darstellungen erfolgt zudem aus der Übernahme aus Bebauungsplänen. Neuausweisungen erfolgen nicht. Insbesondere bei den Friedhöfen sind aufgrund moderner Bestattungsformen keine Erweiterungen erforderlich.

Zu Sportanlagen und Spielplätzen siehe Teil A3 Kapitel 4.

### 7.2 Landschaftsplan

Zeitgleich zu der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde der Landschaftsplan für die Verbandsgemeinde Diez erstellt. Aufbauend auf einer detaillierten Bestandsaufnahme wurde ein Landschaftsplanerisches Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept erstellt. In der Bestandsaufnahme wurden folgende naturräumliche Grundlagen ermittelt:

- Geologie, Geomorphologie, Bodenformengesellschaften
- Klima, Makroklima, Geländeklima
- Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete, Hydrologie
- Biotoptypen, Nutzungsstrukturen, heutige potenzielle natürliche Vegetation, Planung vernetzter Biotopsysteme
- Naturräumliche Gliederung, Landschaftsbildeinheiten, Ausstattung der Landschaft mit erholungsfunktionalen Einrichtungen
- Historische Entwicklung der Landschaft

Daraufhin werden diese Grundlagen in Bezug auf folgende Schutzgüter beurteilt:

- Geodiversität: Bodenerosionsgefährdung, Schadstoffeintrag, Böden als Archiv für Kultur- und Naturgeschichte, Geotope
- Hydrogeologie: Gefährdungsursachen, Grundwasserüberdeckung, Wasserschutzgebietes, Altablagerungen
- Klima, Klimaschutz: Klimastrukturtypen/Klimatope, Bioklimatische Stufen, Klimatische Funktionen, Schadstoffbelastung
- Biodiversität: Biotoptypen/Nutzungsstrukturen mit Bewertung, Schutzgebiete
- Landschaftsstruktur, Landschaftsbild, Landschaftserlebnis- und Erholungsfunktion

Nach einer Erfassung und Bewertung der verschiedenen Nutzungen und deren Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurde ein Landschaftsplanerisches Ziel- und Entwicklungskonzept erarbeitet.

Für das Ziel- und Entwicklungskonzept werden für die verschiedenen Schutzgüter (s.o.) sowie für die unterschiedlichen Nutzungen (s.o.) Leitbilder und Ziele aufgestellt. Ein räumliches Leitbild wurde gleichermaßen entwickelt. Zur Verwirklichung der Leitbilder und Ziele wurden daraufhin Maßnahmen zur Umsetzung der Konzeption erarbeitet.

Das Ziel- und Entwicklungskonzept ist in vier Karten dargestellt:

- Schutzgebiete und Flächen mit besonderer Schutz- Entwicklungsfunktion: internationale Schutzgebiete, nationale Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, Biotopverbund, Schutzwürdige Biotope, Kompensationsflächen, Wasser- und Heilquellenschutzgebiete, gesetzliche Überschwemmungsgebiete, Erholungswald, Denkmalschutz und Bodenschutz
- Biotopverbund: landesweiter, regionaler und lokaler Biotopverbund
- Landschaftserlebnis und Erholungsfunktion: Wanderwege, Radwanderwege, Touristik, Landschaftsästhetischer Erlebnisbereich, Bereich mit hohem bis sehr hohem ästhetischen Funktionswert, Schutzgebiete, Erholungswald
- Maßnahmen nach Biotopkomplexen mit Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zur Umsetzung landschaftsplanerischer und naturschutzfachlicher Zielsetzung

### **7.3 Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan**

Der Landschaftsplan hat die Aufgabe, die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflge für das jeweilige Plangebiet darzustellen und soweit erforderlich, zu begründen (§ 11 BNatSchG).

Im Maßnahmenkatalog des Landschaftsplanes werden demgemäß die Nutzungsempfehlungen, die sich aus den Zielvorstellungen ergeben, zusammengestellt und erläutert.

Die Ableitung der fachplanerischen Ziele und Maßnahmen basiert auf der Grundlage naturschutzfachlicher oder landschaftlicher Leitbilder, der landschaftsökologische und landschaftsästhetische Kriterien und Wertmaßstäbe zugrunde liegen.

Dabei orientiert sich das Leitbild an der Vorstellung einer multifunktional, nachhaltig genutzten Kulturlandschaft, die den unterschiedlichen Ansprüchen der Bevölkerung Rechnung tragen

muss. Unter dem Begriff des integrierten Leitbilds ist zu verstehen, dass der Landschaftsplan anstrebt, naturschutzfachliche Forderungen mit den Belangen der Landwirtschaft, der Forstwirtschaft und Erholung in Einklang zu bringen und die Landschaft als Ganzes zu betrachten.

Die landschaftsplanerische Entwicklungskonzeption beinhaltet somit ein komplexes Bündel von Maßnahmen zur Realisierung der Zielvorstellung von Naturschutz und Landespflege. Sie stellt das Ergebnis der Bestandserhebung sowie Analyse des Zustandes von Natur und Landschaft dar, welche nach entsprechender Abwägung und Würdigung durch die kommunalen Gremien in den Flächennutzungsplan integriert werden.

Da es bei der Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten gibt, hat die Verbandsgemeinde bei der Integration ein hohes Maß an Planungshoheit. Dabei soll in der Verbandsgemeinde Diez zwischen den z.T. konträren Belangen der Betroffenen eine Abwägung durchgeführt werden. Zu den von der Integration Betroffenen zählen vorrangig die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft, d.h. Nutzungen, die auf Flächen außerhalb der bebauten Siedlungsbereiche stattfinden. Aus Sicht der Wirtschaftlichkeit und somit auch der Existenzgrundlage, strebt der primäre Sektor häufig eine intensive Nutzung seiner Flächen an. Dies steht oftmals im Widerspruch zu den Zielen der Landschaftsplanung, wobei hier nicht nur ökologische Belange zu berücksichtigen sind, sondern auch der für die Gemeinden z.T. nicht unerhebliche Wirtschaftsfaktor der Erholung in einer intakten Natur und Landschaft. Dabei ist eine Erholung in einer intakten Natur und Landschaft nicht auf landschaftsplanerisch wertvolle Bereiche beschränkt. Hier sei z.B. das visuelle Erlebnis von Erholungssuchenden aus den Städten bei der Betrachtung einer strukturierten, aber genutzten Landschaft erwähnt. Gleiches gilt für die Nah- und Fernerholung auf den Wanderwegen, welche z.T. intensiv genutzte Wiesen, in Abwechslung mit Gehölzen und Streuobstwiesen und Wäldern, durchziehen. Der Erholungswert wird maßgeblich durch die Abwechslung innerhalb einer Landschaft geprägt, d.h., eine Mischung aus intensiv, extensiv und nicht genutzten Bereichen sollte vorhanden sein.

In der Abwägung zwischen den Belangen der Landwirtschaft, der Forstwirtschaft und den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes wurde ein möglichst verträglicher Konsens gefunden.

Die sich aus der Landschaftsplanung ergebenden relevanten Aspekte sind in den Umweltbericht für die Neudarstellungen eingeflossen und wurden in Verbindung mit den Anregungen der Behörden und aus der Öffentlichkeit in der Abwägung berücksichtigt.

Die Verbandsgemeinde kann sich bei der Integration der Landschaftsplanung am Gebot der planerischen Zurückhaltung orientieren. Hierbei sind nur solche Darstellungen gerechtfertigt, die zur Erreichung des von der Gemeinde verfolgten Zieles unabdingbar sind. Dies ist vorliegend der Maßstab für die Integration der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan ist die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Dementsprechend können die landwirtschaftlichen Flächen und die Forstflächen, unter Verweis auf die differenzierte Darstellung im Landschaftsplan, auf wenige, dem Flächennutzungsplan angemessene, Kategorien reduziert werden. Weit über diese Grunddarstellungen hinaus können allerdings noch Unterteilungen der Bodennutzungen, insbesondere vor dem Hintergrund der Zielerreichung aus der Landschaftsplanung in die Flächennutzungsplanung übernommen werden.

Eine ins einzelne gehende Bindung für z.B. die landwirtschaftliche Produktion, wie die Nutzungsextensivierungen landwirtschaftlicher Flächen oder Bewirtschaftungsvorschläge werden nicht mehr von § 5 BauGB und der auf Art. 74 Nr. 18 GG gestützten Gesetzgebungskompetenz des Bundes für das Bodenrecht gedeckt, zumal der Flächennutzungsplan keine unmittelbare Bindungswirkung für Dritte entfaltet.

Die bereits festgesetzten und nachrichtlich dargestellten Schutzgebiete und Objekte (Naturpark, Naturschutzgebiete) sowie Eingriffen zugeordnete Ausgleichsflächen unterliegen nicht der Abwägung und wurden in den Flächennutzungsplan übernommen.

Neben der nachrichtlichen Übernahme werden zudem die kartierten, pauschal geschützten Flächen nach § 30 BNatSchG übernommen. Hierzu gehören die Lebensräume und Lebensgemeinschaften, die besonders selten oder in ihrem Bestand stark bedroht sind.

Jede Fläche, die die in § 30 BNatSchG festgelegten Kriterien in naturschutzfachlicher Sicht erfüllt, ist gesetzlich geschützt. Hierbei ist allein entscheidend, ob die betreffende Fläche die fachlichen Merkmale erfüllt. Liegen die fachlichen Kriterien für ein gesetzlich geschütztes Biotop vor, ist es von der Gemeinde als solches zu behandeln. Das wesentliche Merkmal dieses Schutzes ist, dass er unmittelbar kraft Gesetzes greift.

Die auf der Grundlage des Landeswassergesetzes festgelegten Wasserschutzgebiete werden durch die obere Wasserbehörde durch Rechtsverordnung festgesetzt und ebenfalls als nachrichtliche Darstellung in den Flächennutzungsplan übernommen.

## **7.4 Darstellung der integrierten Fassung des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan**

Grundlage für die Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan bildet die Karte 3.4 des Landschaftsplans.

Folgende landschaftsplanerische Flächen wird die FNP-Darstellung enthalten:

### **7.4.1 Innenbereich**

Bestehende Bauflächen bleiben von der Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan unberührt. In den Innenbereichen bzw. teilweise auch im Außenbereich werden Friedhöfe, Parkanlagen, Spielplätze etc. dargestellt.

### **7.4.2 nachrichtliche Übernahmen**

Natura 2000-Gebiete, der Naturpark, Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Fließgewässer, stehende Gewässer, Bodendenkmäler und Kulturdenkmäler und Naturdenkmäler werden aufgrund anderer Gesetzgebungen, unabhängig von der Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan, übernommen. Weiterhin werden Flächen mit Pauschalschutz gemäß § 30 BNatSchG übernommen. Geplante Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete werden in dem Flächennutzungsplan nicht dargestellt, da diese aufgrund anderer Gesetzgebungen festgestellt werden.

Die Flächen außerhalb der bebauten Ortslagen wurden in Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Wald und Gehölze und sonstige Flächen aufgeteilt:

### **7.4.3 Flächen für die Landwirtschaft:**

- Eine gute Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen soll gewährleistet bleiben.
- Die Vorschläge des Landschaftsplans (z.B. landwirtschaftliche Nutzflächen mit Maßnahmen zum Bodenschutz und zum Erhalt/Entwicklung der natürlichen Boden- und Biotopfunktion und Nutzflächen mit Zielrichtung Dauergrünland und Feldgehölze/Wald) werden als Hinweis aufgenommen.
- Bei Vorliegen zusätzlicher schutzwürdiger Belange (z.B. Wasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete) wurden diese ebenfalls als Hinweise aufgenommen.



### **7.4.4 Flächen für die Forstwirtschaft:**

- Eine gute Bewirtschaftung der forstwirtschaftlichen Flächen soll gewährleistet bleiben.
- Eine Differenzierung der Wald-/Forstflächen wird nicht vorgenommen.


### **7.4.5 Sonstige Flächen**


Bei den sonstigen Flächen handelt es sich um Kleinstrukturen und Gesteinsbiotope die keiner oder einer rudimentären Bodennutzung unterliegen.

Abbildung 23: Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan

Landschaftsplanerisches Ziel- und Entwicklungskonzept 2022		FNP-Entwurf [2022]
<b>Ackerflächen</b>		
<b>A</b>	<p><b>Offenland, Halboffenland, ackerbaulich geprägt</b>                      Maßnahmen zum Schutz und zur Förderung der ökologischen Bodenfunktionen, Förderung der Strukturvielfalt und Biodiversität der agrarisch geprägten Kulturlandschaft                      Zu beachtende Grundsätze der „guten fachlichen Praxis“ zur Einhaltung von Naturschutzqualitätszielen in der landwirtschaftlichen Bodennutzung;</p>	 <p><b>Flächen für die Landwirtschaft (Acker)</b>                      Bewirtschaftung gemäß den Grundsätzen der „Guten fachlichen Praxis“</p>
<b>A1</b>	<p><b>Arten- und Biotopschutz</b>                      Über die Grundleistungen nach der „guten fachlichen Praxis“ hinausgehende Leistungen:                      1. Strukturvielfalt, Biodiversität: standortgemäße (konservierende) Bodenbearbeitung, standort- und nutzungsabhängige Nährstoffversorgung, Anwendung von Pflanzenschutzmitteln nach Schadschwellenprinzip (integrierte Pflanzenbaumethoden) oder ökologischen Landbaumethoden                      2. Anlage von Ackerschonstreifen und Rainstrukturen auf mind. 10 % der Ackerflächen                      3. Anlage von Feldgehölzen, Hecken, Baumgruppen auf mind. 5 % der Ackerflächen                      4. Erweiterung der Fruchtfolgen, Bewirtschaftung nach den Grundsätzen des integrierten Pflanzenbaus oder ökologischen Landbaus mit Rotations-/Wanderbrachen                      5. Berücksichtigung der Habitatansprüche spezifischer Tierarten des Ackers, Förderung von Nützlingen, Teilflächenmanagement zum Schutz von Habitatstrukturen für Rebhuhn, Feldlerche, Feldhase, ...                      6. Anlage mehrjähriger Wechselbrachen (mit jährlich halbseitiger Neueinsaat mit artenreichem Regio-Saatgut)                      7. Einführung von Agroforstsystemen</p>	 <p><b>Flächen für die Landwirtschaft (Acker)</b>                      mit dem Hinweis auf Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung der natürlichen Boden- und Biotopfunktion</p>
<b>A2</b>	<p><b>Erosions- und Bodenschutz</b>                      1. Erosions- und Bodenschutz: dauerhafte Bodenbedeckung (Fruchtfolgegestaltung, Zwischenfruchtanbau, konservierende Bodenbearbeitung), Anlage von Erosionsschutzstreifen, Umwandlung von Acker in artenreiches Grünland                      2. Strukturvielfalt, Biodiversität: standortgemäße (konservierende) Bodenbearbeitung, standort- und nutzungsabhängige Nährstoffversorgung, Anwendung von Pflanzenschutzmitteln nach Schadschwellenprinzip (integrierte Pflanzenbaumethoden) oder ökologischen Landbaumethoden                      3. Anlage von Ackerschonstreifen und Rainstrukturen auf mind. 10 % der Ackerflächen                      4. Anlage von Feldgehölzen, Hecken, Baumgruppen auf mind. 5 % der Ackerflächen                      5. Erweiterung der Fruchtfolgen, Bewirtschaftung nach den Grundsätzen des integrierten Pflanzenbaus oder ökologischen Landbaus mit Rotations-/Wanderbrachen                      6. Berücksichtigung der Habitatansprüche spezifischer Tierarten des Ackers, Förderung von Nützlingen, Teilflächenmanagement zum Schutz von Habitatstrukturen für Rebhuhn, Feldlerche, Feldhase, ...</p>	
<b>A Ü</b>	<p><b>in Überschwemmungsgebieten und Abflussbereichen</b>                      1. Beibehaltung einer dauerhaften Begrünung mit einer möglichst ganzjährigen Vegetationsdecke, kein Umbruch von Grünland</p>	
<b>A W</b>	<p><b>in Wasserschutzgebieten besondere Berücksichtigung von Wasserschutzgebieten der Zonen II-III innerhalb landwirtschaftlicher Nutzflächen</b>                      1. Beibehaltung einer dauerhaften, möglichst geschlossenen Vegetationsdecke                      2. Dauerbegrünung bzw. Umwandlung in Grünland                      3. keine Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln mit wassergefährdender Wirkung</p>	
<b>KS1</b>	<p><b>Stell-, Lagerplätze, Futtermiete, Strohlager, Silagelager</b>                      Rückbau nicht zweckgebundener versiegelter Flächen                      Förderung der natürlichen Begrünung</p>	Keine gesonderte Darstellung, Übernahme der Umgebungsnutzung als Planungsziel



Landschaftsplanerisches Ziel- und Entwicklungskonzept 2022		FNP-Entwurf [2022]
<b>Grünlandflächen</b>		
<b>GR F</b>	<b>Grünland, Frischwiesen und -weiden mittlerer Standorte und deren Brachen</b> 1. Extensivierung der Nutzung, Verzicht auf Düngung, Verbesserung der natürlichen Vielfalt der Arten durch speziell angepasste Mahd, Düngung, Beweidung und Grünlandpflege 2. Wiederaufnahme der Nutzung und Pflege von verbrachten und verbuschten Grünlandbeständen, Beibehaltung extensiver Nutzungsformen	 <p><b>Flächen für die Landwirtschaft (Grünland)</b> Bewirtschaftung gemäß den Grundsätzen zur „Guten fachlichen Praxis“</p>
<b>GR M</b>	<b>Magerwiesen, Magerweiden, trockene Talweisen und deren Brachen</b> 1. Beibehaltung einer extensiven Nutzung, Ergänzung und Erhaltung von Zusatzstrukturen, Streuobstbäumen, Gebüsch und Hecken mit Wildobst; Vertragsnaturschutz Grünland	
<b>GR N</b>	<b>Feuchtwiesen, Nasswiesen und deren Brachen</b> 1. Beibehaltung einer extensiven Nutzung, Verzicht auf den Einsatz synthetischer Düngemittel und persistenter Pflanzenschutzmittel	
<b>GR R</b>	<b>Röhrichte und Großseggenriede</b> 1. bei normaler Ausprägung keine Nutzung/ Pflege erforderlich, bei Ruderalisierung Mahd im Abstand von 2-3 Jahren	
<b>GR K</b>	<b>Kraut-, Ruderalfluren, Brachen, verbuschte Krautbestände, Pionierfluren, Säume, Raine</b> Erhaltung (auch temporär) von unterschiedlichen Sukzessionsstadien krautiger Vegetationsflächen und verbuschter Bestände auf sporadisch oder ungenutzten Flächen, auf Industrie- und Gewerbebrachen, Abbauflächen, Wegrändern, Bahndämmen, .... 1. Regelmäßige Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen sind nicht erforderlich. Zur Erhaltung und Förderung der Artenvielfalt und zur Verhinderung der Verbuschung sollten die Flächen im Abstand von 3-5 Jahren gemäht werden. 2. Zulassen der spontanen Vegetationsentwicklung auf Rohböden, Kiesflächen, Gesteinshalden, Fels- und Lehmwänden 3. Partielle Freistellung offener, besonnter Rohböden- und Skelettstandorte	
<b>GR S</b>	<b>Streuobstwiesen und -weiden, Streuobst auf Acker</b> dauerhafter Erhalt und Pflege verbrachter und verbuschter Streuobstbestände 1. dauerhafter Erhalt durch Pflege und Nutzung, regelmäßige Mahd oder extensive Beweidung 2. Verbrachte Streuobstbestände mit Gehölzsukzession möglichst in Teilen entbuschen und Nutzung aufnehmen. Ergänzung stark verlichteter Bestände durch Neupflanzungen	
<b>KS1 :</b>	<b>Stell-, Lagerplätze, Futtermiete, Strohlager, Silagelager</b> Rückbau nicht zweckgebundener versiegelter Flächen Förderung der natürlichen Begrünung	Keine gesonderte Darstellung, Übernahme der Umgebungsnutzung als Planungsziel

Landschaftsplanerisches Ziel- und Entwicklungskonzept 2022		FNP-Entwurf [2022]
<b>Kleinstrukturen</b>		
<p><b>KS</b></p> <p><b>KSG</b></p> <p><b>KSM</b></p>	<p><b>Kleinstrukturen in der freien Landschaft, anthropogen bedingt</b>                      pflegender Erhalt von Kleinstrukturen mit besonderer Bedeutung als Elemente der Kulturlandschaft und in seiner Funktion für den Arten- und Biotopschutz</p> <p><b>Boden-, Gesteinsbiotope, Lösslehmwände</b>                      1. Erhaltung von Sukzessionsstufen der Vegetation, insbesondere lückiger Bestände ohne Gehölze durch alternierende Pflegemaßnahmen</p> <hr/> <p><b>Gebäude, Mauerwerk, Stütz-, Trockenmauern, Bildstöcke, Lesesteinhaufen</b>                      1. keine regelmäßige Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen erforderlich                      2. Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der besonderen Biotopfunktion</p>	<div style="display: flex; align-items: center;">  <p><b>Sonstige Flächen und Kleinstrukturen (Gesteinsbiotope, Kleinstrukturen)</b></p> </div>

Landschaftsplanerisches Ziel- und Entwicklungskonzept 2022		FNP-Entwurf [2022]
<b>Wald- und Forstflächen</b>		
<b>W:</b>	<p><b>Waldflächen einschließlich Wald-/ Gehölzränder, Lichtungen, Feldgehölze, Vor-/ Pionierwälder</b>                      Ökologisch ausgerichtete Waldlandschaftspflege unter Beachtung der Grundsätze der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, gute fachliche Praxis, nachhaltige Bewirtschaftung und Berücksichtigung der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes.</p>	<div style="background-color: #e0f2f1; width: 50px; height: 50px; margin: 0 auto;"></div> <p><b>Flächen für die Forstwirtschaft</b>                      Bewirtschaftung nach den Prinzipien der naturnahen Waldbewirtschaftung</p>
<b>WN:</b>	<p><b>Biotoptypen naturnaher Wälder</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sicherung von Altholzinseln</li> <li>2. Schutz von Biotopbäumen, Erhalt und Förderung von Habitaten und Kleinstrukturen</li> <li>3. Förderung der natürlichen Strukturdiversität in Form ungleichaltriger, stufig geschichteter Waldbestände mit trupp- bis horstweise eingestreuten typischen Nebenbaumarten</li> <li>4. Einrichtung von Naturwaldreservaten zur Repräsentation typischer und natürlicher Waldgesellschaften</li> <li>5. Entwicklung stufiger, struktureicher Waldinnen- und -außenränder</li> </ol>	
<b>WA:</b>	<p><b>Wälder auf Auenstandorten</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ergänzung von Weichholz- und Hartholzflussauenwäldern, von standorttypischen Bachufer- und Quellbachwäldern und Feuchtwäldern</li> <li>2. Förderung und Entwicklung von Auwaldstrukturen einschließlich Feuchtwiesen, Röhrichtern, Staudenfluren</li> <li>3. Sukzessive Entnahme standortfremder Nadelbaumarten, Nachpflanzung nur mit standortheimischen Arten</li> </ol>	
<b>WL:</b>	<p><b>Laub-, Laubmischwälder vorwiegend mit heimischen Laubbaumarten</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verjüngungsmaßnahmen nur in Form von Schirm- oder Femelhieb, Förderung vertikal gestufter Waldbestände</li> <li>2. Erhalt, Förderung von Altholzbeständen</li> <li>3. Belassung von Bestandslücken für die natürliche Sukzession</li> </ol>	
<b>WF:</b>	<p><b>Laub-, Laubmisch- und Nadelwälder mit vorw. gebietsfremden Arten</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. sukzessiver Umbau und Entwicklung zu naturnahen, landschaftstypischen Laubmischwäldern mit hohem Altersklassenanteil</li> <li>2. Vermeidung von Kahlschlägen und Förderung der natürlichen Verjüngung</li> </ol>	
<b>WV:</b>	<p><b>Vor-, Pionierwälder, Aufforstungen, Wildäcker</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Förderung der standorttypischen Laubbaumarten, Erhaltung wenig verbreiteter Nebenbaumarten (Kirsche, Mehlbeere, ...)</li> <li>2. sukzessiver Umbau und Entwicklung zu naturnahen, landschaftstypischen Laubmischwäldern mit hohem Altersklassenanteil</li> <li>3. Vermeidung von Kahlschlägen und Förderung der natürlichen Verjüngung</li> <li>4. Erhaltung artenreicher Sukzessionsstadien</li> </ol>	
<b>WK:</b>	<p><b>Kleingehölze, Feldgehölze, Gebüsche, Bäume (von Gehölzen geprägte Landschaftselemente außer Wald)</b>                      dauerhafte Pflege und Erhalt vorwiegend kleinflächiger und linear ausgeprägter Gehölzstrukturen zum Schutz und zur Sicherung der ökolog. Funktionen und als Kulturlandschaftselemente mit kulturlandschaftlichem und landschaftsästhetischem Funktionswert</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aufbau von Feldgehölzen und Hecken mit breitem Krautsaum</li> <li>2. Erhalt, Regenerierung mit autochthonen Arten</li> </ol>	
<b>WG:</b>	<p><b>Kleingehölze/ Ufergehölze, gewässerbegleitend</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dauerhafter Erhalt standorttypischer Gehölze, Neupflanzungen nur mit gebietseigenen Arten</li> <li>2. Pflegemaßnahmen nur einzelstammweise oder abschnittsweise</li> <li>3. Schaffung von Krautsäumen (i.d.R. durch Sukzession) bei bislang fehlenden Randstreifen</li> </ol>	
<b>WS:</b>	<p><b>naturnahe Wälder auf Sonderstandorten</b>                      Naturnahe Waldwirtschaft, Altholzanteile belassen, Totholzanteile belassen, Waldrandgestaltung - Wald-Ökotope (gestuft oder lückig), Schutz ausgewählter Habitatbäume, Verbesserung der Waldstruktur</p>	

Landschaftsplanerisches Ziel- und Entwicklungskonzept 2022		FNP-Entwurf [2022]
<b>Wasserflächen</b>		
<b>G</b>	<p><b>Gewässerbestimmte Biotopkomplexe, Fließ- und Stillgewässer und ihre natürlichen Kontaktbiotope</b>                      Maßnahmen zur Erhaltung, Wiederherstellung und zum Schutz der ökologischen Funktionsfähigkeit und landschaftlichen Eigenart von Fließ- und Stillgewässern mit ihren natürlichen Kontaktlebensräumen;                      Herstellung eines guten ökologischen und chemischen Zustands von natürlichen Gewässern, für erheblich veränderte Oberflächen-gewässer des guten ökologischen Potenzials und des guten ökologischen Zustands zur Erreichung eines gewässertypischen Artenbestands an Pflanzen und Tieren nach Wasserrahmenrichtlinie in Verbindung mit „Aktion Blau Plus“:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Maßnahmen zur Habitatverbesserung in Gewässern durch Laufverlängerung</li> <li>2. Maßnahmen zur Ufer- und Sohlgestaltung</li> <li>3. Maßnahmen zur Habitatverbesserung im Uferbereich</li> <li>4. Maßnahmen zur Habitatverbesserung durch Initiierung/ Zulassen der gewässerdynamischen Eigenentwicklung</li> </ol>	<div style="background-color: #add8e6; width: 30px; height: 30px; margin: 0 auto;"></div> <p><b>Wasserflächen</b> (stehende Gewässer, Fließgewässer: Fluss, Bach, Quellbach, Quelle)</p>
<b>GF I</b>	<p><b>Fließgewässer Gewässertyp 9: Lahn (Gewässer I. Ordnung) (Hyporhithral/Potamal)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Erhaltung der freien Fließstrecken, Zulassen der Gewässerdynamik, Renaturierung durch Entwicklung der Gewässer und Auen-durchlässigkeit (auf Grundlage von Aktion Blau)</li> <li>2. Bewirtschaftungsmanagement FFH-Gebiet "Lahnhänge"</li> </ol>	
<b>GF II</b>	<p><b>Fließgewässer Gewässertyp 5 Aar, Gelbbach (Gewässer II. Ordnung) (Hyporhithral)</b></p> <p>Erhaltung der Aar und des Gelbbachs als hindernisfreier Aufstieg für Fischarten</p>	
<b>GF III</b>	<p><b>Übrige Bäche Gewässertyp 5 (Epi-, Metarhithral)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Erhaltung / Wiederherstellung der natürlichen ökologischen Funktionsfähigkeit und des natürlichen biologischen Artenreichtums der Fließgewässer und ihrer Auen</li> <li>2. Umsetzung der Maßnahmen gemäß Gewässerpflege- und –entwicklungsplan</li> <li>3. Wiederherstellung naturgemäßer Biotopstrukturen, Förderung der natürlichen Fließgewässerdynamik im Zuge der Gewässerunterhaltung und Gewässerpflege</li> </ol>	
<b>GF IV</b>	<p><b>Fließgewässer technischer Art. Gräben (ganzjähriger Fließgewässercharakter, temporär wasserführend), technische Rinnen, Verrohrungen</b></p> <p>Ausschöpfen des Entwicklungspotenzials zur Bildung arten- und strukturreicher Saumbiotope, Rückbau verrohrter und/oder technisch ausgebauter Grabenabschnitte, Bildung von Pufferzonen zu intensiv genutzten Flächen (Vermeidung von Nähr-/Schadstoffeinträgen), angepasste Pflege (Verzicht auf Grabenfräse, abschnittsweises Mähen/Entkrauten)</p>	
<b>GF V</b>	<p><b>Anlagen in/an Gewässern (Häfen, Schleusen, Wasserkraftanlagen)</b></p> <p>Nutzung unter Beachtung der gewässerökologischen Anforderungen an Gewässergüte und Beachtung der gebotenen Vermeidungs- und funktionalen Ausgleichsmaßnahmen</p>	
<b>G Q</b>	<p><b>Quellen, Quellbäche</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Erhaltung und Wiederherstellung der ökologischen Funktionen</li> <li>2. Renaturierung ausgebauter Quellbereiche und Quellbäche, Wiederherstellung des natürlichen Retentionsverhaltens im Umfeld</li> </ol>	
<b>G S</b>	<p><b>Stillgewässer einschließlich der Ufer-/ Verlandungszonen, Abtragungsgewässer, Weiher, Teiche, Tümpel</b></p> <p>Erhaltung und Entwicklung der bioökologischen Funktionen der Stillgewässer für die typische Pflanzen- und Tierwelt</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Schutz und Erhalt der ökologischen Funktionsfähigkeit, der Gewässergüte und der besonderen Strukturmerkmale als Lebensraum für aquatische und amphibische Lebensgemeinschaften</li> <li>2. Erhalt und Entwicklung der Stillgewässer mit ihren Uferzonen in einem naturnahen Zustand mit angepasster Pflege und Nutzung</li> <li>3. Anlage oder Entwicklung ephemere Kleingewässer/ Tümpel</li> </ol>	

## **8 Sonstiges**

### **8.1 Sonderbauflächen**

Hinsichtlich der Sonderbauflächen wurde im Wesentlichen die Darstellung des Flächennutzungsplans 1998 übernommen. Im Einzelnen enthält der Flächennutzungsplan folgende Darstellungen von Sonderbauflächen:

Altendiez:

- Freizeit und Erholung
- Großflächiger Einzelhandel
- Seniorenheim

Aull:

- Sportanlagen

Stadt Diez:

- Freizeit und Erholung
- Sport und Freizeit
- Bundespolizeischule
- Justizvollzugsanstalt einschließlich Verwaltung
- Mehrere Seniorenheime
- Seniorenheim/ Kindertagesstätte und zugehöriges Wohnen
- Großflächiger Einzelhandel
- Baumarkt-Gartencenter und andere Fachmärkte

Gückingen:

- Sportanlagen

Holzappel:

- Großflächiger Einzelhandel
- Campingplatz
- Minigolf & Tennis

Isselbach:

- Wochenendhäusergebiet

Langenscheid:

- Reitplatz

## 8.2 Bau- und Kulturdenkmale

In dem Flächennutzungsplan wurden die Bau- und Kulturdenkmäler laut dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler - Denkmalliste Rheinland-Pfalz der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz eingetragen. Das Planwerk beinhaltet die nachrichtliche Übernahme der nach Landesrecht denkmalgeschützten Mehrheiten von baulichen Anlagen, wie in § 5 Abs. 4 BauGB geregelt sowie alle Einzeldenkmäler.

## 8.3 Dorferneuerung

Fast alle Ortsgemeinden verfügen über ein Dorferneuerungskonzept, in dem Ziele herausgearbeitet und Maßnahmen vorgeschlagen werden, um die Ortsgemeinden zu entwickeln. Eine detaillierte Betrachtung würde an dieser Stelle zu weit führen und ist für die Konzeption eines Flächennutzungsplans auch nicht zielführend.

## 8.4 Bodendenkmäler

Die zum Zeitpunkt der Erstellung der Unterlagen bekannten Bodendenkmäler, Kultur- und Naturdenkmäler sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, insbesondere hinsichtlich der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht von archäologischen Funden sind auf Bebauungsplanebene zu beachten.

## 8.5 Ablagerungen

Flächen mit Ablagerungen sind in der Flächennutzungsplanzeichnung symbolisch gekennzeichnet. Auf Bebauungsplanebene ist die Thematik ggfls. vertieft zu behandeln und mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

Sollten sich Ablagerungen mit geplanten Neuausweisungen überschneiden, so wird dies in der Bewertung der einzelnen Fläche aufgeführt.

## 8.6 Flächen für die Rohstoffgewinnung

Die Rohstoffsicherungsflächen wurden gemäß der Darstellung im derzeit gültigen RROP-Mittelrhein-Westerwald in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Zudem wurden die genehmigten Abbauflächen nachrichtlich dargestellt.

Bei Betroffenheit einer Änderungsfläche wird dies im Änderungskatalog entsprechend thematisiert.

## 8.7 Überschwemmungsgrenzen

Sollten besondere Vorkehrungen zum Hochwasserschutz erforderlich sein, so geht dies aus der, in dem Planwerk eingetragenen, Grenze der Überschwemmungsgebiete der Aar und der Lahn hervor. Bei Neuausweisungen wird zudem bei der Bewertung der Fläche für eine bauliche Nutzung auf die evtl. Lage in Überschwemmungsgebieten eingegangen.

## **Quellen/Literatur**

- Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2018): Statistisches Jahrbuch. Online unter: <https://www.statistik.rlp.de/fileadmin/dokumente/jahrbuch/Jahrbuch2018.pdf>, Bad Ems
- Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2018): Datenkompass Bevölkerung und Gebiet, Haushalte und Familien. Online unter: <https://www.statistik.rlp.de/fileadmin/dokumente/datenkompass/ergebnisse/datenblatt/bev/141.pdf>, Bad Ems
- Land Rheinland-Pfalz (1979): Landesverordnung über den „Naturpark Nassau“ vom 30. Oktober 1979, Mainz
- Naturpark Nassau (ohne Datum): Der Naturpark Nassau. Online unter: <http://www.naturparknassau.de/>
- Cima (2019): Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Diez (Fortschreibung 2019), Köln
- Cima (2010): Einzelhandelskonzept Stadt und Verbandsgemeinde Diez, Köln