

## **LANDSCHAFTSPLANERISCHER BEITRAG**

### **BEBAUUNGSPLAN**

**„WILHELM-VON-NASSAU-KASERNE,**

**2. ÄNDERUNG“**

**STADT DIEZ**

- Fassung für die Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB -

**Büro für Landschafts-, Stadt- und  
Freiraumplanung  
Dipl.-Ing. Michael Kürzinger**



**Haus im Kloostergarten  
65626 Fachingen  
Diezer Straße 16  
Haus im Kloostergarten  
Tel. 06432-84300  
Email: buero@kuerzinger-fachingen.de**

**August 2022**

## INHALT

- 1.0 Einleitung
- 1.1 Anlass
- 1.2 Planungsrechtliche Grundlagen
- 2.0 Standortbedingungen
- 2.1 Lagebeschreibung, Relief
- 2.2 Naturräumliche Einordnung
- 2.3 Boden
- 2.4 Wasser
- 2.5 Klima, Luft
- 2.6 Pflanzen, Tiere, Lebensräume
- 2.7 Landschaftsbild
- 2.8 Schutzstatus/ Planungsvorgaben
- 2.9 Bewertung der Schutzgüter/ Natur- und Landschaftspotentiale
- 3.0 Status-Quo-Prognose
- 4.0 Auswirkungen auf die Schutzgüter bzw. Natur- und Landschaftspotentiale
- 4.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume
- 4.2 Boden
- 4.3 Wasser
- 4.4 Klima, Luft
- 4.5 Landschaftsbild
- 5.0 Artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG
- 6.0 Landschaftsplanerisches Konzept

Anhang:

Hinweise zu den textlichen Festsetzungen/ Maßnahmenverzeichnis

Pläne: Bestandsplan M. 1:1.000

---

## **1.0 Einleitung**

### **1.1 Anlass**

Der Rat der Stadt Diez hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Wilhelm-von-Nassau-Kaserne, 2. Änderung“ beschlossen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Wilhelm-von-Nassau-Kaserne“ der Stadt Diez sieht für den vorliegenden Teilbereich der geplanten Änderung eine „Stellplatzanlage“ vor (Datum des Inkrafttretens 2.7.1997).

Die damals beabsichtigte Nutzung „Stellplatzanlage“ soll bis auf 8 Stellplätze entfallen. Stattdessen soll das Gelände einer Wohnnutzung zugänglich gemacht werden.

Geplant ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets, zudem sollen Straßenverkehrsflächen, Stellplätze und Grünflächen ausgewiesen werden.

### **1.2 Planungsrechtliche Grundlagen**

Bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen sind eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie die Formulierung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege als Abwägungsmaterial (Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB) bereitzustellen.

Nach § 2 (4) BauGB hat die Gemeinde die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln (Umweltprüfung) und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Landschaftsplanerische Beitrag zum Bebauungsplan wird als Anhang der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan beigelegt.

## **2.0 Standortbedingungen**

### **2.1 Lagebeschreibung, Relief, planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Siedlungsbereiches der Stadt Diez. Die Größe des vorgesehenen Geltungsbereichs beträgt ca. 0,7 ha.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände eines ehemaligen Kalksteinbruchs, welcher verfüllt wurde und von der Bundeswehr als Parkplatz für die PKW der Wehrpflichtigen genutzt wurde.

Das Gelände war somit ehemals Teil der „Wilhelm-von-Nassau-Kaserne“, welche nach Abzug der Bundeswehr im Jahr 1993 einer Konversion zugeführt wurde.

Die planungsrelevante Fläche ist weitgehend bituminös befestigt und wird als Stell-/Lagerfläche von einem Gerüstbaubetrieb genutzt. Randbereiche und ehemalige Pflanzstreifen sind mit Gehölzen bewachsen. Im nördlichen Randbereich – weitgehend bereits außerhalb des Geltungsbereichs- befinden sich abschnittsweise Reste von Abbauwänden.

Die Zufahrt erfolgt über eine stichartige Zuwegung von der „Schöne-Aussicht-Straße“.

Das Gelände ist vollständig abgezäunt.

Östlich des Plangebiets befindet sich vorhandene Wohnbebauung an der „Schöne-Aussicht-Straße“.

Nördlich liegen bewaldete Hangflächen sowie der städtische Friedhof.

Südlich befindet sich zunächst ein wohnbaulich genutztes Grundstück und anschließend das Gelände der ehemaligen Kaserne, in welchem Bildungseinrichtungen, eine Kindertagesstätte, ein Jugendzentrum, Vereinshäuser u.a. untergebracht sind.

Nach Osten schließt Hangwald an.



Abb. 1: Blick auf das planungsrelevante Parkplatzgelände (Blickrichtung Süden→ Norden)

### Relief

Das Plangebiet befindet sich auf einer westexponierten Hangzone des Lahntals. Der anstehende Massenkalk bildet zumeist steile Hänge aus.

Die natürliche Geländegestalt wurde jedoch im Zuge der früheren Steinbruchnutzung und der späteren Verfüllung vollständig anthropogen verändert.

Das eigentliche Stellplatzgelände ist nur schwach geneigt. Im nördlichen Randbereich des Geltungsbereichs bzw. in dessen unmittelbaren Anschluss befinden sich annähernd senkrechte Abbauwände des früheren Steinbruchs. Im östlichen Randbereich liegen zudem gehölzbestandene, steile Böschungen.

Diese Felswände bzw. Steilböschungen vermitteln zu Siedlungsflächen (östlich des Plangebiets) bzw. Waldflächen (nördlich), welche auf dem natürlichen, höheren Geländeniveau liegen.

Die Geländehöhe liegt im Bereich der Stellplatzfläche bei rund 148 m ü.NN.



Abb. 2: Übersichtsplan (unmaßstäblich)<sup>1</sup>

#### Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wilhelm-von-Nassau-Kaserne“, der 1997 in Kraft trat.

Nach dem Abzug der Bundeswehr 1993 begann die Konversion des ehemaligen Kasernengeländes. Die Stadt Diez stellte in diesem Zusammenhang den Bebauungsplan auf.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im vorliegenden Änderungsgebiet eine Stellplatzfläche („private Stellfläche für Schulbetrieb“) fest.

Zur Bepflanzung des Geländes gelten folgende Vorgaben:

*„Im Bereich des Großparkplatzes an der „Schöne-Aussicht-Straße“ sind zur Begrünung der Fläche mindestens 25 mittel- bis großkronige Bäume der Pflanzliste B oder D mit mindestens 18 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe über Geländeoberkante) fachgerechte zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 9 m<sup>2</sup> als Standraum zu sichern.“*

<sup>1</sup> Quelle: Landschaftsinformationssystem (LANIS) der Naturschutzverwaltung RLP ([www.naturschutz.rlp.de](http://www.naturschutz.rlp.de)).

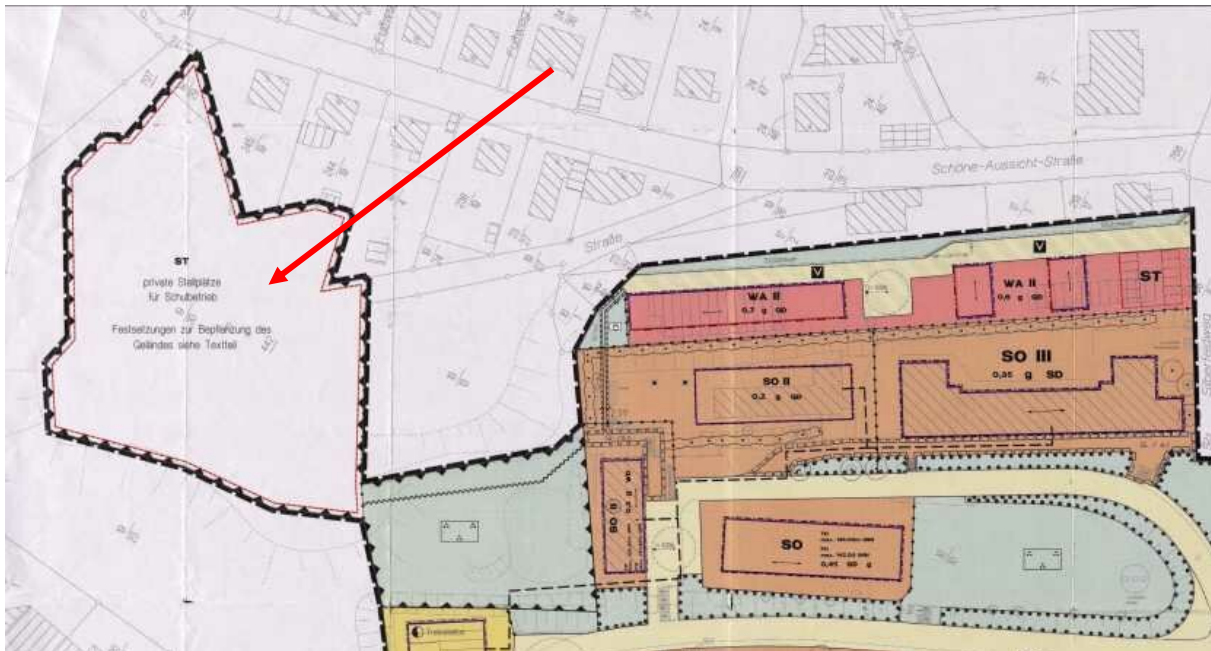


Abb. 3: Ausschnitt aus der Planzeichnung des bestehenden Bebauungsplans (unmaßstäblich)

## 2.2 Naturräumliche Einordnung

Naturräumlich gesehen liegt das Gebiet innerhalb der „Limburger Lahntalweitung“ im Limburger Becken.

## 2.3 Boden

Gemäß umweltgeologischem Gutachten bilden die Basis des Plangebiets paläozoische Felsgesteine. Hierbei handelt es sich um devonische Karbonatgesteine (Kalkstein). Über dem Felsgestein und dessen Verwitterungszone lagern Lockergesteine des Quartärs in Form von Hangschutt und Lehm.

Im Zusammenhang mit der früheren Nutzung als Steinbruch, der anschließenden Verfüllung und darauf folgenden Nutzung als Parkplatz wurde der natürliche Bodenaufbau im Plangelände jedoch vollständig anthropogen überformt bzw. der natürliche Bodenaufbau beseitigt.

Der oberste Profilabschnitt wird flächendeckend von Auffüllungen gebildet.

Der Planungsbereich befindet sich auf der Altablagerung „Ablagerungsstelle Diez, Im Seelhofer Feld“ und ist im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz unter der Nummer 141 03 029-0221 erfasst.

Bereits im Jahr 1994 wurden vom Büro Björnsen orientierende Untersuchungen in Bezug auf Altlasten durchgeführt. Diese wiesen in der Bodenluft leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) und BTEX nach. Eine weitere Untersuchung im Jahr 1998 bestätigte die LHKW-Belastung weitestgehend.

In den Jahren 2019 und 2021 folgten weiterführende umweltgeologische Untersuchungen in Bezug auf vorhandene Belastungen im Boden durch das Ingenieurbüro Kaiser Geotechnik:

Die im ersten Schritt der umweltgeologischen Untersuchungen in 2019 durchgeführte Beprobung von Bodenluft bestätigten die in den 1990er Jahren vom Büro Björnsen ermittelten Ergebnisse:

Allein im nordöstlichen Bereich des Untersuchungsareals (ehemaliger Bodenluftpegel Björnsen „GS 1“ / aktueller Bodenluftpegel KAISER Geotechnik „BLP 1“) wurden nennenswerte LHKW-Konzentrationen nachgewiesen (Björnsen 1994: ca. 17 mg/m<sup>3</sup>; Björnsen 1998: ca. 16 mg/m<sup>3</sup>; KAISER Geotechnik 2019: ca. 7 mg/m<sup>3</sup>). An den übrigen Messstellen lagen die LHKW-Konzentrationen bei <1 mg/m<sup>3</sup>.

---

Zudem wurden mittels insgesamt 15 Rammkernsondierungen bis in Tiefen von max. 16,00 m u. GOK und LHKW-Analysen von ausgewählten Bodenschichten der Belastungsschwerpunkt lokalisiert und in horizontale und vertikale Richtung eingegrenzt.

Die Untersuchungen anhand des Bodenmaterials in 2019 ergaben im nordöstlichen Grundstücksbereich (RKS 1 und RKS 6 – RKS 10) erhöhte LHKW-Gehalte von bis zu 7,50 mg/kg.

Zumeist handelt es sich bei den LHKW-haltigen Material um Schlacke/ Formsand. Die Tiefe des Schadensschwerpunktes liegt den Bodenuntersuchungen zufolge bei ca. 3,0 – 6,0 m u. GOK, wobei auch lokal bei der Bohrung RKS 10 noch in größerer Tiefe (11,10 m – 12,80 m u. GOK) ein leicht erhöhter LHKW-Gehalt ermittelt wurde

Im Jahr 2021 wurde im Hinblick auf die mögliche Bildung von Deponiegas und zur Ermittlung der Auffüllmächtigkeiten im bisher nicht untersuchten westlichen Bereich des Plangebiets (in Richtung Böschung) weitere umweltgeologische Untersuchungen durchgeführt.

Um mögliche Gefährdungen (Brand-/Explosions-, Erstickungs- und Gesundheitsgefährdung) durch die Bildung von Deponiegas abschätzen zu können, wurden an den noch vorhandenen stationären Bodenluftpegeln Bodenluftproben entnommen und auf die Gase CH<sub>4</sub>, CO<sub>2</sub>, O<sub>2</sub>, N<sub>2</sub> analysiert.

Zur weiteren Absicherung wurden anhand der o.g. Bodenluftpegel sowie an weiteren Messpositionen am nördlichen Rand und im Böschungsbereich westlich des Projektareals Messungen mit einem mobilen Mehrgasmessgerät durchgeführt. An weiteren Bodenluftpegeln wurden zudem zur Kontrolle weitere Bodenluftproben entnommen und einer Analytik auf den Verdachtsparameter LHKW zugeführt.

Zusammenfassend ergaben sich keine Hinweise auf die Bildung von Deponiegasen.

Die Bodenluft weist hinsichtlich Brand- bzw. Explosionsgefahr eine unkritische Zusammensetzung auf, da in keiner der Bodenluftpegel oder der 23 Messstellen die relevante Komponente Methan nachgewiesen werden konnte. Ein Austreten von Deponiegasen ließ sich anhand der Untersuchungsergebnisse nicht ableiten, da keine das Normmaß für Bodenluft überschreitenden Konzentrationen an CH<sub>4</sub> ) und CO<sub>2</sub> festgestellt wurden.

Die zur Kontrolle durchgeführten LHKW-Analysen der Bodenluft im Jahr 2021 wiesen im nordöstlichen Grundstücksbereich noch immer relevante Konzentrationen auf, wenn auch im Vergleich mit den Messergebnissen früherer Untersuchungskampagnen eine abnehmende Tendenz erkennbar war.

Zur Ermittlung der Auffüllmächtigkeiten im westlichen Bereich des Projektareals (in Richtung Böschung) und der Geometrie der ursprünglichen Grube wurden in Ergänzung zu den im Jahre 2019 durchgeführten Bohrungen mehrere Bodenaufschlüsse (Asphaltkernbohrungen und Kleinbohrungen) in Kombination ausgeführt.

In Kombination mit den Bohrungen von 2019 ergeben sich die größten Auffüllmächtigkeiten im nördlichen Grundstücksbereich (RKS 6:  $\geq 9,00$  m; BK/RKS 10: 12,80 m; RKS 11: 13,70 m; BK/RKS 16: 13,50 m).

Zudem wurden anhand der Bohrung BK/RKS 18 im südwestlichen Grundstücksbereich tiefer reichende Auffüllungen von ca. 11,50 m nachgewiesen.

Aufgrund der benachbarten Bohrungen BK/RKS 17, RKS 4 und RKS 5 in nördliche, nordöstliche und östliche Richtung, welche Auffüllmächtigkeiten von lediglich 3,00 m bis 5,70 m aufweisen, und aufgrund der unweit entfernten Bebauung im Südosten ist davon auszugehen, dass an dieser Stelle nur kleinräumig tiefer abgegraben worden ist. Auch aufgrund von wenige Meter westlich des Projektareals an der Oberfläche anstehenden Felspartien ist von davon auszugehen, dass die Abgrabung im Wesentlichen auf das projektierte Grundstück beschränkt ist und in Richtung Westen nahe hinter der Grundstücksgrenze oberflächennah ausläuft.

Im Zuge der Begehung des Hanggeländes und Kartierung der Felsaufschlüsse ergaben sich keine geomorphologischen Hinweise auf großräumige Hanginstabilität

---

## 2.4 Wasser

Oberflächengewässer werden nicht tangiert und befinden sich auch nicht im näheren Umfeld. Die Lahn ist etwa 100 m Luftlinie entfernt.

Das Gebiet liegt im Bereich der Grundwasserlandschaft devonischer Kalksteine. Es handelt sich um zusammenhängendes Porengrundwasser, welches vornehmlich in den fluviatilen Kiesen und Sanden sowie in den Hangschuttsedimenten zirkuliert. Das Grundwasser kommuniziert mit dem Vorfluter Lahn, sodass sich die Grundwasserstände mit gewissen Verzögerungen an die Vorflutwasserstände angleichen.

Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist derzeit durch die bituminöse Befestigung auf großen Teilen des Plangebiets nicht möglich.

Aufgrund der Altlastenthematik wurde im Rahmen der umweltgeologischen Untersuchungen im Jahr 2021 auch eine mögliche Belastung des Grundwassers durch Stichtagsmessungen an zwei Grundwassermessstellen untersucht. Es wurden Grundwasserproben entnommen und auf folgende Parameter untersucht:

- Schwermetalle
- Sulfat
- PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe)
  - LHKW (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe)
- TOC (Gesamtheit des organischen Kohlenstoffs)

Im Rahmen von ergänzenden Bohrungen im westlichen Grundstücksbereich eventuell anzutreffendes, den Auffüllkörper durchdringendes und vermutlich in Richtung Böschungsfuß fließendes Sickerwasser sollte ebenfalls beprobt und auf mögliche Schadstoffe untersucht werden.

Aufgrund der durchgeführten Grundwasseruntersuchungen wird eine Gefährdung des Grundwassers gutachtlich nicht gesehen, da die Konzentration sämtlicher untersuchten Parameter deutlich unter den Geringfügigkeitsschwellenwerten nach LAWA für die Beurteilung lokal begrenzter Grundwasserveränderungen sowie dem orientierenden Prüfwert 2 (oPW2) liegen.

## 2.5 Klima, Luft

Der Landschaftsraum liegt im subozeanischen Klimabereich. Das Limburger Becken gehört dabei zu den verhältnismäßig milden, niederschlagsärmeren Klimabezirken.

Auf den versiegelten Flächen besteht gegenüber der Umgebung eine erhöhte Wärmereflektion und Aufheizung. Die anschließenden Waldflächen und die Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Plangebiets weisen dagegen kleinklimatische Gunstwirkungen auf. Von einem relevanten Wirkungszusammenhang zwischen dem Plangebiet und siedlungsklimatischen Verhältnissen ist nicht auszugehen.



## 2.6 Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Die heutige potentielle natürliche Vegetation ist der Perlgras-Buchenwald.

### Biotop-/Nutzungstypen

Im Rahmen einer Struktur- und Nutzungskartierung wurden die folgenden Biotop-/Nutzungstypen im Gebiet erfasst. Die Ergebnisse dieser Bestandskartierung sind im Bestandsplan M 1: 1.000 dargestellt.

(Die Einteilung erfolgt gemäß dem Kartierschlüssel zur Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz.):



| Biotop-/Nutzungstyp    | Charakteristik   |
|------------------------|--|
| Parkplatz (HV3)<br>me2 | <p>Der größte Teil des Plangebiets stellt sich als bituminös befestigter Parkplatz (ca. 5.000 m<sup>2</sup> Flächengröße) dar.<br/>Die Platzfläche ist durch längliche Grünstreifen gegliedert.<br/>Der Parkplatz wurde im Bereich der verfüllten Sohle des ehemaligen Steinbruchs angelegt.<br/>Derzeitig wird das Gelände vorübergehend als Stell-/Lagerfläche von einem Gerüstbaubetrieb genutzt.</p>   |
| Gebüschstreifen (BB1)  | <p>Die Parkplatzfläche ist durch längliche Grünstreifen gegliedert.<br/>Die ursprüngliche gärtnerisch angelegte Vegetation ist nicht mehr vorhanden. Vielmehr hat sich durch Sukzession eine von Pioniergehölzen bzw. ausbreitungsstarkem Strauchaufwuchs geprägte Vegetation entwickelt. Bereichsweise breitet sich der expansive Neophyt <i>Japanischer Staudenknöterich</i> aus.<br/>Unter diesen Biototyp fällt auch gebüschartige Vegetation in den Randbereichen des Parkplatzgeländes.<br/>Der Gehölzaufwuchs weist ein geringes bis mäßiges Entwicklungsalter auf.<br/>Eine Krautschicht ist weitgehend unterdrückt.<br/>Charakteristische Arten sind Robinie (<i>Robinia pseudacacia</i>), Waldrebe (<i>Clematis vitalba</i>), Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>), Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>), Salweide (<i>Salix caprea</i>), Japanischer Staudenknöterich (<i>Reynoutria japonica</i>).</p>  |

Abb. 4: Gebüschstreifen in ehem. Pflanzbeeten

|  |   |
|--|---|
| <p>Sekundärer Kalkfels (GA3)</p> <p>gs1</p>                            | <p>Im nördlichen Randbereich des Plangebiets bzw. in dessen unmittelbaren Anschluss befinden sich Reste der Kalk-Abbauwände, welche durch den früheren Gesteinsabbau entstanden sind.</p> <p>Die Wände sind annähernd vertikal und bis ca. 15 m hoch. Vereinzelt sind Klüfte und Spalten vorhanden. Die Felswände selbst sind vegetationsfrei.</p> <p>Durch vorgelagerte Bäume (siehe „BF1“) am Wandfuß ergibt sich insbesondere während der Vegetationsperiode eine Beschattung.</p> <p><i>Hinweis:</i> Nach der „Kartieranleitung der gesetzlich geschützten Biotope in RLP“ (Stand: 17.4.2020) sollten Felskomplexe (Einzelfelsen, Felsgruppen, Felswände) zumindest durch Flechten- und/oder Moosvegetation charakterisiert sein, um als gesetzlich geschütztes Biotop kartiert zu werden. Ein gesetzlicher Pauschalschutz nach § 30 BNatSchG besteht somit bei den vorliegenden Felsen nicht.</p>  <p>Abb. 5: Felswände im Nordosten des Plangebiets bzw. im unmittelbaren Anschluss</p>  |
| <p>Sonstiger Laubmischwald einheimischer Arten (AG2)</p> <p>ta2-ta</p> | <p>Die nach Norden und Westen an das Plangebiet anschließenden steilen Hangzonen weisen einen Waldbestand auf. Unter diesem Biotoptyp wird auch die Gehölzvegetation im bergseitigen Anschluss an die Felswände und auf steilen Böschungen im Nordosten des Plangebiets gefasst.</p> <p><i>Merkmale:</i> Waldbestand aus verschiedenen heimischen Laubhölzern, naturnahe Ausprägung aufgrund der Geländeneigung;</p> <p>Kraut-/Strauchschicht zumeist mäßig ausgeprägt, bereichsweise deckend (Immergrün)</p> <p><i>Charakteristische Arten:</i> Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>), Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>), Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>), Robinie (<i>Robinia pseudacacia</i>), Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>), Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>), Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>), Efeu (<i>Hedera helix</i>), Immergrün (<i>Vinca minor</i>), Eingriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>), Mistel (<i>Viscum album</i>)</p> <p><i>Altersstruktur:</i> überw. Mittelalt; Entwicklungsstand: vorwiegend geringes und mittleres Baumholz (bis ca. 50 cm BHD), teils auch starkes Baumholz</p> <p><i>Zusatzstrukturen:</i> liegendes und teils stehendes Totholz, vereinzelt</p> |

Höhlungen/ Ausfaltungen



Abb. 6: waldartiger Bestand auf der Steilböschung im nordöstlichen Randbereich des Plangebiets



Abb. 7: Waldbild auf den nördlich anschließenden Hangzonen

Baumreihe (BF1)

Am Fuß der Abbauwände stocken auf einem schmalen unbefestigten Geländestreifen einige Laubbäume. Es handelt sich um Robinien (*Robinia pseudacacia*) und Ahornbäume (*Acer platanoides*) im mäßigen bis mittleren Bestandsalter.

Wohnbauflächen (SB0)/  
Ziergärten (HJ1)

Östlich und südlich des Plangebiets liegen wohnbaulich genutzte Grundstücke mit Einzelhausbebauung und privaten Gärten.  
**Merkmale:** Charakteristisch sind gärtnerisch angelegte Freiflächen mit Zier-/ Freizeithauscharakter.  
Der unmittelbar südlich des Plangebiets gelegene Wohnbaugrundstück weist einen Garten mit größeren Rasenflächen auf und wird von einer Koniferen-Schnitthecke (Scheinzypressen) eingefasst.  
Die östlich gelegenen Gärten sind strukturreicher und weisen vereinzelt Ziersträucher und Obstbäume auf.

---

### **Tierwelt**

Der größte Teil des Plangebiets stellt sich als bituminös befestigte Fläche dar. Dort besteht praktisch kein Lebensraumpotential.

Der junge Gehölzaufwuchs in den Grünstreifen innerhalb und am Rand der Parkplatzfläche bietet potentiell Nistplatzangebote für (aufgrund der derzeitigen Nutzung störungstolerante) gebüsch-/heckenbrütende Vogelarten sowie Nahrungshabitate für verschiedene Vogelarten.

Der relativ naturnah ausgeprägte Laubmischwald mit Totholzstrukturen auf den steilen Hangzonen im Umfeld stellt einen gut ausgeprägten Lebensraum insbesondere für Waldvogelarten dar.

Auch die waldartigen Gehölzstrukturen auf den Steilböschungen in den nördöstlichen Randbereichen des Plangebiets bieten derartige Lebensraumangebote zumindest für weniger störungsanfällige Waldvogelarten.

Bei einem Totholzbaum nördlich der Plangebietsgrenze wurden Spechthöhlen festgestellt (siehe Abb. 8).



Abb. 8: Totholzbaum mit Spechthöhlen im Hangwald nördlich der Plangebietsgrenze

Als Jagdhabitat für insektenjagende Fledermäuse sind insbesondere die Bereiche der Gehölzränder in den Randbereichen geeignet.

Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse wurden bei den Gehölzen innerhalb des Parkplatzgeländes nicht festgestellt und sind aufgrund des geringen Entwicklungsalters auch nicht zu erwarten.

In den vereinzelt auftretenden Klüften und Spalten der Felswände sind dagegen Vorkommen von zumindest Tages-/Zwischenquartieren von Fledermäusen nicht auszuschließen.



Abb. 9: größerer Spalt in Felswand

Auch der angrenzende Hangwald und die waldartigen Gehölzstrukturen auf den Steilböschungen in den nördöstlichen Randbereichen des Plangebiets sind als Jagdhabitat für waldgebundene Fledermäuse geeignet. Quartiere können in dem relativ naturnah ausgeprägten Wald nicht ausgeschlossen werden, da verschiedene Kleinstrukturen wie abstehende Rinde, kleine Höhlungen u.ä. auftreten.

Vorkommen von Reptilien (Eidechsen) sind im Bereich der ehemalige Abbauwände wenig wahrscheinlich, weil sich durch vorgelagerten Baumbestand eine Beschattung ergibt und zudem kaum grabbares Material vorhanden ist. Im Bereich des bituminös befestigten Parkplatzes sind Vorkommen auszuschließen.

Durch die Einfriedung des Geländes ergibt sich - abgesehen für flugfähige Arten und Kleintiere - eine Barrierewirkung.

## 2.7 Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsraum „Limburger Lahntalweitung“.

Der Landschaftsraum ist dicht besiedelt. Das Städtepaar Limburg/Diez bildet einen deutlichen Siedlungsschwerpunkt, der auch auf die umgebenden Siedlungen wie Altdiez abstrahlt. Insgesamt nehmen Siedlung und Verkehr etwa die Hälfte der Fläche ein.

Der Planungsbereich im Nordwesten des Siedlungsbereiches der Stadt Diez ist lediglich über eine Stichstraße zugänglich, an deren Ende sich der planungsrelevante Parkplatz befindet.

Der vorgesehene Geltungsbereich ist von Laubwald auf steilen Hangzonen sowie Siedlungsflächen (vorhandene Wohnbebauung) umgeben. Durch die Felswände und steilen Böschungen des ehemaligen Steinbruchs ergibt sich eine weitere Zäsur. Somit ist das planungsrelevante Gelände gegenüber der Umgebung weitgehend abgeschirmt und im Siedlungsbild der Stadt Diez nicht präsent.

Charakteristisch für die örtliche Wahrnehmung innerhalb des Plangebiets sind die Felswände und die Randlinien im Übergang zu den angrenzenden Waldflächen.

Ansonsten sind im Bereich des weitgehend versiegelten Geländes keine visuell relevanten Strukturelemente vorhanden.

### Erholungsfunktion, Freizeitnutzung

Das Plangebiet ist abgezaunt und nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Es weist keine Bedeutung für Erholung oder Freizeit auf.

Nördlich des Plangebiets verläuft ein Fußweg durch den Hangwald, welcher die „Schöne-Aussicht-Straße“ und die „Oraniensteiner Straße“ fußläufig verbindet. Nahe dem Weg befindet sich unmittelbar

---

nördlich des Plangebiets eine Schutzhütte an einem Aussichtspunkt. Von dort aus sind Sichtbeziehungen zum Plangebiet sowie über das Lahntal möglich, siehe auch Abb. 10.



Abb. 10: Blick auf das planungsrelevante Gelände vom Aussichtspunkt im nördlich angrenzenden Wald  
Blickrichtung Norden → Süden



Abb. 11: Blick über das planungsrelevante Gelände vom südwestlichen Randbereich  
Blickrichtung Südwesten → Nordosten

---

## **2.8 Planungsvorgaben / Schutzstatus**

### Naturschutzrecht:

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch die Planung nicht tangiert. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, das FFH-Gebiet „Lahnhänge“ ist etwa 950 m entfernt.

Flächen des regionalen oder landesweiten Biotopverbunds werden nicht tangiert.

### Biotopkataster Rheinland-Pfalz

Schutzwürdige Biotope gemäß Biotopkataster Rheinland-Pfalz befinden sich nicht im Plangebiet und dessen näheren Umfeld.

### Planung vernetzter Biotopsysteme, Kreis Rhein-Lahn (VBS)

Die Zielekarte der „Planung Vernetzter Biotopsysteme Kreis Rhein-Lahn“ (Stand: 2020) trifft im Bereich des Plangebiets keine Darstellung. Im nördlichen und westlichen Anschluss werden „Übrige Wälder und Forsten (biotoptypenverträgliche Nutzung)“ dargestellt.

## 2.9 Bewertung der Schutzgüter/ Natur- und Landschaftspotentiale

### 2.9.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Nachfolgend werden die vorkommenden Biotop/Nutzungstypen beurteilt:

| Biotop-/ Nutzungstyp: Gebüschstreifen (BB1) |                         |
|---|-------------------------|
| Bewertungskriterium                         | Einstufung              |
| Regionale Verbreitung / Seltenheit          | verbreitet              |
| Repräsentanz                                | weitgehen repräsentativ |
| Arten- und Strukturvielfalt                 | gering-mittel           |
| Lebensraumfunktion                          | gering-mittel           |
| Wiederherstellbarkeit/ Entwicklungsdauer    | gering                  |
| Bemerkungen, Schutzkategorien               | -                       |

| Biotop-/ Nutzungstyp: Sonstiger Laubmischwald einheimischer Arten (AG2) |                    |
|---|--------------------|
| Bewertungskriterium   | Einstufung         |
| Regionale Verbreitung/ Seltenheit                                       | bedingt verbreitet |
| Repräsentanz, Ausprägung  | repräsentativ      |
| Arten- und Strukturvielfalt   | mittel-hoch        |
| Lebensraumfunktion  | hoch               |
| Wiederherstellbarkeit/ Entwicklungsdauer                                | hoch               |
| Bemerkungen, Schutzkategorien   | -                  |

| Biotop-/ Nutzungstyp: Baumreihe (BF1)    |               |
|--|---------------|
| Bewertungskriterium                      | Einstufung    |
| Regionale Verbreitung / Seltenheit       | verbreitet    |
| Repräsentanz                             | repräsentativ |
| Arten- und Strukturvielfalt              | mittel        |
| Lebensraumfunktion                       | gering-mittel |
| Wiederherstellbarkeit/ Entwicklungsdauer | mittel        |
| Bemerkungen, Schutzkategorien            | -             |



| Biotop-/ Nutzungstyp: sekundärer Kalkfels (GA3) |                  |
|---|------------------|
| Bewertungskriterium                             | Einstufung       |
| Regionale Verbreitung/ Seltenheit               | wenig verbreitet |
| Repräsentanz, Ausprägung                        | repräsentativ    |
| Arten- und Strukturvielfalt                     | mittel           |
| Lebensraumfunktion                              | mittel           |
| Wiederherstellbarkeit/ Entwicklungsdauer        | -                |
| Bemerkungen, Schutzkategorien                   | -                |

#### Erläuterung der Bewertungskriterien

*Regionale Verbreitung:* gesamträumliche Bestandssituation, Gefährungsgrad

*Repräsentanz, Ausprägung:* Repräsentanz in der Natur-/ bzw. historisch gewachsenen Kulturlandschaft i.S.d. „Eigenart“ gem. BNatSchG, Vollständigkeit/Intaktheit von Artenbestand, Strukturierung, Flächenausdehnung

*Arten- und Strukturvielfalt:* Ausprägung von Habitat- und Strukturvielfalt, natürlicher Artenvielfalt, Schichtstruktur

*Lebensraumfunktion:* Biotopfunktion für Arten der Fauna

*Wiederherstellbarkeit, Entwicklungsdauer:* zeitlicher und räumlicher Aspekt der Ersetzbarkeit durch Biotopentwicklung

*Naturnähe, Hemerobie:* Intensität der menschlichen Einflussnahme

*Bemerkungen, Schutzkategorien:* Einstufung gem. VBS, Rote Liste der bestandsgefährdeten Biotoptypen von Rheinland-Pfalz, Biotopkartierung, § 30 BNatSchG; § 15 LNatSchG usw.

### **2.9.2 Boden**

Im Zusammenhang mit der früheren Nutzung als Steinbruch, der anschließenden Verfüllung und darauf folgenden Nutzung als Parkplatz wurde der natürliche Bodenaufbau im Plangelände anthropogen überformt bzw. der natürliche Bodenaufbau beseitigt.

Im Jahr 1994 erfolgten orientierende Untersuchungen in Bezug auf Altlasten. Diese wiesen in der Bodenluft leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) und BTEX nach. Eine weitere Untersuchung im Jahr 1998 bestätigte die LHKW-Belastung weitestgehend. In den Jahren 2019 und 2020 folgten weitere Untersuchungen in Bezug auf vorhandene Belastungen im Boden. Bei den Untersuchungen konnten Auffüllungen bis in eine Tiefe von 13,50 m unter Geländeoberkante nachgewiesen werden. Ablagerungen bis in größere Tiefen haben sich nicht bestätigt.

Dabei wurden in einem Bereich im Nordosten des Plangebiets erhöhte Gehalte leichtflüchtiger halogenierter Kohlenwasserstoffe (LHKW) in der Bodenluft nachgewiesen.

Weite Teile des Plangebiets sind bituminös befestigt, die ökologischen Bodenfunktionen wurden entsprechend beansprucht.

### **2.9.3 Wasser**

Oberflächengewässer werden nicht tangiert und befinden sich auch nicht im näheren Umfeld.

Es gibt keine Hinweise auf wasserführende Bodenzonen. Trinkwasserschutzgebiete werden nicht tangiert. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist derzeit durch die bituminöse Befestigung auf großen Teilen des Plangebiets nicht möglich.

Hinsichtlich der Altlastenvorkommen wird eine Gefährdung des Grundwassers gutachtlich nicht gesehen, da die Konzentration sämtlicher untersuchten Parameter deutlich unter den Geringfügigkeitsschwellenwerten nach LAWA für die Beurteilung lokal begrenzter Grundwasseränderungen sowie dem orientierenden Prüfwert 2 liegen.

| Bewertungskriterium                 | Einstufung <sup>2</sup>   |
|-------------------------------------|---------------------------|
| Versickerungsfähigkeit              | weitestgehend unterbunden |
| Trinkwasserschutzgebiet o.ä.        | - (nicht tangiert)        |
| Vorkommen von Oberflächengewässern  | - (nicht vorhanden)       |
| Fähigkeit zur Grundwasserneubildung | mittel (ca. 85 mm/a)      |
| Grundwasserüberdeckung              | ungünstig                 |

#### 2.9.4 Klima, Luft

Die Wald-/Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Plangebiets bzw. in dessen Anschluss weisen gewisse kleinklimatische Gunstwirkungen auf. Von einem relevanten Wirkungszusammenhang zwischen dem Plangebiet und siedlungsklimatischen Verhältnissen ist nicht auszugehen.

| Bewertungskriterium                            | Einstufung |
|--|------------|
| Funktion als Kalt-/Frischluftentstehungsgebiet | gering     |
| Immissionsschutzfunktion                       | gering     |
| Immissionsbelastung                            | mäßig      |

#### 2.9.5 Landschaftsbild

| Bewertungskriterium   | Einstufung  |
|---|---|
| Vielfalt der Biotop- und Nutzungsstrukturen   | gering-mittel   |
| Reliefvielfalt  | mittel-hoch   |
| Anteil naturgeprägter Biotoptypen   | gering-mittel (in den Randbereichen und im Anschluss) |
| Anteil kulturhistorischer Nutzungsformen  | -   |
| Vorkommen von ausgewiesenen Kulturgütern und sonstigen Sachgütern                         | -   |
| Intensität von Vorbelastungen   | mittel-hoch (durch vorhanden Parkplatz)               |
| Ausstattung mit Einrichtungen für die Erholungsnutzung (Wander-/Radwege, Ruhebänke, usw.) | -   |
| Sichtbeziehungen, Blickachsen, Fernblicke   | gering  |

### 3.0 Status-Quo-Prognose

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass im Bereich der Pflanzstreifen innerhalb des Parkplatzes sowie in den Randbereichen weiterhin Sukzessionsprozesse ablaufen werden.

Die Lebensraumfunktionen der Gehölzstrukturen werden mit steigendem Entwicklungsalter tendenziell zunehmen.

<sup>2</sup> Quelle: Digitaler Informationsdienst der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.geoportal-wasser.rlp.de](http://www.geoportal-wasser.rlp.de))

---

#### 4.0 Auswirkungen auf die Schutzgüter bzw. Natur- und Landschaftspotentiale

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wilhelm-von-Nassau-Kaserne“. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im vorliegenden Änderungsgebiet eine Stellplatzfläche („private Stellfläche für Schulbetrieb“) fest.

Die Änderung des Bebauungsplans sieht zukünftig vorrangig die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets auf dem früheren Parkplatzgelände vor. Darüber hinaus sollen Straßenverkehrsflächen und Stellplätze sowie Grünflächen in den Randbereichen ausgewiesen werden.

#### 4.1 Auswirkungen auf das Schutzgut „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“

##### Auswirkungen gegenüber der planungsrechtlichen Ausgangssituation

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im vorliegenden Änderungsgebiet eine Stellplatzfläche („private Stellfläche für Schulbetrieb“) fest.

Zur Begrünung des Geländes sahen die Festsetzungen des Bebauungsplans die Anpflanzung von mindestens 25 mittel- bis großkronigen Laubbäumen vor. (In der Örtlichkeit sind diese Bäume bislang nicht vorhanden.)

Durch die geplante Änderung wird die Anpflanzung dieser mindestens 25 Laubbäume nicht mehr möglich sein. Das Lebensraumpotential dieser Bäume wird sich nicht entfalten können.

In der Gesamtschau wird sich allerdings durch die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (GRZ 0,3) im Bereich eines bislang als „Stellplatzfläche“ festgesetzten Geländes der Anteil an nicht überbaubaren Grünfreiflächen aufgrund der erheblichen Reduzierung der zulässigerweise zu versiegelnden Fläche deutlich erhöhen, siehe auch Kap. 4.2. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird ein Gestaltungsrahmen vorgegeben.

In der Gesamtschau ergeben sich somit günstige Auswirkungen auf das Schutzgut.

##### Auswirkungen gegenüber dem derzeitigen örtlichen Zustand

Es ist davon auszugehen, dass die örtlich vorhandene Vegetation in den Grünstreifen auf dem Parkplatzgelände beansprucht wird. Von einer Inanspruchnahme ausgenommen werden kann der Vegetationsbestand in den Randbereichen bzw. die randlichen Abbauwände (überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs) und Steilböschungen.

Die überbaubaren Flächen, in denen die Bebauung mit Wohnhäusern zulässig sein wird, sind ausreichend weit von den Abbauwänden angeordnet, um Beeinträchtigungen durch Beschattung o.ä. zu vermeiden.

- Inanspruchnahme von Vegetationsflächen/-strukturen:
  - Gebüschstreifen mit Strauchaufwuchs/ Gehölzsukzession: gesamt 740 m<sup>2</sup>
- Funktionsverlust als (Teil-)Habitat für die die beanspruchten Bereiche nutzenden Tierarten
  - Verlust von Gehölzaufwuchs mit Potential als Brut- und Nahrungshabitat für gehölzgebundene, wenig störungsanfällige Vogelarten
- Auftreten von akustischen und optischen Störreize (Geräusche, Licht, Bewegungsunruhe) während der Bauphase sowie geringfügig im Rahmen der Wohnnutzung

Es ist aber nicht damit zu rechnen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Verwirklichung der Bauleitplanung entgegenstehen, siehe Kap. 5.

---

## 4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“

### Auswirkungen gegenüber der planungsrechtlichen Ausgangssituation

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im vorliegenden, etwa 7.050 m<sup>2</sup> großen Änderungsgebiet eine Stellplatzfläche („private Stellfläche für Schulbetrieb“) fest. Diese Fläche ist zulässigerweise – abgesehen von den Grünstreifen für die vorgesehenen Baumpflanzungen- vollständig versiegelbar.

Durch die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ mit einer Grundflächenzahl von 0,3 wird sich die zulässigerweise zu versiegelnde Fläche deutlich reduzieren. Ein großer Teil des Geländes muss entsiegelt werden.

Die zukünftig maximal zu versiegelnde Fläche im Geltungsbereich beträgt (unter Berücksichtigung der festgesetzten Verkehrsflächen, Fußweg und Stellplätze sowie einer zulässigen Überschreitung der GRZ im Wohngebiet durch Nebenanlagen usw.) insgesamt 3.160 m<sup>2</sup>.

Es ergeben sich somit in der Gesamtschau günstige Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“.

### Auswirkungen gegenüber dem derzeitigen örtlichen Zustand

In der Gesamtschau wird ein großer Teil des bislang fast vollständig versiegelten Geländes entsiegelt werden. Zur Versiegelung von bislang offenen Bodenflächen kann es lediglich in den schmalen Grünstreifen (gesamt etwa 740 m<sup>2</sup>) auf dem Parkplatz kommen.

*Altlasten:* Der Planungsbereich befindet sich auf der Ablagerung „Ablagerungsstelle Diez, Im Seelhofer Feld“ und ist im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz unter der Nummer 141 03 029-0221 erfasst. Im Jahr 1994 erfolgten orientierende Untersuchungen in Bezug auf Altlasten. Diese wiesen in der Bodenluft leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) und BTEX nach. Eine weitere Untersuchung im Jahr 1998 bestätigte die LHKW-Belastung weitestgehend. In den Jahren 2019 und 2021 folgten weitere Untersuchungen in Bezug auf vorhandene Belastungen im Boden. Die Ausdehnung der Ablagerung und die LHKW-Belastungen konnten hinsichtlich ihrer Ausdehnung in Breite und Tiefe eingegrenzt werden.

Bei den Untersuchungen konnten Auffüllungen bis in eine Tiefe von 13,50 m unter Geländeoberkante nachgewiesen werden. Dabei wurden in einem Bereich im Nordosten des Plangebiets erhöhte Gehalte dieser „LHKW“ in der Bodenluft nachgewiesen.

Bedingt durch die LHKW-Belastungen besteht ein Sanierungsbedarf, um die gewünschte Nutzung als Wohngebiet zu ermöglichen. Dazu soll ein mit der SGD Nord abgestimmter Sanierungsplan einschließlich Beschreibung der Sanierungsmethode, Maßnahmen zum Arbeitsschutz und Darlegung der Entsorgungswege und Mengen ausgearbeitet werden.

Durchgeführt werden soll hier eine Sanierung der mit LHKW hoch belasteten Bodenschichten durch Bodenaustausch bis in eine Tiefe von 3,0 bis 6,00 m. Zudem sollen geeignete technische Sicherungsmaßnahmen berücksichtigt werden, um in tieferen Untergrund möglicherweise verbleibenden Restbelastungen entgegenzuwirken.

Die generelle Baubaubarkeit und die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes (§1 BauGB) können für den Bodenschutz seitens der zuständigen Fachbehörde nach Durchführung einer abgestimmten Sanierung prinzipiell bestätigt werden.

## 4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“

### Auswirkungen gegenüber der planungsrechtlichen Ausgangssituation

Durch die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ mit einer GRZ 0,3 wird sich die zulässigerweise zu versiegelnde Fläche gegenüber der bislang festgesetzten Stellplatzfläche deutlich reduzieren. Ein großer Teil des Geländes muss entsiegelt werden. Damit wird die Versickerungsfähigkeit wieder hergestellt.

---

Es ergeben sich somit insgesamt günstige Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“.

#### Auswirkungen gegenüber dem derzeitigen örtlichen Zustand

In der Gesamtschau wird ein großer Teil des bislang fast vollständig versiegelten Geländes entsiegelt werden. Die Versickerungsfähigkeit wird wieder hergestellt.

*Altlasten:* Aufgrund der durchgeführten Grundwasseruntersuchungen wird eine Gefährdung des Grundwassers gutachtlich nicht gesehen, da die Konzentration sämtlicher untersuchten Parameter deutlich unter den Geringfügigkeitsschwellenwerten nach LAWA für die Beurteilung lokal begrenzter Grundwasserveränderungen sowie dem orientierenden Prüfwert 2 (oPW2) liegen.

### **4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima, Luft“**

#### Auswirkungen gegenüber der planungsrechtlichen Ausgangssituation

Im Zuge der Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ mit einer GRZ 0,3 wird sich die zulässigerweise zu versiegelnde Fläche gegenüber der bislang festgesetzten Stellplatzfläche deutlich reduzieren. Ein großer Teil des Geländes, welches bislang gegenüber der Umgebung eine erhöhte Wärmereflektion und Aufheizung aufwies, muss entsiegelt werden.

Zur Begrünung des Geländes sahen die Festsetzungen des Bebauungsplans die Anpflanzung von mindestens 25 Laubbäumen vor. (In der Örtlichkeit sind diese Bäume bislang nicht vorhanden.) Aufgrund der Änderung des Bebauungsplans wird die Anpflanzung dieser mindestens 25 Laubbäume nicht mehr möglich sein; deren günstiges Potential auf die kleinklimatischen Verhältnisse entfällt.

Insgesamt ergeben sich durch die deutliche Reduzierung des Versiegelungsanteils dennoch günstige Auswirkungen auf das Schutzgut.

#### Auswirkungen gegenüber dem derzeitigen örtlichen Zustand

Die zu erwartende Entsiegelung von großen Teilen des bislang fast vollständig versiegelten Geländes führt dazu, dass die lokale Evapotranspirationsrate zunimmt und die Wärmereflektion im Gebiet abnimmt.

Während der Bauphase sowie im Zusammenhang mit der zukünftigen wohnbaulichen Nutzung wird es zu einem Ausstoß von Schadstoffen bzw. klimaschädlicher Gase kommen.

### **4.5 Auswirkungen auf Schutzgut „Landschaftsbild“**

#### Auswirkungen gegenüber der planungsrechtlichen Ausgangssituation

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im vorliegenden Änderungsgebiet eine Stellplatzfläche fest. Zur Begrünung des Geländes sahen die Festsetzungen des Bebauungsplans die Anpflanzung von mindestens 25 mittel- bis großkronigen Laubbäumen vor.

Durch die geplante Änderung wird die Anpflanzung dieser mindestens 25 Laubbäume nicht mehr möglich sein. Das Potential der Bäume für das Siedlungsbild wird sich nicht entfalten können.

In der Gesamtschau wird sich allerdings durch die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ im Bereich eines bislang als „Stellplatzfläche“ festgesetzten Geländes der Anteil an nicht überbaubaren Grünfreiflächen deutlich erhöhen. Die zulässigerweise zu versiegelnde Fläche wird verringert. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird ein Gestaltungsrahmen vorgegeben.

In der Gesamtschau ist somit von tendenziell günstigen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ auszugehen.

---

### Auswirkungen gegenüber dem derzeitigen örtlichen Zustand

Durch die Umwandlung des bislang fast vollständig versiegelten Geländes in ein Wohngebiet mit einem relativ hohen Anteil nicht überbaubarer Grundstücksflächen ist von positiven Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

Die Vegetationsbestände in den Randbereichen bzw. die randlichen Abbauwände (überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs) und Steilböschungen werden gesichert.

## **5.0 Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG**

Bei der Betrachtung werden die örtlich vorhandenen Habitat-/Vegetationsstrukturen zugrunde gelegt.

### Tötungstatbestände gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 (i. V. m. Abs. 5) BNatSchG:

Tötungen von europarechtlich geschützten Tierindividuen können weitestgehend ausgeschlossen werden, sofern die Beseitigung und der Rückschnitt von Gehölzstrukturen (hier: Gehölzaufwuchs in Pflanzstreifen) ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres und somit außerhalb der Vogel-Brutzeit erfolgen

Fledermausquartierrelevante Strukturen sind nicht betroffen.

Auch hinsichtlich sonstiger europarechtlich geschützter Arten ist im Bereich der Eingriffsfläche nicht mit dem Vorkommen von Lebensstätten bzw. Quartieren zu rechnen.

Nutzungsbedingt wird die Gefahr von Kollisionen zwar grundsätzlich erhöht; es ist keine signifikante Zunahme des Tötungsrisikos gegenüber dem derzeitigen Zustand (Fahrzeugbewegungen/ an- und abfahrende Lkw und Pkw) zu befürchten.

### Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens werden die unter Kap. 4.1 aufgeführten Vegetationsstrukturen beansprucht.

Die eingriffsrelevanten Gebüschstreifen mit relativ jungem Gehölzaufwuchs stellen keine essentiellen Habitatstrukturen für vorkommende Vogelarten dar. Es ist davon auszugehen, dass die ökologischen Funktionen im räumlichen Umfeld, also im Bereich der naturnahen Hangwaldbestände sowie in den Gärten und öffentlichen Freiflächen des anschließenden Siedlungsgebiets, weiterhin erfüllt werden können.

Tierökologisch besonders bedeutsame Strukturelemente (Altholzbestände, Höhlenbäume o.ä.) sind von der Planung nicht betroffen. Die Randbereiche des Plangebiets, bei denen u.a. eine Frequentierung durch jagende Fledermäuse möglich ist und in denen im Nordosten auch waldartige Bereiche enthalten sind, bleiben erhalten.

Die überbaubaren Flächen, in denen die Bebauung mit Wohnhäusern zulässig sein wird, sind ausreichend weit von den Abbauwänden (überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs) angeordnet, um Beeinträchtigungen einer etwaigen Lebensraumfunktion durch Beschattung o.ä. zu vermeiden.

Durch die zu erwartende Anlage von Gartenflächen wird das Lebensraumangebot insbesondere für siedlungsgebundene Vögel tendenziell verbessert.

### Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG (erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten):

Durch die derzeitige Nutzung als Lagerplatz sind bereits jetzt gewisse Störungen (Geräusche, Bewegungsunruhe, Licht) wirksam.

Baubedingte Störungen sind zeitlich begrenzt und werden nicht eine solche Intensität erreichen, dass etwaige lokale Populationen von europarechtlich geschützten Arten im Umfeld erheblich gestört werden bzw. sich deren Erhaltungszustände verschlechtern.

Nutzungsbedingte Störreize werden durch die Wohngebietsausweisung nicht in einem relevanten Umfang zunehmen.

---

Fazit:

Es wird davon ausgegangen, dass im Zuge der Verwirklichung der Vorgaben des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i.S.d. § 44 BNatSchG tangiert werden.

---

## 6.0 Landschaftsplanerisches Konzept

Im Sinne einer Eingriffsvermeidung sollen die Randbereiche des Plangebiets, welche neben Gebüschvegetation teilweise Abbauwände sowie Steilböschungen mit waldartiger Vegetation enthalten, von einer baubedingten Inanspruchnahme ausgenommen werden und als Grünflächen bzw. „Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt werden.

Zur Vermeidung von Tötungen von Vogel-Individuen darf die erforderliche Beseitigung von Gehölzstrukturen (hier: Gehölzaufwuchs in den früheren Pflanzbeeten) ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres und somit außerhalb der Vogel-Brutzeit erfolgen.

Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen etc. sind, soweit es andere gesetzliche Regelungen nicht untersagen, als wasserdurchlässige Flächen auszubilden.

Für eine funktionale Durchgrünung des Wohngebiets sollte ein Gestaltungsrahmen für die privaten, unbebauten Grundstücksflächen vorgesehen werden.

Bedingt durch die LHKW-Belastungen besteht ein Sanierungsbedarf, um die gewünschte Nutzung als Wohngebiet zu ermöglichen. Durchgeführt werden soll hier eine Sanierung der mit LHKW hoch belasteten Bodenschichten durch Bodenaustausch bis in eine Tiefe von 3,0 bis 6,00 m.

Hierzu wird ein Sanierungsplan erarbeitet.

Im **Maßnahmenverzeichnis** in Anhang 1 werden die vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen als Hinweise zu den textlichen Festsetzungen erläutert.

Die Durchführung von zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen ist nicht erforderlich, da sich durch die vorgesehene Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (GRZ 0,3) im Bereich eines bislang als „Stellplatzfläche“ festgesetzten Geländes die zulässigerweise zu versiegelnden Fläche deutlich reduzieren wird, was in der Gesamtschau mit günstigen Auswirkungen auf die Umwelt-Schutzgüter einhergeht.



---

## **Anhang 1:**

### **Hinweise zu den textlichen Festsetzungen/ Maßnahmenverzeichnis**

**Landschaftsplanerischer Beitrag zum  
Bebauungsplan „Wilhelm-von-Nassau-Kaserne, 2. Änderung“ Stadt Diez**

**Maßnahme- Nr. G1**

**Maßnahmenbeschreibung:**

Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

- Die nicht überbauten bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen im Bauland sind als Grün-/ Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Bei mindestens 75 % der angepflanzten Bäume und Sträucher muss es sich um Laubgehölzarten handeln

**Begründung der Maßnahme:**

Erhalt und Entwicklung von Grünfreiflächen mit verschiedenen Habitatangeboten v.a. für siedlungsangepasste Arten

Ermöglichen einer natürlichen Bodenentwicklung, Verbesserung des durchwurzelbaren Bodenraums

Positiver Beitrag zum Kleinklima

Innere Durchgrünung des Wohngebiets

**Flächengröße/ Umfang: -**

**Mögliche Sicherung:** § 9 (1) 25a. BauGB

**Landschaftsplanerischer Beitrag zum  
Bebauungsplan „Wilhelm-von-Nassau-Kaserne, 2. Änderung“ Stadt Diez**

**Maßnahme- Nr. G2**

**Maßnahmenbeschreibung:**

**Anpflanzung von hochstämmigen Laubäumen**

Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind hochstämmige, standorttypische Laubbäume anzupflanzen und zu pflegen.

*Gehölzauswahl:*

Quercus robur (Stieleiche)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Mindestqualität des Pflanzguts: Hochstämme, 3 x v., StU (Stammumfang) 14- 16 cm

Pflege Gehölze:

- Durchführung von Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege
- Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen

**Begründung der Maßnahme:**

Aufwertung der Strukturvielfalt, Initiierung von Baumbeständen mit hohem ökologischen Potential

Verbesserung des durchwurzelbaren Bodenraums

Positiver Beitrag zum Kleinklima

Beitrag zur inneren Durchgrünung, optische Auflockerung

**Flächengröße/ Umfang:** 3 Stück

**Mögliche Sicherung:** § 9 (1) 25a. BauGB

---

**Landschaftsplanerischer Beitrag zum  
Bebauungsplan „Wilhelm-von-Nassau-Kaserne, 2. Änderung“ Stadt Diez**

**Maßnahme- Nr. V1**

**Maßnahmenbeschreibung:**

**Erhalt des Vegetationsbestands und der Felswände in den Randbereichen des Plangebiets**

Die Vegetationsbestände und die Felswände innerhalb der im Plan entsprechend dargestellten Grünflächen sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

**Begründung der Maßnahme:**

Minderung des Eingriffs durch Erhalt und Entwicklung vorhandener Vegetationsstrukturen bzw. Felsen

**Flächengröße:** 1.280 m<sup>2</sup>

**Mögliche Sicherung:** § 9 (1) 15 i.V.m. 25b. BauGB

---

**Landschaftsplanerischer Beitrag zum  
Bebauungsplan „Wilhelm-von-Nassau-Kaserne, 2. Änderung“ Stadt Diez**

**Maßnahme- Nr. V2**

**Maßnahmenbeschreibung:**

**zeitliche Beschränkung der Gehölzentnahme**

Entnahme und Rückschnitt von Gehölzbestand sind ausschließlich in der Zeit vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres (außerhalb der Vogel-Brutsaison) zulässig.

**Begründung der Maßnahme:**

Vermeidung von Individuenverlusten bzw. Vermeidung der Zerstörung von besetzten Vogelnestern, Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

**Flächengröße: -**

**Mögliche Sicherung: -**