

# Bebauungsplan der Innenentwicklung "Freiendiez I", 6. Änderung



der Stadt Diez

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Verbandsgemeinde:	Diez
Stadt:	Diez
Gemarkung:	Diez
Flur:	42

**Planfassung für die Verfahren nach § 13a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stand: Mai 2024

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)



<b>Stadt:</b>	<b>Diez</b>		
<b>Gemarkung:</b>	<b>Diez</b>	<b>Flur:</b>	<b>42</b>

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>1</b>
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung.....	1
1.2 Bauleitplanerisches Verfahren.....	4
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass, Historie, Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung .....	5
1.4 Fachplanungen .....	10
1.4.1 Erschließung .....	10
1.4.2 Schutzgebiete .....	10
1.4.3 Denkmalschutz .....	10
1.4.4 Geologische Vorbelastungen.....	11
<b>2 Darlegung der konkreten Planinhalte bzw. Änderungsinhalte .....</b>	<b>12</b>
2.1 Erschließung .....	12
2.2 Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet.....	12
2.3 Maß der baulichen Nutzung.....	12
2.4 Bauweise und überbaubare Fläche .....	12
2.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	13
<b>3 Belange des Naturschutzes .....</b>	<b>14</b>
3.1 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange.....	14
3.2 Pflanzen, Tiere, Lebensräume .....	14
3.3 Wasserhaushalt und Boden.....	15
3.4 Klima und Luft.....	15
3.5 Landschaftsbild und Kulturgüter .....	16
3.6 Fazit und Abwägung .....	16
<b>4 Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>17</b>
4.1 Flächenbilanz.....	17
4.2 Kostenschätzung .....	17
<b>5 Abwägung .....</b>	<b>17</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:10.000) .....	1
Abbildung 2: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:5.000).....	2
Abbildung 3: Luftbild (Maßstab ca. 1:2.000).....	2
Abbildung 4: Baulicher Bestand.....	3
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Diez.....	5
Abbildung 6: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Freiendiez“ aus 1991 .....	6
Abbildung 7: Denkmalgeschützte Fachwerkhäuser Gartenstraße 2 .....	11
Abbildung 8: Rudolf-Dietz-Straße 24 und 26 mit Lückenschluss .....	12

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	5
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	17

## 1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

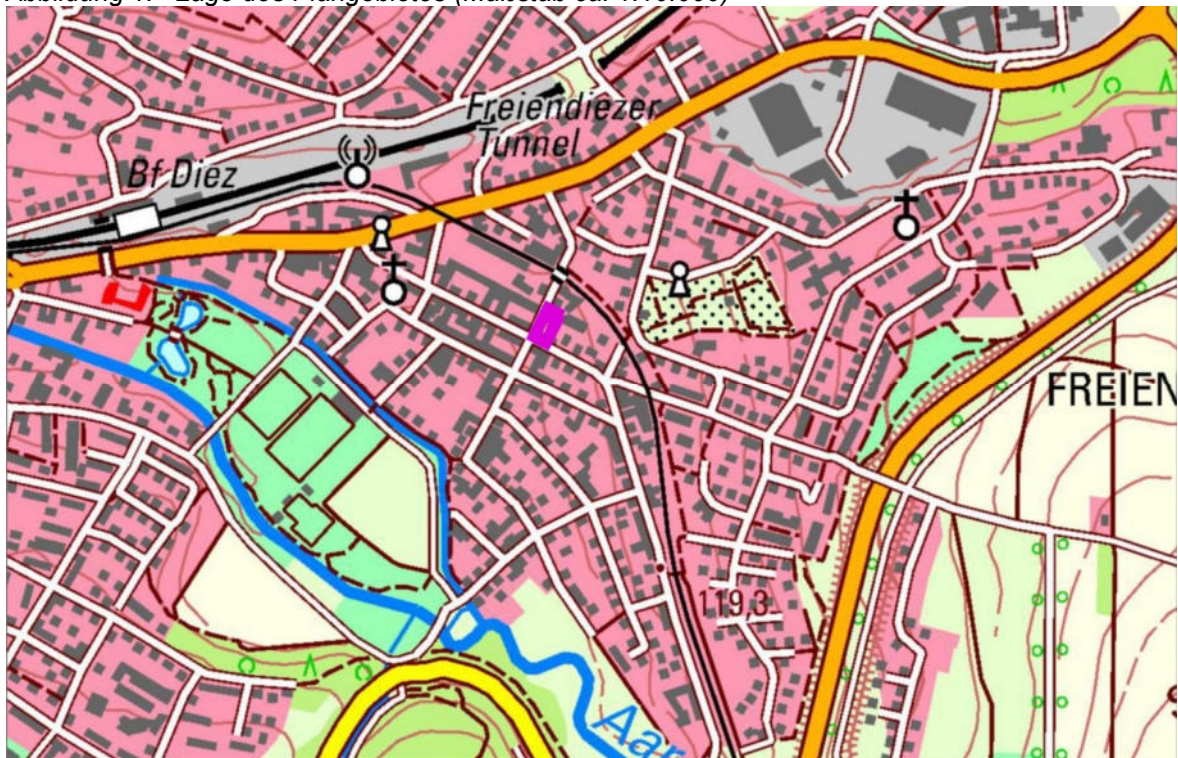
### 1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Freiendiez I“ aus dem Jahr 1991. Dieser rechtsverbindliche Bebauungsplan wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan teilüberplant und somit für den Geltungsbereich der 6. Änderung außer Kraft gesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vollständig von umliegender Bebauung umschlossen und wird wie folgt umgrenzt: Im Westen durch die Gartenstraße, im Süden durch die Rudolf-Dietz-Straße und im Übrigen durch Bestandsbebauung.

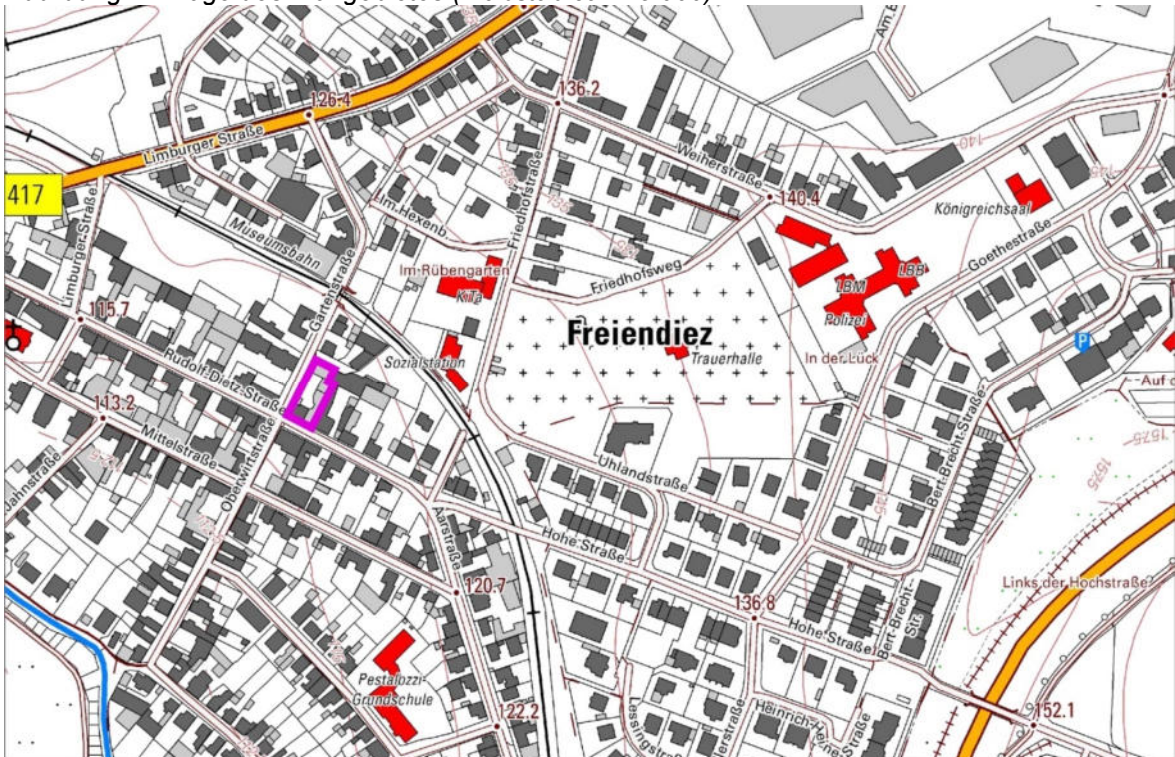
In der Umgebung sind überwiegend Einfamilienhäusern mit zwei Geschossen zu finden. Der gesamte Bereich ist verdichtet und mit (größtenteils befestigten) Innenhöfen und Höfen zwischen den Gebäuden charakterisiert. Diese Strukturen resultieren aus der damaligen Scheunen-Struktur. Die Fläche des Plangebietes verfügt über eine Gesamtgröße von 715 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke 131/3 und 131/4, Flur 42, Gemarkung Diez.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:10.000)



(Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Maßstab ca. 1:25.000)

Abbildung 2: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:5.000)



(Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Maßstab ca. 1:5.000)

Abbildung 3: Luftbild (Maßstab ca. 1:2.000)



(Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Befliegung 04.06.2023, Maßstab ca. 1:2.500)

Abbildung 4: Baulicher Bestand  
Blick aus der Oberwirtstraße



Blick von Westen aus der Gartenstraße



Blick aus der Gartenstraße



Blick aus der Gartenstraße



(Quelle: eigene Aufnahmen vom 26.04.2024)

## 1.2 Bauleitplanerisches Verfahren

Die 6. Änderung des Bebauungsplans „Freiendiez I“ soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Hierzu müssen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sein. Die vorhandenen zwei bestehenden Scheunen sollen in ein Einfamilienhaus und ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten umgebaut werden. Damit wird neuer Wohnraum geschaffen und es handelt sich um eine **Nachverdichtung** und **Wiedernutzbarmachung** (§ 13a Abs. 1 Satz 1, Alternative 1 und 2 BauGB).

Auch die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB angeführte weitere verfahrensrechtliche Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Die **festgesetzte Grundfläche** umfasst weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist nicht zu prüfen, da Nr. 1 bereits erfüllt ist.

Es dürfen keine **Vorhaben** begründet werden, die einer **Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung** unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Es sollen ein Mischgebiet festgesetzt werden, diese unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Es dürfen **keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten** vorliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB). Das nächstgelegenen Natura-2000 Gebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,5 km im Westen (FFH-Gebiet Lahnhänge (DE-5613-301)). Im direkten Umfeld befindet sich kein Vogelschutzgebiet. Aufgrund der Entfernung und dazwischenliegender Bebauung liegen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der Natura-2000 Gebiete vor. Damit ist auch diese Voraussetzung erfüllt.

Es dürfen keine **Anhaltspunkte** vorliegen, dass bei der Planung **Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 BauGB). Dies wäre beispielweise der Fall, wenn das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegen würde. Der nächste Betrieb mit Betriebsbereichen, die den Anforderungen der 12. Verordnung zum BImSchG unterliegen, befindet sich in ausreichender Entfernung. Daher ist auch diese Voraussetzung erfüllt.

Demnach kann nach § 13a Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bedingt durch die Anwendbarkeit des § 13a BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, so dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Demnach kann nach § 13a Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert bzw. erweitert werden.

Bedingt durch die Anwendbarkeit des § 13a BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, so dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung und -erweiterung zu erwarten sind, gelten „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“.

Der Rat der Stadt Diez hat in seiner Sitzung am 21.03.2024 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans bezogen auf das Grundstück Rudolf-Dietz-Straße 24 gefasst.

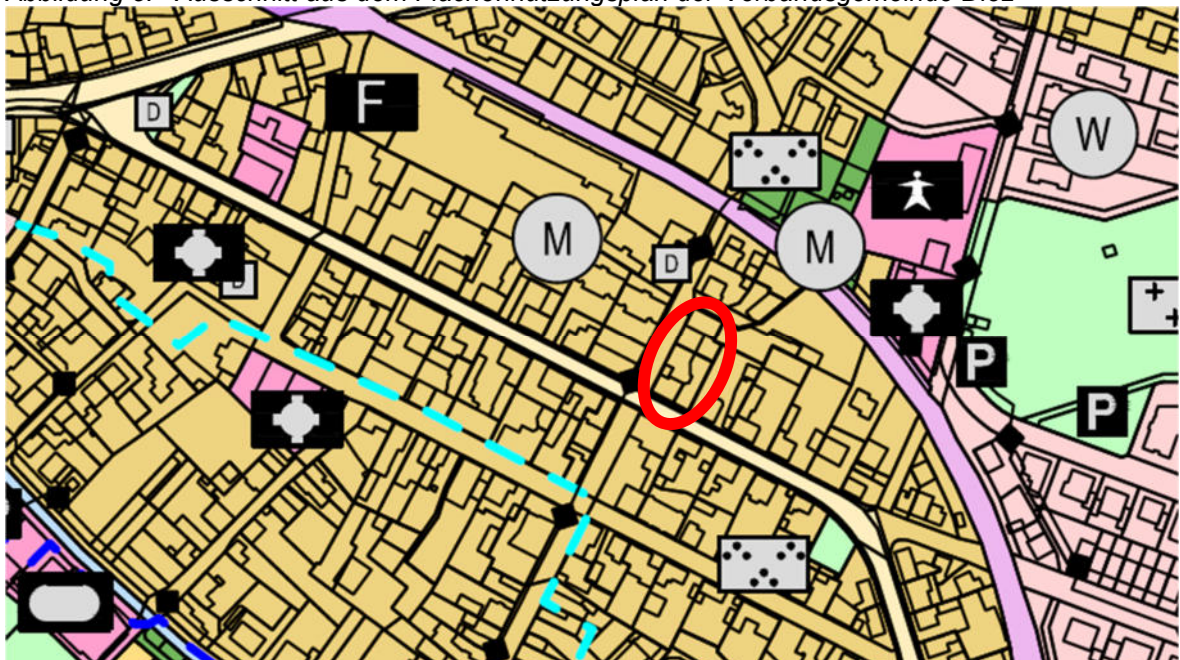
Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum*
Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs	21.03.2024
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	
frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Satzungsbeschluss	

### 1.3 Planerfordernis und Planungsanlass, Historie, Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Diez ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Diez



(ohne Maßstab)

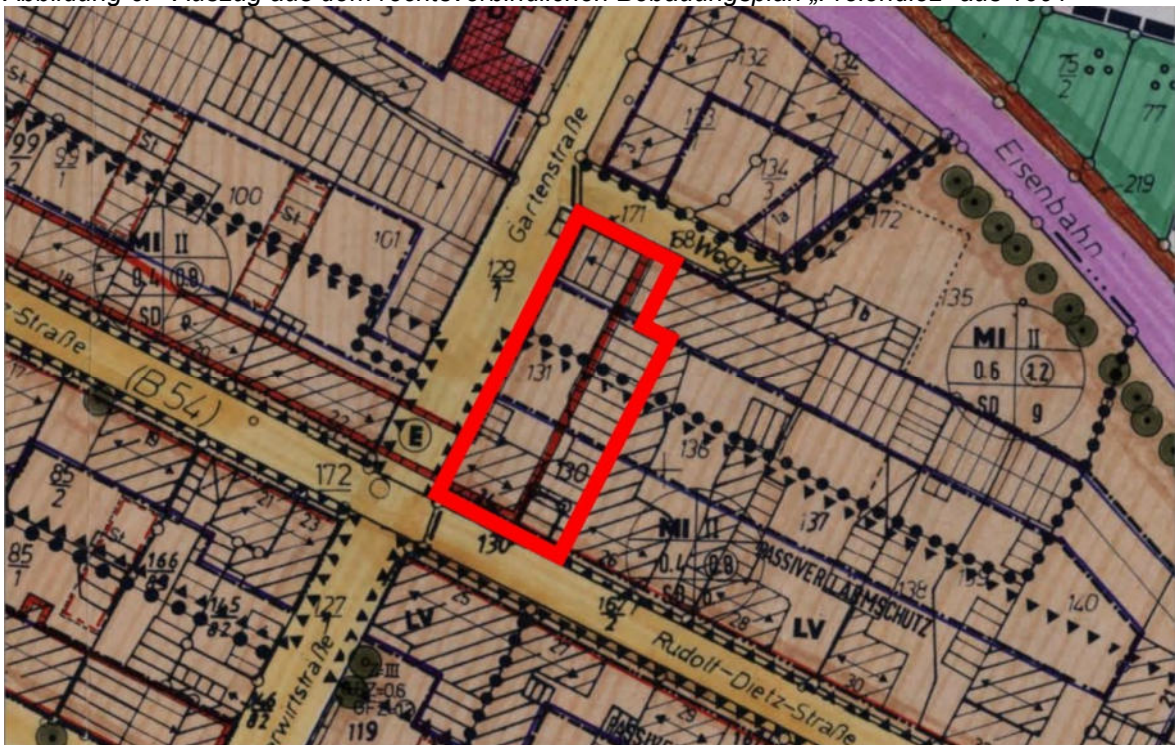
Damit ist die 6. Änderung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Absicht des Eigentümers des Anwesens Rudolf-Dietz-Straße 24 die Scheune im Norden in ein modernes Einfamilienhaus umzubauen

und die verbindende Scheune in ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten. Dieses Vorhaben ist auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht umsetzbar. Die verbindende Scheune liegt außerhalb der überbaubaren Flächen.

Im Übrigen verläuft durch das Anwesen eine Nutzungsabgrenzung, so dass nach rechtsverbindlichem Bebauungsplan für den zur Rudolf-Dietz-Straße Teilbereich eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8, offene Bauweise mit zwei Vollgeschossen und das Satteldach als Dachform festgesetzt sind. Für den zur Gartenstraße bzw. dem Weg orientierten Teilbereich des Plangebietes, der derzeit noch nicht wohnbaulich genutzt ist, sind eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Geschossflächenzahl von 1,2, geschlossene Bauweise mit zwei Vollgeschossen und das Satteldach als Dachform festgesetzt.

Abbildung 6: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Freiendiez“ aus 1991



(Maßstab 1:1.000)

Zur Stärkung der Wohnfunktion des innerörtlichen Bereichs von Freiendiez besteht daher ein Planerfordernis, das auch in öffentlichem Interesse liegt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Freiendiez I“ war vor gut 30 Jahren, keine Baugebietsausweisung am Stadtrand, sondern eine Bestandsüberplanung eines verdichteten Stadtbereiches zur städtebaulichen Ordnung. Laut der damaligen Begründung wurde der Siedlungskörper des Ortsteils Freiendiez nach einem fast flächendeckenden Großbrand im Jahr 1817 in gradliniger Form wieder neu aufgebaut, wobei die neue Siedlungsstruktur der größtenteils landwirtschaftlichen Nutzung der Anwesen geschuldet war. Mit der zunehmenden Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung drängte sich eine Umnutzung der bisherigen landwirtschaftliche Gebäude, meist im hinteren Bereich der Anwesen, in Wohnnutzung auf. Dabei sollte einerseits die Umnutzung zu Wohnzwecken ermöglicht werden (auch um den Verfall der Gebäude zu vermeiden), aber dennoch zur Steigerung der Wohnqualität keine übermäßige Verdichtung zugelassen werden. Daher sollten die Bereiche zwischen zwei parallelverlaufenden Straßen von Wohnbebauung freigehalten werden. Diese Freihaltung von überbaubarer Fläche überdeckte



bewusst auch die seinerzeit schon mit Nichtwohngebäuden überbauten und befestigten Bereiche. Ziel war eine Entkernung und Erhöhung des Grünflächenanteils.

Die Verwirklichung von Wohnnutzung innerhalb des seinerzeit willentlich offengehaltenen Innenbereiches bedarf daher der besonderen Prüfung und dem transparenten Verfahren einer Bebauungsplanänderung mit Öffentlichkeitsbeteiligung.

Mit der vorliegenden 6. Bebauungsplanänderung, mit der die städtebaulichen Zielvorstellung der Offenhaltung der Innenbereiche von Wohnnutzung und Durchgrünung durchbrochen wird, soll kein Präzedenzfall geschaffen werden, auf den sich andere Bauvorhaben beziehen könnten. Im konkreten Fall liegt das Anwesen Rudolf-Dietz-Straße 24 nicht nur zwischen zwei parallelverlaufenden Erschließungsstraße, sondern ist als Eckgrundstück von drei Seiten von Verkehrsflächen umgeben, d.h. im Westen und Norden an die Gartenstraße angebunden. Es handelt sich demnach nicht um eine neue Wohnnutzung in einem nur über Privatgrundstücke erschließbaren Hinterlandbereich bzw. Bebauung in zweiter Reihe. Durch die umgebenden Verkehrsflächen ist auch der Brandschutz bzw. die Erreichbarkeit für die Feuerwehr gegeben.

Unter Berücksichtigung der Mehrfacherschließung wurden ähnliche Bereiche innerhalb des Bebauungsplangebietes hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Situation geprüft.

Es liegen noch folgende Bereiche mit einer Lage an mindestens zwei Erschließungsstraßen vor:

- Rudolf-Dietz-Straße 22/Ecke Gartenstraße  
Überbaubare Fläche entlang der Gartenstraße bis auf eine Lücke hinter Nr. 22 die als Zufahrt dient. Innenbereich wird für Stellplätze benötigt.



- Rudolf-Dietz-Straße 23/Ecke Oberwirtstraße und Oberwirtstraße 1A/Ecke Mittelstraße  
Keine überbaubare Fläche entlang der Oberwirtstraße festgesetzt.  
Innenbereich wird für Stellplätze benötigt.



- Rudolf-Dietz-Straße 25/ Ecke Oberwirtstraße und Mittelstraße 22/Ecke Oberwirtstraße  
Keine überbaubare Fläche entlang der Oberwirtstraße festgesetzt.



- Oberwirtstraße 1/Ecke Mittelstraße  
Überbaubare Fläche im rückwärtigen Bereich über die Bestandsbebauung, d.h. nicht direkt an der Oberwirtstraße.



- Mittelstraße 19/Ecke Oberwirtstraße  
Überbaubare Fläche im rückwärtigen Bereich über die Bestandsbebauung.
- Mittelstraße 2/Ecke Rudolf-Dietz-Straße  
Durchgehende überbaubare Fläche entlang der Mittelstraße festgesetzt. Zum Großteil Bestandsbebauung.



- Rudolf-Dietz-Straße 10/Ecke Limburger Straße  
Durchgehende überbaubare Fläche im rückwärtigen Bereich entsprechend Bestandbebauung festgesetzt.
- Mittelstraße 3/Ecke Schusterstraße  
Überbaubare Fläche um Bestandsbebauung, freier Innenbereich, aber über die gesamte Tiefe von der Schusterstraße aus.



- Mittelstraße 5A/Ecke Jahnstraße  
Keine überbaubare Fläche entlang der Jahnstraße festgesetzt.
- Mittelstraße 7/Ecke Jahnstraße  
Keine überbaubare Fläche entlang der Jahnstraße festgesetzt.



- Unterwirtstraße 4/Ecke Schusterstraße  
Keine überbaubare Fläche entlang der Schusterstraße festgesetzt.



Die oben aufgeführten Eckgrundstücke sind nur wenigen Fällen mit der der vorliegenden Situation vergleichbar. Insgesamt lässt sich feststellen, dass hinsichtlich der Festsetzung der überbaubaren Flächen innerhalb des Bebauungsplans nicht einheitlich vorgegangen wurde. So wurde auch in den Zwischenbereichen, die schon mit Nebengebäuden bebaut sind/waren teilweise überbaubare Fläche festgesetzt und teilweise nicht.

Das Ziel, der besseren Durchgrünung, ist trotz der Aussparung der Zwischenbereiche noch nicht erreicht. Auch zeigt sich an manchen Gebäuden ein deutlich wahrnehmbarer Unterhaltungsstau bis hin zu baulichen Mängeln. Dies trifft auch auf das konkrete Plangebiet der 6. Änderung zu. Die unverputzten Fassaden der verbindenden Scheune stellen derzeit einen städtebaulichen Missstand dar.

Angesichts der angespannten Wohnungsmarktlage in Verbindung mit hohen Baukosten ist es zu begrüßen, wenn Eigentümer in ihre Immobilie investieren wollen. Daher soll die Umsetzung des Vorhabens durch die Änderung des Bebauungsplans ermöglicht werden.

Aufgrund der uneinheitlichen Festsetzungen bei Eckgrundstücken wäre auch künftig in jedem Einzelfall zu entscheiden, inwiefern eine Bebauungsplanänderung auch im öffentlichen Interesse steht.

## **1.4 Fachplanungen**

### **1.4.1 Erschließung**

Die maßgeblichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen bis zum Plangebiet. Verkehrlich ist das Plangebiet derzeit sowohl über die Gartenstraße als auch über die Rudolf-Dietz-Straße zu erreichen.

### **1.4.2 Schutzgebiete**

Trinkwasserschutzgebiete, Mineralwassereinzugsgebiete und Heilquellenschutzgebiete sind nicht tangiert. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen.

### **1.4.3 Denkmalschutz**

#### **Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung liegen die Gebäude teils in einem festgesetzten Erhaltungsbereich, der die bauhistorische Entwicklung von Freiendiez widerspiegelt und einen ortsbildenden Charakter aufweist.

Die Gebäude der Rudolf-Dietz-Straße mit der Hausnummer 14, 16, 18, 20, 22, 24 und der zur Gartenstraße gerichtete Teil des Gebäudes 1b sind unter den Erhaltungsbereich nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gefasst. Die verbindende Scheune liegt außerhalb des Erhaltungsbereiches.

Die denkmalgeschützte Evangelische Kirche Diez-Freiendiez liegt im Geltungsbereich des Ursprungsbauungsplans ist aber nicht sichtbar. Unmittelbar nördlich befinden sich die denkmalgeschützten Fachwerkhäuser der Gartenstraße 2 (Beschreibung in der Denkmalliste: *dreiflügliges Wohnhaus, urspr. wohl zwei parallele Fachwerkhäuser, 17. Jh., im 18. Jh. wohl erweitert, erhöht und zusammengefasst*). Hier besteht eine unmittelbare Sichtbeziehung.

Abbildung 7: Denkmalgeschützte Fachwerkhäuser Gartenstraße 2



Für die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung von unbeweglichen Kulturdenkmälern, also auch in der Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegenden Kulturdenkmälern, ist nach § 13 DSchG i.V.m. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG eine Genehmigung erforderlich. Es handelt sich um den sogenannten Umgebungsschutz für Einzeldenkmäler, der in § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG geregelt ist: „Gegenstand des Denkmalschutzes ist auch die Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist.“

Die Höhe der geplanten bzw. umzunutzenden Gebäude wird die Umgebungsbebauung nicht überschreiten, so dass weder der Blick auf die Denkmäler noch der Blick von den Denkmälern beeinträchtigt wird. Wegen der Lage zum Großteil innerhalb des Erhaltungsbereiches und der Nähe zu den Fachwerkhäusern ist bei der Bebauungsplanänderung ein besonderer Augenmerk auf die künftige Gestaltung zu legen (siehe Kapitel 2.5).

#### **Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler sind zurzeit nicht bekannt.

#### **1.4.4 Geologische Vorbelastungen**

Die Radonkonzentration beträgt  $29,8 \text{ kBq/m}^3$  und das Radonpotenzial liegt im Plangebiet bei  $18,2^1$ . Damit liegen die Werte unterhalb derer, für die das Landesamt für Umwelt bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Radon empfiehlt.

Das Gebiet liegt in der Erdbebenzone 0. Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert. Die Rutschungsdatenbank enthält einen Eintrag für ein Rutschungsereignis.<sup>2</sup> Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen im Rahmen der Bautätigkeiten der letzten Jahrzehnte / Jahrhunderte vor.

<sup>1</sup> Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 28.05.2024

<sup>2</sup> Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf: 28.05.2024

## 2 Darlegung der konkreten Planinhalte bzw. Änderungsinhalte

### 2.1 Erschließung

Der Änderungsbereich ist verkehrlich und leitungsgebunden erschlossen. Änderungen an der Erschließung sind nicht geplant.

### 2.2 Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet

Die Art der baulichen Nutzung bleibt entsprechend der Umgebung und der Festsetzung im Ursprungsbebauungsplans „Freiendiez I“ als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

### 2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6 sowie von 2 Vollgeschossen festgesetzt, was der Bestandsbebauung im Wesentlichen entspricht. Damit wird das Maß der baulichen Nutzung gegenüber den derzeitigen Festsetzungen erhöht. Bis auf die Geschossigkeit entsprachen die bisherigen Festsetzungen einer Bebauung, wie sie in etwa innerhalb der überbaubaren Fläche nach rechtsverbindlichem Bebauungsplan möglich gewesen wäre. Der Trakt der verbindenden Scheune hat die festgesetzten Nutzungsmaße bereits überschritten. Mit der Schaffung von innerörtlichem Wohnraum müssen daher neben der Anpassung der überbaubaren Fläche an den Bestand auch die Nutzungsmaße angehoben werden.

### 2.4 Bauweise und überbaubare Fläche

Derzeit ist im Bereich zur Rudolf-Dietz-Straße eine offene Bauweise festgesetzt, der Bereich zwischen dem Wohngebäude Rudolf-Dietz-Straße 24 und 26 ist derzeit mit einem Nebengebäude bebaut und das Gebäude Nr. 26 steht an der westlichen Grundstücksgrenze. Demnach liegt faktisch eine halboffene Bauweise vor.

Abbildung 8: Rudolf-Dietz-Straße 24 und 26 mit Lückenschluss



Da der Bereich zwischen den Gebäuden unverändert bleiben soll, wird in der 6. Änderung eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung wird so definiert, dass eine Grenzbebauung zulässig, aber nicht zwingend festgesetzt ist.

Die Baugrenzen und Baulinien richten sich nach dem Bestand. Da die Festsetzungen von Baulinien städtebaulich motiviert sein müssen, wird nur dort eine Baulinie festgesetzt, wo dies erforderlich ist. Zum öffentlichen Straßenraum der Gartenstraße wird eine Baugrenze festgesetzt, da es in diese Richtungen es kein Erfordernis zur schärferen Festsetzung einer Baulinie gibt. Zur Rudolf-Diesel-Straße wird eine Baulinie, da hier als städtebauliches Ziel die Straßenflucht beibehalten werden soll. Auch in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist hier eine Baulinie festgesetzt. Weiterhin wird auf der östlichen Nachbargrenze eine Baulinie festgesetzt, damit eindeutig geregelt ist, dass hier auf die Grenze zu bauen ist. Dies korrespondiert mit der Festsetzung der Bauweise, stellt aber zusätzlich klar, dass keine Abstandsflächen einzuhalten sind, auch wenn die Nachbargebäude abgerissen werden würden.

## **2.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Der Geltungsbereich der 6. Änderung liegt im westlichen Teil, d.h. das Hauptgebäude Rudolf-Dietz-Straße 24, der Freibereich entlang der Gartenstraße und der Großteil der hinteren Scheune, innerhalb des Erhaltungsbereiches gemäß § 172 BauGB. Die verbindende Scheune liegt außerhalb des Erhaltungsbereiches.

Innerhalb des Erhaltungsbereiches sind im Ursprungsbebauungsplans strengere gestalterische Festsetzungen getroffen worden. So wird beispielweise eine gleichmäßige Höhenentwicklung baulicher Anlagen, eine gleichartige Fassadengestaltung (typische Aufteilung, gestrichener Putz in heller Farbe), sowie eine gleich zu gestaltende Form der Dächer mit deren Aufbauten geregelt. Die Stadtbildidentität des Ortsteil Freiendiez wird damit gesichert.

Mit der Möglichkeit zur Umnutzung der verbindenden Scheune soll nicht nur Wohnraum geschaffen werden, sondern auch ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden. Das bislang unverputzte und aus verschiedenen Materialeien errichtete Gebäude stört das Ortsbild. Es ist angemessen die Festsetzungen des Erhaltungsbereiches auf das gesamte Flurstück auszudehnen, um ein einheitliches Straßenbild sicherzustellen.

### 3 Belange des Naturschutzes

Die 6. Änderung des Bebauungsplans „Freiendiez I“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Dennoch sind alle relevanten Umweltbelange beachtlich und im Verfahren in eine sachgerechte Abwägung einzustellen. Hierzu wurden die untenstehenden Schutzgüter beurteilt:

#### 3.1 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange

Das gesamte Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten.

Das nächstgelegenen Natura-2000 Gebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,5 km im Westen (FFH-Gebiet Lahnhänge (DE-5613-301)). Im direkten Umfeld befindet sich kein Vogelschutzgebiet. Aufgrund der Entfernung und dazwischenliegender Bebauung liegen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der Natura-2000 Gebiete vor. Schutzwürdige Biotope befinden sich nicht innerhalb des Wirkbereichs vom Plangebiet.

Von räumlich-funktionalen Wechselbeziehungen zwischen dem Plangebiet und den Natura 2000-Gebieten sowie schutzwürdigen Biotopen ist nicht auszugehen. Es sind keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete durch die vorliegende Bauleitplanung zu erwarten.

#### 3.2 Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Die 6. Änderung des Bebauungsplans „Freiendiez I“ umfasst eine Fläche von 715 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Mischgebiets der Stadt Diez. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Gebäude mit Wohnnutzung und gemischter Nutzung. Das Plangebiet stellt sich als bereits bebautes Grundstück dar. Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich überwiegend versiegelte Flächen und Gebäude. Gartenflächen und Gehölze sind nicht im Plangebiet vorzufinden. Sie auch Luftbild in Abbildung 3 und Fotos in Abbildung 4.

##### Artenschutzrechtliche Belange:

Faunistische Untersuchungen wurden im Zusammenhang mit der Planung in Bezug nicht durchgeführt.

Das Plangebiet ist durch ein Wohngebäude, Nebengebäude, Garage, Terrasse und zwei Scheunen in massiver Bauweise bebaut. Das Plangebiet ist überbaut bzw. versiegelt. Die nicht überbauten Bereiche sind gepflastert.

Die Scheunen bieten aufgrund von Öffnungen im Mauerwerk potentielle Habitate für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten. Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht auszulösen, kann ein Teilabriss oder die Sanierung des Gebäudes nur nach Besichtigung durch eine fachkundige Person erfolgen. Vor Sanierung der Gebäude sind diese auf Vorkommen von Niststätten gebäudebrütender Vogelarten und Fledermausquartieren zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der



Tiere vorzulegen. Auf § 24 Abs. 3 LNatSchG wird verwiesen. Es besteht eine Anzeigepflicht vor Abriss älterer Gebäudesubstanz gegenüber der unteren Naturschutzbehörde.

Ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG (Zerstörung von Lebensstätten) liegt dann nicht vor, wenn davon auszugehen ist, dass die etwaigen ökologischen Funktionen der betroffenen Strukturen im räumlichen Umfeld und innerhalb der Plangebiete weiterhin erfüllt werden können. Bei Besatz des Gebäudes mit Quartieren für Fledermausindividuen und Individuen der Avifauna, ist ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG sind dann nicht zu erwarten.

Bei Einhaltung obiger Vorgaben ist eine Erhöhung des nutzungsbedingten Tötungsrisikos nicht zu erwarten. Tötungstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind nicht zu befürchten.

Eine relevante Zunahme von Störreizen ist im Rahmen der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Ohnehin handelt es sich bei den potenziell vorkommenden Tierarten voraussichtlich um störreiztolerante Arten. Das Eintreten von Störungstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird nicht prognostiziert.

### 3.3 Wasserhaushalt und Boden

Gemäß der Darstellung der BFD 200 Bodenkarte handelt es sich bei der Bodengroßlandschaft um Auen- und Niederterassen.

Natürlich anstehende Böden sind im Plangebiet vollständig anthropogen überprägt. Die natürlichen Funktionen sowie die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte gemäß § 2 Abs. 2 BBodSchG erfüllt der Boden trotz Überprägung.

Aus hydrogeologischer Sicht ist im Plangebiet die Grundwasserlandschaft der devonischen Karbonate charakteristisch. Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete und Mineralwassereinzugsgebiete werden von der Planung nicht tangiert. Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird gegenüber der bestehenden überbauten Grundfläche keine höhere Möglichkeit der Versiegelung geschaffen, so dass sich die Änderung nicht auf den Wasserhaushalt und Boden auswirkt.

#### Auswirkungen der Planung

Nachteilige Auswirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Boden“ sind nicht zu erwarten.

Ein zusätzlicher Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser und zu einer Erhöhung des oberflächlichen Abflusses ist ebenfalls nicht zu erwarten, sofern wasser-durchlässige Beläge verwendet werden, bleibt die bestehende Versickerungsfähigkeit des Bodens aber erhalten.

Die Beeinträchtigungen hinsichtlich des Schutzguts „Wasserhaushalt“ sind als gering bzw. nicht vorhanden einzustufen.

### 3.4 Klima und Luft

Das Plangebiet liegt makroklimatisch in einer Übergangslage zwischen dem maritim geprägten Klima Westeuropas und dem kontinental geprägten Klima des europäischen Festlandes.

Das Makroklima bildet das milde Lahntalklima. Das Geländeklima wird in erster Linie durch die Oberflächengestalt, die Ausbildung der Vegetationsdecke und die Bebauung bestimmt. Derzeit ergeben sich kleinklimatische Beeinträchtigungen im Gebiet durch die Bebauung und deren hohen Anteil befestigter bzw. versiegelter Flächen. Grünflächen mit günstigen kleinklimatischen Eigenschaften befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Die Änderung bewirkt keine Mehrversiegelung, so dass sie sich nicht negativ auf das Schutzgut Klima und Luft auswirkt.

#### Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden sich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima“ ergeben.

### **3.5 Landschaftsbild und Kulturgüter**

Nach den Darstellungen des Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz befindet sich das Plangebiet innerhalb der Limburger Lahntalweitung, die durch die Lahn und die Ausbildung eines Talbogens geprägt ist und als dicht besiedelt bezeichnet wird.

Derzeit stellt sich das Plangebiet als Siedlungsfläche dar. Denkmäler sind im Gebiet nicht vorhanden, allerdings in der unmittelbaren Umgebung.

#### Auswirkungen der Planung

Im Zuge der Verwirklichung der 6. Änderung des Bebauungsplans soll eine überbaubare Fläche auf der bereits bebauten Fläche festgesetzt werden, die die Flächen der Bestandsbebauung mit Hauptgebäuden und Scheunen umfasst. Hinsichtlich des Orts-/Landschaftsbilds werden sich positive Veränderungen ergeben. Kleinräumig wird durch die Sanierung der Bausubstanz eine Verbesserung des Wohnumfelds geschaffen. Das Plangebiet ist nur recht bedingt einsehbar und entfaltet durch umgebende Bebauung keine Fernwirkung. Der Erholungswert der Landschaft und die Wirkung der umgebenden Denkmäler wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

### **3.6 Fazit und Abwägung**

Insgesamt betrachtet wird sich die 6. Änderung des Bebauungsplans „Freiendiez I“ auf die Schutzgüter „Boden“, „Wasserhaushalt“ und „Landschafts-/Siedlungsbild“ nur mit marginaler Intensität bis gar nicht auswirken. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ sind im Rahmen einer Untersuchung vor Baubeginn zu prüfen. Gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und umzusetzen. Artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG stehen demnach der Bauleitplanung nicht entgegen.

Eine Verpflichtung zum Ausgleich von Beeinträchtigungen gemäß der Eingriffsregelung besteht für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nicht.

Es sollen die in Kapitel 3.2 formulierten Vorgaben, insbesondere aus artenschutzrechtlichen Aspekten, in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

## 4 Auswirkungen der Planung

### 4.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Größe in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Geltungsbereich	715	100 %
Mischgebiet	715	100 %
davon überbaubare Fläche	524	73 %

### 4.2 Kostenschätzung

Der Stadt entstehen durch die vorliegende Planung keine Kosten.

## 5 Abwägung

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplans sichert die Stadt Diez die Nutzungsmischung und den innenstadttypischen Stil. Ortsbildprägendem Gebäude werden einer sinnvollen Nachnutzungen durch Wohnraumschaffung zugeführt.

Hierdurch kommt es nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf den bestehenden Gebäudebestand, es wird sogar ein städtebaulicher Missstand beseitigt. Auswirkungen auf die Belange der anderen Grundstückseigentümer im Plangebiet des Bebauungsplans „Freiendiez I“ durch die Änderung des Bebauungsplans „Freiendiez I“, lassen sich nicht erkennen, da die zulässige Bebauung sich an der Bestandsbebauung orientiert. Negative Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebietes sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Die Änderung des Bebauungsplans hat keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, fügt sich in die städtebauliche Struktur ein und dient dem Leitbild „Innen- vor Außenentwicklung“. Weiterhin wird damit eine Steigerung des Wohnflächenangebots und eine Aufwertung des Quartiers erreicht.