

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

der Verbandsgemeinde Diez



Begründung **Teil B Änderungsflächen**

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

Verbandsgemeinde: Diez

Genehmigungsfassung

Stand: August 2023

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

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

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkung	1
2 Städtebauliche Bewertung	1
2.1 Ortsbild	2
2.2 Bebaubarkeit.....	2
2.3 Standortqualität:.....	3
2.4 Erschließung.....	3
2.5 Nicht technische Infrastruktur	4
2.6 Weitere Kriterien	4
2.7 Städtebauliche Gesamtbewertung	5
3 Einzelbewertungen	6
3.1 Ortsgemeinde Altdiez	7
3.1.1 Nr. Al-8.....	8
3.1.2 Nr. Al-10.....	11
3.1.3 Nr. Al-11.....	14
3.1.4 Nr. Al-12.....	17
3.1.5 Nr. Al-14.....	20
3.2 Ortsgemeinde Aull.....	23
3.2.1 Nr. Au-4.....	24
3.3 Ortsgemeinde Balduinstein.....	27
3.3.1 Nr. Ba-1.....	28
3.3.2 Nr. Ba-2.....	31
3.3.3 Nr. Ba-3.....	34
3.3.4 Nr. Ba-4.....	41
3.4 Ortsgemeinde Birlenbach	44
3.4.1 Nr. Bi-16.....	45
3.4.2 Nr. Bi-17.....	48
3.4.3 Nr. Bi-18.....	51
3.4.4 Nr. Bi-19.....	54
3.5 Ortsgemeinde Charlottenberg	57
3.5.1 Nr. Ch-2	58
3.5.2 Nr. Ch-3	61
3.5.3 Nr. Ch-4	64
3.6 Ortsgemeinde Cramberg	67
3.6.1 Nr. Cr-3	68
3.6.2 Nr. Cr-4	71
3.6.3 Nr. Cr-5	74
3.6.4 Nr. Cr-6	77
3.7 Stadt Diez	80
3.7.1 Nr. Dz-36.....	83
3.7.2 Nr. Dz-37.....	86
3.7.3 Nr. Dz-38.....	89
3.7.4 Nr. Dz-39.....	92
3.7.5 Nr. Dz-41.....	95
3.7.6 Nr. Dz-42.....	98
3.7.7 Nr. Dz-43.....	101
3.7.8 Nr. Dz-44.....	104
Ortsgemeinde Dörnberg.....	107
3.7.9 Nr. Dö-3	108
3.7.10 Nr. Dö-4	111
3.7.11 Nr. Dö-5	114
3.7.12 Nr. Dö-6	117
3.7.13 Nr. Dö-7	120
3.7.14 Nr. Dö-8	123
3.7.15 Nr. Dö-9	126
3.7.16 Nr. Dö-10	129

3.8	Ortsgemeinde Eppenrod.....	132
3.8.1	Nr. Ep-3.....	133
3.8.2	Nr. Ep-4.....	136
3.8.3	Nr. Ep-6.....	139
3.8.4	Nr. Ep-7.....	142
3.9	Ortsgemeinde Geilnau.....	145
3.9.1	Nr. Ge-1.....	146
3.9.2	Nr. Ge-2.....	149
3.10	Ortsgemeinde Gückingen.....	152
3.10.1	Nr. Gü-10.....	153
3.10.2	Nr. Gü-11.....	156
3.10.3	Nr. Gü-12.....	159
3.10.4	Nr. Gü-13.....	162
3.11	Ortsgemeinde Hambach.....	165
3.11.1	Nr. Ha-1.....	166
3.11.2	Nr. Ha-2.....	169
3.12	Ortsgemeinde Heistenbach.....	172
3.12.1	Nr. He-3.....	173
3.12.2	Nr. He-4.....	176
3.12.3	Nr. He-5.....	179
3.12.4	Nr. He-6.....	182
3.13	Ortsgemeinde Hirschberg.....	185
3.13.1	Nr. Hi-2.....	186
3.14	Ortsgemeinde Holzappel.....	189
3.14.1	Nr. Hp-9.....	190
3.14.2	Nr. Hp-10.....	193
3.14.3	Nr. Hp-11.....	196
3.14.4	Nr. Hp-12.....	199
3.14.5	Nr. Hp-13.....	202
3.14.6	Nr. Hp-14.....	205
3.14.7	Nr. Hp-15.....	208
3.14.8	Nr. Hp-16.....	211
3.14.9	Nr. Hp-17.....	214
3.14.10	Nr. Hp-22.....	217
3.15	Ortsgemeinde Holzheim.....	220
3.15.1	Nr. Hz-15.....	221
3.15.2	Nr. Hz-16.....	224
3.15.3	Nr. Hz-17.....	227
3.15.4	Nr. Hz-18.....	230
3.16	Ortsgemeinde Horhausen.....	233
3.16.1	Nr. Ho-7.....	234
3.16.2	Nr. Ho-8.....	237
3.16.3	Nr. Ho-9.....	240
3.16.4	Nr. Ho-10.....	243
3.17	Ortsgemeinde Isselbach.....	246
3.17.1	Nr. Is-3.....	247
3.17.2	Nr. Is-4.....	250
3.17.3	Nr. Is-5.....	253
3.17.4	Nr. Is-6.....	256
3.17.5	Nr. Is-7.....	259
3.17.6	Nr. Is-8.....	262
3.18	Ortsgemeinde Langenscheid.....	265
3.18.1	Nr. Ls-4.....	266
3.18.2	Nr. Ls-6.....	269

3.19 Ortsgemeinde Laurenburg.....	272
3.19.1 Nr. Lb-1	273
3.19.2 Nr. Lb-2	276
3.19.3 Nr. Lb-3	279
3.19.4 Nr. Lb-4	282
3.20 Ortsgemeinde Scheidt	285
3.20.1 Nr. Sc-4	286
3.20.2 Nr. Sc-5	289
3.20.3 Nr. Sc-7	292
3.20.4 Nr. Sc-8	295
3.21 Ortsgemeinde Steinsberg	298
3.21.1 Nr. St-4	299
3.21.2 Nr. St-5	302
3.21.3 Nr. St-6	305
3.21.4 Nr. St-7	308
3.21.5 Nr. St-8	311
3.21.6 Nr. St-9	314
3.21.7 Nr. St-10	317
3.22 Ortsgemeinde Wasenbach	320
3.22.1 Nr. Wa-4	321
3.22.2 Nr. Wa-5	324
3.22.3 Nr. Wa-6	327
3.22.4 Nr. Wa-7	330
3.23 Zusammenfassung	333

Teil B - Änderungsflächen

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

1 Vorbemerkung

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

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

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

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

2 Städtebauliche Bewertung

Der städtebaulichen Bewertung liegen dabei die Indizes

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

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

2.1 Ortsbild

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

2.2 Bebaubarkeit

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

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

2.3 Standortqualität:

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

Besonnung

Die Besonnung richtet sich nach der Exposition der Fläche.

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

Emissionsbelastungen

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

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

2.4 Erschließung

Großräumige Verkehrserschließung

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

Kleinräumige Verkehrserschließung

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

Ver- und Entsorgung

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

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

2.5 Nicht technische Infrastruktur

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

2.6 Weitere Kriterien

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

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

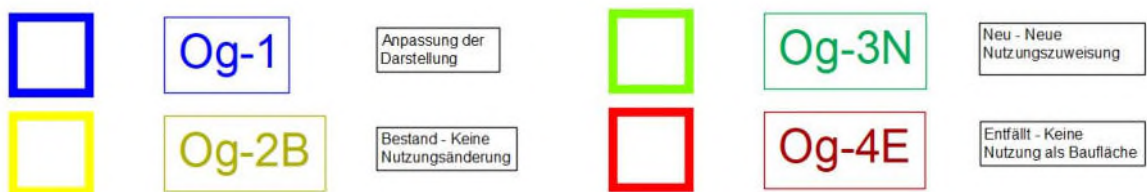
2.7 Städtebauliche Gesamtbewertung

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

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

3 Einzelbewertungen

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



3.1 Ortsgemeinde Altdiez

Für die Ortsgemeinde Altdiez werden folgende Änderungen gegenüber dem wirksamen FNP vorgenommen, die eher redaktionellen Naturen sind:

AI-1 und AI-2	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Schul- und Sportgelände“
AI-3	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Diezer Straße - Hambachstraße“ und „Diezer Straße-Hambachstraße – 1. Änderung“
AI-4	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Altdiez / Heistenbach 3. Änderung“
AI-5	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Auf der Erzgrub II“
AI-6	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Am Friedhof“
AI-7	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Baggersee/Auf dem Rödchen“
Die geplante B417 wird nicht gebaut, weshalb die Markierung entfällt.	

Abbildung 1: Änderungsflächen Altdiez

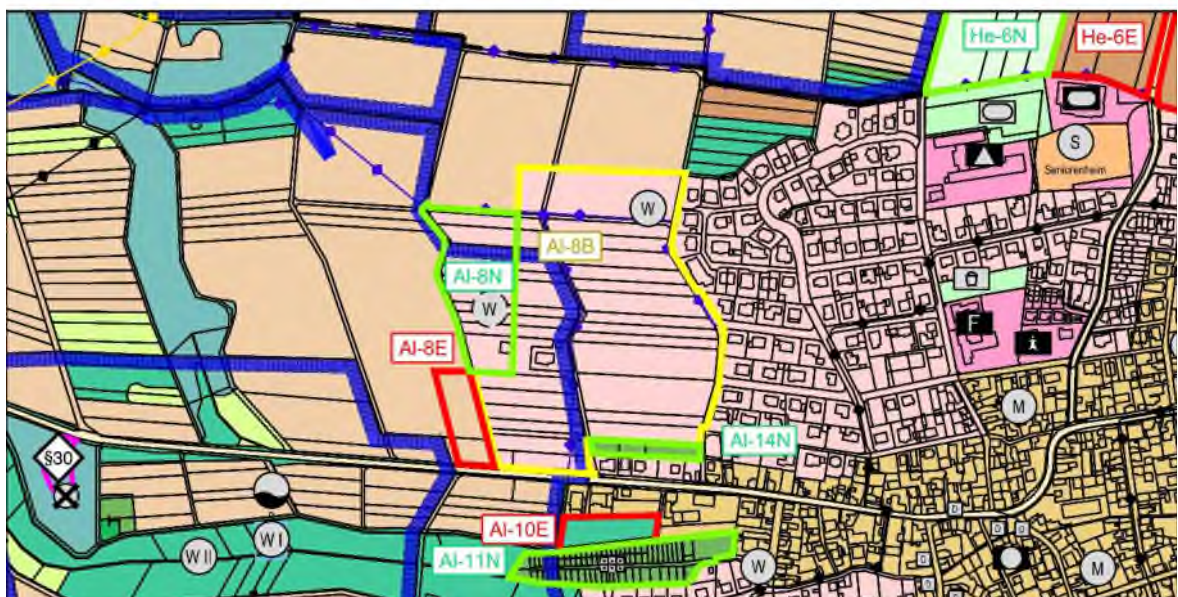
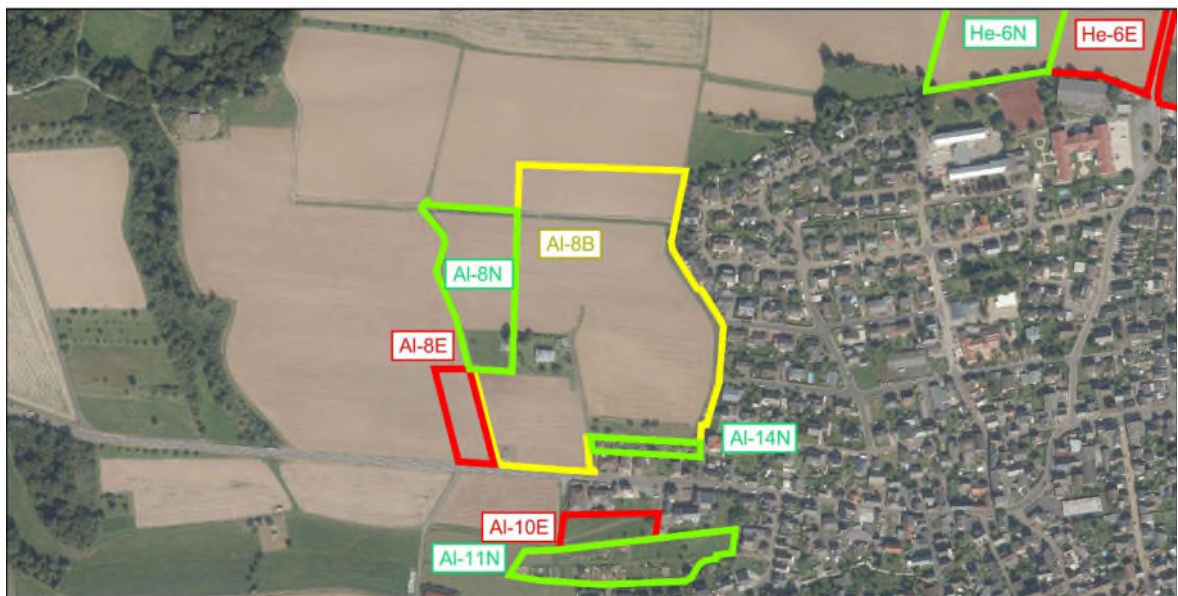
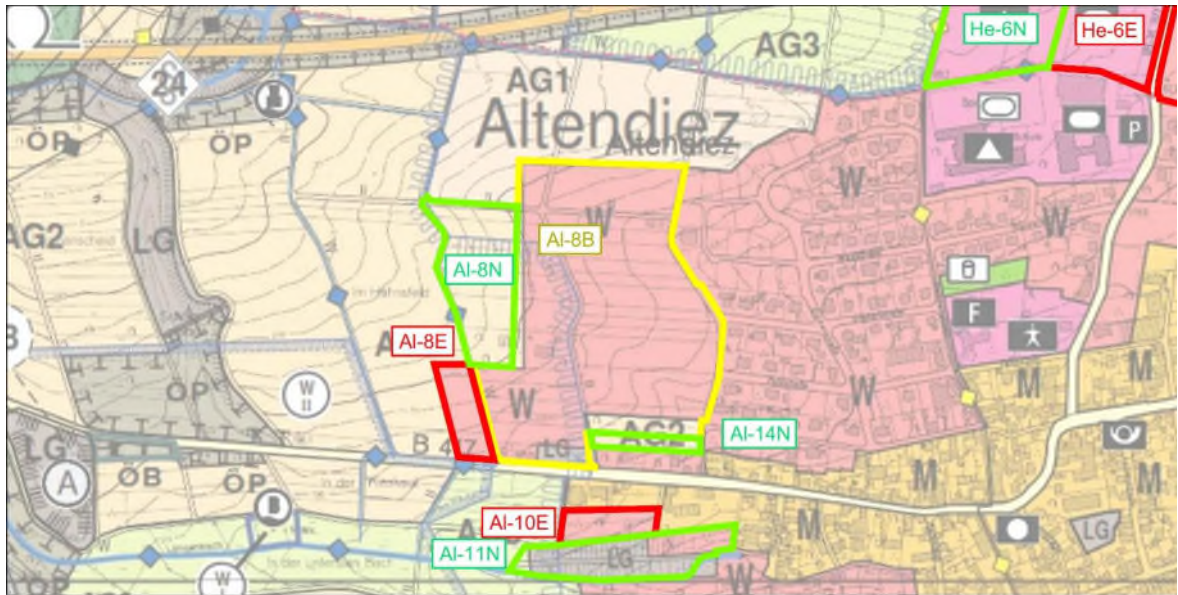


(Maßstab 1:15.000)

3.1.1 Nr. AI-8

geplante Nutzung	Wohnbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft (Acker) (bei Entfall)	
Gewinn	Im Hahnsfeld	
Größe in qm	70.946 m ² = 61.212 m ² (AI-8B, Bestand) + 12.131 m ² (AI-8N, neu); 3.667 (AI-8E, entfällt)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, teilw. Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz, Schwerpunktentwicklungsraum, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion	
wirksamer FNP	Wohnbaufläche, Landwirtschaftliche Vorrangflächen mit ergänzenden Maßnahmen und Regelungen für den Naturschutz und die Landespflege	
Umgebung	Ackerfläche, Wohnbebauung	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Entzug einer großen und gut zu bewirtschaftender Fläche aus der Nutzung. Ackerzahl: 61-73	
Radon	Radonpotenzial 22,6, Radonkonzentration 43,3 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	unterschiedlich abschüssig, größtenteils nach Süden und Osten	2
Standortqualität	Unverbauter Blick über die Landschaft, evtl. Emissionsbelastung durch die B417	2
verkehrliche Erschließung	Anbindung an die B 417 und durch die Ortslage möglich	1
Wasser/Abwasser	<i>„Der hydraulische Nachweis für eine leistungsfähige Vorflut der Fläche AI-SB ist noch nicht vorhanden. Daher kann noch keine verlässliche Aussage zur Ableitung des Niederschlagswasser getroffen werden. Gegebenenfalls ist eine Rückhaltung des Niederschlagswasser auf dem Privatgrund erforderlich. Wird seitens der Ortsgemeinde eine leistungsfähige Vorflut nachgewiesen, ist die Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnische Erschließung möglich.“</i>	
Starkregengefährdung	<i>„Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung des Plangebietes ist zu bedenken, dass es nicht zu einer Überlastung der innerörtlichen Verrohrung des Langenbaches kommen darf.“</i>	
Infrastruktur	Infrastruktur im Ort (Kindertagesstätte) fußläufig erreichbar, sonstige Infrastruktur in der Nähe in Diez	1
Ortsbild	Anschluss an Wohnbebauung, Erweiterung der Ortslage	2
Schutzgebiete/Ausgleichsflächen	Tlw. im Trinkwasserschutzgebiet mit RVO Zone III, Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen. Betroffenheit von Grünland, Prüfung im Bebauungsplanverfahren erforderlich.	
Oberfl.-gewässer	--	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	<i>„Die Fläche AI-8 ist weitgehend bereits als Entwicklungsfläche im derzeitigen FNP enthalten. Der Gebietsbereich soll lediglich im südlichen Bereich weiter arroundiert werden, um dadurch eine kompaktere Ortsrandentwicklung zu erreichen. Die Planung tangiert ein Wasserschutzgebiet.“</i>	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche verfügt über einen unverbauten Blick über die Landschaft und fügt sich gut ins Ortsbild ein. Die Fläche ist verkehrlich gut erschlossen, aber durch die nahegelegene B417 lärmbelastet. Dies wurde im Bebauungsplanverfahren allerdings gutachterlich geprüft und bewirkt keine außergewöhnlichen Maßnahmen. Die Oberflächenentwässerung ist kritisch, wurde aber für das Bebauungsplanverfahren berechnet und ist machbar.	2



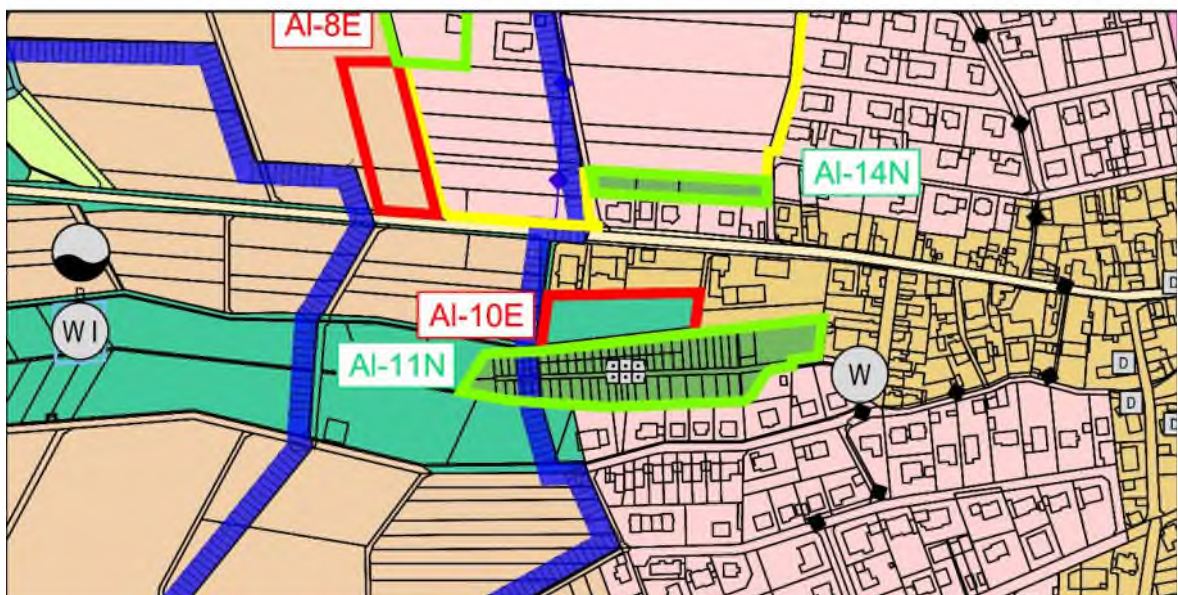
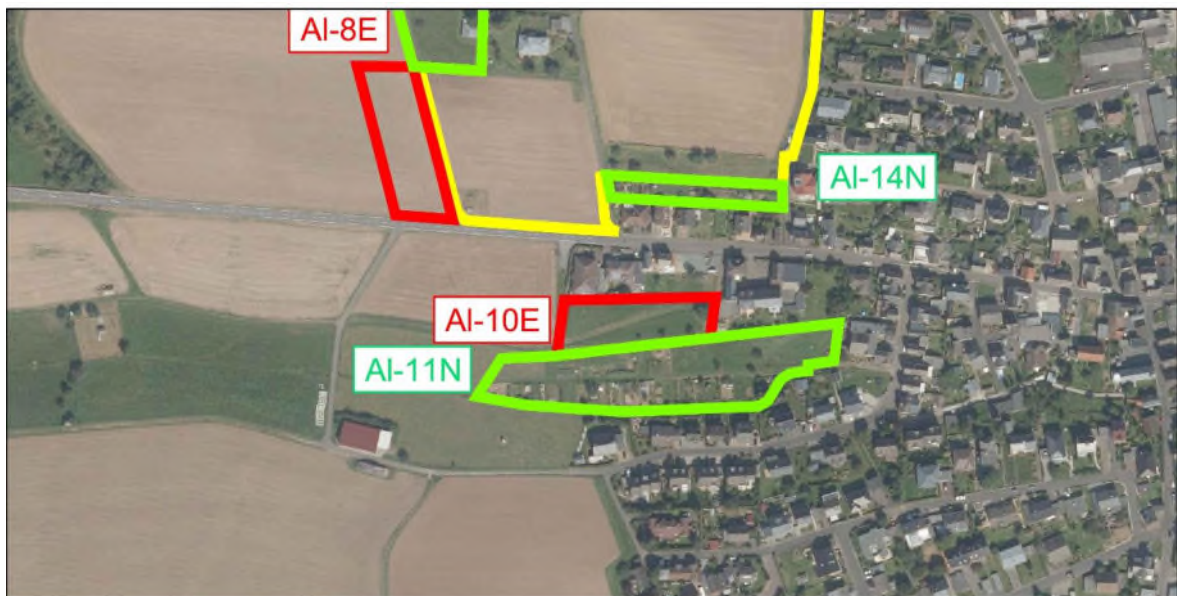
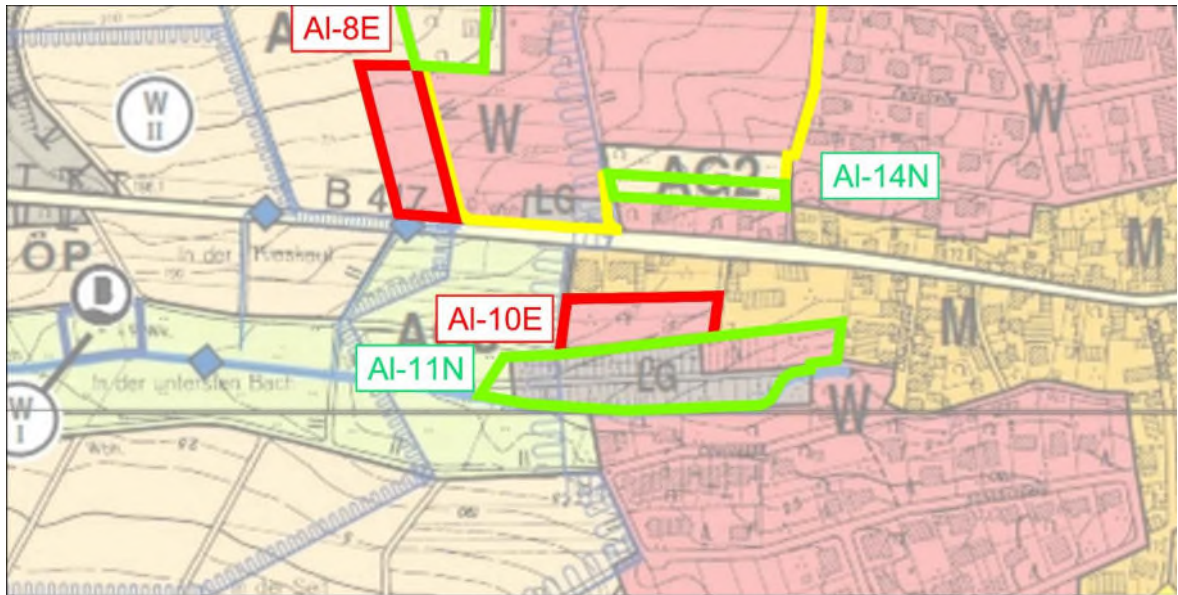


(Maßstab 1:8.000)

3.1.2 Nr. AI-10

geplante Nutzung	Fläche für die Landwirtschaft (Grünland)	
Gewinn	In der Kieskaut	
Größe in qm	0 m ² ; 3.164 m ² (AI-10E, entfällt)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, Schwerpunktentwicklungsraum, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion	
wirksamer FNP	Wohnbaufläche	
Umgebung	Wohnbebauung	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt.	
Landwirtschaft	Eher kleinteilige Bewirtschaftung Ackerzahl: 54	
Radon	Radonpotenzial 22,6, Radonkonzentration 43,3 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	abschüssig nach Süden	1
Standortqualität	Fläche liegt aufgrund der Topografie tiefer als die umliegende Bebauung	3
verkehrliche Erschließung	Erschließung aufgrund der umliegenden Bebauung nur mit hohem Aufwand möglich	3
Wasser/Abwasser	-	
Starkregen-gefährdung	-	
Infrastruktur	Infrastruktur (Kindertagesstätte) im Ort fußläufig gut erreichbar, sonstige Infrastruktur in der Nähe (in Diez)	2
Ortsbild	Innerhalb von Wohnbebauung	1
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark Keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	Langenbach verläuft am südlichen Rand der Fläche	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Bei der Fläche AI-10 wird die Rückführung vorhandener Wohnbauflächenpotentiale angestrebt.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche liegt tiefer als die umliegende Bebauung und ist verkehrlich nur mit großem Aufwand zu erschließen. Eine Nutzung als Wohnbaufläche ist daher nicht sinnvoll und die Fläche wird aus dem FNP entnommen.	3



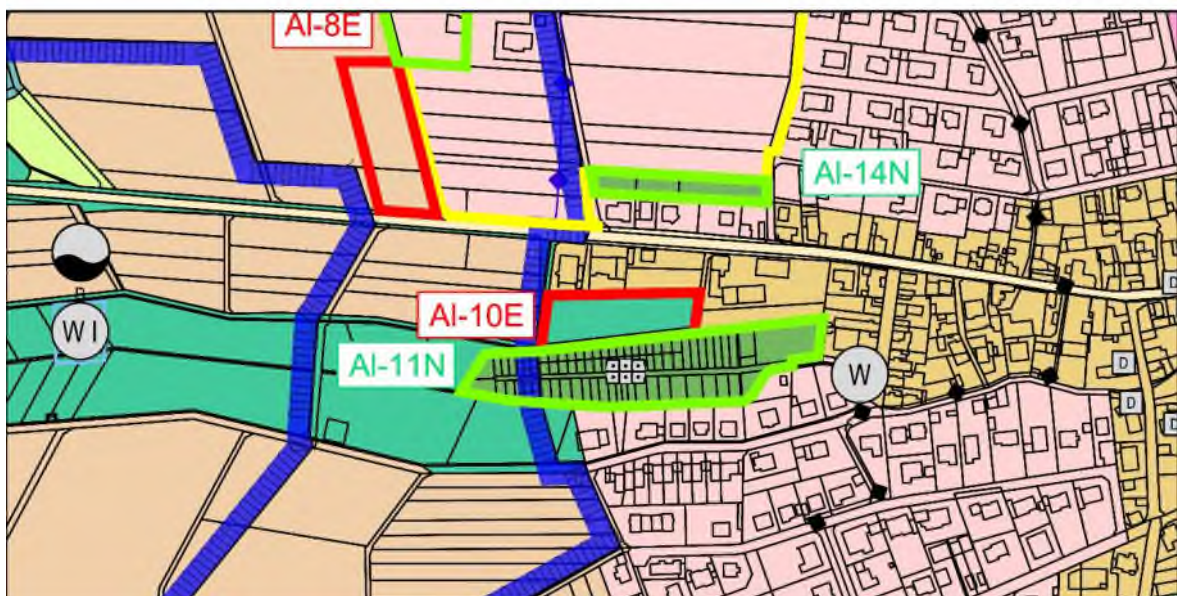
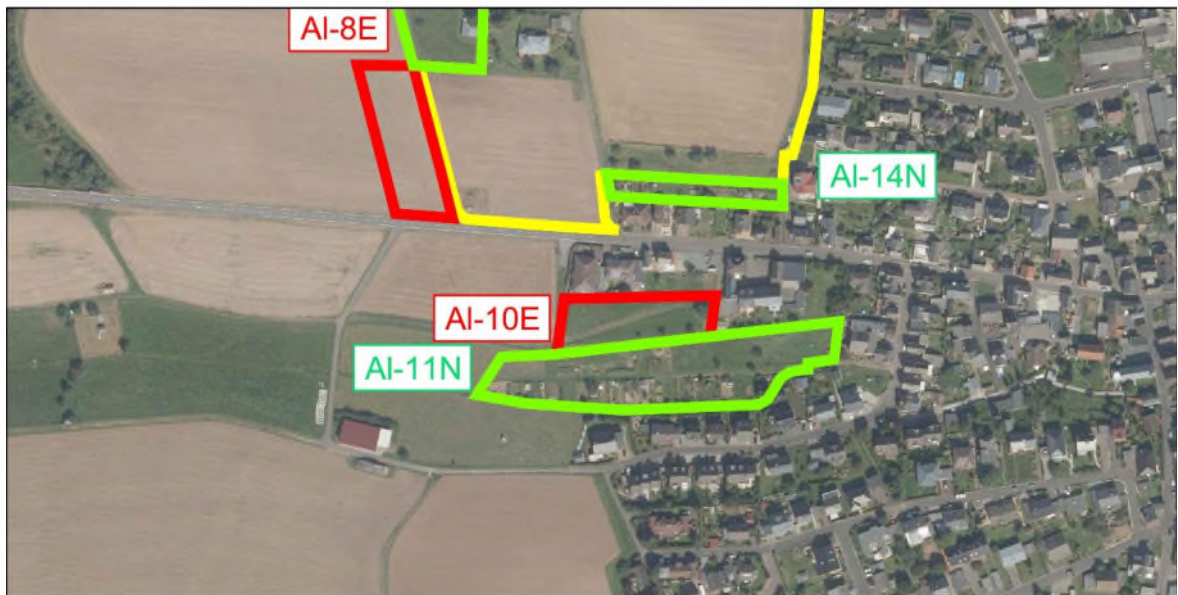
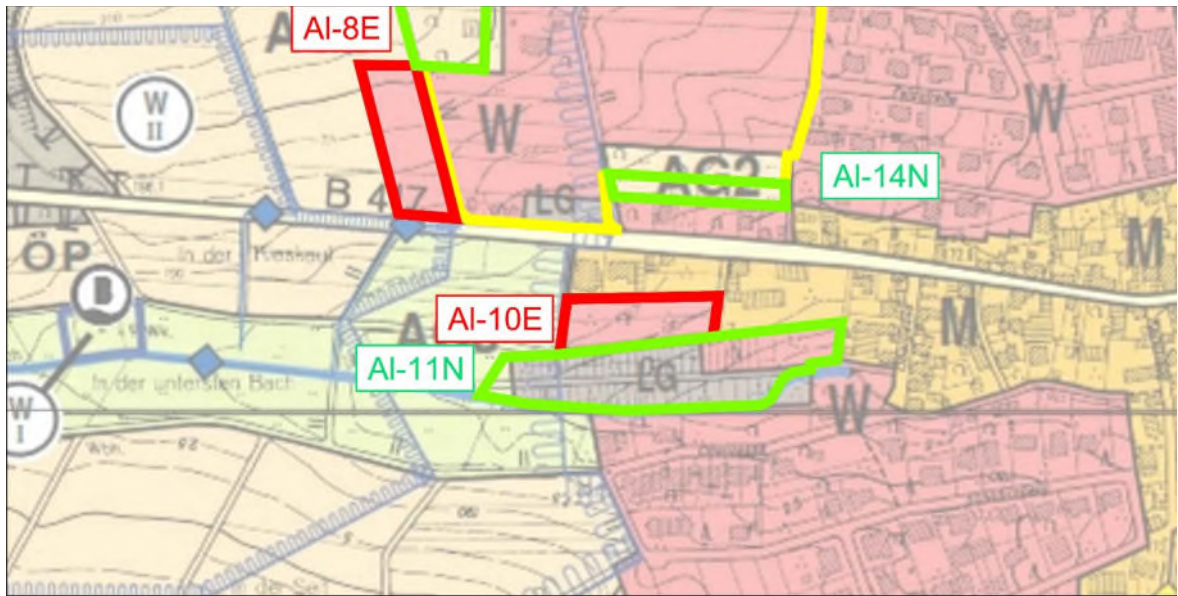


(Maßstab 1:5.000)

3.1.3 Nr. AI-11

geplante Nutzung	Kleingärten	
Gewinn	In der Kieskauf	
Größe in qm	8.718 m ² (AI-11N, neu)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, teilw. Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz, Schwerpunktentwicklungsraum, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion	
wirksamer FNP	Wohnbaufläche	
Umgebung	Wohnbebauung, Wiese, Acker	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt.	
Landwirtschaft	Fläche nicht landwirtschaftlich genutzt Ackerzahl: 45-64	
Radon	Radonpotenzial 22,6, Radonkonzentration 43,3 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	leicht abschüssig nach Osten	1
Standortqualität	Fläche liegt aufgrund der Topographie tiefer als die umliegende Bebauung, Emissionsbelastung durch B 417 im Norden	3
verkehrliche Erschließung	Unbefestigter Wirtschaftsweg für die Erreichbarkeit der Kleingärten ist vorhanden. Weg ist schmal, aber für die geplante Nutzung ausreichend.	2
Wasser/Abwasser	-	
Starkregengefährdung	-	
Infrastruktur	nicht von Relevanz	
Ortsbild	Innerhalb von Wohnbebauung	1
Schutzgebiete/Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, teilw. Trinkwasserschutzgebiet mit RVO Zone III im Westen, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	Langenbach verläuft am südlichen Rand der Fläche, § 31 LWG (Abstand zum Gewässer) ist zu beachten.	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die Fläche AI-11 soll künftig für die kleingärtnerische Nutzung dienen. Die Planung tangiert ein Wasserschutzgebiet und den Langenbach als Gewässer III. Ordnung.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche liegt tiefer als die umliegende Bebauung und ist über einen Wirtschaftsweg erschlossen. Die Fläche bietet für Kleingartenanlagen, mit geringeren Erschließungsanforderungen, aber gute Standortbedingungen. Die Fläche ist teilw. bereits für Gartenanlagen genutzt.	2



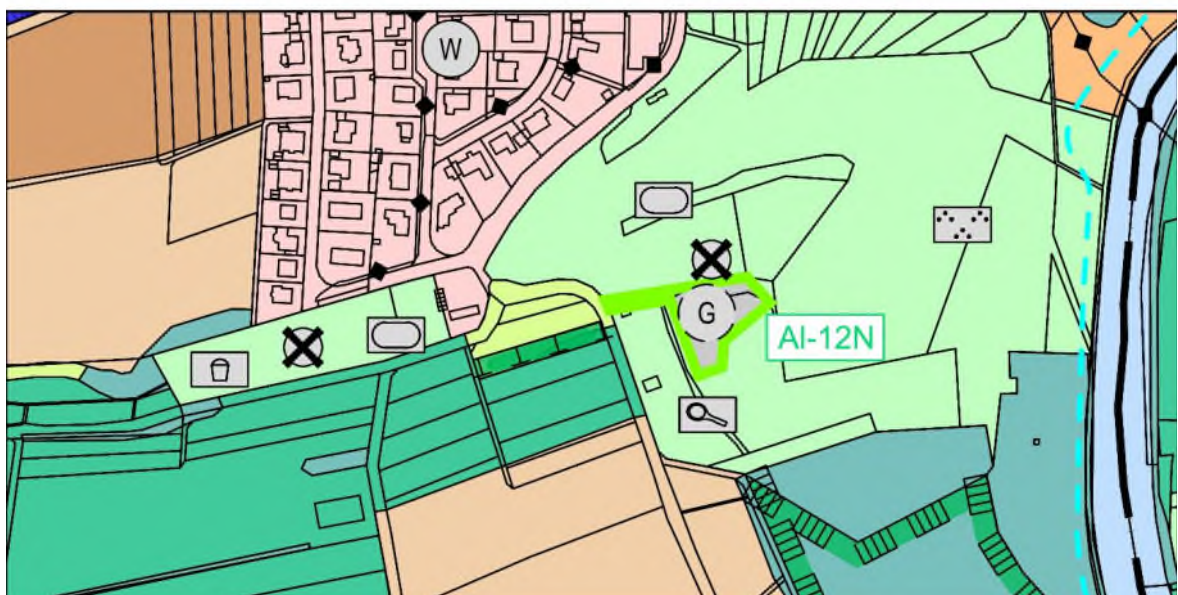
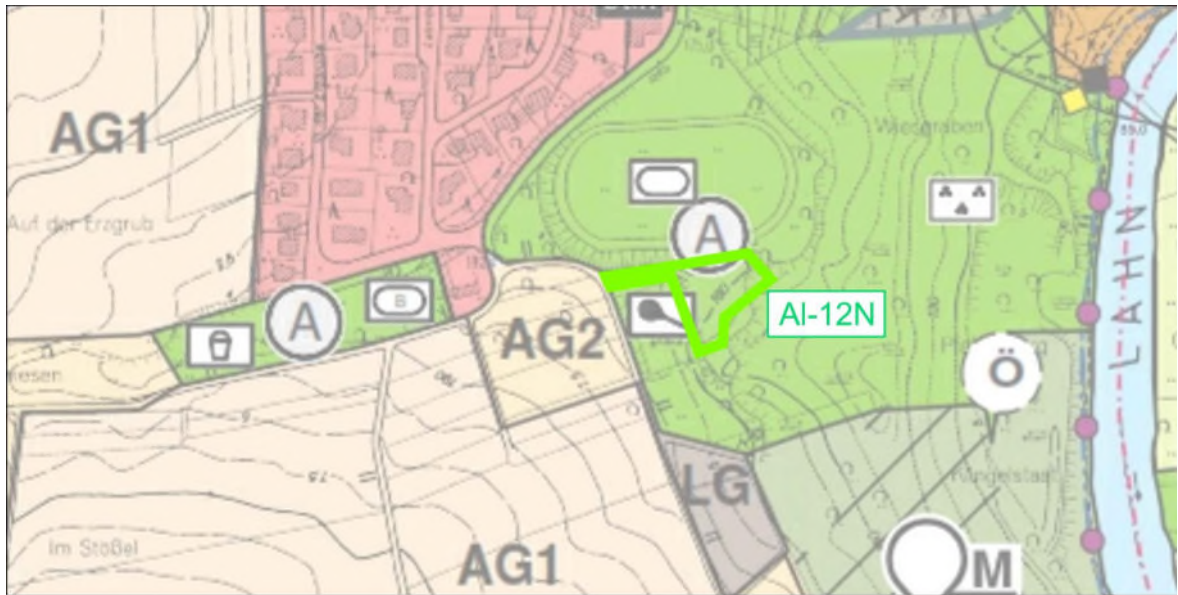


(Maßstab: 1:5.000)

3.1.4 Nr. AI-12

geplante Nutzung	gewerbliche Baufläche	
Gewann	Pfaffenberg	
Größe in qm	2.618 m ² (AI-12N, neu)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, Vorranggebiet Grundwasserschutz, Regionaler Grünzug, Schwerpunktentwicklungsraum, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion	
wirksamer FNP	Grünfläche	
Umgebung	Sportplatz, Tennisplätze, Wald	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Fläche nicht landwirtschaftlich genutzt Ackerzahl: -	
Radon	Radonpotenzial 22,6, Radonkonzentration 43,3 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	überwiegend eben, Altablagerung betroffen	1
Standortqualität	Fläche liegt außerhalb des Ortes neben Sportanlagen. Aufgrund der geplanten Nutzung als Bauhof, ist der Standort passend. Fläche ist bereits vorgeprägt.	2
verkehrliche Erschließung	Erreichbar über Wirtschaftsweg. Aufgrund der geplanten Nutzung ist dies jedoch ausreichend.	2
Wasser/Abwasser	<i>„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar. Das Abwasser muss jedoch über eine Hebeanlage in das Abwassersystem eingeleitet werden. Oberflächenwasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone abzuleiten oder zur Versickerung zu bringen.“</i>	
Starkregen-gefährdung	-	
Infrastruktur	nicht von Relevanz	
Ortsbild	Aufgrund der geplanten Nutzung ist die Fläche am Ortsrand passend.	2
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, Heilquellenschutzgebiet Staat. Fachingen, FFH Lahnhänge ca. 80 m entfernt im Norden (<300 m ²), keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung	Die Fläche wurde für das frühzeitige Beteiligungsverfahren neu aufgenommen, es liegt daher keine Aussage von der Unteren Landesplanungsbehörde vor.	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche ist für eine Nutzung als Bauhof gut geeignet. Die Erschließung über einen Wirtschaftsweg ist ausreichend. Ggfls. besteht ein erhöhter Gründungsaufwand wegen der Altablagerung im Falle der Bebauung	2



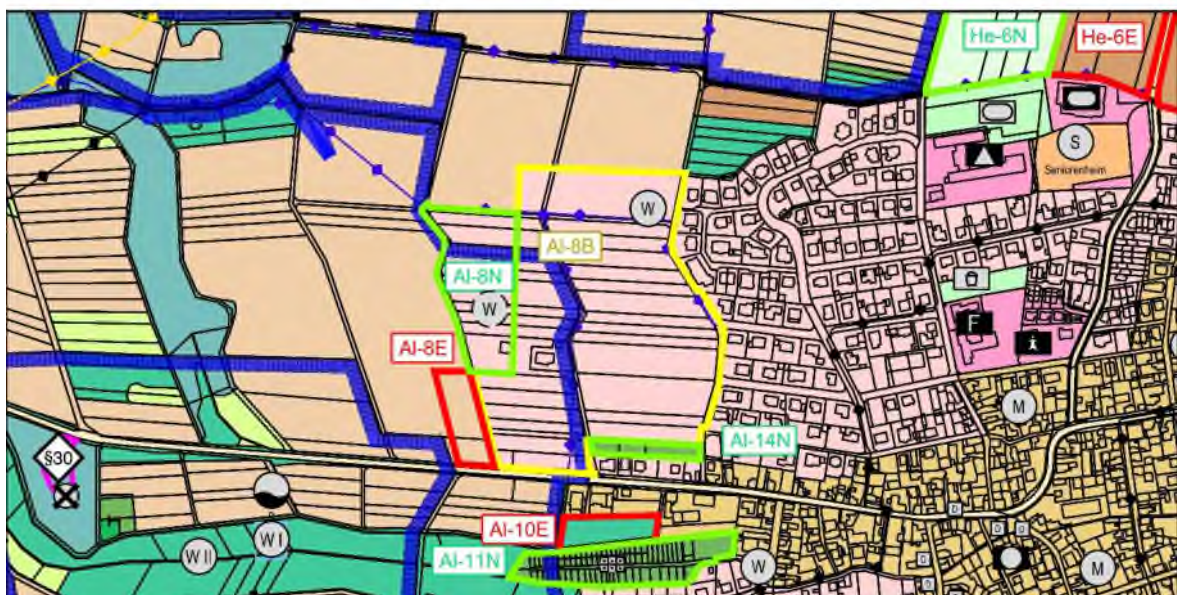
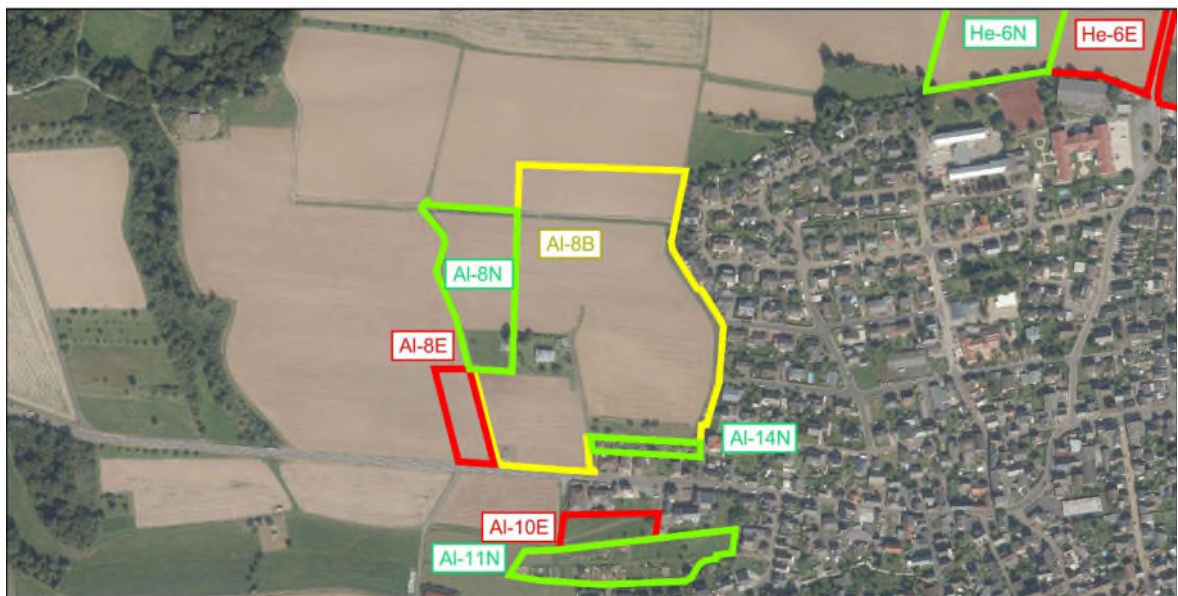
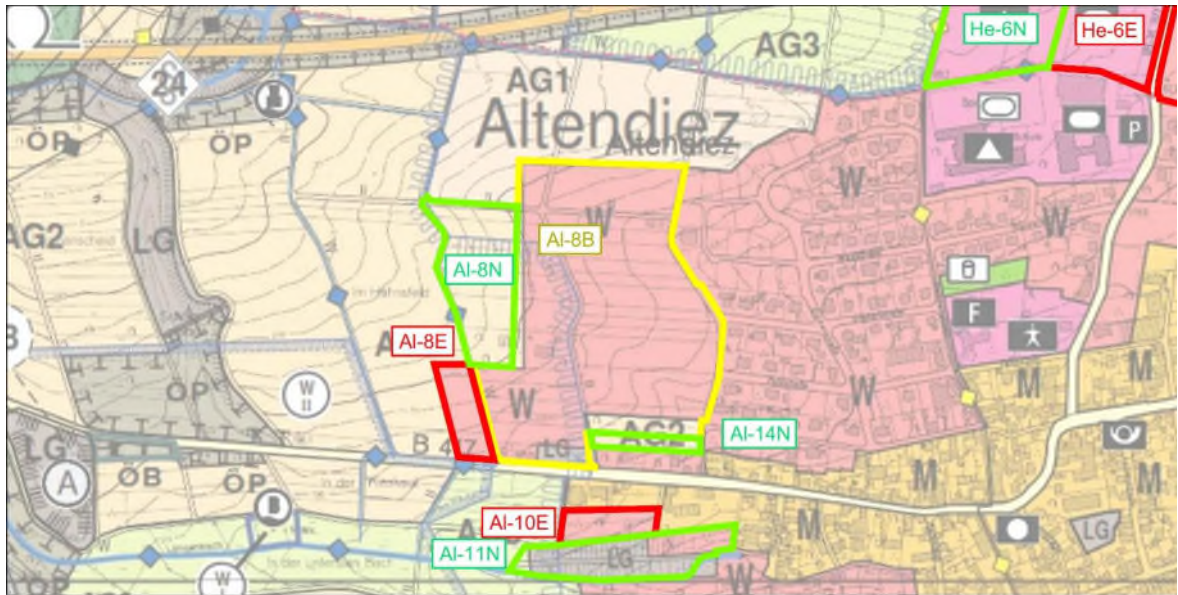


(Maßstab: 1:5.000)

3.1.5 Nr. AI-14

geplante Nutzung	Private Grünfläche	
Gewinn	Im Hahnsfeld	
Größe in qm	1.689 m ² (AI-14N, neu)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, Schwerpunktentwicklungsraum, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion	
wirksamer FNP	Landwirtschaftliche Vorrangflächen mit ergänzenden Maßnahmen und Regelungen für den Naturschutz und die Landespflege	
Umgebung	Ackerfläche, Wohnbebauung	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt.	
Landwirtschaft	Ackerzahl: 70	
Radon	Radonpotenzial 22,6, Radonkonzentration 43,3 kBq/m ³	
Bebaubarkeit		
Standortqualität		
verkehrliche Erschließung		
Wasser/Abwasser	-	
Starkregengefährdung	-	
Infrastruktur		
Ortsbild		
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark Keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	-	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche war in den vorangegangenen Verfahrensschritten Teil der Fläche AI-8, die aktuell (2022/2023) zum Teil überplant wird. Die Darstellung als private Grünfläche ist lediglich eine Anpassung an die aktuelle Nutzung.	-





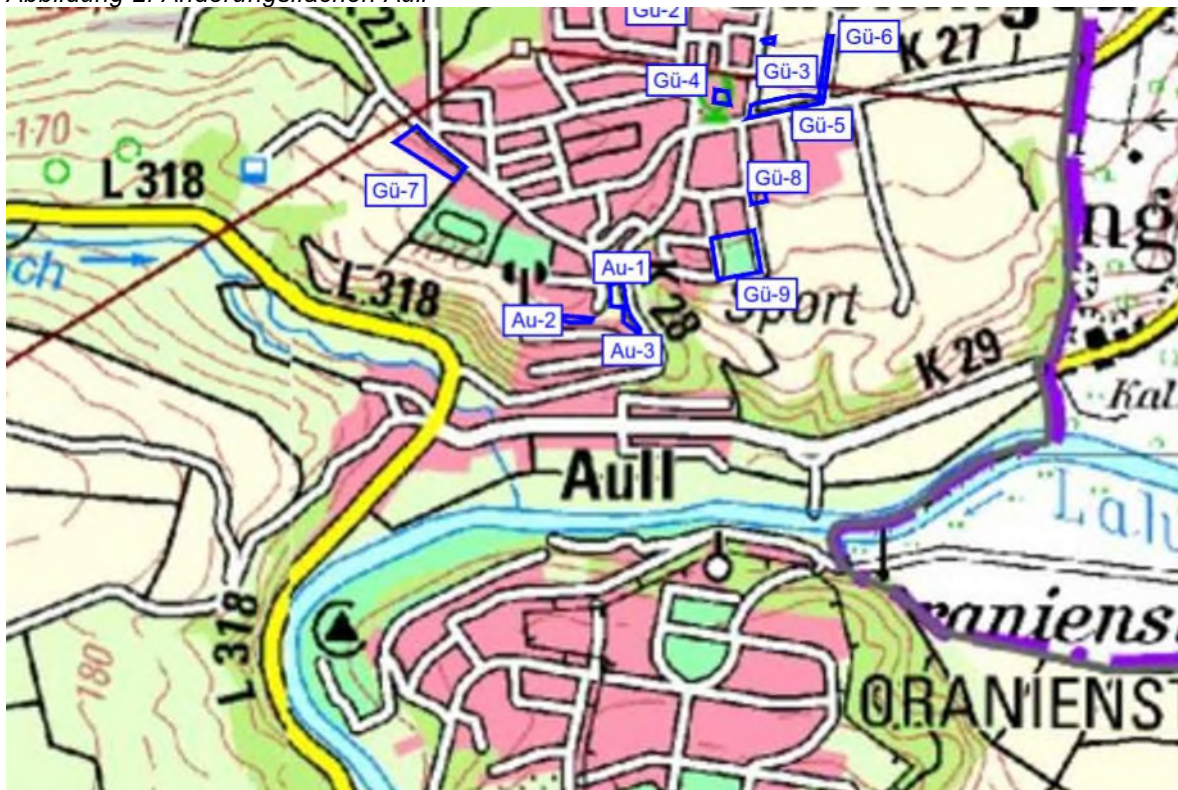
(Maßstab 1:8.000)

3.2 Ortsgemeinde Aull

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

Au-1, Au-2 und Au-3	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Oberer Neuberg“
Der Spielplatz im Osten ist nicht mehr vorhanden, weshalb die Markierung entfällt.	

Abbildung 2: Änderungsflächen Aull

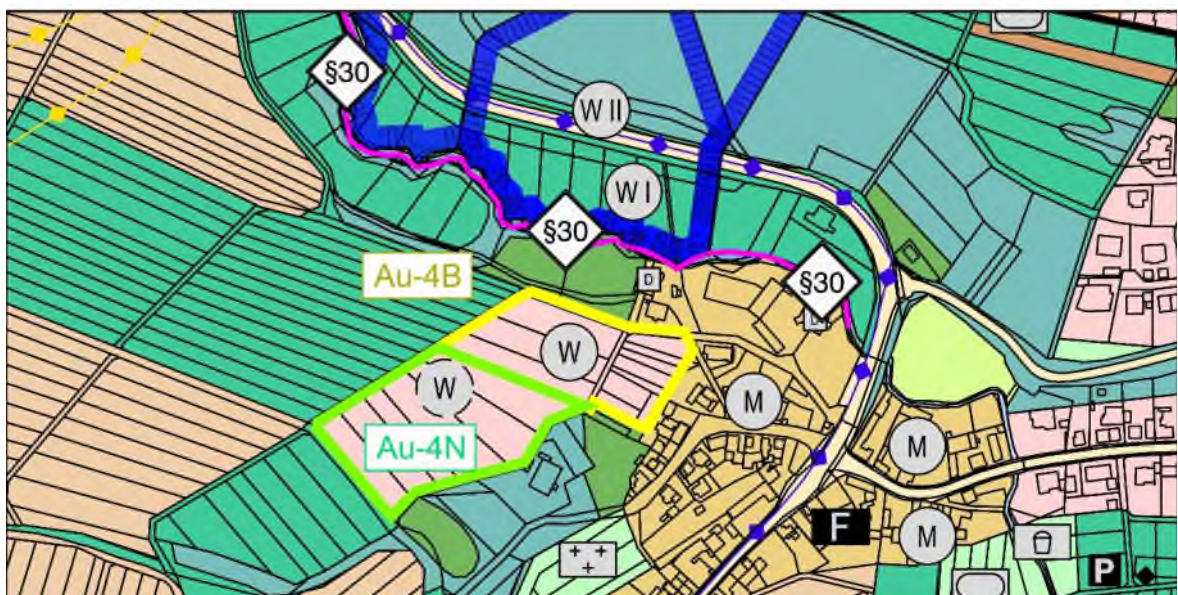
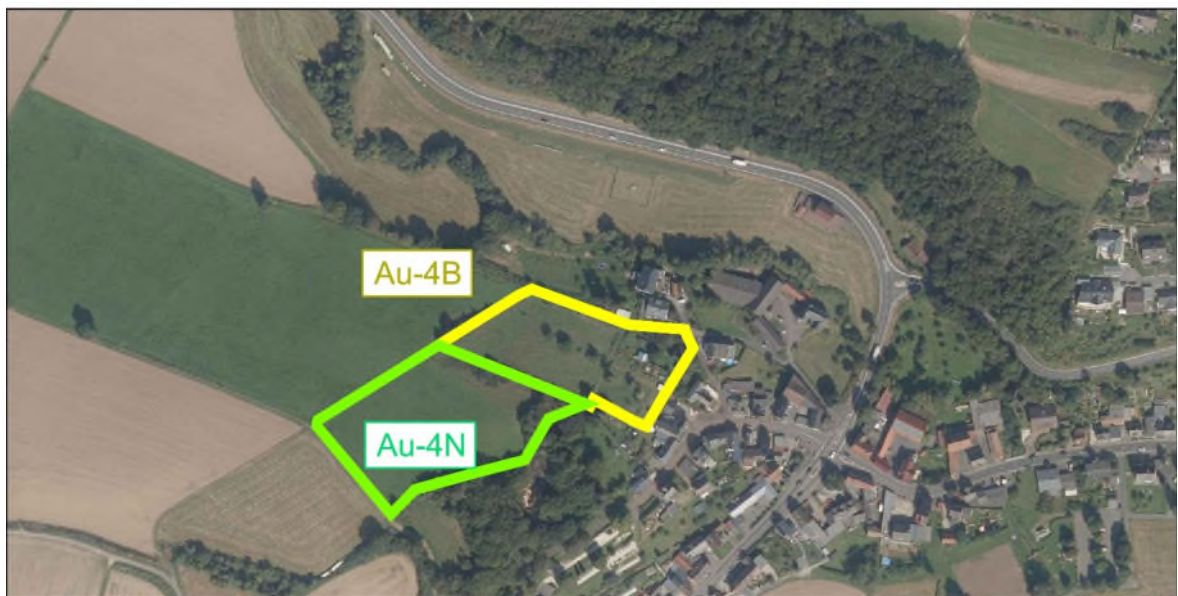
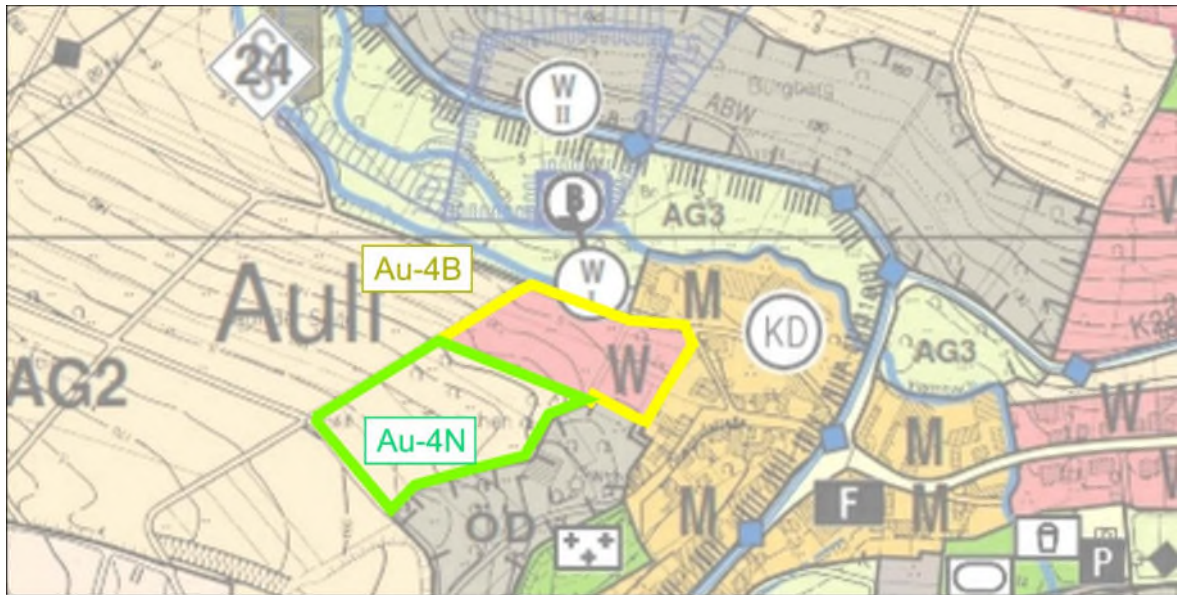


(Maßstab 1:15.000)

3.2.1 Nr. Au-4

geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Gewinn	Triebchen, Auf der Seite	
Größe in qm	17.751 m ² = 7.738 m ² (Au-4B, Bestand) + 10.013 m ² (Au-4N, neu)	
RROP	Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz, Schwerpunktentwicklungsraum, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion	
wirksamer FNP	Wohnbaufläche, Landwirtschaftliche Vorrangflächen mit ergänzenden Maßnahmen und Regelungen für den Naturschutz und die Landespflege	
Umgebung	Wohnbebauung, Streuobstwiese	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Fläche nicht landwirtschaftlich genutzt Ackerzahl: 29-54	
Radon	Radonpotenzial 218,2, Radonkonzentration 29,8 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	leicht abschüssig nach Norden, Fläche teilweise auf Plateau	2
Standortqualität	ruhig gelegen, gut erreichbar, Fläche teilw. bereits für Gärten und Gartenlauben sowie als Streuobstwiese genutzt	1
verkehrliche Erschließung	Anbindung nur über sehr enge Dorfstraßen (Mühlstraße) möglich	3
Wasser/Abwasser	„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar“	
Starkregengefährdung	„In einem Teilbereich besteht die geringe bis mäßige Gefahr von Abflusskonzentrationen bei Starkregen.“	
Infrastruktur	keine Infrastruktur im Ort	3
Ortsbild	Anschluss an Wohnbebauung, Verlängerung des Ortes	2-3
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark Keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	Hambach vom nördlichen Rand der Fläche ca. 40 m entfernt	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die Fläche Au-4 resultiert aus einer im rechtswirksamen FNP vorhanden Wohnbaufläche mit ca. 7,8 ha, welche noch um zusätzlich 1,0 ha erweitert werden soll. Wir erachten diese deutliche Flächenaufnahme für die Gemeinde Aull als völlig überdimensioniert. Zudem ist diese bandartige Siedlungsausdehnung zu vermeiden, denn dies widerspricht vorliegend der Zielaussage Z 34 im LEP IV.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche an sich ist für Wohnbebauung gut geeignet, aber die verkehrliche Anbindung problematisch. Eine genaue Prüfung muss im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgen. Gleiches gilt für die Emissionen aus Verkehrslärm. In der Ortsgemeinde existieren keine Alternativflächen. Aufgrund der Größe der Fläche, erscheint eine Erschließung wirtschaftlich. Das Gebiet Triebchen, das bereits in dem Flächennutzungsplan enthalten ist, wird ggfls. wieder verbindlich überplant und eventuell in den kommenden Jahren erschlossen. Der Flächennutzungsplan erstreckt sich über einen Planungshorizont von ca. 15 Jahren. Daher wird schon deutlich vor dem Ende des Planungshorizontes des Flächennutzungsplans in der Ortsgemeinde Aull keine potenzielle Wohnbaufläche mehr zur Verfügung stehen. Zudem liegt Aull unmittelbar angrenzend an das Mittelzentrum Diez und kann zur Auslastung der dortigen Infrastruktur ohne lange Wege beitragen. Eine bandartige Entwicklung wird aufgrund der Bebauung entlang der Oberdorfstraße nicht gesehen.	2-3





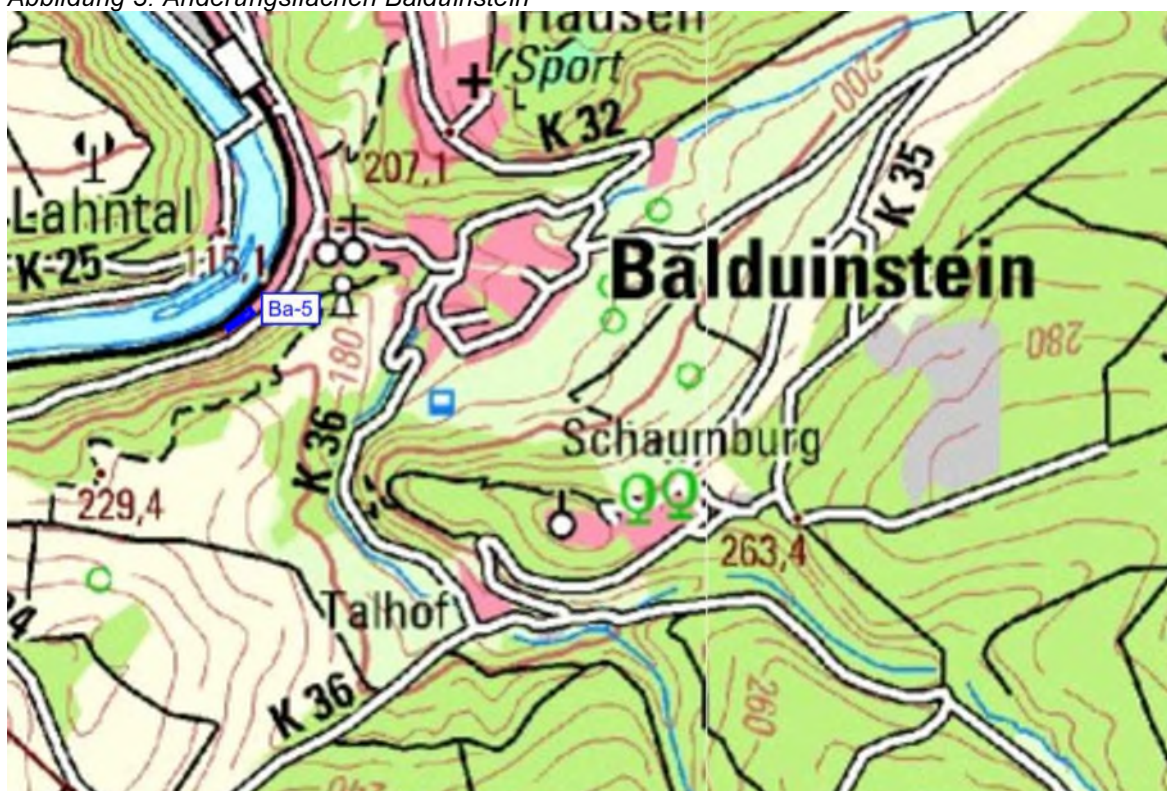
(Maßstab 1:5.000)

3.3 Ortsgemeinde Balduinstein

Für die Ortsgemeinde Balduinstein wird folgende Änderung gegenüber dem wirksamen FNP vorgenommen, die eher redaktioneller Natur ist:

Der Spielplatz im Norden ist nicht mehr vorhanden, weshalb die Markierung entfällt	
Ba-5	Anpassung der Darstellung an vorhandene Nutzung

Abbildung 3: Änderungsflächen Balduinstein

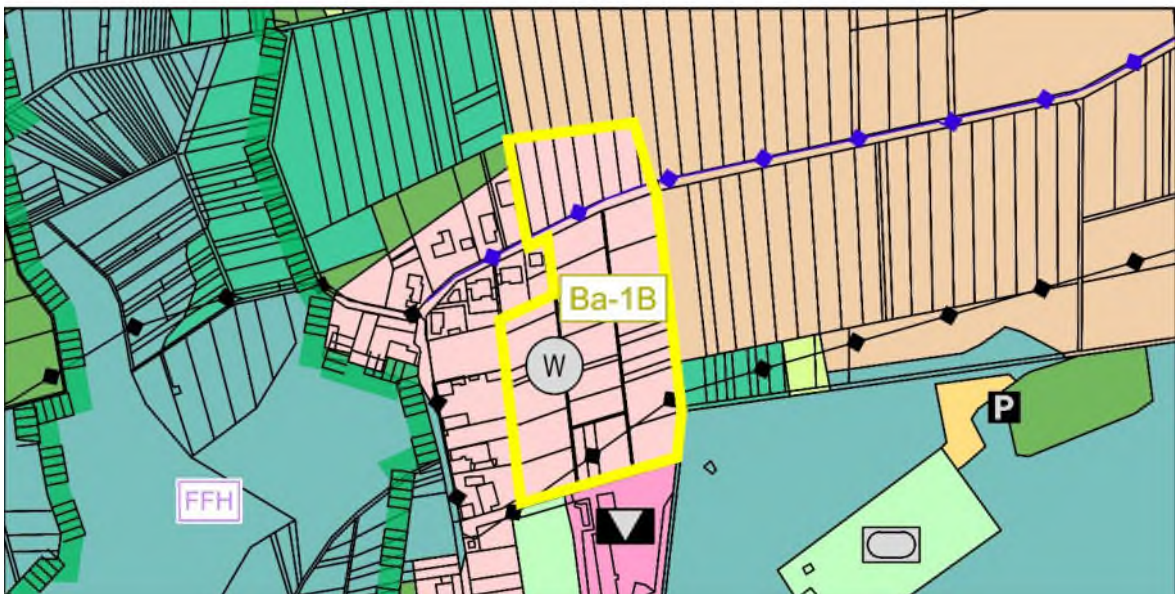
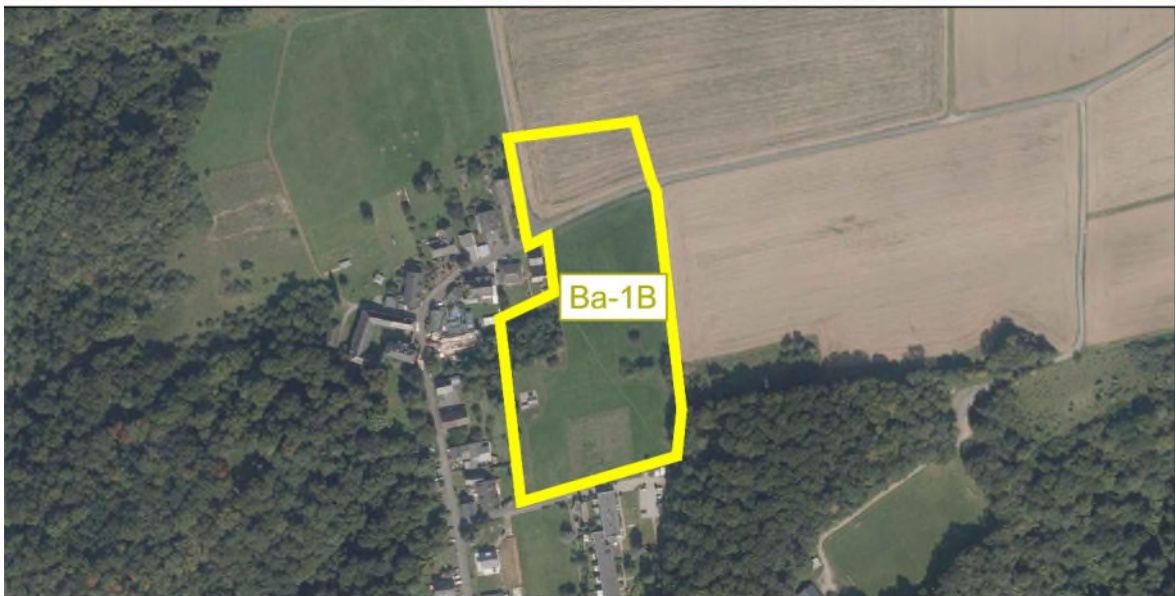
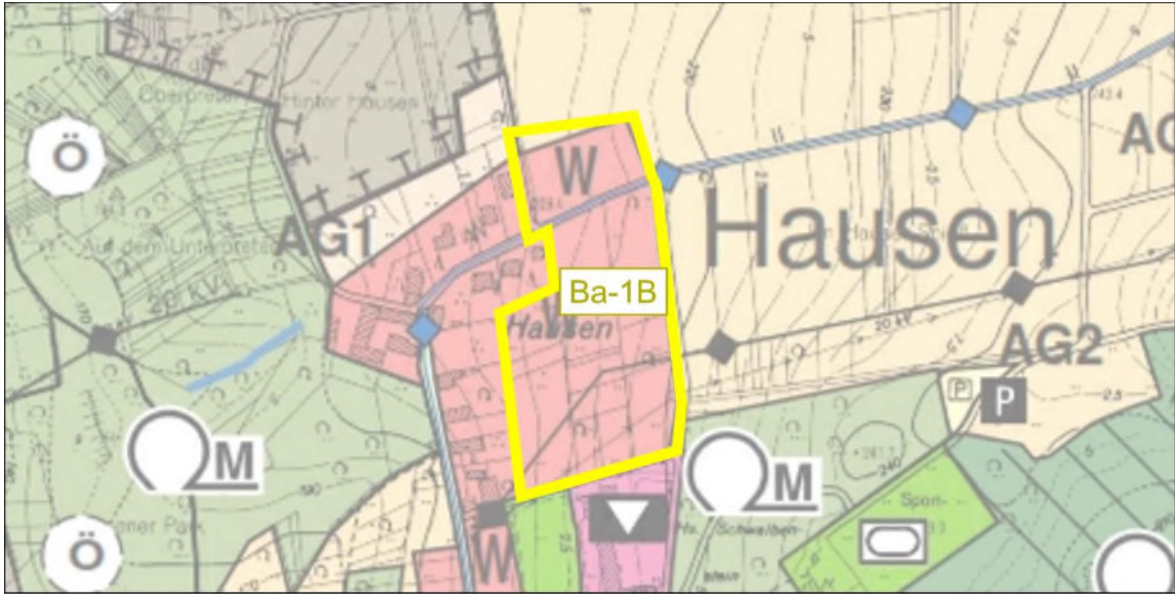


(Maßstab 1:15.000)

3.3.1 Nr. Ba-1

geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Gewinn	Ober dem Gebücksgraben	
Größe in qm	22.470 m ² (Ba-1B, Bestand)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, teilw. Vorranggebiet Grundwasserschutz	
wirksamer FNP	Wohnbaufläche, Landwirtschaftliche Vorrangflächen mit ergänzenden Maßnahmen und Regelungen für den Naturschutz und die Landespflege	
Umgebung	Wohnbebauung, Acker	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Acker und Weide, Entzug einer zum Großteil landwirtschaftlichen genutzten Fläche aus der Nutzung Ackerzahl: 29-55	
Radon	Radonpotenzial 35, Radonkonzentration 68,8 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	leicht abschüssig nach Westen	1
Standortqualität	Unverbauter Blick über die Landschaft	1
verkehrliche Erschließung	Fläche erreichbar über gut ausgebaute Straße (Am Schwalbenstein), Zugangsstraße nach Hausen insgesamt aber sehr schmal	2
Wasser/Abwasser	-	
Starkregengefährdung	<i>„In einem Teilbereich besteht die mäßige bis hohe Gefahr von Abflusskonzentrationen bei Starkregen.“</i>	
Infrastruktur	Kindertagesstätte im Ort fußläufig nicht erreichbar, sonst keine Infrastruktur im Ort	3
Ortsbild	Anschluss an bisherige Wohnbebauung, Ortserweiterung	2
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Abgegrenztes Heilquellenschutzgebiet Zone III, Lage im Naturpark, FFH Magere Flachland Mähwiesen ca. 200 m entfernt (<300 m), FFH Lahnhänge ca. 50 m entfernt (<300 m), keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	<i>„Bei den Flächen Ba-1 bis Ba-2 handelt es sich um Darstellungsanpassungen der bereits zuvor vorhandenen Außenpotentiale. Ebenso ist das Heilquellenschutzgebiet Zone 3 betroffen.“</i>	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche ist ruhig gelegen und fügt sich gut ins Ortsbild ein. Die verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung ist unproblematisch. Die Fläche ist für Wohnbebauung gut geeignet. Die Lage im abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet steht einer Bebauung mit Wohnbebauung nicht grundsätzlich entgegen, die künftige Rechtsverordnung ist zu beachten. Die Gefahr der mäßigen bis hohen Gefahr von Abflusskonzentrationen bei Starkregen in Teilbereichen ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.	2



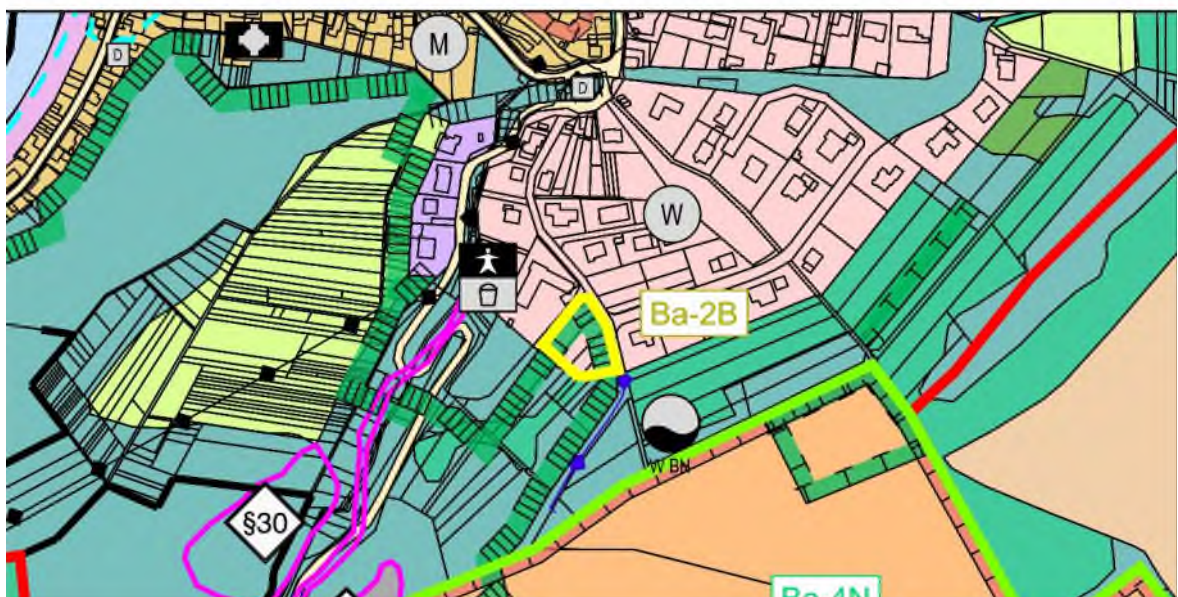
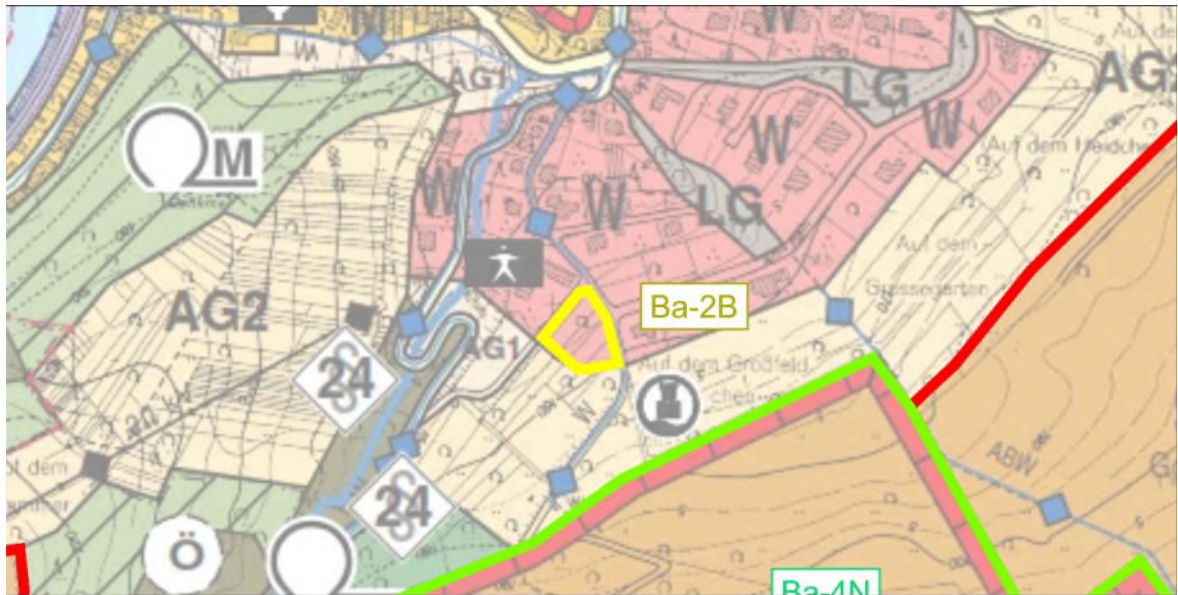


(Maßstab 1:5.000)

3.3.2 Nr. Ba-2

geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Gewinn	Im Kleinfeldchen	
Größe in qm	1.541 m ² (Ba-2B, Bestand)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, Vorranggebiet Grundwasserschutz	
wirksamer FNP	Wohnbaufläche	
Umgebung	Wohnbebauung, Wald	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Fläche nicht landwirtschaftlich genutzt Ackerzahl: 48	
Radon	Radonpotenzial 22,6, Radonkonzentration 43,3 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	abschüssig nach Norden, teilweise sehr steil, Fläche besteht aus zwei Plateaus	2
Standortqualität	Blick über die Landschaft versperrt, aber insgesamt ruhig gelegen	2
verkehrliche Erschließung	Zugangsstraße vorhanden, aber relativ schmal und sehr steil	3
Wasser/Abwasser	-	
Starkregen-gefährdung	-	
Infrastruktur	Kindertagesstätte angrenzend sonst keine Infrastruktur im Ort	2-3
Ortsbild	Anschluss an Wohnbebauung, würde das Ortsbild abrunden	1
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Abgegrenztes Heilquellenschutzgebiet Zone III, Lage im Naturpark, FFH Schlucht und Hangwälder ca. 200 m entfernt (<300 m), innerhalb des FFH Lahn- hänge Keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	Schaumburger Bach vom westlichen Rand der Fläche ca. 80 m entfernt	
Landesplanung Auszug aus der landes- planerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG der Kreisver- waltung vom 30.07.2021	„Bei den Flächen Ba-1 bis Ba-2 handelt es sich um Darstellungsanpassungen der bereits zuvor vorhandenen Außenpotentiale. Ebenso ist das Heilquellenschutzgebiet Zone 3 betroffen.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche ist ruhig gelegen, aber nur über sehr enge Straßen erreichbar. Der städtebauliche Anschluss an die Ortslage ist gut. Die Lage im abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet steht einer Bebauung mit Wohnbebauung nicht grundsätzlich entgegen, die künftige Rechtsverordnung ist zu beachten.	2



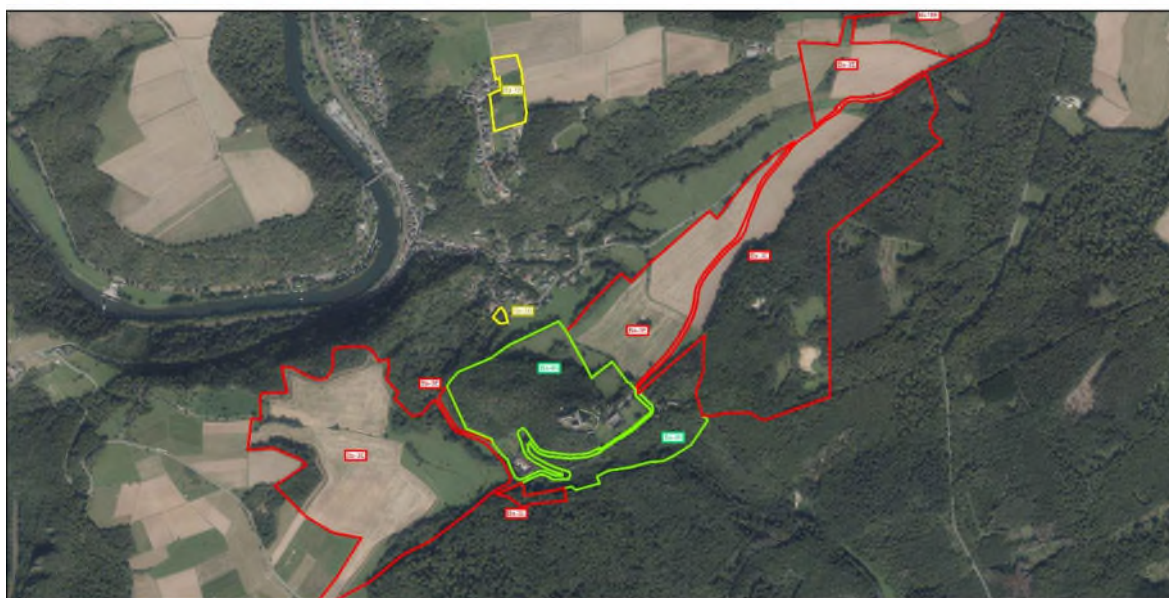
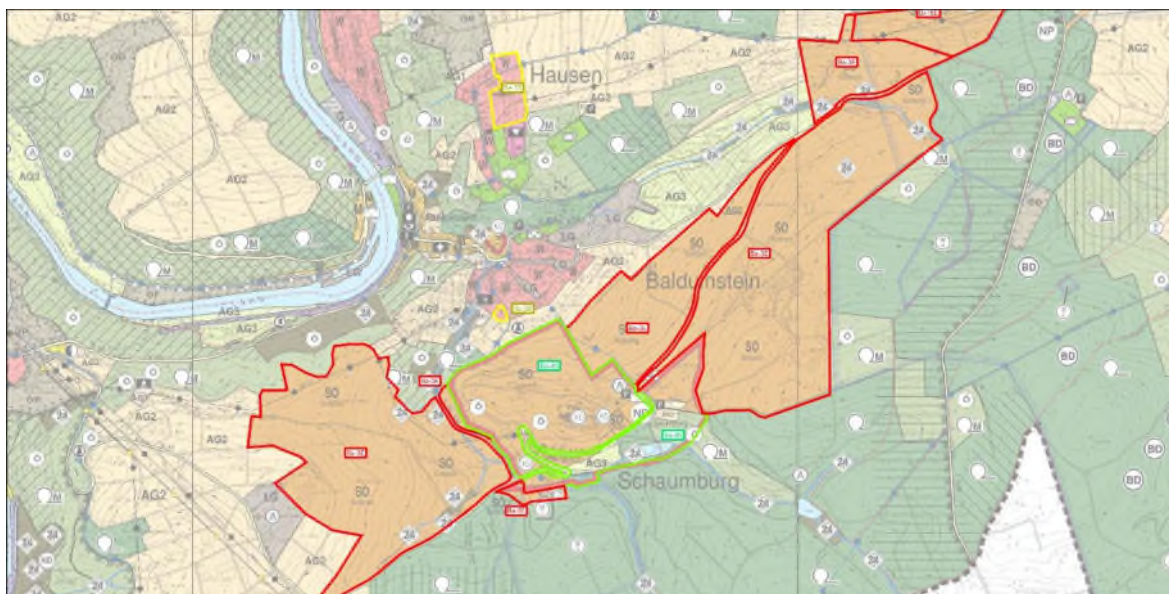


(Maßstab 1:5.000)

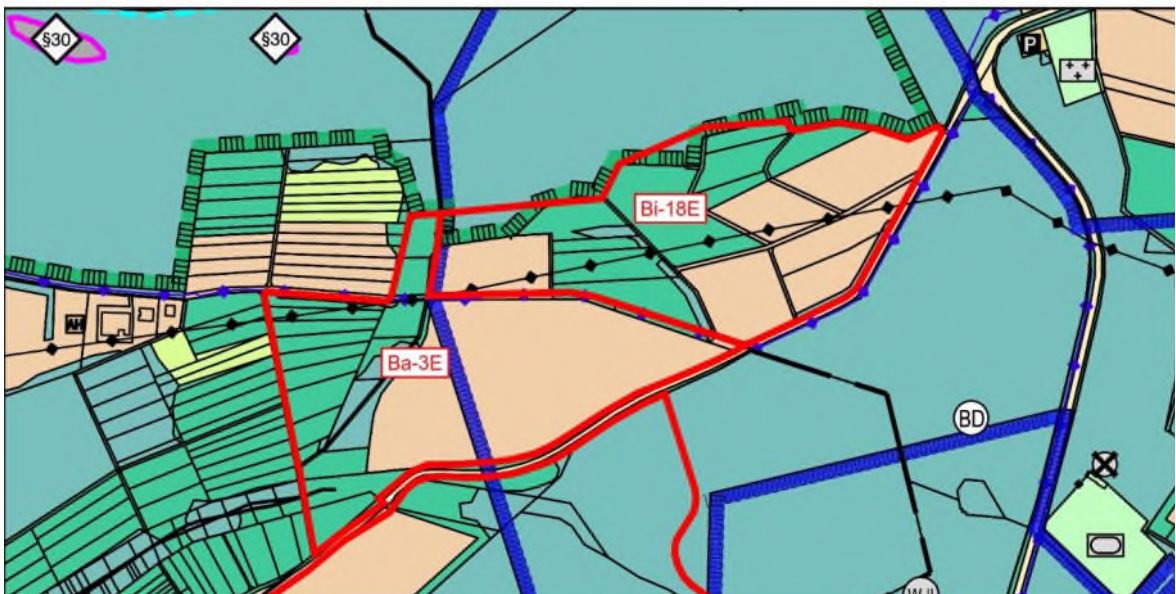
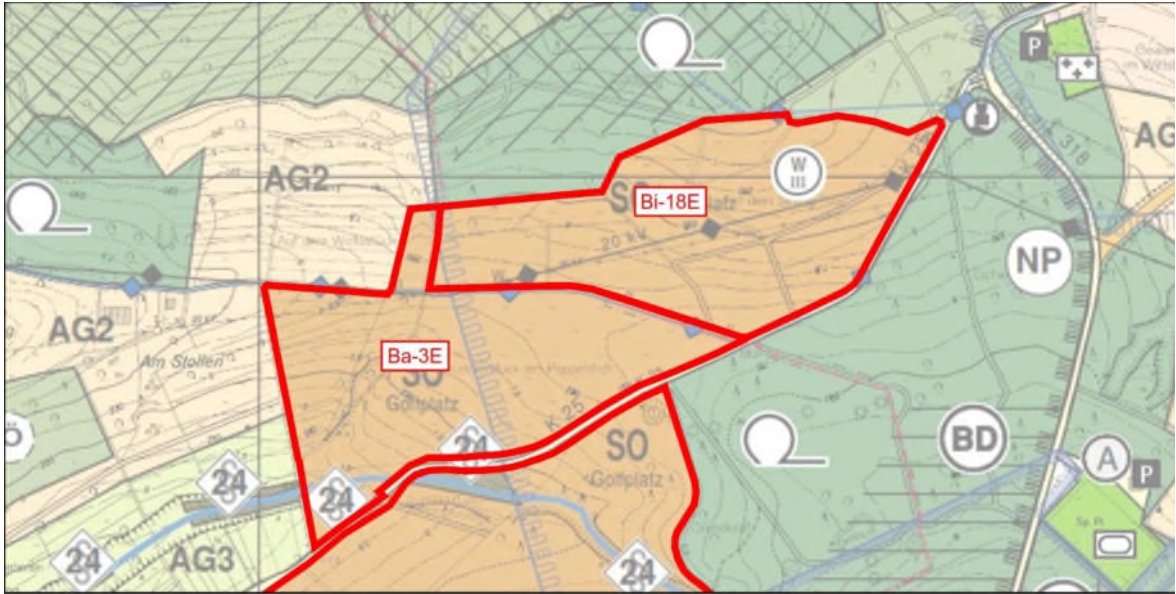
3.3.3 Nr. Ba-3

geplante Nutzung	Fläche für Wald und Gehölz, Fläche für die Landwirtschaft (Acker und Grünland)	
Gewinn	Am Pinhammer, Tahofswiese, Hinterm Talhof, Unter'm Hain, Unterm Hirschkamp, Zwischen der neuen Straße, Unter'm Schloss, Küchengarten, Hainfeld, Unter der Diezer Straße, Am Schießplatz, Amalienschlag, Grenzkopf	
Größe in qm	0 m ² ; 1.024.358 m ² (Ba-3E, entfällt)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, Vorranggebiet Grundwasserschutz	
wirksamer FNP	Sondergebiet Golfplatz	
Umgebung	Wohnbebauung, Wald, Ackerfläche, Schloss Schaumburg	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt.	
Landwirtschaft	Fläche zum Großteil landwirtschaftlich genutzt, teilweise Wald	
Radon	Radonpotenzial 30,9, Radonkonzentration 50 kBq/m ³	
Bebaubarkeit		
Standortqualität		
verkehrliche Erschließung		
Wasser/Abwasser	-	
Starkregengefährdung	-	
Infrastruktur		
Ortsbild		
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Abgegrenztes Heilquellenschutzgebiet Zone III, Lage im Naturpark, FFH Schlucht und Hangwälder ca. 200 m entfernt (<300 m), innerhalb des FFH Lahn- hänge Keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	Schaumburger Bach verläuft auf westlichem Teil der Fläche	
Landesplanung Auszug aus der landes- planerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG der Kreisver- waltung vom 30.07.2021	„Wegen Aufgabe der bisherigen Absichten zur Errichtung eines Golfplatzes ent- fällt die Sonderbaufläche Ba-3.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Idee des Golfplatzes wird nicht weiterverfolgt, da kein Investor Interesse hat.	-

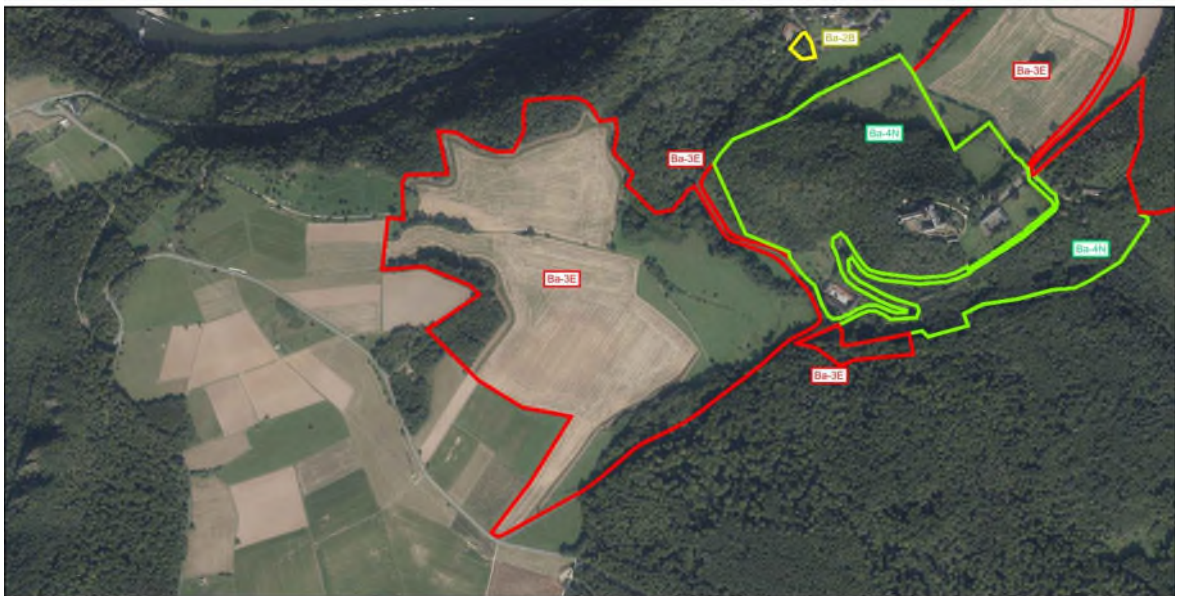
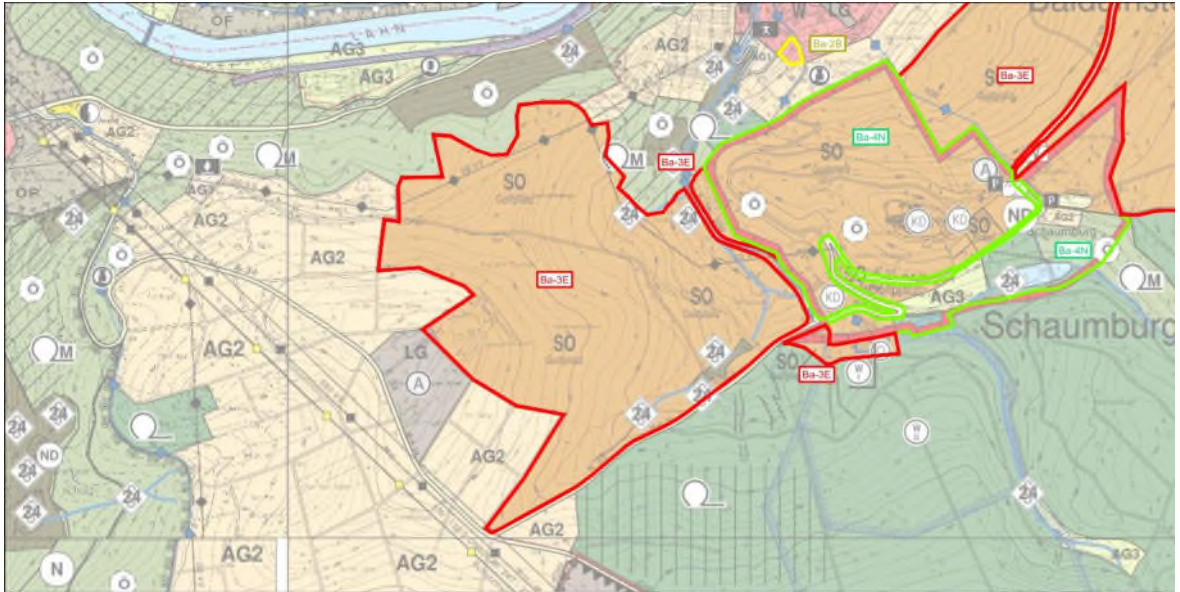




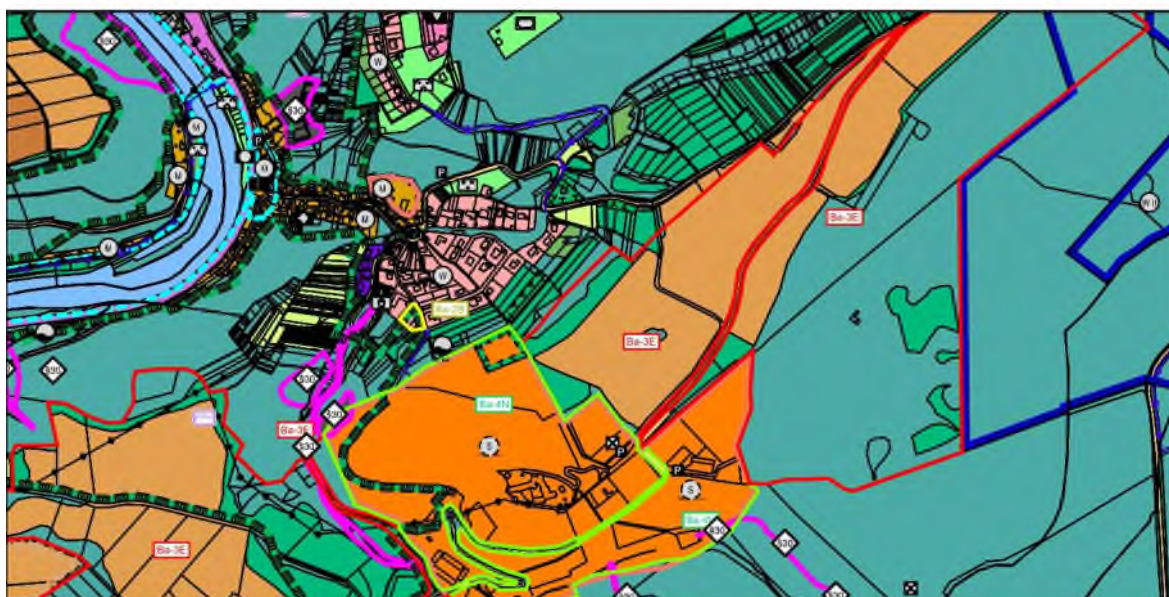
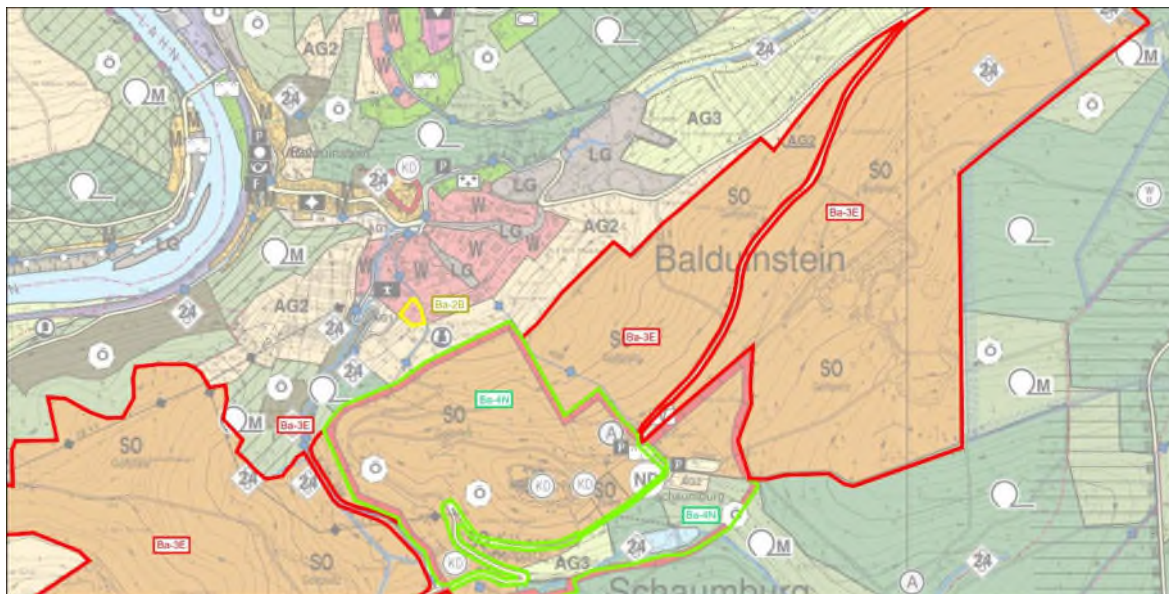
(Gesamtübersicht, Maßstab 1:25.000)



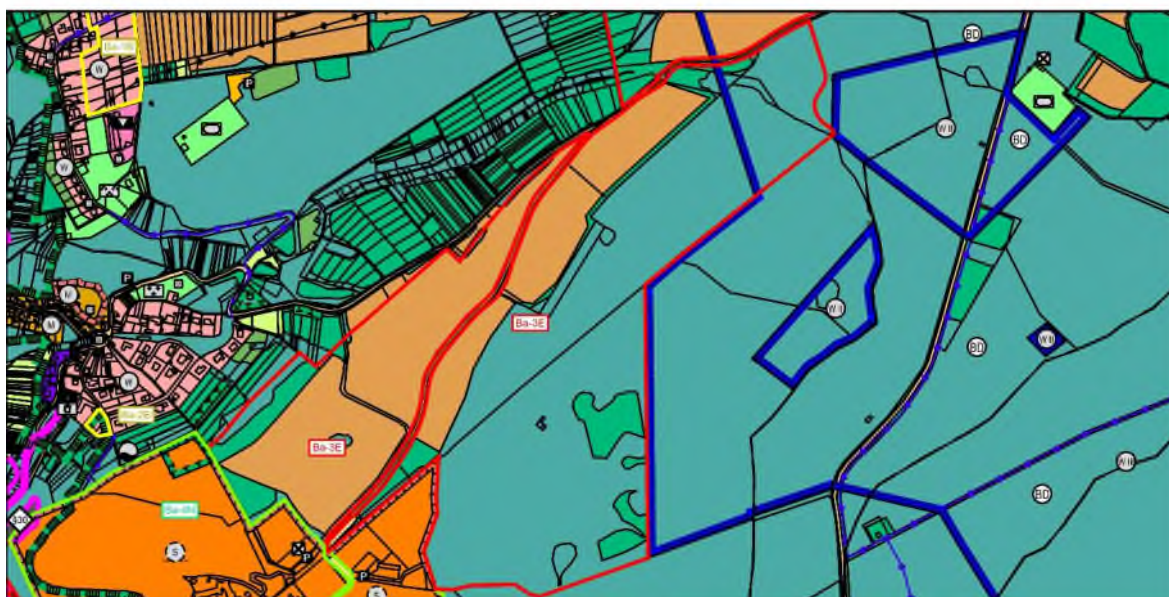
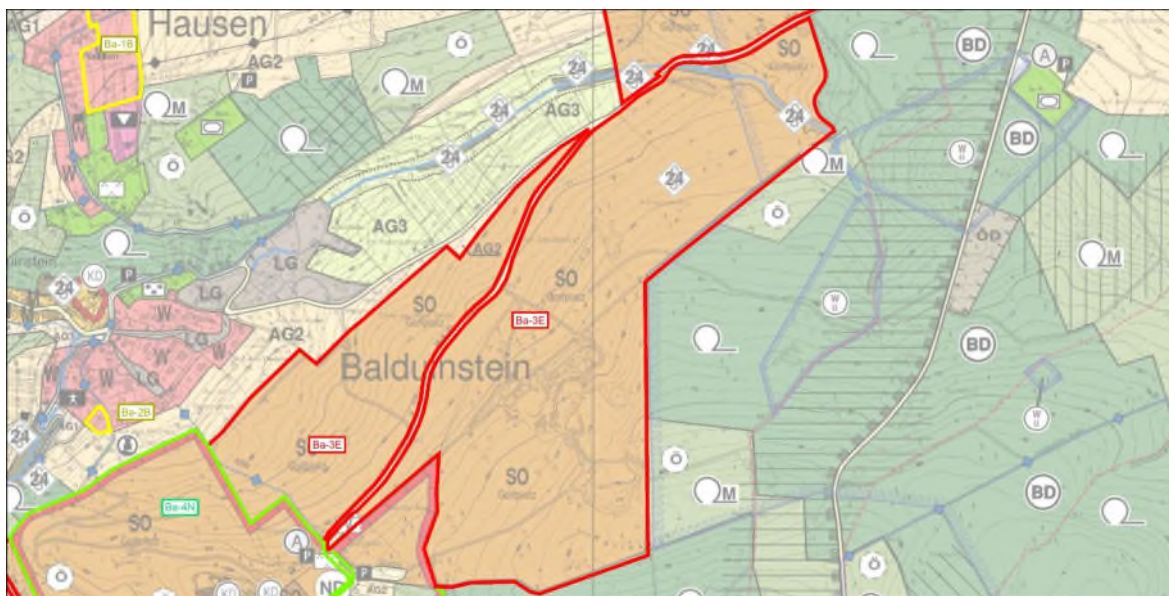
(Teil Nord, Maßstab 1:8.000)



(Teil West, Maßstab 1:15.000)



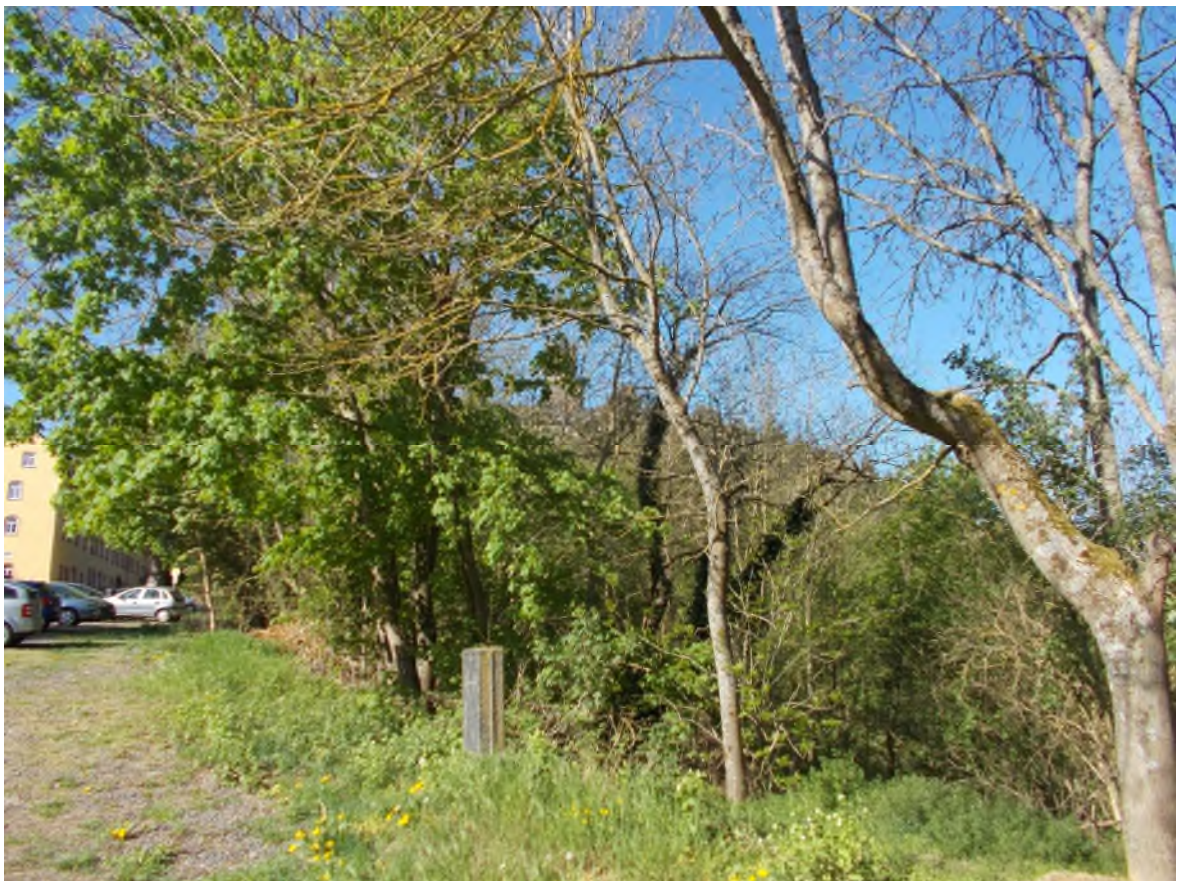
(Teil Ost, Maßstab 1:15.000)

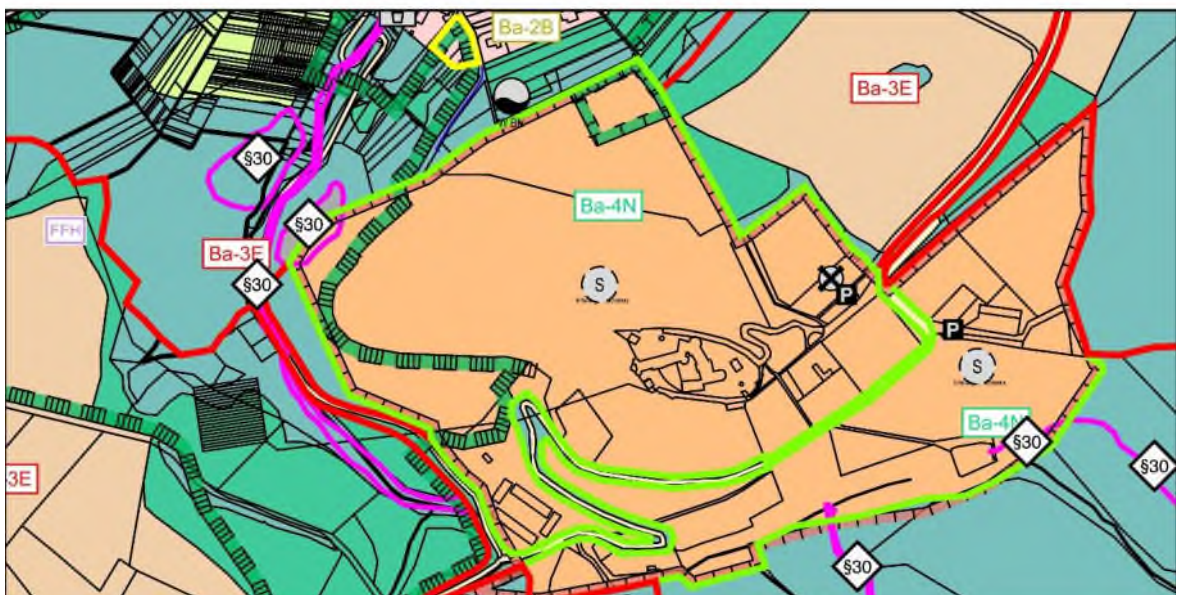
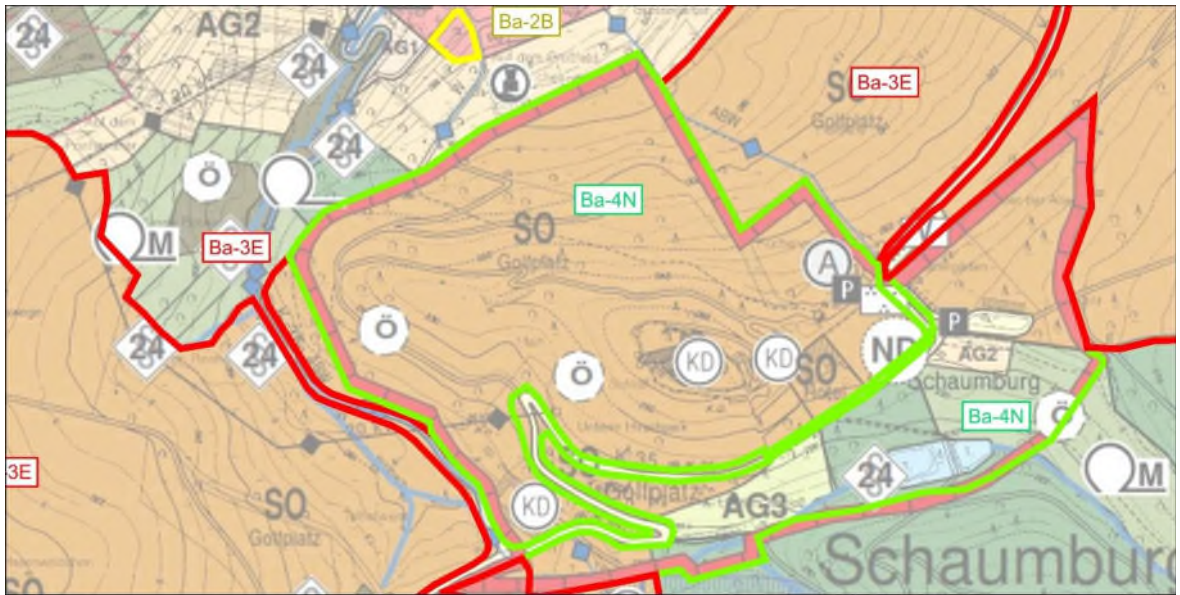


(Teil Nordost, Maßstab 1:15.000)

3.3.4 Nr. Ba-4

geplante Nutzung	Sonderbaufläche Erholung und Tourismus	
Gewinn	Unterm Hirschpark, Hain	
Größe in qm	277.915 m ² (Ba-4N, neu)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, Vorranggebiet Grundwasserschutz	
wirksamer FNP	Sondergebiet Golfplatz, Sondergebiet Hotel, landwirtschaftliche Vorrangflächen mit ergänzenden Maßnahmen und Regelungen für den Naturschutz und die Landespflege, Landwirtschaftliche Vorrangflächen – Dauergrünland, Fortwirtschaftliche Flächen ohne besondere Bedeutung für die Schutz- und Erholungsfunktion, Forstwirtschaftliche Flächen mit besonderer Bedeutung für die Schutz- und Erholungsfunktion	
Umgebung	Ackerfläche, Wald	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Fläche zum Teil landwirtschaftlich genutzt, teilweise Wald Ackerzahl: 20-60	
Radon	Radonpotenzial 17,5, Radonkonzentration 35,5 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	„nicht altlastverdächtige Fläche, Ablagerungsstelle Balduinstein“	
Standortqualität	unverbauter Blick über die Landschaft	1
verkehrliche Erschließung	vorhanden	1
Wasser/Abwasser	„Der Brandschutz kann seitens der Verbandsgemeindewerke Diez nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sichergestellt werden. Es sind private Löschwasserbevorragungen zu schaffen. Das anfallende Schmutzwasser kann nur in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden, wenn seitens des Erschließungsträgers/Grundstückseigentümers der vorhandene Schmutzwasserkanal zur Ortslage Balduinstein durch einen neuen leistungsfähigen Kanal ausgetauscht wird. Das anfallende Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken schadlos zur Versickerung gebracht werden.“	
Starkregengefährdung	„Im nördlichen Teilgebiet besteht die mäßige bis hohe Gefahr von Abflusskonzentrationen bei Starkregen.“	
Infrastruktur	vorhanden	1
Ortsbild	Auswirkungen können je nach Konzept der touristischen Nutzung unterschiedlich sein. Eine Beurteilung ist auf der abstrakt-generellen Ebene der Flächennutzungsplanung nicht möglich	
Landesplanung	„Fläche Ba-4 soll im südlichen Bereich eine Erweiterung erfahren. Überwiegend sind dort Waldflächen betroffen. Die Planung tangiert ein Heilquellenschutzgebiet und den Schaumburgerbach als Gewässer III. Ordnung. Ebenso ist noch eine kartierte Altlastverdachtsfläche Nr. 141 03 503-0203 betroffen. Eine Betroffenheit der Zielaussage zum Grundwasserschutz (Z 65 RROP) muss bei der weiteren Planung des Gebietes ausgeschlossen werden.“	
Oberfl.-gewässer	Schaumburgerbach verläuft auf der Fläche	
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, teilweise Lage im FFH-Gebiet „Lahnhänge“, Lage im abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet Zone III, Ausgleichsfläche am nördlichen Rand (Streuobstwiese) zu dem Bebauungsplan Revitalisierung Schloss Schaumburg Teil 1 Terrassengärten sowie Einzelbaumpflanzung, Naturdenkmal „Winterlinde Schaumburg“ im Plangebiet.	
Gesamtbewertung Städtebau	Das Schloss Schaumburg und ein Hotel befinden sich auf der Fläche. Die Fläche ist für Erholung und touristische Zwecke gut geeignet. Das Gebiet wird entlang der Denkmalzone des Schloss Schaumburgs abgegrenzt. Wegen der Größe des Gebietes und der darin differenzierten Nutzung – nur ein geringer Teil wird voraussichtlich baulich genutzt – empfiehlt es sich in einem späteren verbindlichen Bauleitplanverfahren, die konkrete Betroffenheit des Schutzgutes Wasser näher zu prüfen. Ggfs. wären in nachgeordneten Planverfahren oder Fachplanungen Aussagen zum Grundwasserschutz zu treffen. Die Streuobstwiese (Ausgleichsfläche) sollte in der konkreten Planung ausgespart werden oder in ein naturschutzfachlich vertretbares Nutzungskonzept für die Erholungs- und Touristische Nutzung einbezogen werden. Eine eigene Löschwasserbevorratung und Schmutzwasserentsorgung wäre objektbezogen zu prüfen.	1





(Maßstab 1:8.000)

3.4 Ortsgemeinde Birlenbach

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

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

Abbildung 4: Änderungsflächen Birlenbach

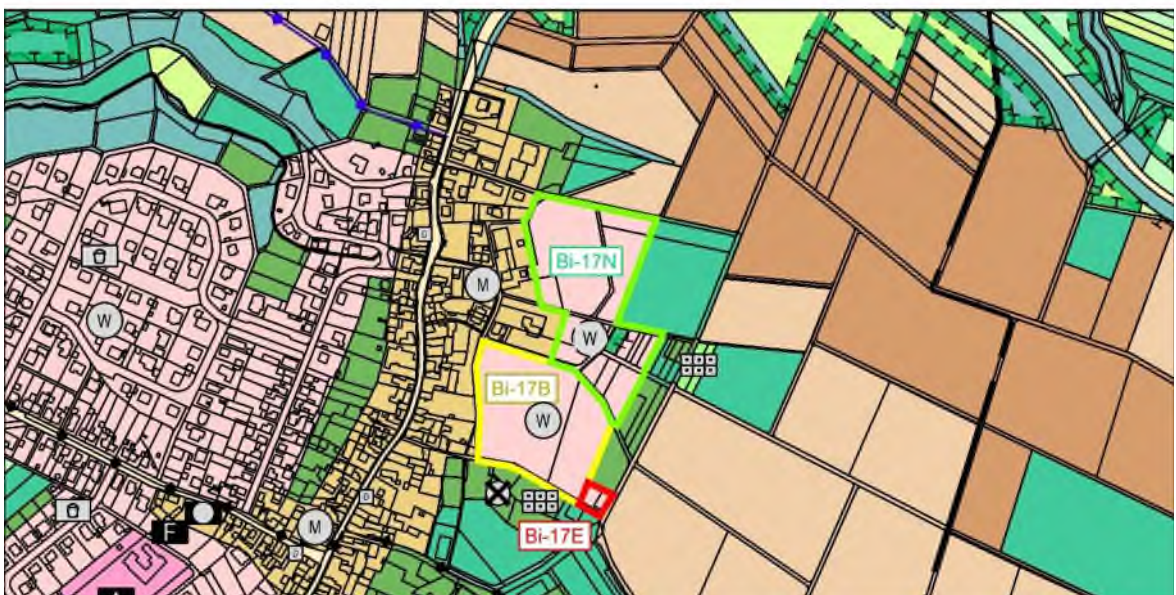
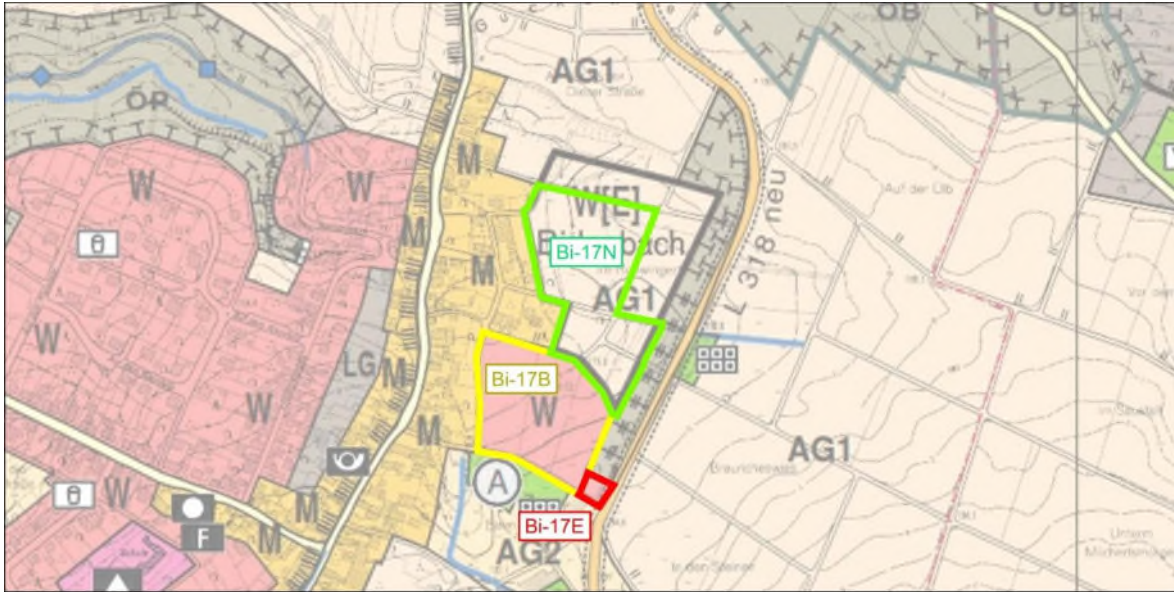


(Maßstab 1:15.000)

3.4.1 Nr. Bi-16

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



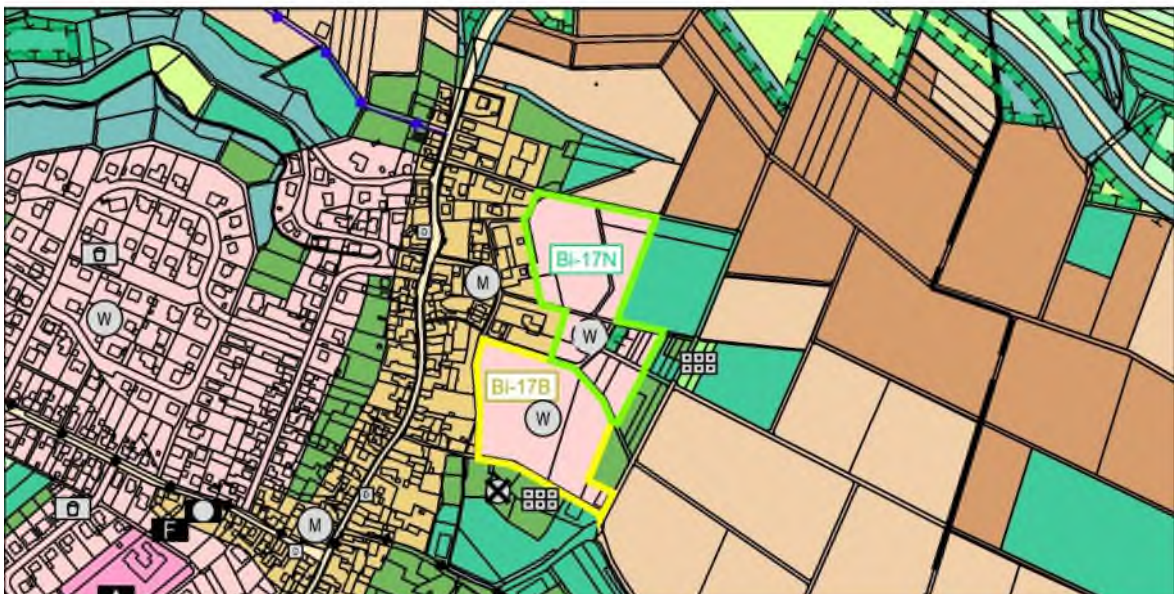
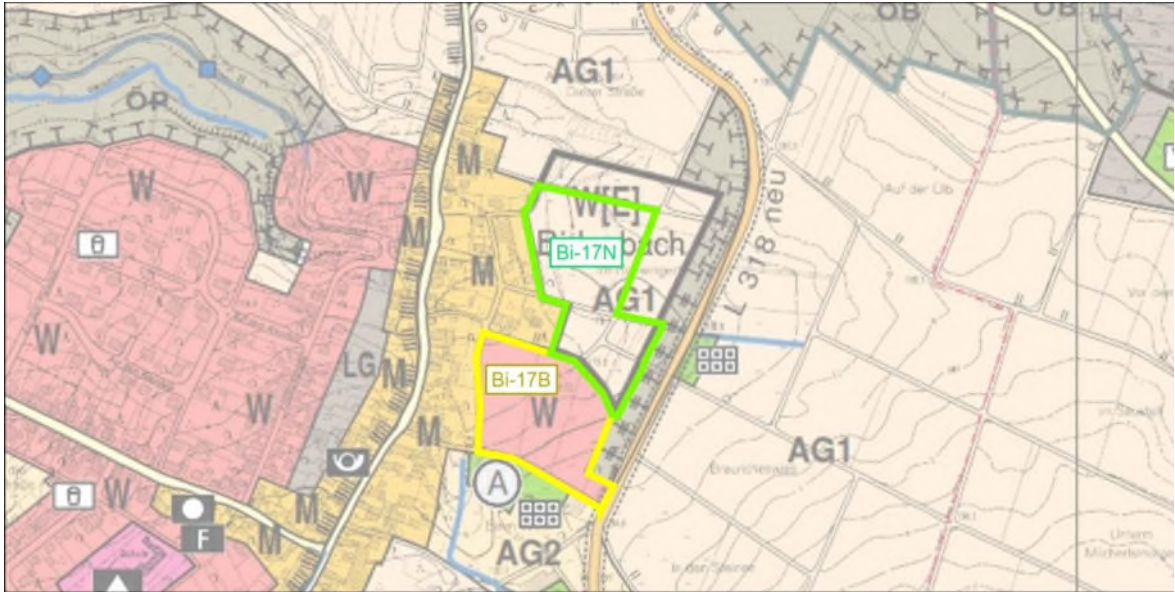


(Maßstab 1:8.000)

3.4.2 Nr. Bi-17

geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Gewann	In der Britz/ Im Ruhwingert	
Größe in qm	37.395 m ² = 20.409 m ² (Bi-17N, neu) + 16.986 m ² (Bi-17B)	
RROP	Vorranggebiet Grundwasserschutz, Schwerpunktentwicklungsraum, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion	
wirksamer FNP	Wohnbaufläche, Landwirtschaftliche Vorrangflächen ohne weitere Maßnahmen und Regelungen für den Naturschutz und die Landespflege, Wohnbauentwicklungsfläche	
Umgebung	Wohnbebauung, landwirtschaftliche Gebäude	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Entzug einer landwirtschaftlichen Fläche aus der Nutzung Ackerzahl: 28-61	
Radon	Radonpotenzial 18,2, Radonkonzentration 29,8 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	leicht abschüssig nach Norden	2
Standortqualität	Unverbauter Blick über die Landschaft und ruhige Lage	1
verkehrliche Erschließung	über Straße Auf dem Turnerplatz und Gartenstraße anbindbar	1
Wasser/Abwasser	<i>„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar. Für die Niederschlagswasserableitung muss eine leistungsfähige Vorflut nachgewiesen werden.“</i>	
Starkregen-gefährdung	<i>„In dem Gebiet besteht die Gefahr von mäßigen bis hohen Abflusskonzentrationen bei Starkregen“</i>	
Infrastruktur	Kindertagesstätte und Grundschule im Ort, Kita fußläufig nicht mehr erreichbar. Gastronomie vorhanden	1-2
Ortsbild	Abschluss an Wohnbebauung, gut angebundene Ortserweiterung	2
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Abgegrenztes Heilquellenschutzgebiet Zone III, vollständig umgesetzte Ausgleichsfläche im Osten für die Einziehung einer Wegefläche	
Oberfl.-gewässer	Reiserbach verläuft am westlichen Rand der Fläche	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	<i>„Die Fläche Bi-17 resultiert aus einer im rechtswirksamen FNP vorhanden Wohnbaufläche mit ca. 1,58 ha, welche noch um weitere 3,6 ha erweitert werden soll. Wir erachten diese deutliche Flächenaufnahme für die Gemeinde Birlenbach als völlig überdimensioniert. Bedenken werden auch durch das DLR Westerwald-Osteifel geäußert. Ebenso scheinen Konflikte zu dem benachbarten landw. Betrieb infolge Geruchsemissionen denkbar zu sein. Die Planung tangiert ein Heilquellenschutzgebiet und den Reiserbach als Gewässer III. Ordnung. Eine Betroffenheit der Zielaussage zum Grundwasserschutz (Z 65 RROP) muss bei der weiteren Planung des Gebietes ausgeschlossen werden.“</i>	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche fügt sich gut ins Ortsbild ein und liegt sehr ruhig. Das Gebiet kann von außen verkehrlich gut erschlossen werden. Die Entwässerung ist kritisch, aber aufgrund der Größe der Fläche rentabel. Ggfs. wären in nachgeordneten Planverfahren oder Fachplanungen Aussagen zum Grundwasserschutz zu treffen. Der landwirtschaftliche Betrieb ist durch die Umgebungsbebauung in der Hauptstraße bereits hinsichtlich Geruchsemissionen eingeschränkt. Eine Begutachten (Schall und Geruch) wäre erforderlich. Für den südlichen Teilbereich Bi-17B liegt ein konkretes Interesse des Eigentümers und weiterer Bauwilliger zur Verwirklichung einer flächensparenden Bauweise (Tiny-Häuser) vor. Dieses Wohnbauprojekt wäre erstmalig in der Verbandsgemeinde und könnte eine innovative Wirkung auf die Region ausüben. Hinsichtlich der Ausgleichsfläche ist bei der verbindlichen Überplanung ist zu prüfen, inwiefern die Fläche verlegt werden sollte oder aus der konkreten städtebaulichen Konzeption ausgespart wird.	2



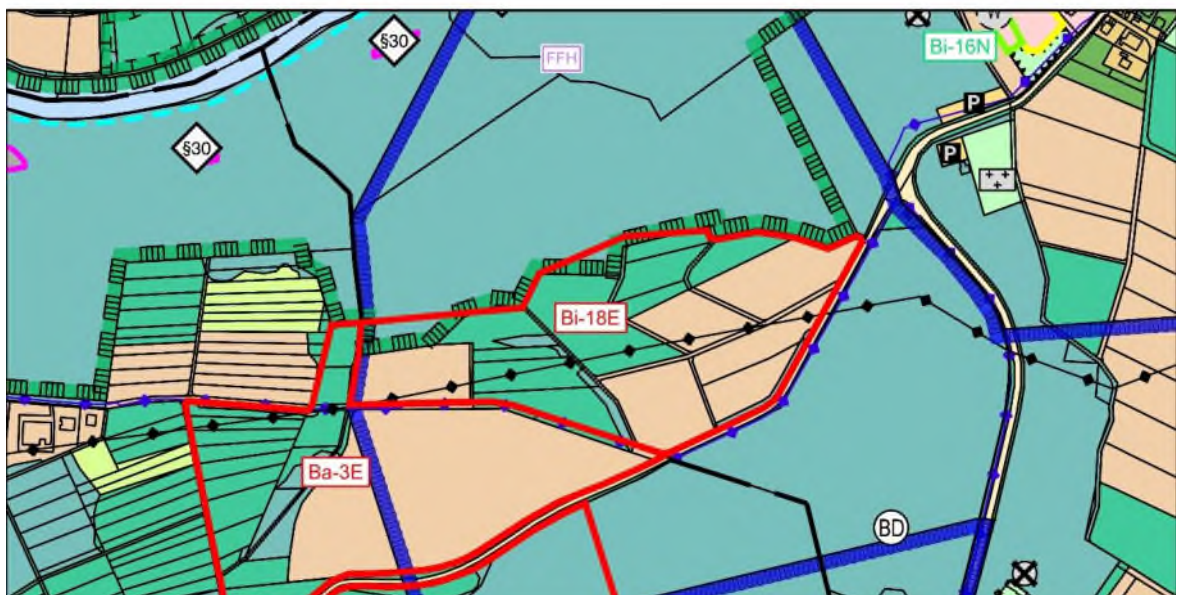
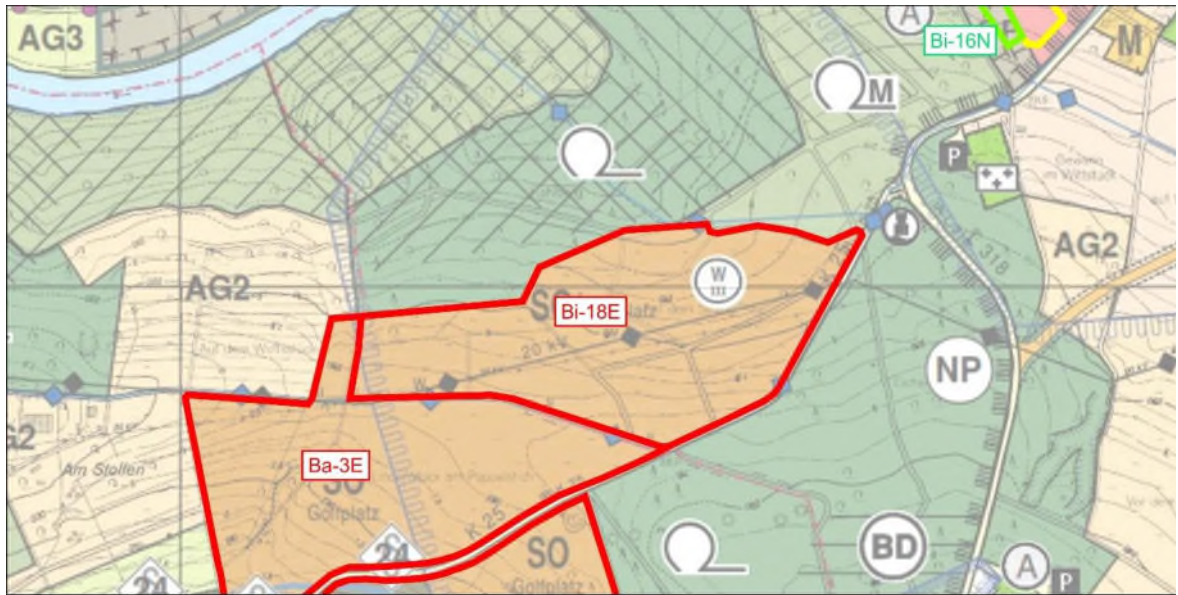


(Maßstab 1:8.000)

3.4.3 Nr. Bi-18

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



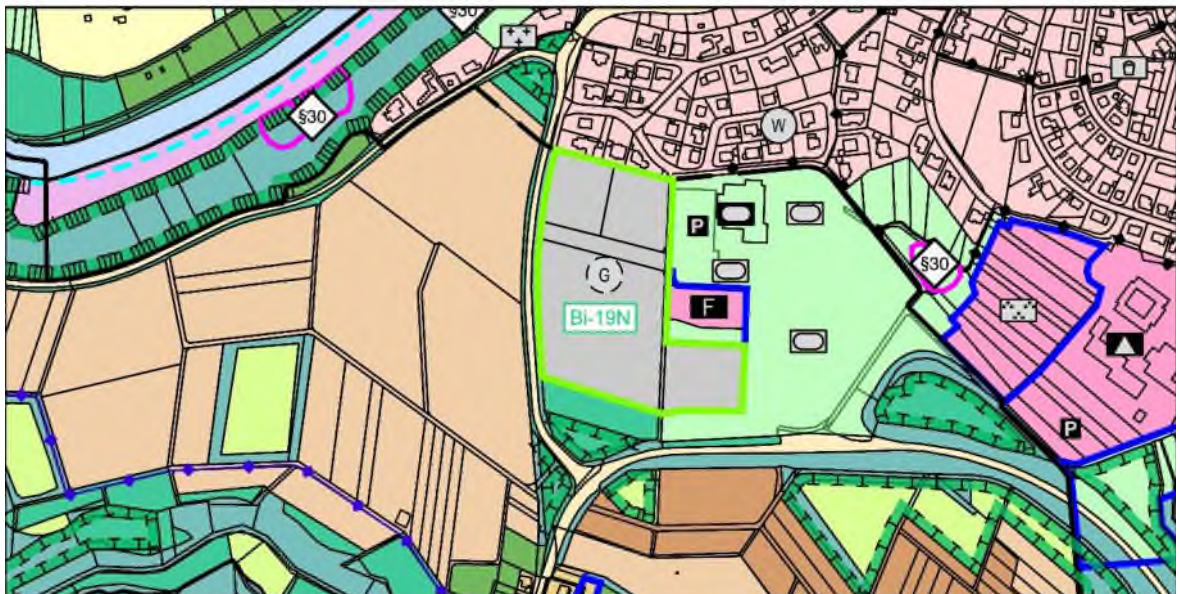
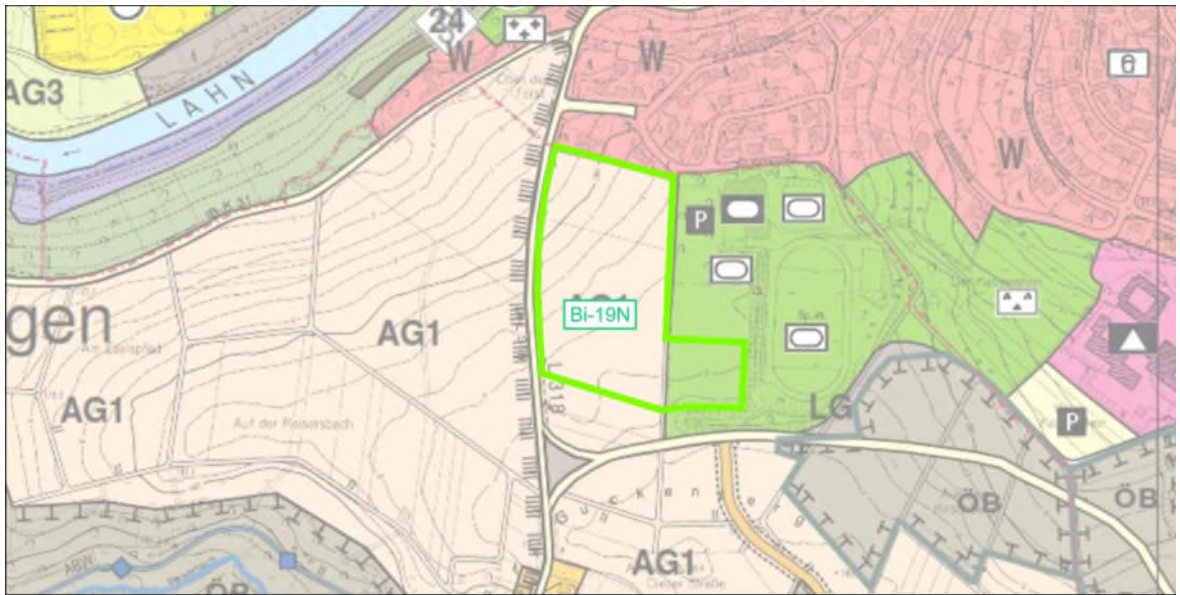


(Maßstab 1:8.000)

3.4.4 Nr. Bi-19

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





(Maßstab: 1:8.000)

3.5 Ortsgemeinde Charlottenberg

Für die Ortsgemeinde Charlottenberg wird folgende Änderung gegenüber dem wirksamen FNP vorgenommen, die eher redaktioneller Natur ist:

Ch-1 und Ch-5	Anpassung der Darstellung an vorhandene Nutzung
---------------	---

Abbildung 5: Änderungsflächen Charlottenberg

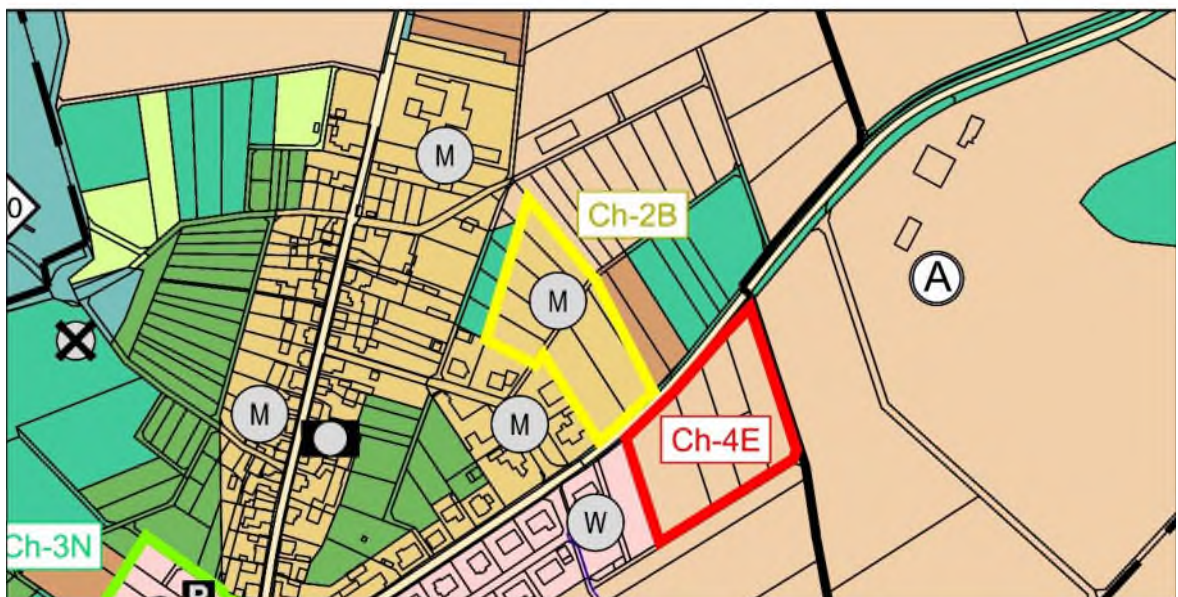
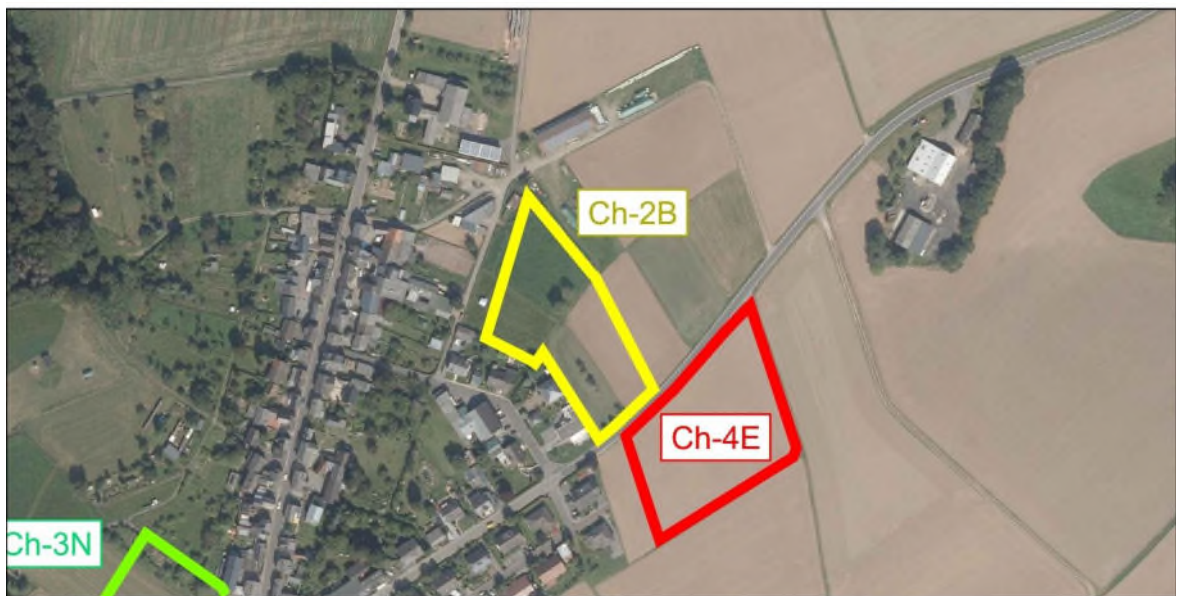
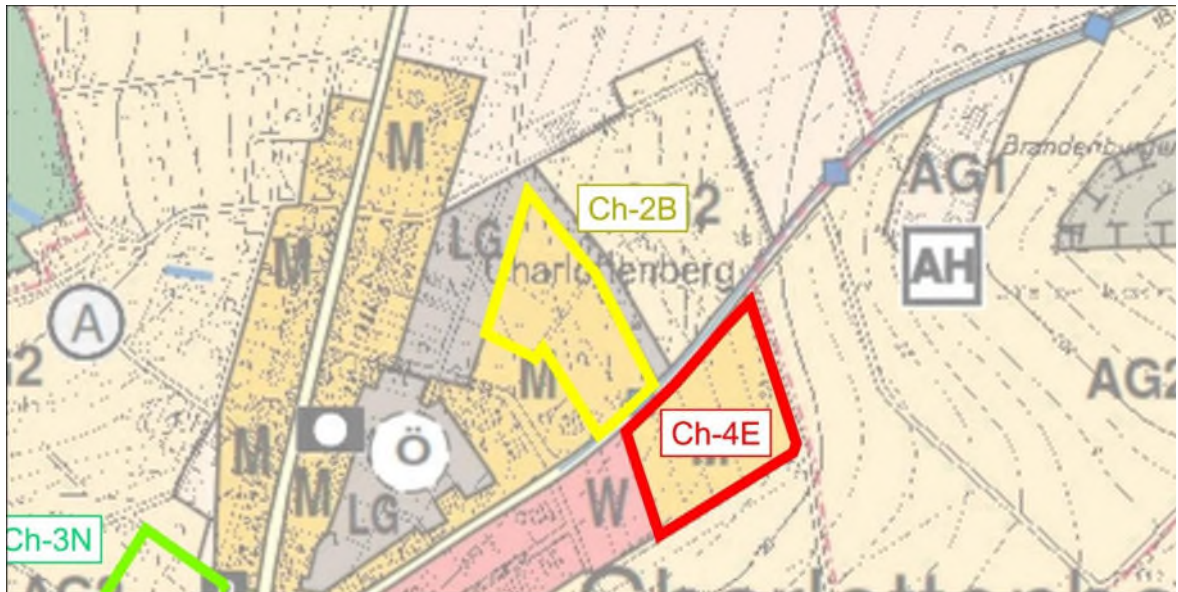


(Maßstab 1:15.000)

3.5.1 Nr. Ch-2

geplante Nutzung	gemischte Baufläche	
Gewann	Am Holzappeler Weg	
Größe in qm	7.966 m ² (Ch-2B, Bestand)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	gemischte Baufläche	
Umgebung	Acker, Wohnbebauung	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	eher kleinteilig landwirtschaftlich genutzte Fläche (Weide, Acker) Ackerzahl: 47	
Radon	Radonpotenzial 30,8, Radonkonzentration 63 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	leicht abschüssig nach Nord-Ost	1
Standortqualität	Unverbauter Blick auf die Landschaft, Emissionen durch Landwirtschaftliche Betriebe möglich	2-3
verkehrliche Erschließung	Anbindung an Holzappeler Straße und Tanusstraße möglich. Bei Anbindung an Holzappeler Straße (K 23) Zustimmung LBM erforderlich, voraussichtlich keine direkte Anbaubarkeit, Bauverbotszone von 15 m.	2
Wasser/Abwasser	-	
Starkregengefährdung	„Eine erhöhte Starkregengefährdung besteht nicht.“	
Infrastruktur	keine Infrastruktur im Ort vorhanden	3
Ortsbild	Anschluss an Wohnbebauung, maßvolle Ortserweiterung	2
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark Keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die Fläche Ch-2 resultiert aus einer im rechtswirksamen FNP vorhanden Mischbaufläche mit ca. 0,8 ha, welche als Bestandspotential deklariert ist.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche bietet einen unverbauten Blick über die Landschaft und fügt sich gut ins Ortsbild ein. Emissionen müssen in verbindlichen Bauleitplanverfahren ggfls. näher geprüft werden.	2-3



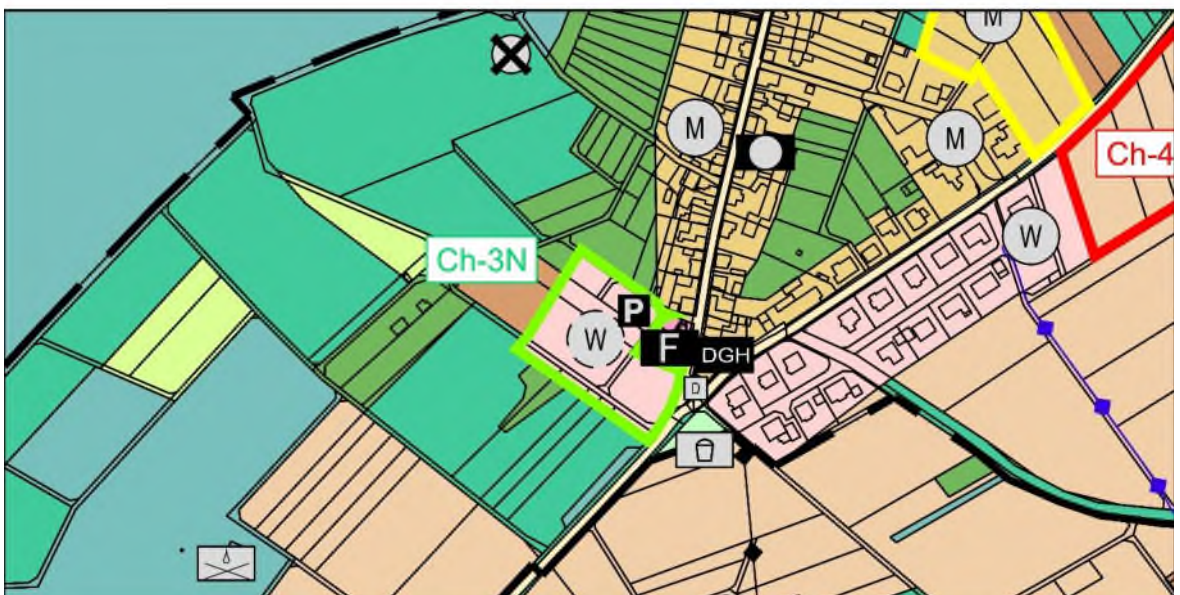
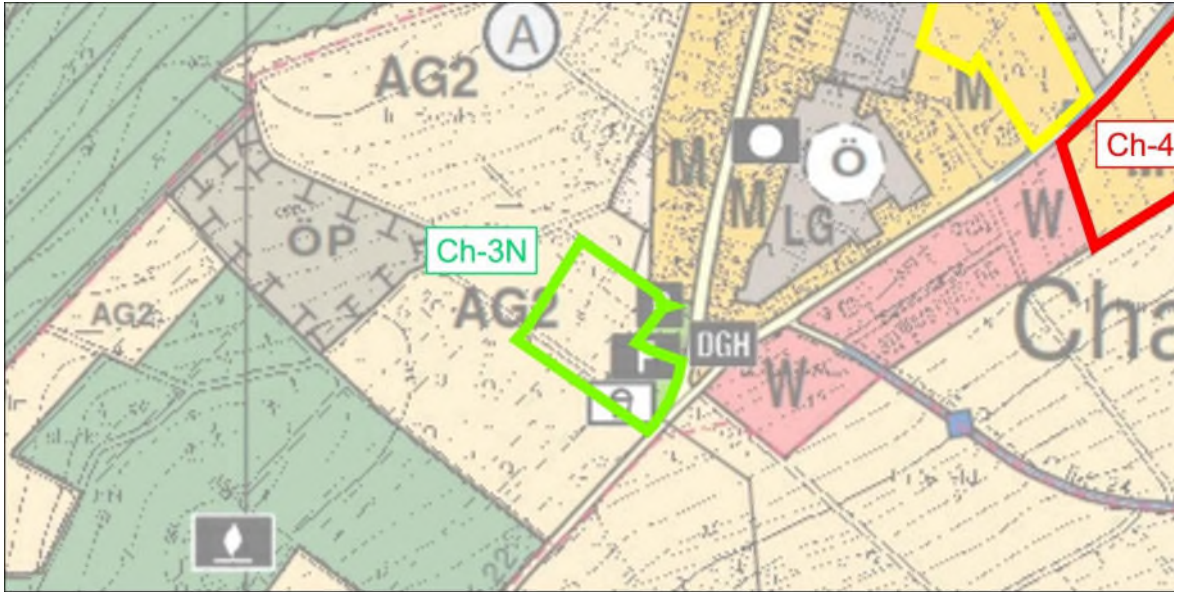


(Maßstab 1:5.000)

3.5.2 Nr. Ch-3

geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Gewann	Im Bornfeld	
Größe in qm	7.007 m ² (Ch-3N, neu)	
RROP	teilw. Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	Landwirtschaftliche Vorrangflächen mit ergänzenden Maßnahmen und Regelungen für den Naturschutz und die Landespflege, Grünfläche, Spielplatz	
Umgebung	Acker, Wohnbebauung, Feuerwehr	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	eher kleinteilig landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Bäumen/Kleinstrukturen Ackerzahl: 30-38	
Radon	Radonpotenzial 30,8, Radonkonzentration 63 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	abschüssig nach Norden	2
Standortqualität	Unverbauter Blick auf die Landschaft, evtl. Emissionsbelastung durch angrenzendes Bürgerhaus	2
verkehrliche Erschließung	Zufahrtsstraßen von der Ortsstraße abgehend vorhanden	1
Wasser/Abwasser	„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar.“	
Starkregengefährdung	„Eine erhöhte Starkregengefährdung besteht nicht.“	
Infrastruktur	Spielplatz und Dorfgemeinschaftshaus in unmittelbarer Nähe, sonst keine Infrastruktur im Ort	3
Ortsbild	Anschluss an Wohnbebauung, maßvolle Ortserweiterung	2
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark Keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die neue Wohnbaufläche Ch-3 mit ca. 0,7 ha möchte die OG für die künftige Eigenentwicklung aufnehmen.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche ist an sich gut für Wohnbebauung geeignet. Emissionen müssen im verbindlichen Bauleitplanverfahren ggfls. näher geprüft werden.	2-3



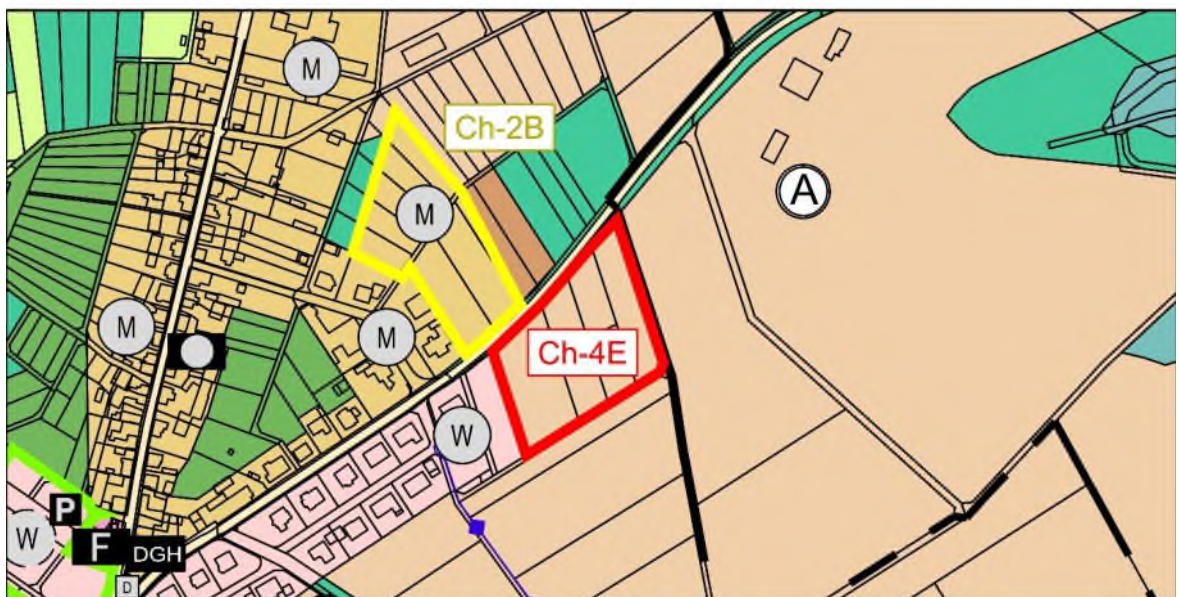
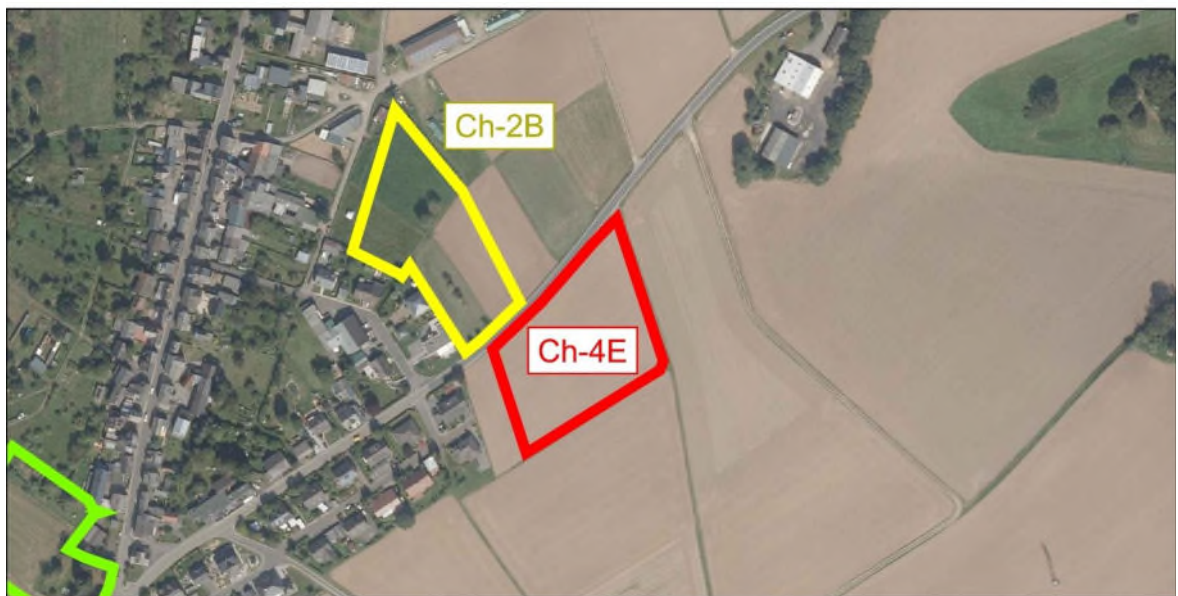
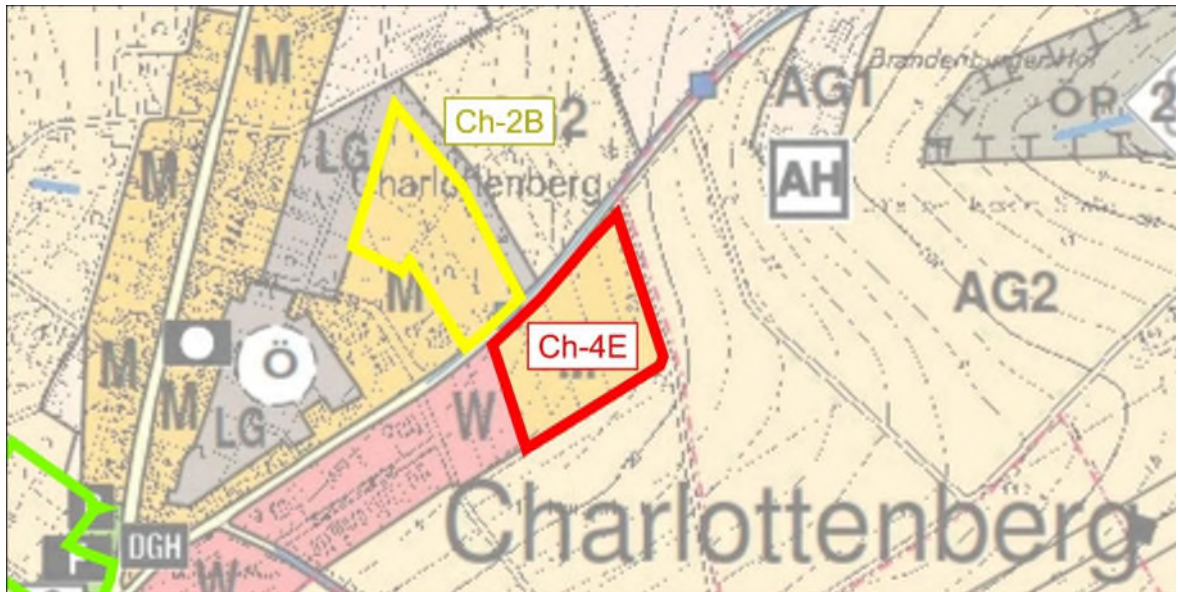


(Maßstab 1:5.000)

3.5.3 Nr. Ch-4

geplante Nutzung	Fläche für die Landwirtschaft (Acker)	
Gewann	Im Bergerfeld	
Größe in qm	0 m ² ; 9.077 m ² (Ch-4E, entfällt)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	gemischte Baufläche	
Umgebung	Acker, Wohnbebauung, Schweinemastbetrieb	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Entzug einer gut zu bewirtschaftenden hofnahen Fläche aus der Nutzung	
Radon	Radonpotenzial 30,8, Radonkonzentration 63 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	leicht abschüssig nach Norden	1
Standortqualität	Unverbauter Blick auf die Landschaft, voraussichtlich erhebliche Emissionsbelastung durch angrenzenden Schweinemastbetrieb	3-4
verkehrliche Erschließung	Anbindung an Holzappeler Straße und Tanusstraße möglich. Bei Anbindung an Holzappeler Straße (K 23) Zustimmung LBM erforderlich, voraussichtlich keine direkte Anbaubarkeit, Bauverbotszone 15 m.	2
Wasser/Abwasser	-	
Starkregen-gefährdung	-	
Infrastruktur	keine Infrastruktur im Ort vorhanden	3
Ortsbild	Anschluss an Wohnbebauung	1
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark Keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	<i>„Dafür soll die im bisherigen FNP vorh. Mischbaufläche Ch-4 mit einer Fläche von 0,9 ha zurückgeführt werden, zumal dort Belange der Landwirtschaft tangiert sind.“</i>	
Gesamtbewertung Städtebau	Eine Wohnbebauung ist aufgrund der Nähe zum Schweinemastbetrieb nicht sinnvoll, vorherige Verfahren sind bereits gescheitert. Daher wird die Fläche aus dem FNP entnommen.	3-4





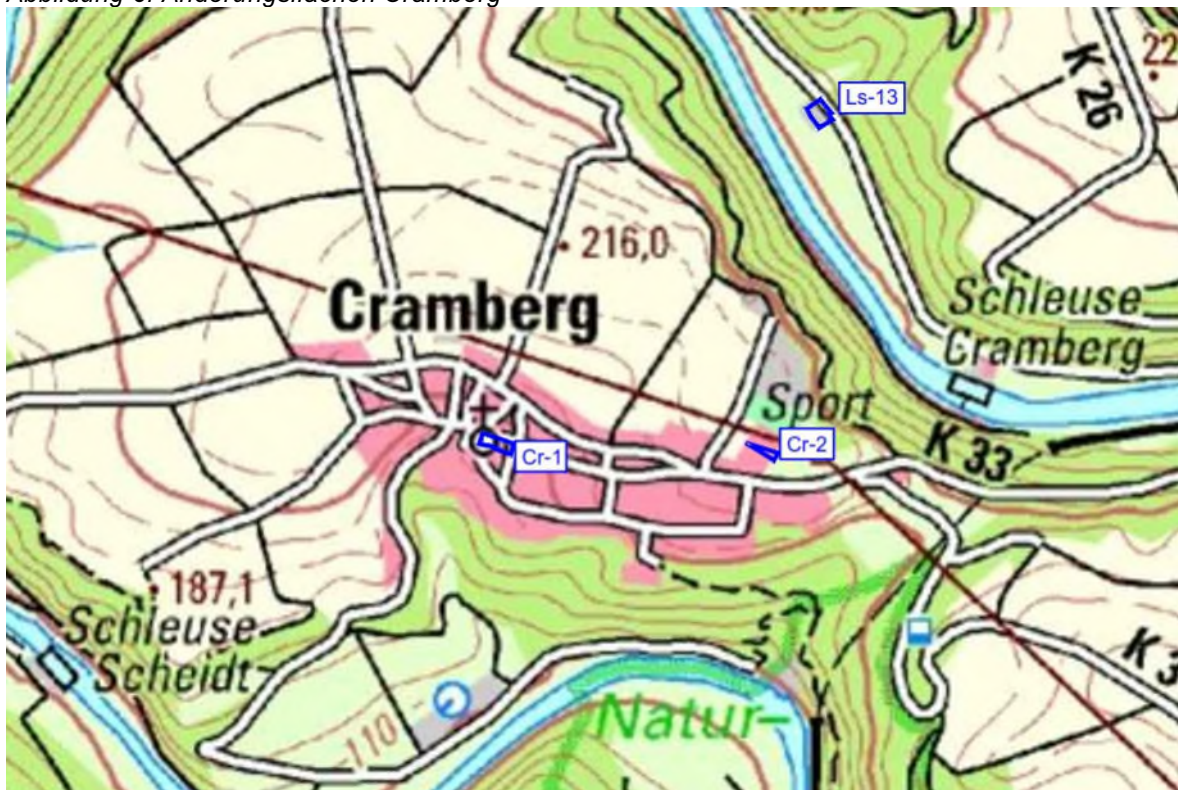
(Maßstab 1:5.000)

3.6 Ortsgemeinde Cramberg

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

Cr-1	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Umgebung Dorfplatz“
Cr-2	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Krumsohl“

Abbildung 6: Änderungsflächen Cramberg

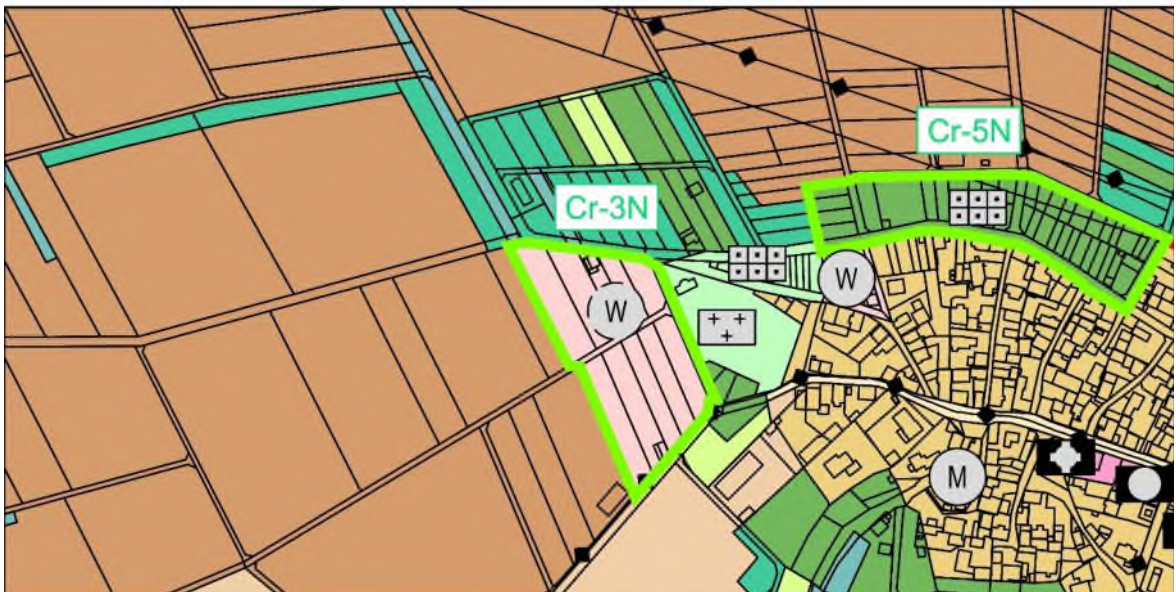
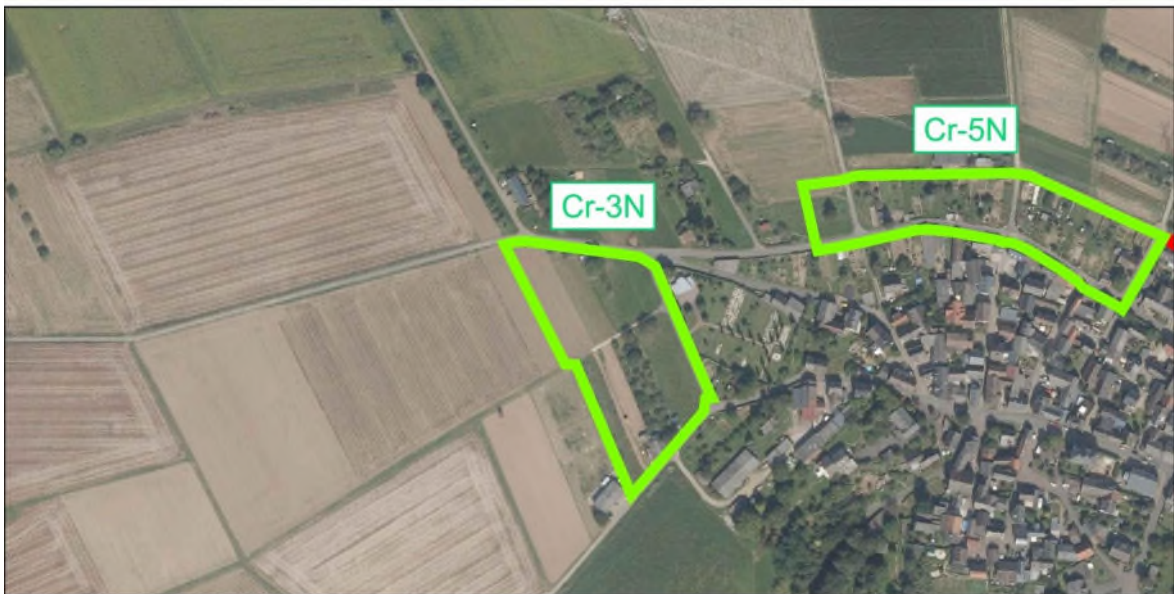
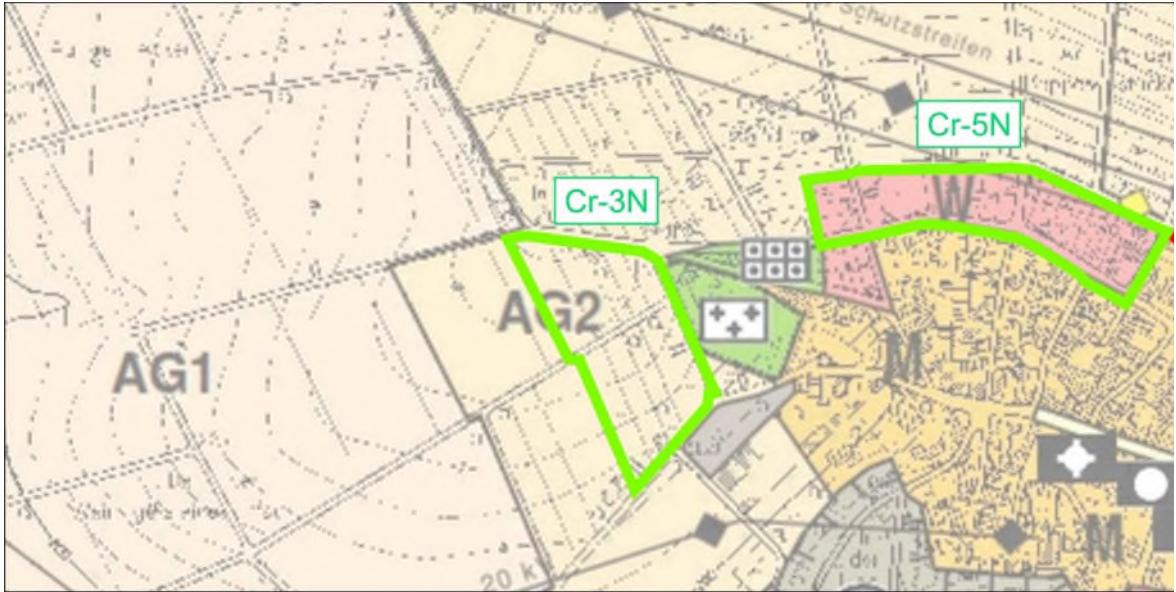


(Maßstab 1:15.000)

3.6.1 Nr. Cr-3

geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Gewann	An der Lehmkauf	
Größe in qm	11.291 (Cr-3N, neu)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	Landwirtschaftliche Vorrangflächen mit ergänzenden Maßnahmen und Regelungen für den Naturschutz und die Landespflege	
Umgebung	Acker, Friedhof	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Fläche kleinteilig landwirtschaftlich genutzt Ackerzahl: 64-74	
Radon	Radonpotenzial 22,6, Radonkonzentration 43,3 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	eben	1
Standortqualität	Unverbauter Blick über die Landschaft mit Weitsicht, Stromfreileitung in 150 m Entfernung, ruhig gelegen	2
verkehrliche Erschließung	Anbindung über Ortsstraßen (Marktgärtenstraße und Hauptstraße) möglich	1
Wasser/Abwasser	<i>„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar. Für die Niederschlagswasserableitung muss eine leistungsfähige Vorflut nachgewiesen werden.“</i>	
Starkregengefährdung	<i>„Eine erhöhte Starkregengefährdung besteht nicht.“</i>	
Infrastruktur	Kirche und Sporthalle in der Nähe, sonstige Infrastruktur im Ort nicht vorhanden	3
Ortsbild	bandartige Verlängerung des Ortsbildes	3
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark Keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	<i>„Die Fläche Cr-3 stellt eine neue Aufnahme von Wohnbauflächen mit ca. 1,1 ha dar. Wir erachten diese deutliche Flächenaufnahme für die Gemeinde Cramberg als recht großzügig. Zudem ist diese bandartige Siedlungsausdehnung zu vermeiden, denn dies widerspricht vorliegend der Zielaussage Z 34 im LEP IV.“</i>	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche bietet einen unverbauten Blick über die Landschaft, der Ort wird jedoch bandartig verlängert. Eine Stromhöchstspannungsleitung verläuft in ca. 150 m Entfernung. Insgesamt ist die Fläche im Zusammenhang mit der Entnahme der Flächen Cr-5E und Cr-6E, die insbesondere wegen der Nähe zur Stromfreileitung nicht weiterverfolgt werden, zu betrachten. Demnach scheiden diese Flächen auch als Alternativen aus.	2



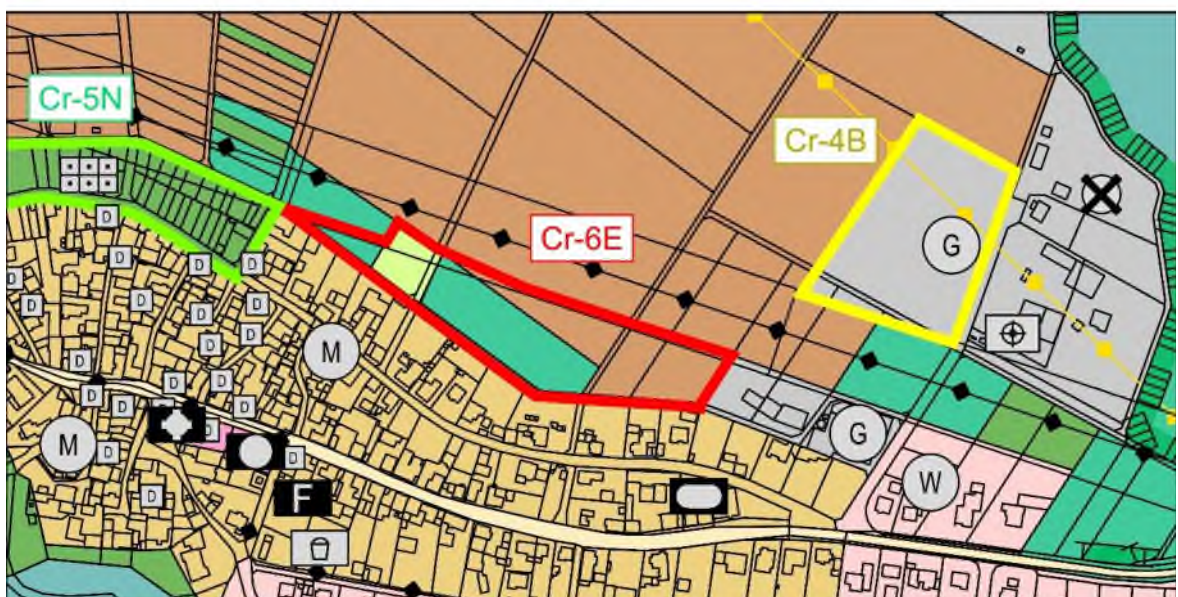
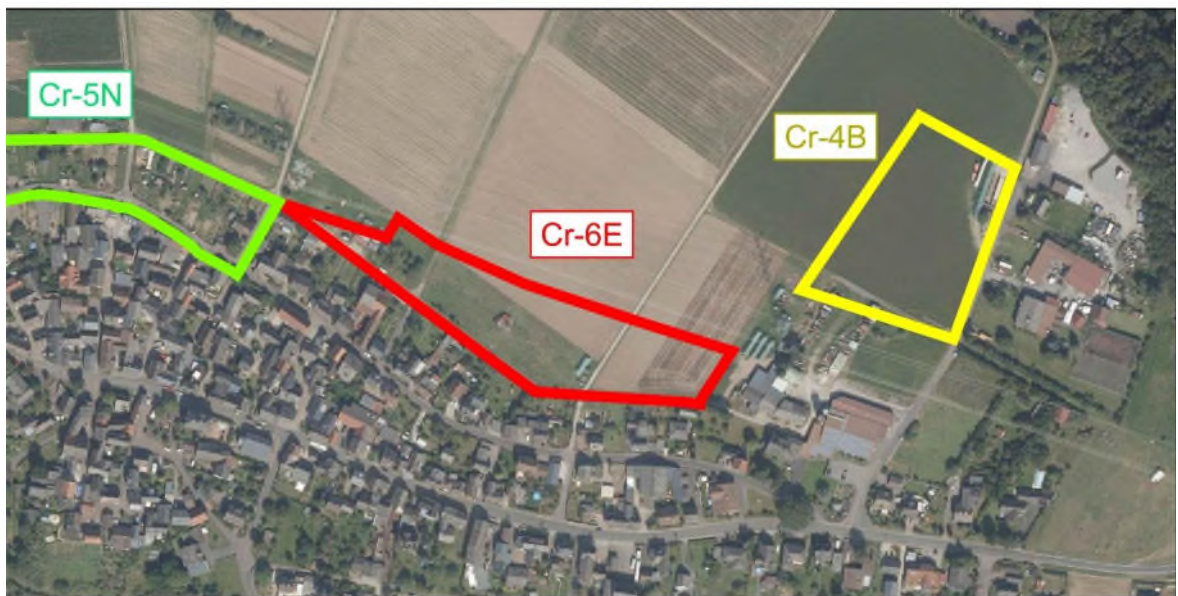
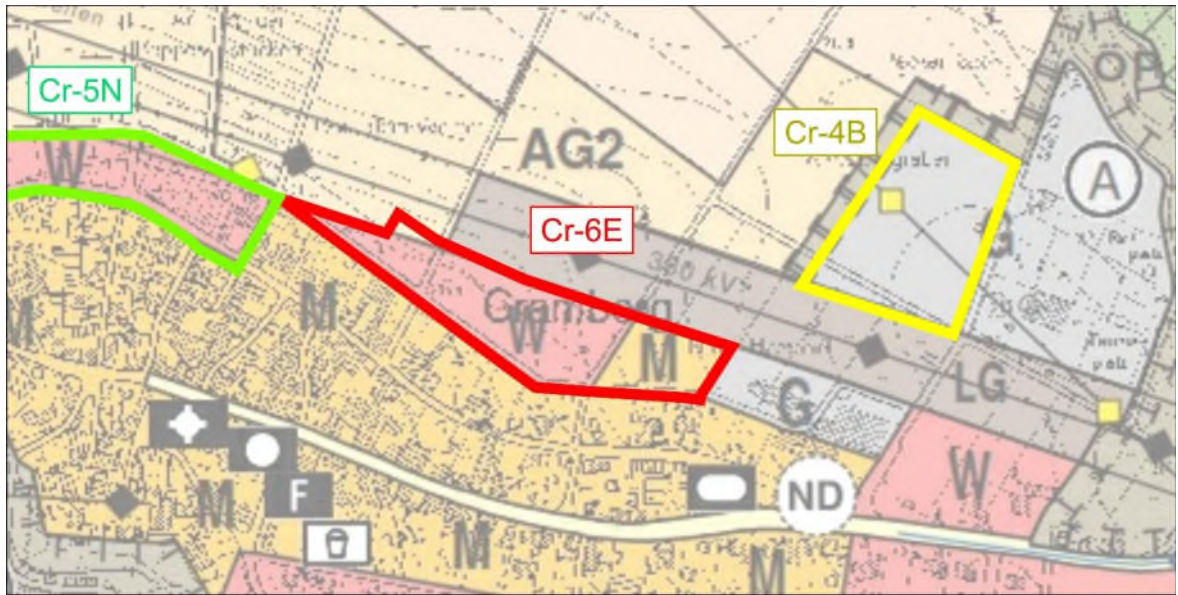


(Maßstab 1:5.000)

3.6.2 Nr. Cr-4

geplante Nutzung	gewerbliche Baufläche	
Gewinn	Am Landgraben, Heckenrödern	
Größe in qm	11.358 m ² (Cr-4B, Bestand)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	gewerbliche Baufläche	
Umgebung	Gewerbe, Acker, Stromleitung	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Entzug einer gut zu bewirtschaftenden Fläche aus der Nutzung Ackerzahl: 40-48	
Radon	Radonpotenzial 22,6, Radonkonzentration 43,3 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	eben	1
Standortqualität	Fläche gut erreichbar, Stromtrasse direkt angrenzend	2
verkehrliche Erschließung	erreichbar über gut ausgebaute Zugangsstraße (In der Krummsohl), innere Erschließung nicht vorhanden, aber ggfls. auch nicht erforderlich	1
Wasser/Abwasser	-	
Starkregen-gefährdung	„Eine erhöhte Starkregengefährdung besteht nicht.“	
Infrastruktur	nicht erforderlich	
Ortsbild	Anschluss an vorhandene gewerbliche Nutzung, Ortserweiterung, bei Eingrünung vertretbar.	2-3
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, FFH Lahnhänge ca. 35 m entfernt (<300 m) Keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die Fläche Cr-4 resultiert aus einer im rechtswirksamen FNP vorhanden gewerblichen Baufläche mit ca. 1,1 ha, welche als Bestandspotential deklariert ist.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche ist gut zu erschließen und bindet an vorhandenes Gewerbe an.	2



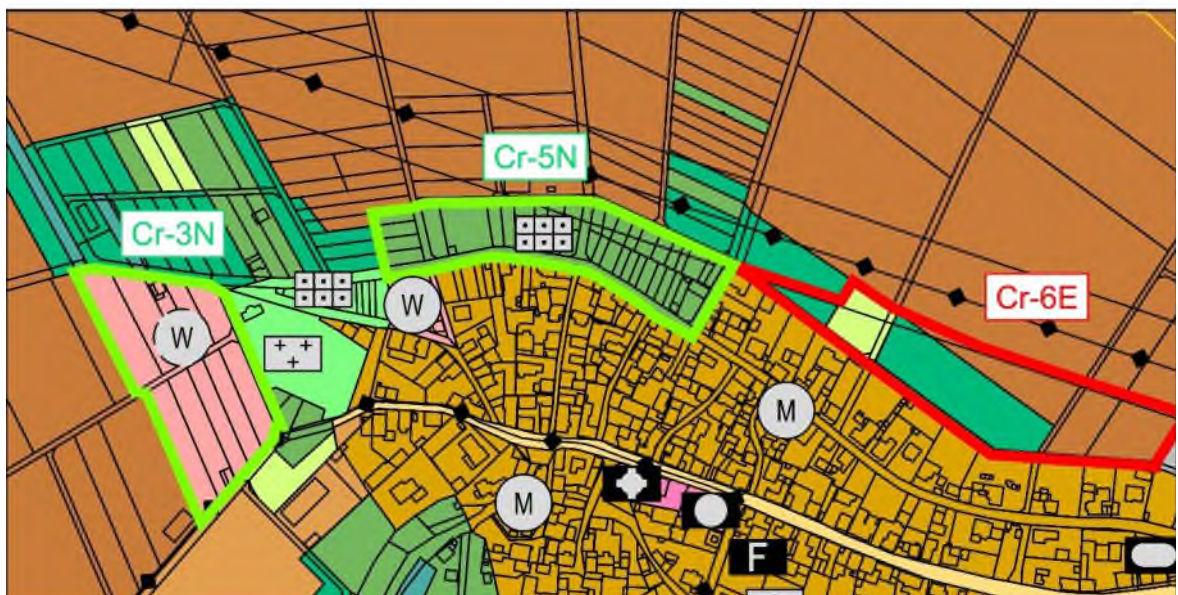
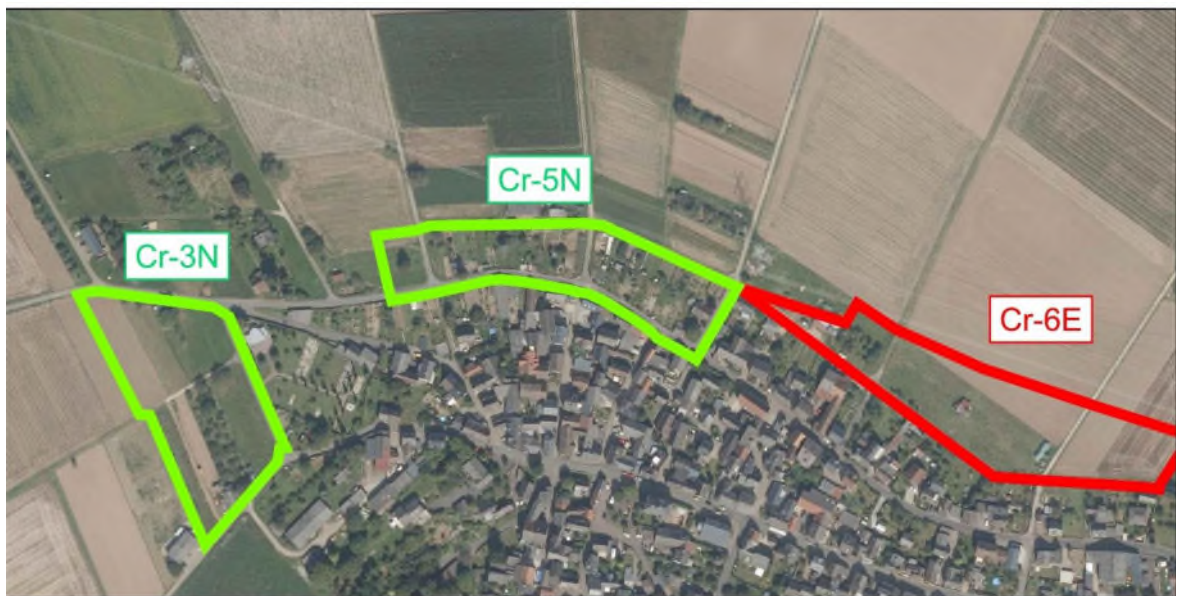
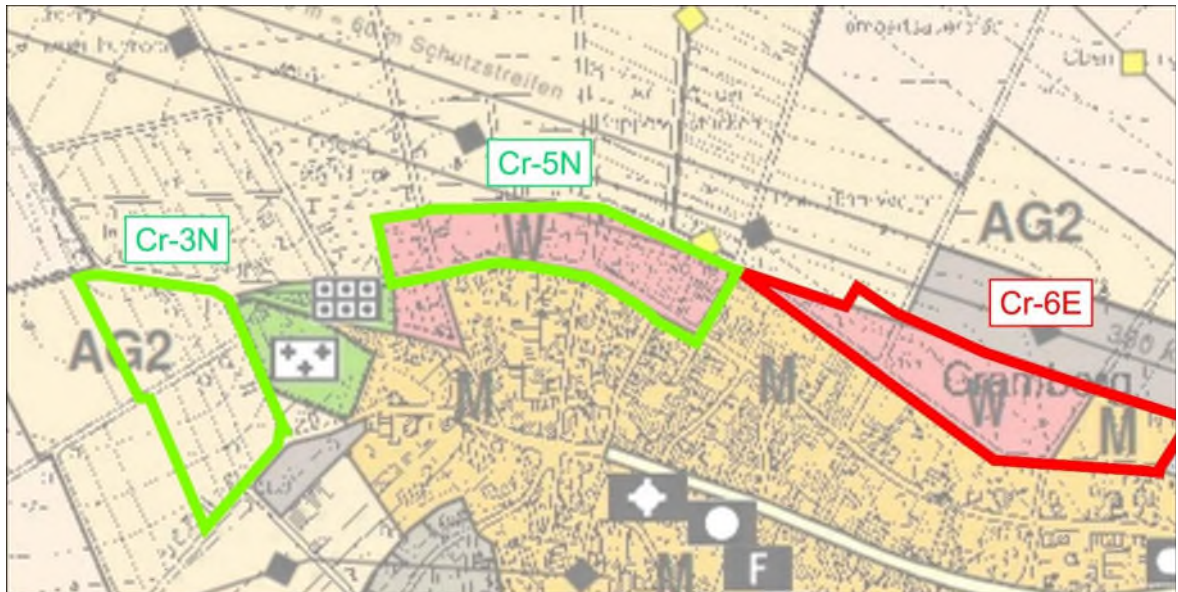


(Maßstab 1.5.000)

3.6.3 Nr. Cr-5

geplante Nutzung	Kleingärten	
Gewann	Am Brandweiher	
Größe in qm	10.283 (Cr-5N, neu)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	Wohnbaufläche	
Umgebung	Acker, Wohnbebauung, Stromtrasse	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt.	
Landwirtschaft	keine landwirtschaftliche Nutzung	
Radon	Radonpotenzial 22,6, Radonkonzentration 43,3 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	eben	1
Standortqualität	Unverbauter Blick über die Landschaft, aber Stromfreileitung unmittelbar angrenzend	3
verkehrliche Erschließung	erreichbar über Oberstraße	1
Wasser/Abwasser	-	
Starkregengefährdung	<i>„In dem Gebiet besteht die Gefahr von geringen bis mäßigen Abflusskonzentrationen bei Starkregen.“</i>	
Infrastruktur	Nicht von Relevanz	
Ortsbild	Abrundung des Ortsbildes	1
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark Keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	<i>„Die Fläche Cr-5 resultiert aus einer im rechtswirksamen FNP vorhandenen Wohnbaufläche mit ca. 1,0 ha, welche als Bestandspotential deklariert ist“</i>	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche soll als Fläche für Kleingärten dargestellt werden, was auch der aktuellen Nutzung entspricht. Die Fläche hat hierfür gute Standortbedingungen und die Nutzung ist gefragt, es handelt sich nicht um Brachen. .	1-2



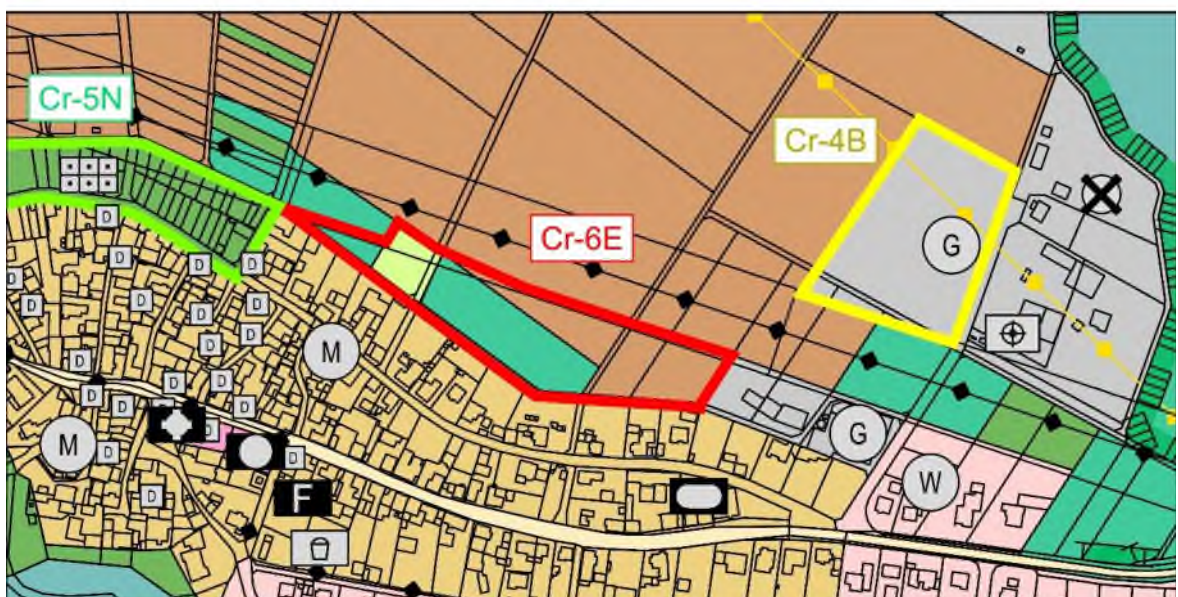
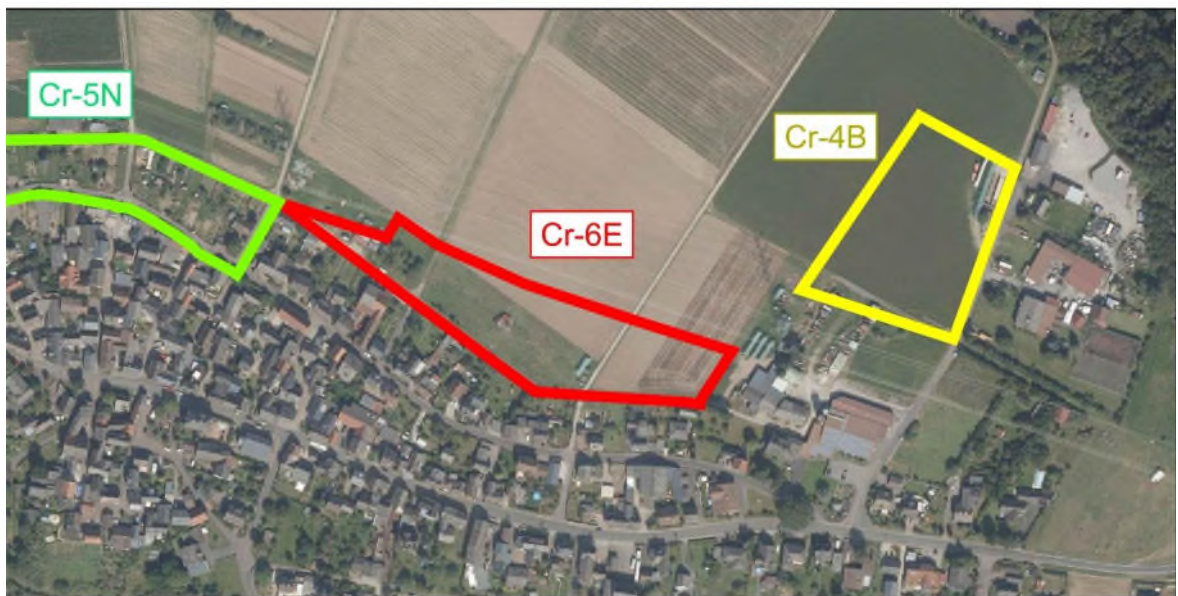
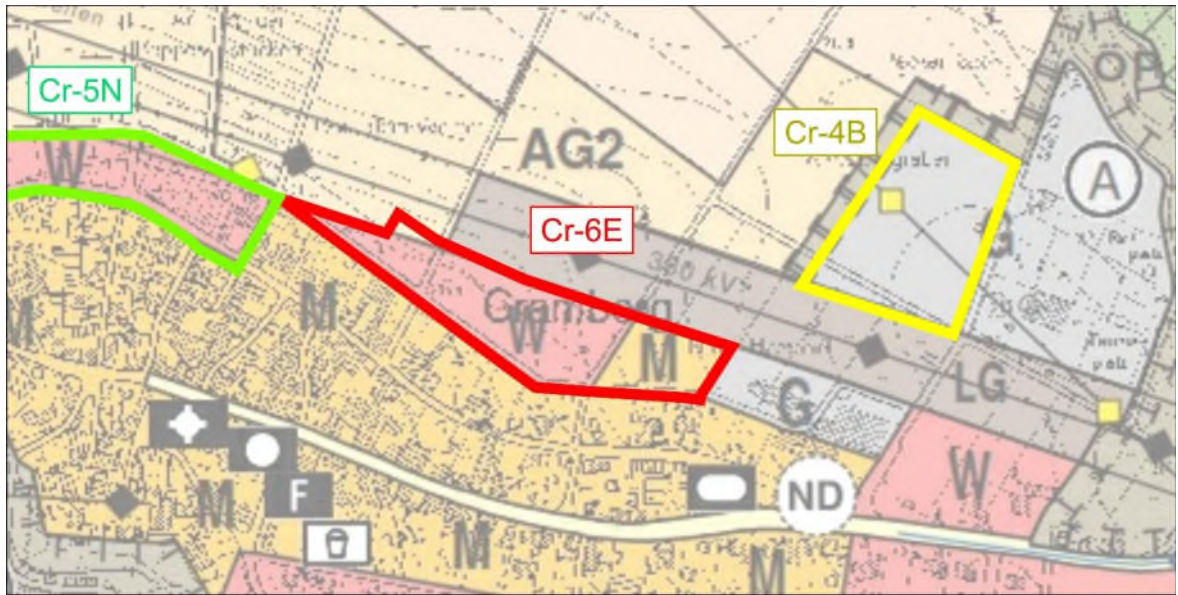


(Maßstab 1:5.000)

3.6.4 Nr. Cr-6

geplante Nutzung	Fläche für die Landwirtschaft (Acker und Grünland)	
Gewinn	In der Hambach/ Ober dem Weiher	
Größe in qm	0 m ² ; 12.800 m ² (Cr-6E, entfällt)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	Wohnbaufläche, gemischte Baufläche	
Umgebung	Wohnbebauung, Acker, Weidefläche, Stromtrasse	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt.	
Landwirtschaft	Fläche zum Großteil landwirtschaftlich genutzt	
Radon	Radonpotenzial 22,6, Radonkonzentration 43,3 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	leicht abschüssig nach Süden	1
Standortqualität	Unverbauter Blick über die Landschaft, aber Stromfreileitung direkt angrenzend	3
verkehrliche Erschließung	erreichbar nur über sehr schmale Zufahrtstraßen von der Oberstraße aus	3
Wasser/Abwasser	-	
Starkregengefährdung	-	
Infrastruktur	Kirche und Sporthalle in der Nähe, keine sonstige Infrastruktur im Ort vorhanden	3
Ortsbild	Anschluss an Wohnbebauung	1
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, FFH Lahnhänge ca. 250 m entfernt (<300 m) Keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Bei der Fläche Cr-6 wird die Rückführung vorhandener Wohnbauflächenpotentiale angestrebt.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche bietet einen unverbauten Blick über die Landschaft, das Ortsbild würde abgerundet. Die Stromhöchstspannungsleitung verläuft allerdings direkt angrenzend und die Oberflächenentwässerung ist kritisch. Deshalb wird die Fläche zugunsten der Fläche aus Cr-3 dem FNP entnommen.	3-4





(Maßstab 1:5.000)

3.7 Stadt Diez

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

Dz-1, Dz-2 und Dz-3	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Baggersee/ Auf dem Rödchen – 1. Änderung“
Dz-4	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Baggersee/ Auf dem Rödchen“
Dz-5	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Erweiterung auf dem Rödchen“
Dz-6, Dz-7, Dz-8 und Dz-9	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Altstadt I“
Dz-10	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Altstadt II“
Dz-11	Anpassung der Darstellung an vorhandene Nutzung
Dz-12	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Finkenweg“
Dz-13	Anpassung der Darstellung als Sonderbaufläche „Seniorenheim“
Dz-14	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Am Rödelberg“
Dz-15	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Felkebad - Hain Nr. 2“
Dz-16	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Felkebad - Hain Nr. 3“
Dz-17	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Felkebad - Hain Nr. 4“
Dz-18	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Felkebad - Hain Nr. 5“
Dz-19	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Am Hallenbad“
Dz-20	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Generationenwohnpark Hohlwein“
Dz-21	Anpassung der Darstellung an vorhandene Nutzung
Dz-22, Dz-23, Dz-24 und Dz-25	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Freiendiez“
Dz-26	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Freiendiez I“ 3. Änderung
Dz-27	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Anbindung Schulzentrum“
Dz-28	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Hauptschule – 2. Änderung“
Dz-29	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Hohe Straße II – Abschnitt II“
Dz-30 und Dz-31	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Hohe Straße II – Abschnitt I“
Dz-32	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet“
Dz-33 und Dz-34	Anpassung der Darstellung an die gewerbliche Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans
Dz-35	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Wohnpark Heckenweg“

Dz-45	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Schöne Aussicht“
Dz-46, 47 und 48	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Hohe Straße II, 3. Abschnitt“
Dz-49, Dz-50, Dz-51	Anpassung der Darstellung an vorhandene Nutzung
Der Spielplatz im Süd-Osten ist nicht mehr vorhanden, weshalb die Markierung entfällt.	
Das neue Schloss Diez wird als weiße Fläche dargestellt, da das Projekt nicht verwirklicht wurde.	
Die Sonderbaufläche „Militärische Anlagen einschließlich Verwaltung sowie kulturelle und sportliche Einrichtungen“ wird in Sonderbaufläche „Bundespolizeischule“ umbenannt.	

Abbildung 7: Änderungsflächen Diez (1)



(Maßstab 1:15.000)

Abbildung 8: Änderungsflächen Diez (1)

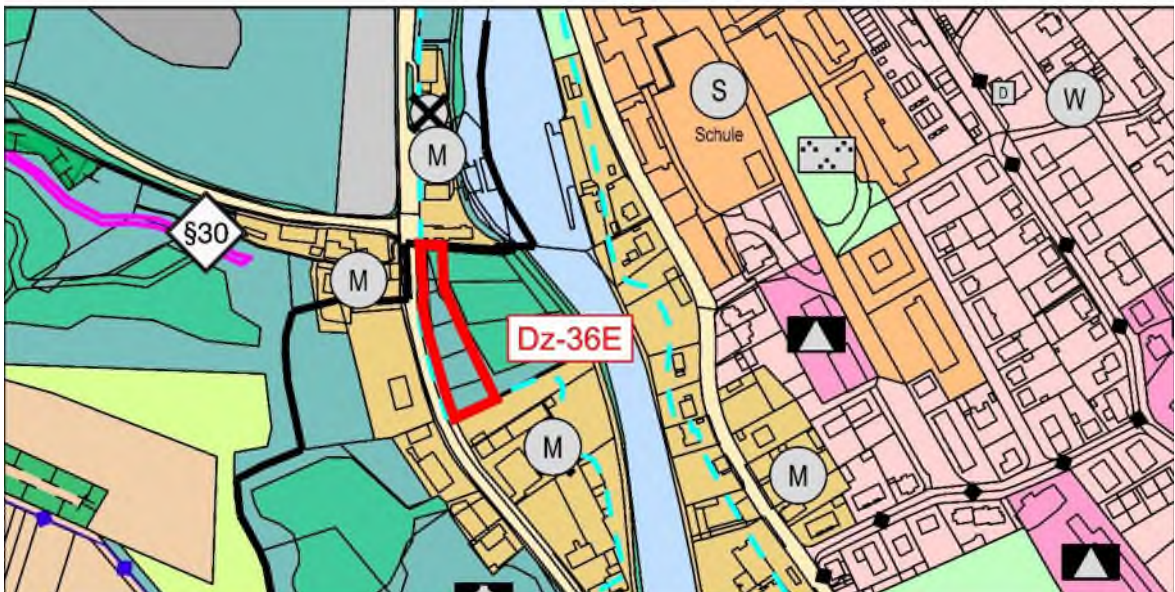
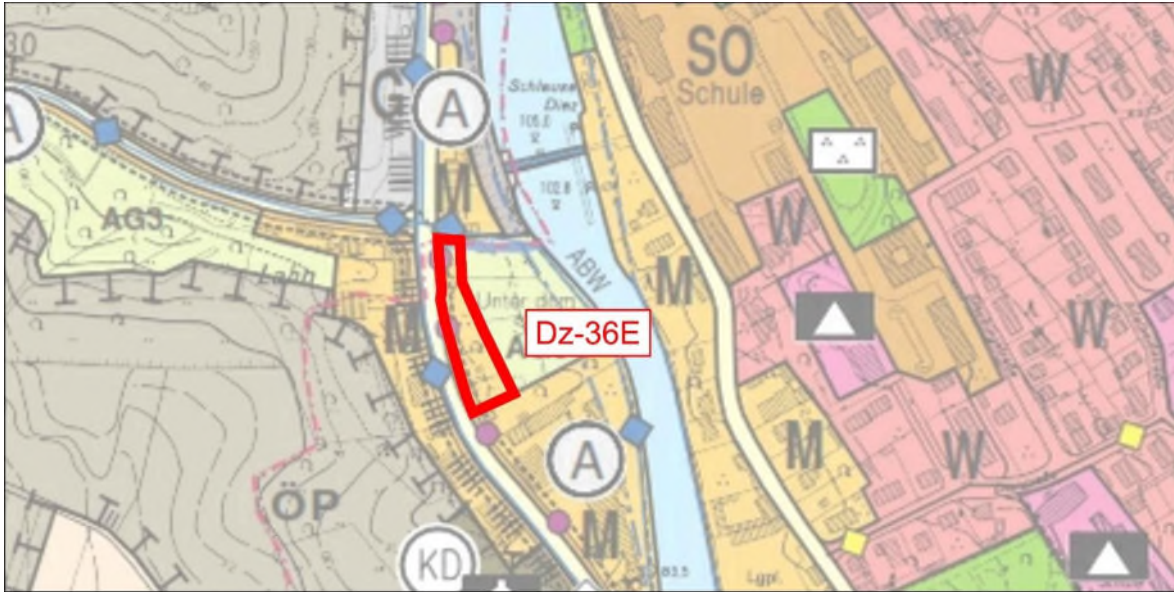


(Maßstab 1:15.000)

3.7.1 Nr. Dz-36

geplante Nutzung	Fläche für Wald und Gehölze	
Gewann	Unter dem St. Peter	
Größe in qm	2.400 m ² (Dz-36E, entfällt)	
RROP	Mittelzentrum, Schwerpunktentwicklungsraum, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, Vorranggebiet Hochwasserschutz	
wirksamer FNP	gemischte Baufläche	
Umgebung	Gewerbe, Lahn	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt.	
Landwirtschaft	keine landwirtschaftliche Nutzung	
Radon	Radonpotenzial 31,8, Radonkonzentration 30,8 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	„nicht altlastverdächtige Fläche, Altablagerungsstelle Heistenbach, Koblenzer Straße mit der Registriernummer 141 03 053-0202 und die altlastverdächtige Fläche Altablagerungsstelle Diez, Koblenzer Straße“	
Standortqualität	gut erreichbar, Emissionsbelastung durch L318, aber Lage innerhalb Überschwemmungsgebiet	4
verkehrliche Erschließung	Fläche direkt an der L318 gelegen, keine innere Erschließung notwendig	1
Wasser/Abwasser	-	
Starkregen-gefährdung	-	
Infrastruktur	sonstige Infrastruktur gut erreichbar	1
Ortsbild	Anschluss an gewerblich genutzte Flächen, Lückenschluss in Bebauung	1
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	gesetzlich festgestelltes Überschwemmungsgebiet Keine Ausgleichsfläche betroffen	
Oberfl.-gewässer	Lahn ca. 70 m entfernt	
Landesplanung Auszug aus der landes- planerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisver- waltung vom 30.07.2021	„Die vorhandene Mischbaufläche Dz-36 wird wegen der Vorgaben der Überschwemmungsgebietsverordnung der Lahn zurückgenommen.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche wäre für Kleingewerbe und nur bedingt für Wohnbebauung geeignet, sie liegt jedoch im Überschwemmungsgebiet der Lahn, daher wird die Fläche aus dem FNP entnommen.	4



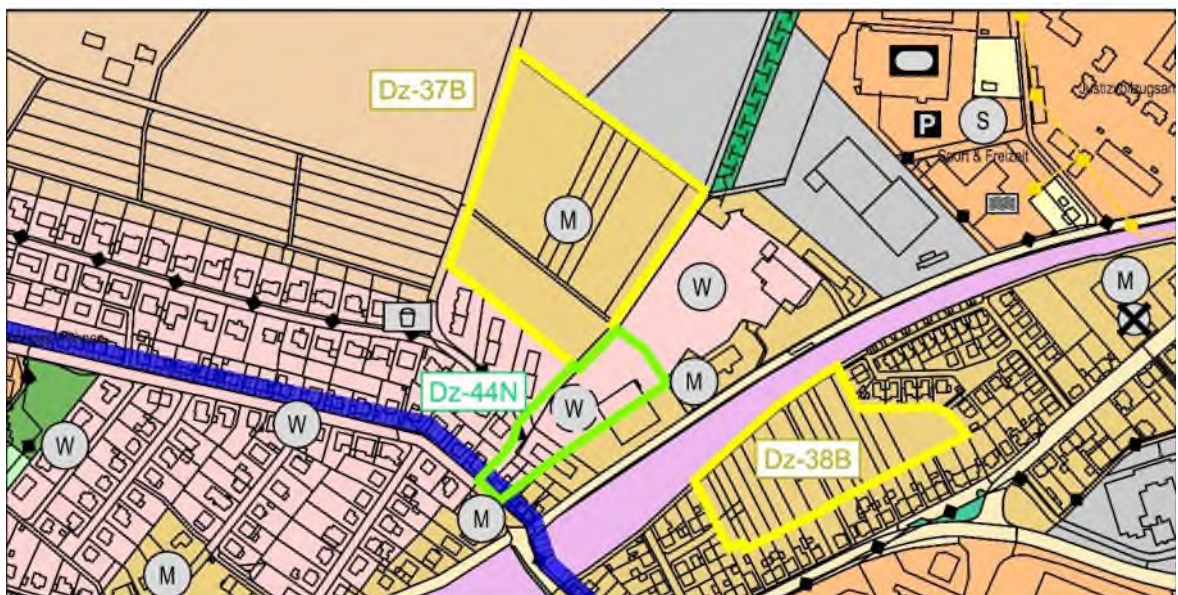
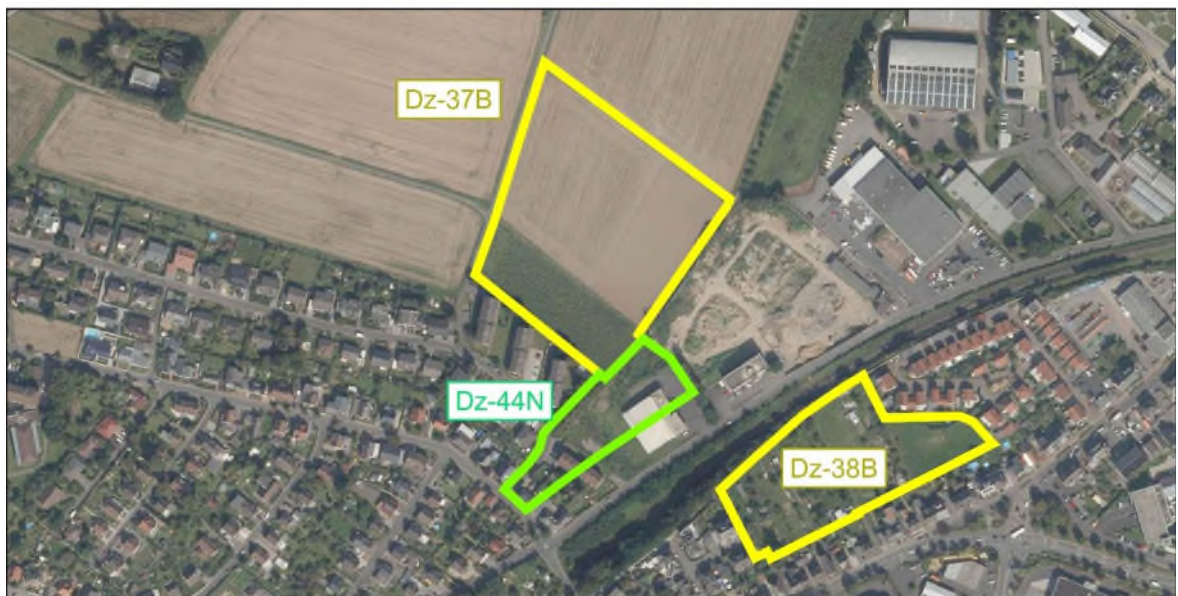
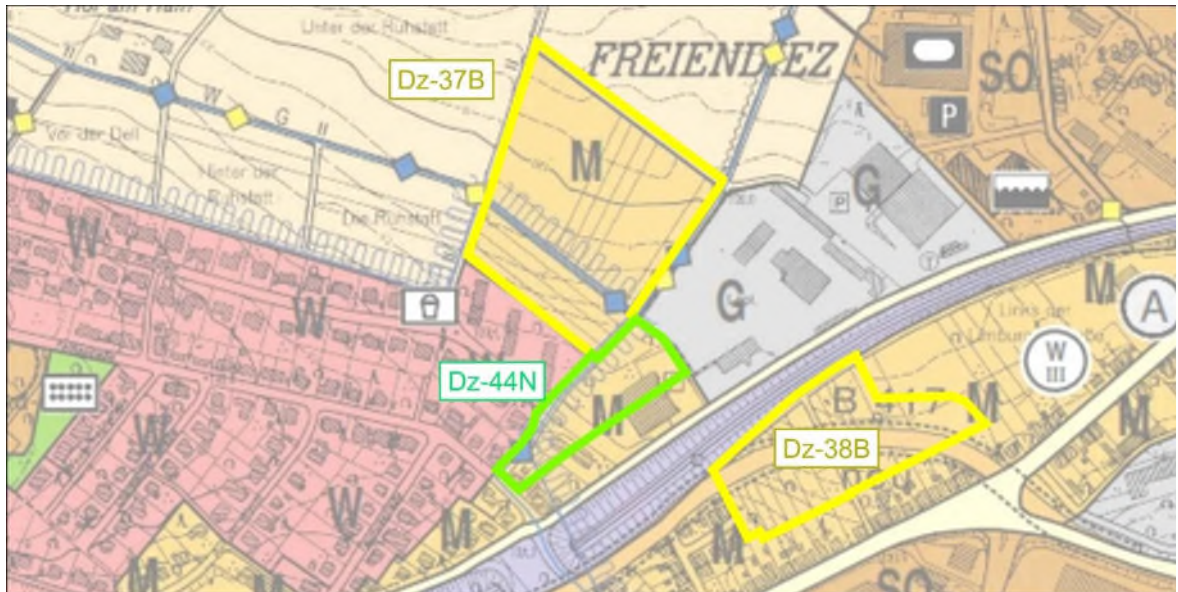


(Maßstab 1:5.000)

3.7.2 Nr. Dz-37

geplante Nutzung	gemischte Baufläche	
Gewann	Rechts vom Staffeler Weg	
Größe in qm	26.997 m ² (Dz-37B, Bestand)	
RROP	Mittelzentrum, teilw. Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz, Schwerpunktentwicklungsraum, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion	
wirksamer FNP	gemischte Baufläche	
Umgebung	Ackerfläche, Wohnbebauung, Streuobstwanderweg	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Entzug einer großen und gut zu bewirtschaftender Fläche aus der Nutzung Ackerzahl: 53-76	
Radon	Radonpotenzial 33,2, Radonkonzentration 29 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	eben	1
Standortqualität	Unverbauter Blick über die Landschaft, ggfls. Emissionsbelastung durch angrenzende Sport- und Freizeitanlagen sowie Gewerbe	2-3
verkehrliche Erschließung	Anschlussmöglichkeit vorhanden	1
Wasser/Abwasser	-	
Starkregen-gefährdung	<i>„In dem Gebiet besteht die Gefahr von geringen bis mäßigen Abflusskonzentrationen bei Starkregen.“</i>	
Infrastruktur	sämtliche Infrastruktur in der Stadt vorhanden	1
Ortsbild	Anschluss an Wohnbebauung und gewerbliche Nutzung, Ortserweiterung, bei guter Eingrünung	2
Schutzgebiete/Ausgleichsflächen	Trinkwasserschutzgebiet mit RVO Zone III Keine Ausgleichsfläche betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	<i>„Die Flächen Dz-37 und Dz-38 resultieren aus den im rechtswirksamen FNP vorhandenen Mischbauflächen mit insgesamt ca. 4,2 ha, welches als Bestandspotential deklariert ist. Die Planungen tangieren ein Wasserschutzgebiet.“</i>	
Gesamtbewertung Städtebau	Alle notwendigen Strukturen sind vorhanden, Emissionsbelastungen durch die Bahnstrecke und angrenzende bauliche Nutzung sind im verbindlichen Bauleitplanverfahren näher zu prüfen. Die Fläche ist voraussichtlich nur für gemischte Bebauung geeignet. Ggfs. wären in nachgeordneten Planverfahren oder Fachplanungen Aussagen zum Grundwasserschutz zu treffen.	2



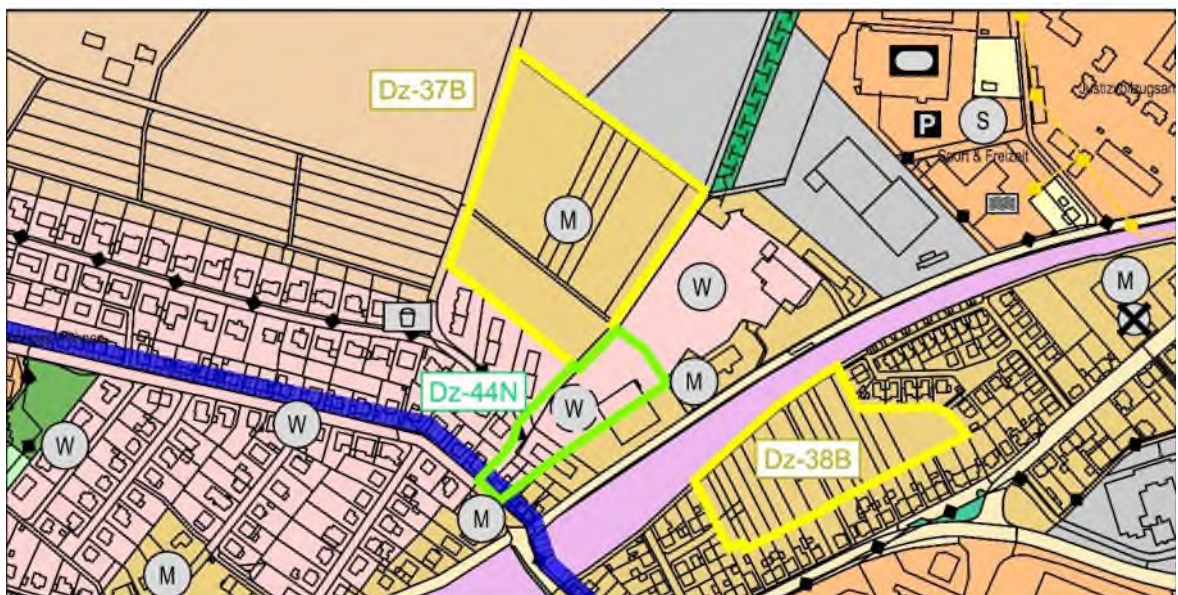
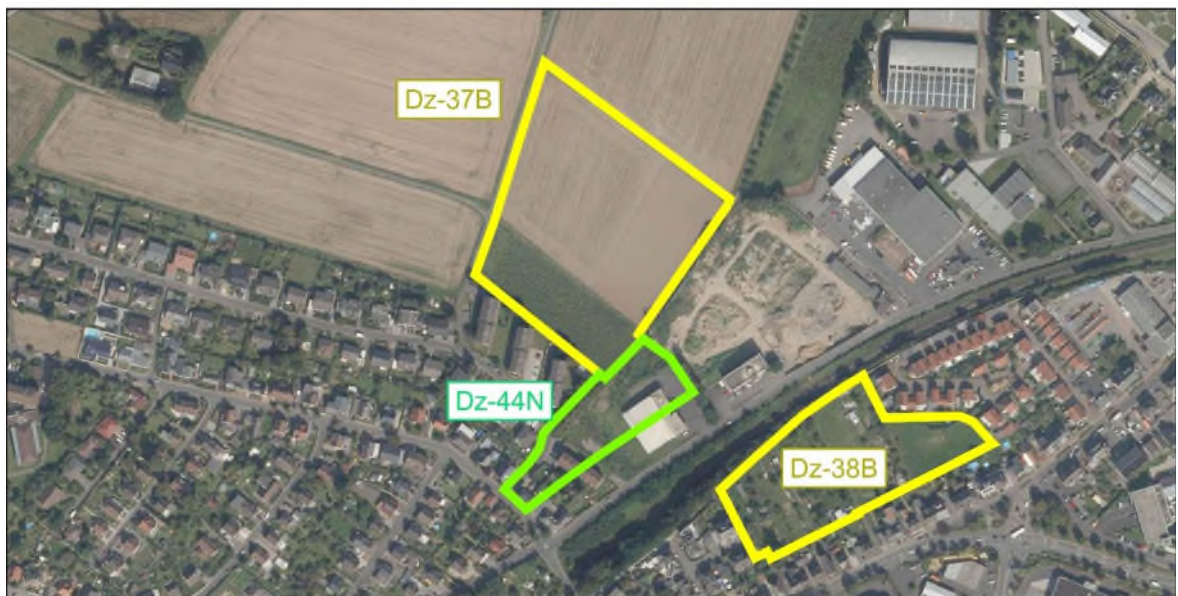
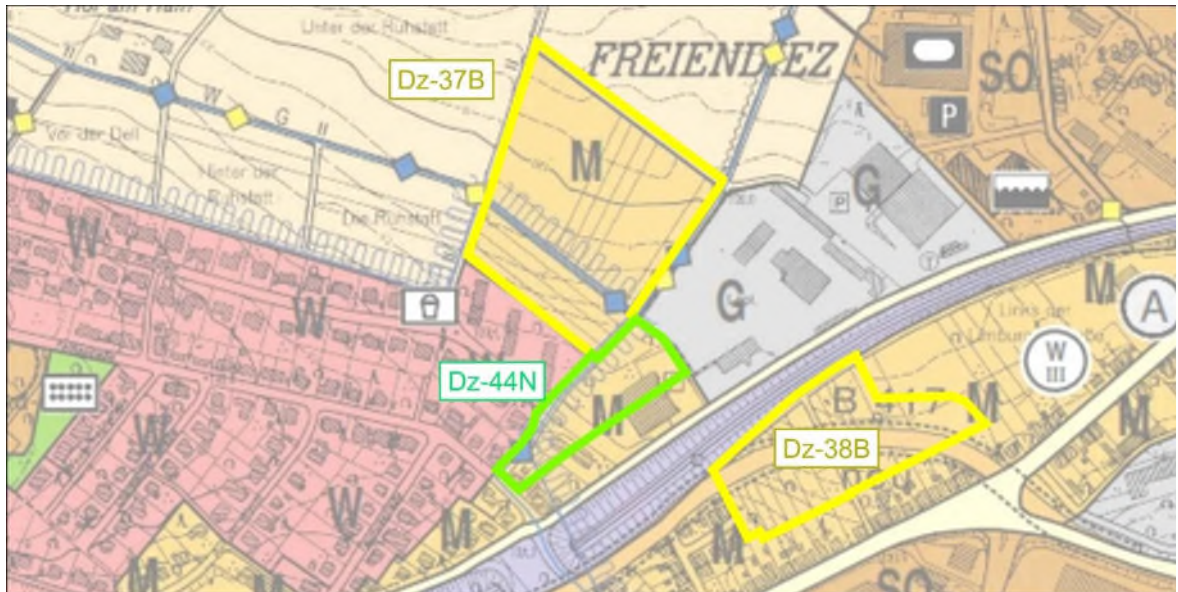


(Maßstab 1:8.000)

3.7.3 Nr. Dz-38

geplante Nutzung	gemischte Baufläche	
Gewann	Links der Limburger Straße	
Größe in qm	14.519 m ² (Dz-38B, Bestand)	
RROP	Mittelzentrum, Schwerpunktentwicklungsraum, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion	
wirksamer FNP	gemischte Baufläche	
Umgebung	Wohnbebauung, Gartenanlagen	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	z.T. Wiese Ackerzahl: 76	
Radon	Radonpotenzial 33,2, Radonkonzentration 29 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	leicht abschüssig	3
Standortqualität	Emissionsbelastung durch nahegelegene Bahnstrecke, leicht nach Nord-Osten exponiert	2-3
verkehrliche Erschließung	Fläche über Adolfstraße und An der Vogelheck anbindbar.	2
Wasser/Abwasser	-	
Starkregen-gefährdung	„In dem Gebiet besteht die Gefahr von geringen bis mäßigen Abflusskonzentrationen bei Starkregen.“	
Infrastruktur	sämtliche Infrastruktur in der Stadt vorhanden und gut erreichbar	1
Ortsbild	Innenentwicklung	1
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und keine Ausgleichsfläche betroffen. Trinkwasserschutzgebiet mit RVO: Brunnen Diez 1,3 + 4, Zone 3	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die Flächen Dz-37 und Dz-38 resultieren aus den im rechtswirksamen FNP vorhandenen Mischbauflächen mit insgesamt ca. 4,2 ha, welches als Bestandpotential deklariert ist. Die Planungen tangieren ein Wasserschutzgebiet.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche ist im Ortszusammenhang gut gelegen, Emissionsbelastungen durch die angrenzende Bahnstrecke sind im verbindlichen Bauleitplanverfahren näher zu prüfen. Die Fläche ist nicht optimal für Wohnbebauung oder gemischte Bebauung. Da es sich aber um eine Innenentwicklung handelt, wird sie beibehalten. Ggfs. wären in nachgeordneten Planverfahren oder Fachplanungen Aussagen zum Grundwasserschutz zu treffen.	2-3



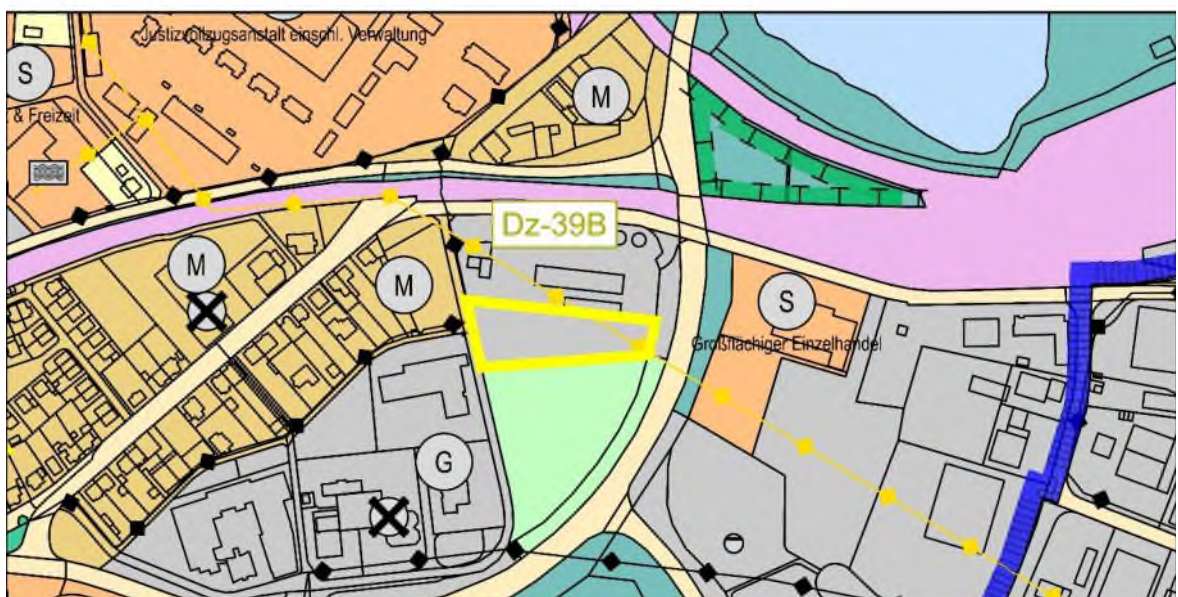
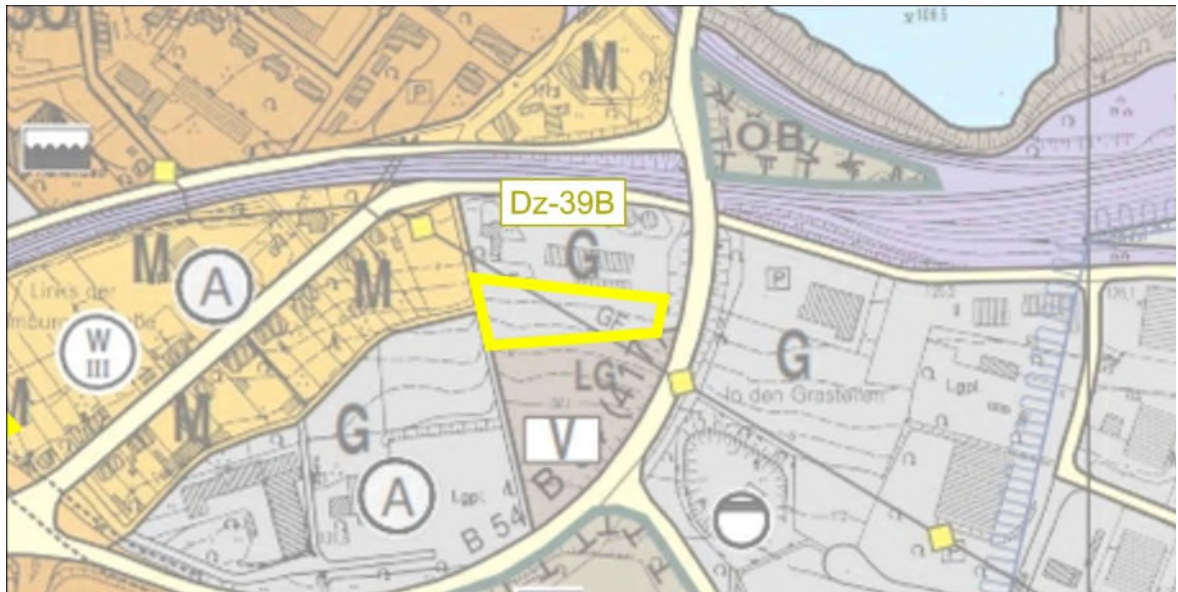


(Maßstab 1:8.000)

3.7.4 Nr. Dz-39

geplante Nutzung	gewerbliche Baufläche	
Straße	Nikolaus-Otto-Straße	
Größe in qm	3.930 m ² (Dz-39B, Bestand)	
RROP	Mittelzentrum, Schwerpunktentwicklungsraum, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion	
wirksamer FNP	gewerbliche Baufläche	
Umgebung	Acker, Gewerbe, Einzelhandel	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Fläche zurzeit landwirtschaftlich genutzt Ackerzahl: -	
Radon	Radonpotenzial 33,2, Radonkonzentration 29 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	leicht abschüssig nach Norden	2
Standortqualität	Anschluss an vorhandenes Gewerbe, Emissionen wegen angrenzender gemischter Bebauung nur bedingt möglich	2
verkehrliche Erschließung	Äußere Erschließungsstraße ist sehr schmal und aktuell eine Einbahnstraße. Bei Bebauung der Fläche müsste allerdings die angrenzende Erschließungsstraße in beide Richtungen befahrbar sein. Aktuell ist diese Straße eine Einbahnstraße, die über den Parkplatz des angrenzenden Lebensmitteldiscounters führt. Alternativ Erweiterungsfläche für vorhandenen Betrieb, der über die Industriestraße erschlossen ist.	3
Wasser/Abwasser	-	
Starkregengefährdung	„In dem Gebiet besteht die Gefahr von geringen bis mäßigen Abflusskonzentrationen bei Starkregen.“	
Infrastruktur	nicht erforderlich	
Ortsbild	Anschluss an vorhandenes Gewerbe, keine negative Beeinflussung des Ortsbildes	1
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Trinkwasserschutzgebiet mit RVO Zone III Keine Ausgleichsfläche betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die Fläche Dz-39 resultiert aus einer im rechtswirksamen FNP vorhandenen gewerblichen Baufläche mit ca. 3,9 ha, welche als Bestandspotential angeführt ist. Die Planung tangiert ein Wasserschutzgebiet.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche schließt an vorhandenes Gewerbe an und ist im Ortszusammenhang gut gelegen. Die Erschließung ist vor Bebauung noch näher zu prüfen. Ggfs. wären in nachgeordneten Planverfahren oder Fachplanungen Aussagen zum Grundwasserschutz zu treffen.	2-3



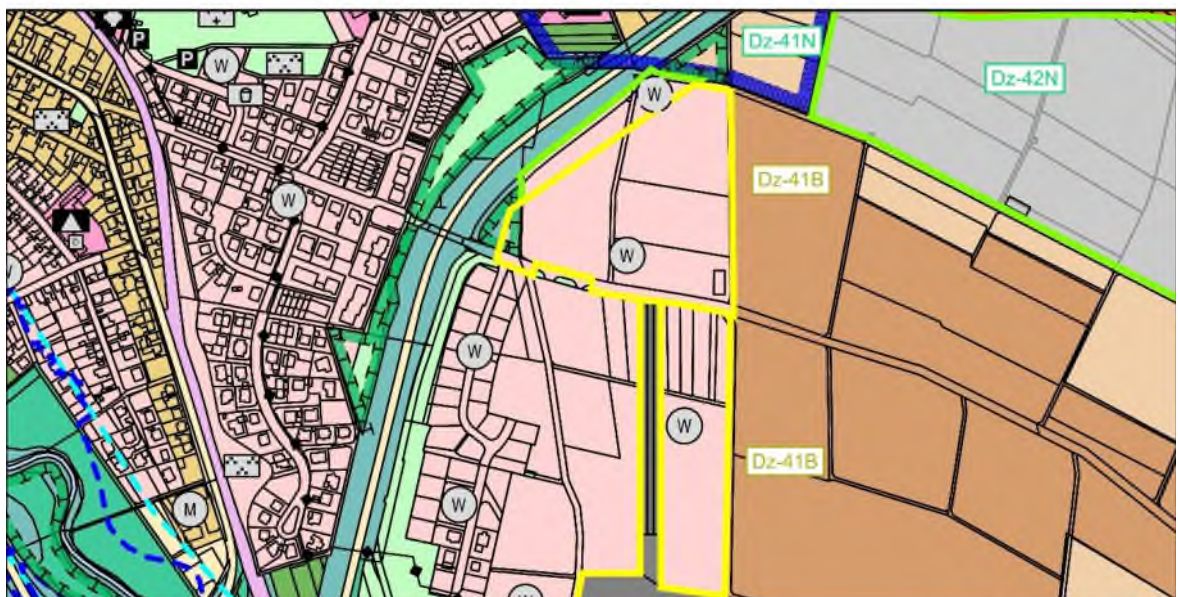
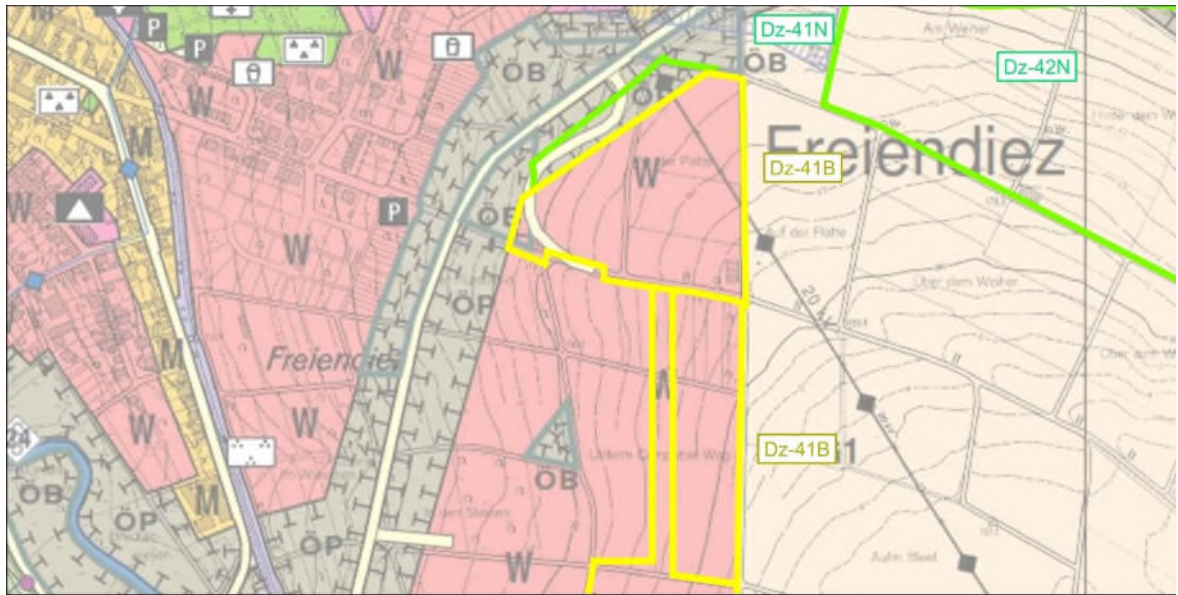


(Maßstab 1: 5.000)

3.7.5 Nr. Dz-41

geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Gewinn	An der Platte	
Größe in qm	69.217 m ² = 59.840 m ² (Dz-41B, Bestand) + 6.377 m ² (Dz-41N, neu)	
RROP	Mittelzentrum, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, teilw. Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz, Schwerpunktentwicklungsraum, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion	
wirksamer FNP	Wohnbaufläche, Nach BauGB od. Planfeststellungsbeschluss bereits festgesetzte Flächen	
Umgebung	Ackerfläche	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Entzug einer großen und gut zu bewirtschaftender Fläche aus der Nutzung Ackerzahl: 36-56	
Radon	Radonpotenzial 22,6, Radonkonzentration 43,3 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	leicht abschüssig nach Westen	1
Standortqualität	Nähe zur B 54, Schalltechnische Untersuchung erforderlich, unverbauter Blick über die Landschaft	1
verkehrliche Erschließung	Fläche von außen erschlossen, innere Erschließung unproblematisch	1
Wasser/Abwasser	„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar.“	1
Starkregen-gefährdung	-	
Infrastruktur	Infrastruktur in der Innenstadt fußläufig nicht mehr erreichbar.	2
Ortsbild	Anschluss an Wohnbebauung, deutliche Erweiterung der Ortslage, durch Vorprägung der vorhandenen Bebauung im Hang vertretbar.	2-3
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Trinkwasserschutzgebiet mit RVO Zone III im Norden angrenzend. Abgrenzung wurde zur Offenlage um Ausgleichsflächen für die B 54-Ortsumgebung Diez reduziert, diese grenzen im Norden an.	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die Flächen Dz-40 und Dz-41 dienen zur weiteren Abrundung der im rechtswirksamen FNP vorhanden Wohnbauflächen mit insgesamt ca. 1,6 ha, welches als zusätzliches Flächenpotential von Kompensations- in Wohnbaufläche umgewandelt werden soll. Der LBM Diez weist darauf hin, dass der nördliche Teil die räumliche Nähe an der geplanten Südumgebung Limburg-Diez aufweist. Die Planung Dz-41 tangiert ein Wasserschutzgebiet.“ Anmerkung: Die Überschneidung mit dem Wasserschutzgebiet wurde für die Offenlage entnommen.	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche bietet einen unverbauten Blick über die Landschaft und erweitert die neu entstandene Wohnbebauung. Die Erschließung ist unproblematisch. Emissionen müssen in verbindlichen Bauleitplanverfahren näher geprüft werden.	1-2



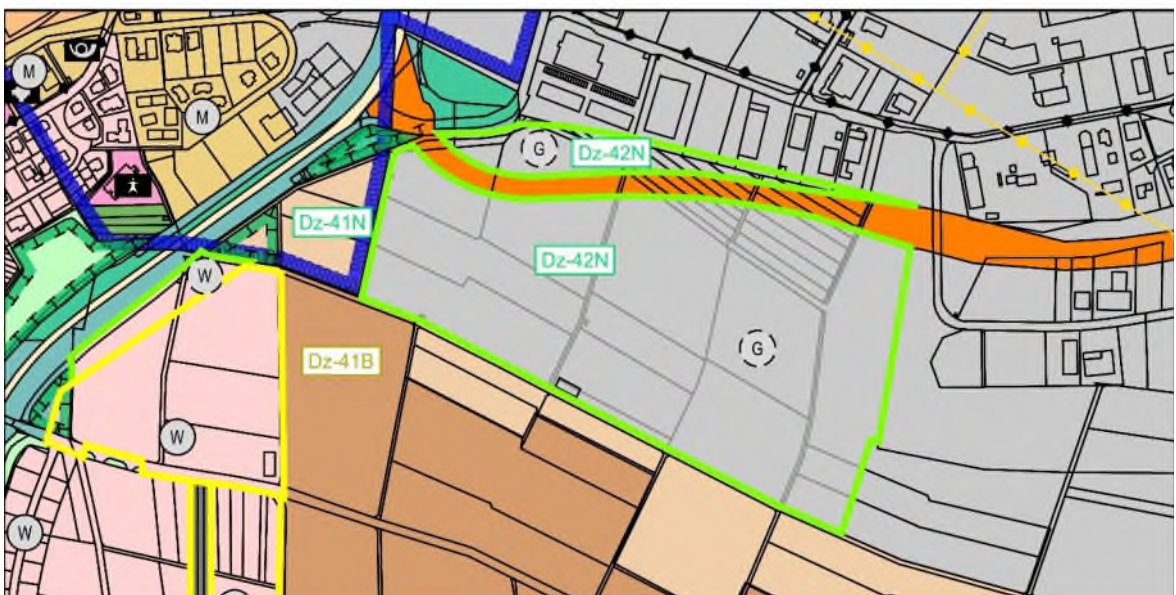
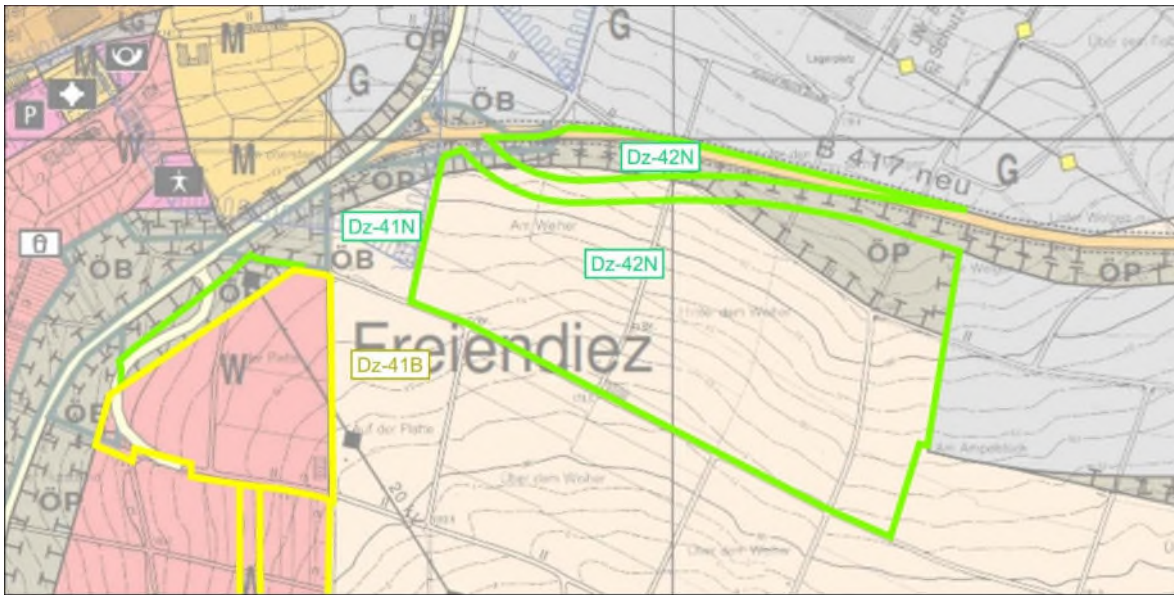


(Maßstab 1:8.000)

3.7.6 Nr. Dz-42

geplante Nutzung	gewerbliche Baufläche	
Gewann	Am Ampelstück, Hinter dem Weiher, Am Weiher, Über dem Weiher	
Größe in qm	143.022 m ² (Dz-42N, Neu)	
RROP	Mittelzentrum, Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz, Schwerpunktentwicklungsraum, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion	
wirksamer FNP	Landwirtschaftliche Vorrangflächen ohne weitere Maßnahmen und Regelungen für den Naturschutz und die Landespflege	
Umgebung	Gewerbe, Ackerfläche	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Entzug einer großen und gut zu bewirtschaftender Fläche aus der Nutzung Ackerzahl: 53-74	
Radon	Radonpotenzial 22,6, Radonkonzentration 43,3 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	leicht abschüssig nach Norden	2
Standortqualität	Anschluss an vorhandenes Gewerbe, gute verkehrliche Anbindung Emissionskontingentierung wegen geplanter Wohnbaufläche im Westen voraussichtlich erforderlich.	1
verkehrliche Erschließung	äußere Erschließung gut ausgebaut	1
Wasser/Abwasser	<i>„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar. Von Seiten der Verbandsgemeindewerke Diez kann nur eine Löschwassermenge von 96m³/h für den Brandschutz zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus gehende notwendige Erfordernisse sind von der Stadt Diez sicherzustellen.“</i>	
Starkregengefährdung	<i>„Im Planbereich besteht teilweise die Gefahr von geringen bis mäßigen Abflusskonzentrationen bei Starkregen. Im westlichen Teilbereich kann es hier auch zu hohen Konzentrationen kommen.“</i>	
Infrastruktur	nicht erforderlich	
Ortsbild	Anschluss an vorhandenes Gewerbe, fördert Zusammenwachsen von Gewerbe und geplanter Wohnbebauung. Gewerbefläche erweitert sich gut sichtbar den Hang hinauf. Durch- und Eingrünung erforderlich	2-3
Schutzgebiete/Ausgleichsflächen	Keine Schutzgebiete und keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	<i>„Zur Deckung des weiteren Bedarfs zur gewerblichen Entwicklung sind bei Dz-42 ca. 15,7 ha eingeplant, welche dort der Umwandlung von Acker- und Kompensationsflächen bedürfen. Auch hier ist die Nähe zur geplanten Südumgehung Limburg-Diez zu beachten. Das DLR Westerwald-Osteifel bittet die Ausdehnungsgröße des Gebietes zu überdenken.“</i>	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche schließt an vorhandenes Gewerbe an und ist von außen sehr gut erschlossen. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind im verbindlichen Bauleitplanverfahren beachten. Die Trasse des Planfalls 2 für die Südumgehung Limburg-Diez ist in der Abgrenzung berücksichtigt. Die Flächen werden erst nach verbindlicher Bauleitplanung und Erschließung, d.h. in mehreren Jahren, nicht mehr landwirtschaftlich nutzbar sein. Eine verbindliche Bauleitplanung und ggfls. abschnittsweise Erschließung sollten sich nach dem Bedarf richten.	2



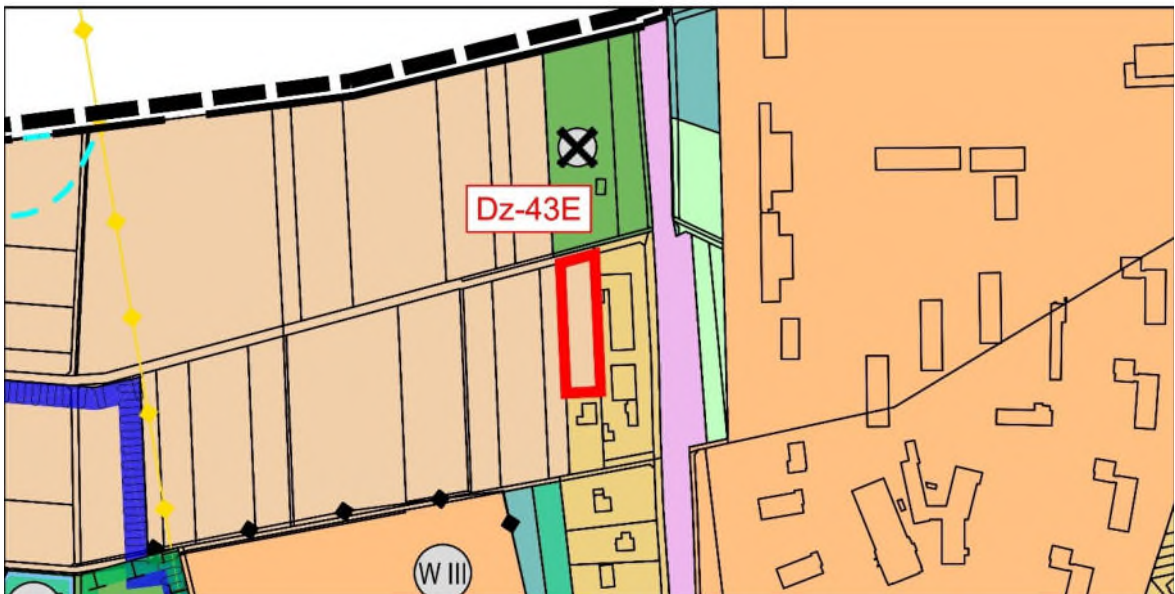
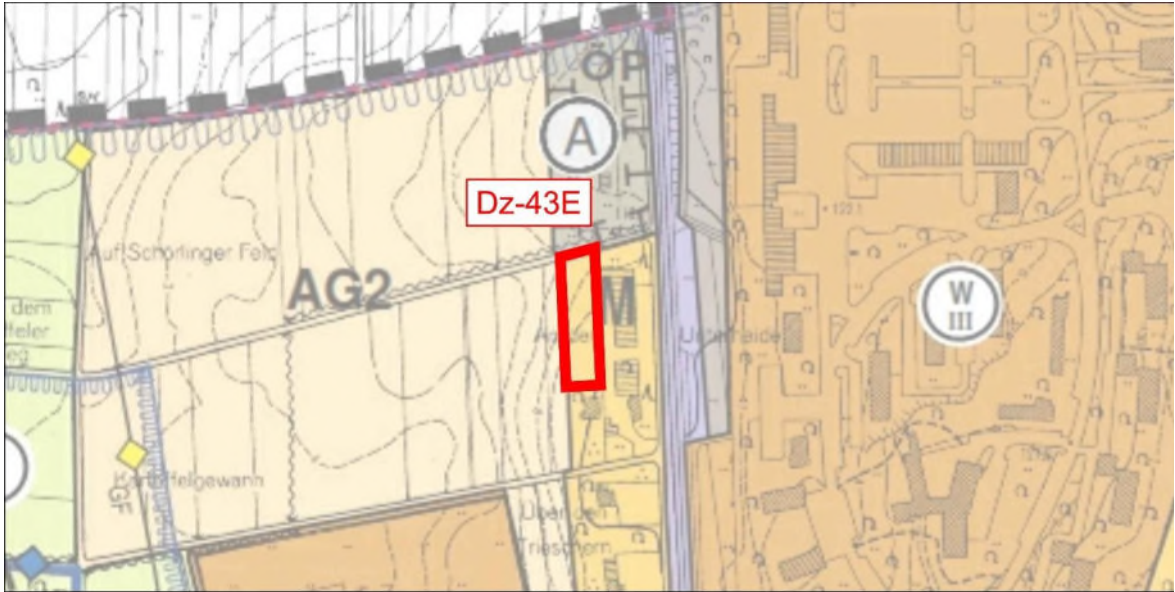


(Maßstab 1:8.000)

3.7.7 Nr. Dz-43

geplante Nutzung	Fläche für die Landwirtschaft (Acker)	
Gewann	An der Unterhaide	
Größe in qm	0 m ² ; 2.018 m ² (Dz-43E, entfällt)	
RROP	Mittelzentrum, Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz, Schwerpunktentwicklungsraum, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion	
wirksamer FNP	gemischte Baufläche	
Umgebung	Acker, Leerstand, JVA	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt.	
Landwirtschaft	Fläche landwirtschaftlich genutzt Ackerzahl: 36-53	
Radon	Radonpotenzial 22,6, Radonkonzentration 43,3 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	eben	1
Standortqualität	Unverbauter Blick über die Landschaft, Zufahrtsstraße relativ schmal, Blick auf die JVA, umliegende Gebäude in schlechtem Zustand	3
verkehrliche Erschließung	äußere und innere Erschließung nicht vorhanden	3
Wasser/Abwasser	-	
Starkregen-gefährdung	-	
Infrastruktur	Zufahrt schmal, sonstige Infrastruktur in der Stadt nicht unmittelbar erreichbar	3
Ortsbild	Anschluss an Gewerbe, kleine Fläche hätte keine Auswirkungen auf das Ortsbild	2
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Keine Ausgleichsflächen vorhanden.	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Fläche Dz-43 umfasst eine Mischbauflächenrücknahme von ca. 2,0 ha zu Gunsten der Landwirtschaft.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche weist keine gute Lage für Wohnbebauung oder gemischte Bebauung auf und wird daher aus dem FNP entnommen.	3



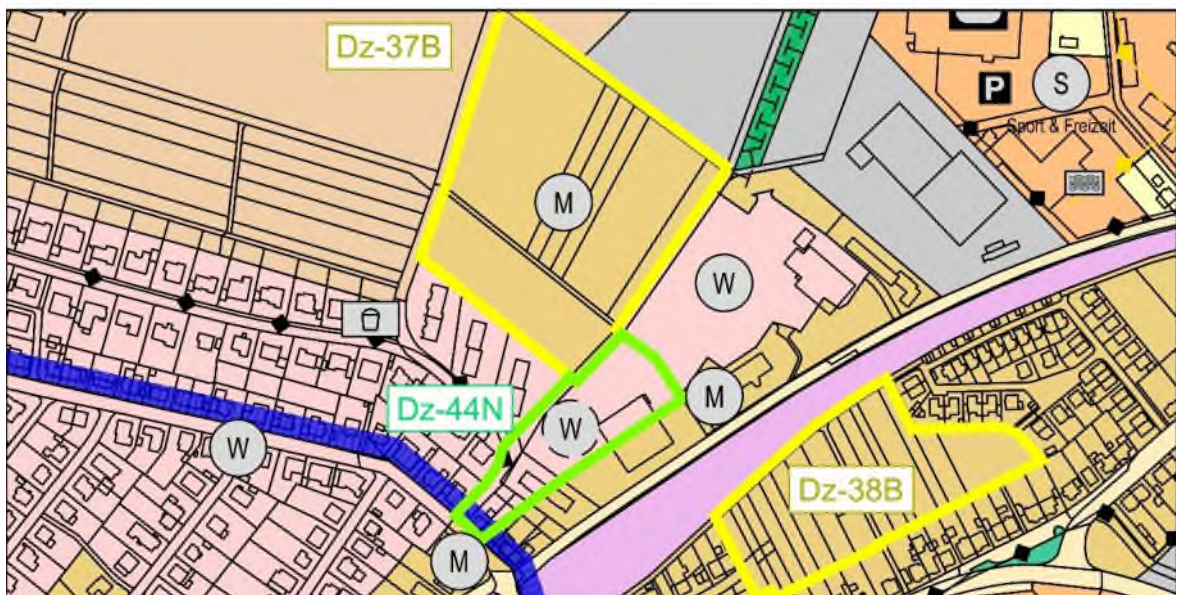
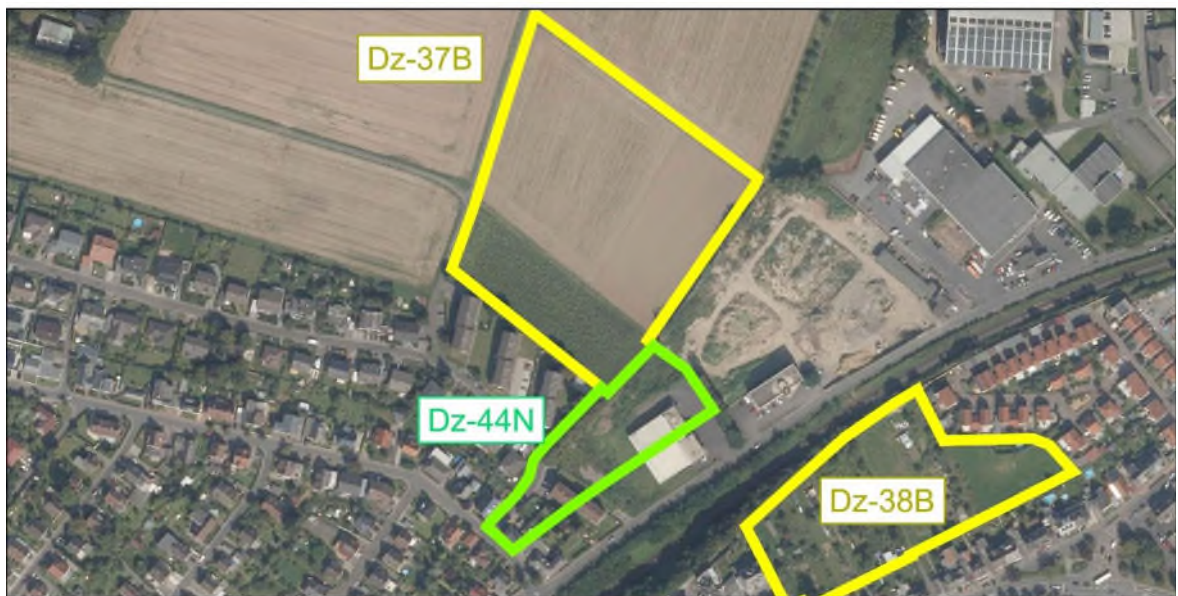
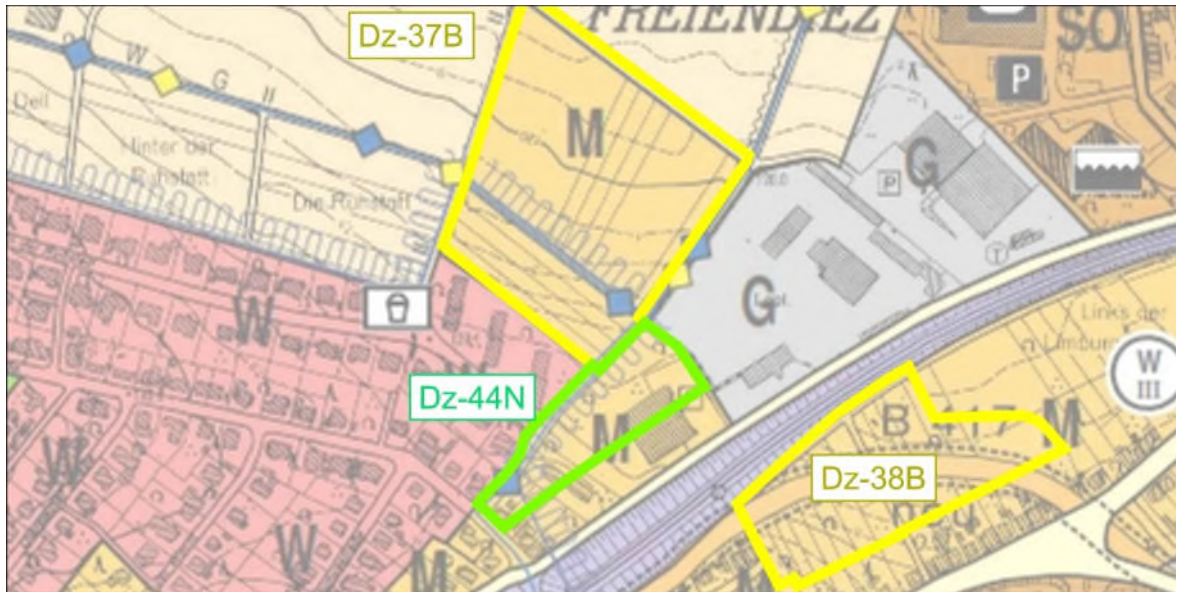


(Maßstab 1:5.000)

3.7.8 Nr. Dz-44

geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Straße	Staffeler Weg	
Größe in qm	7.078 m ² (Dz-44N, neu)	
RROP	Mittelzentrum, teilw. Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz, Schwerpunktentwicklungsraum, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion	
wirksamer FNP	gemischte Baufläche	
Umgebung	Wohnbebauung	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Landwirtschaft nicht betroffen Ackerzahl: -	
Radon	Radonpotenzial 18,2, Radonkonzentration 29,7 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	eben	1
Standortqualität	Lage im Wohngebiet, ggfls. Emissionsbelastung durch nahe gelegene Sport- und Freizeitanlagen sowie Gewerbe	2
verkehrliche Erschließung	erschlossen über Staffeler Weg	1
Wasser/Abwasser	„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar.“	
Starkregen-gefährdung	„Eine erhöhte Starkregengefährdung besteht nicht.“	
Infrastruktur	sämtliche Infrastruktur in der Stadt vorhanden	1
Ortsbild	Lage im Wohngebiet, Fläche teilweise bereits bebaut	1
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Trinkwasserschutzgebiet mit RVO Zone III, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Fläche Dz-44 umfasst eine Mischbauflächenumwandlung von ca. 0,7 ha zu Wohnbauflächen. Die Planung tangiert ein Wasserschutzgebiet.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Alle notwendigen Strukturen sind vorhanden, Emissionsbelastungen durch die angrenzenden Nutzungen sind im verbindlichen Bauleitplanverfahren näher zu prüfen. Ggfls. wären in nachgeordneten Planverfahren oder Fachplanungen Aussagen zum Grundwasserschutz zu treffen.	1





(Maßstab: 1:5.000)

Ortsgemeinde Dörnberg

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

Dö-1	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Erweiterung Abgrundsatzung“
Dö-2	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Heideblick“
Dö-11, Dö-12, Dö-13 und Dö-14	Anpassung der Darstellung an vorhandene Nutzung
Die Sportanlage im Osten ist nicht mehr vorhanden, weshalb die Markierung entfällt.	
Die geplante B417 wird nicht gebaut, weshalb die Markierung entfällt.	

Abbildung 9: Änderungsflächen Dörnberg

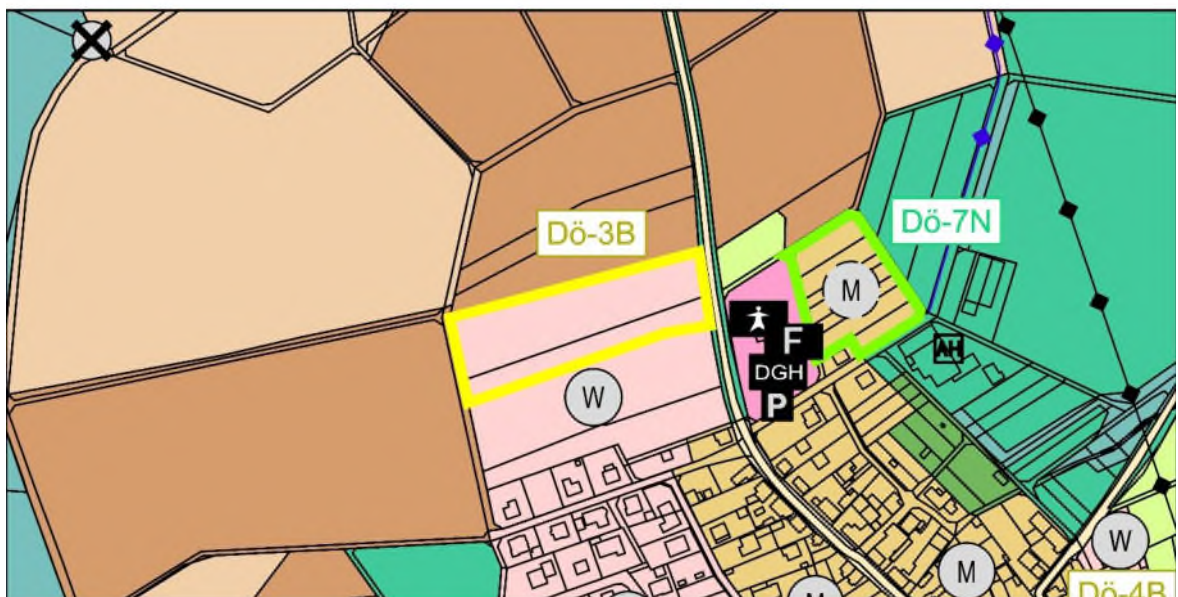
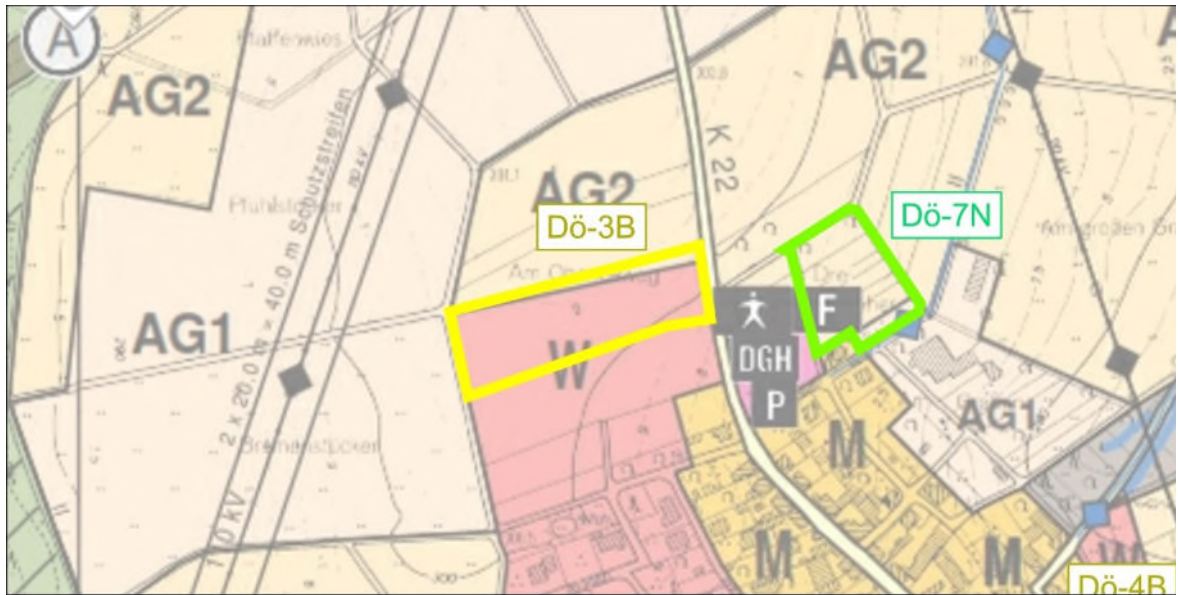


(Maßstab 1:15.000)

3.7.9 Nr. Dö-3

geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Gewinn	Am Obendeweg	
Größe in qm	8.617 m ² (Dö-3B, Bestand)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	Wohnbaufläche	
Umgebung	Wohnbebauung, Acker, Wiese, Kindertagesstätte	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Fläche nicht landwirtschaftlich genutzt Ackerzahl: 39-45	
Radon	Radonpotenzial 38,9, Radonkonzentration 63 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	leicht abschüssig nach Süd-Osten	1
Standortqualität	Unverbauter Blick über die Landschaft	2
verkehrliche Erschließung	Anbindung an K22 von Osten möglich, Zustimmung vom LBM erforderlich, voraussichtlich keine direkte Anbaubarkeit an K 22, Bauverbotszone 15 m, Anschlussstelle von Westen über Zur Liebeslay ebenfalls möglich	2
Wasser/Abwasser	-	
Starkregengefährdung	-	
Infrastruktur	Kindertagesstätte, Spielplatz und Kirche in der Nähe sonst keine Infrastruktur im Ort	2
Ortsbild	Anschluss an Wohnbebauung	1
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, FFH Lahnhänge ca. 240 m entfernt (<300 m), keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	Waselbach verläuft ca. 50 m östlich der Fläche	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die Fläche Dö-3 resultiert aus der im rechtswirksamen FNP vorhanden Wohnbaufläche mit insgesamt ca. 0,9 ha, welche als Bestandspotential deklariert ist.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche bietet einen unverbauten Blick über die Landschaft und fügt sich gut ins Ortsbild ein. Die Erschließung ist unproblematisch	1-2



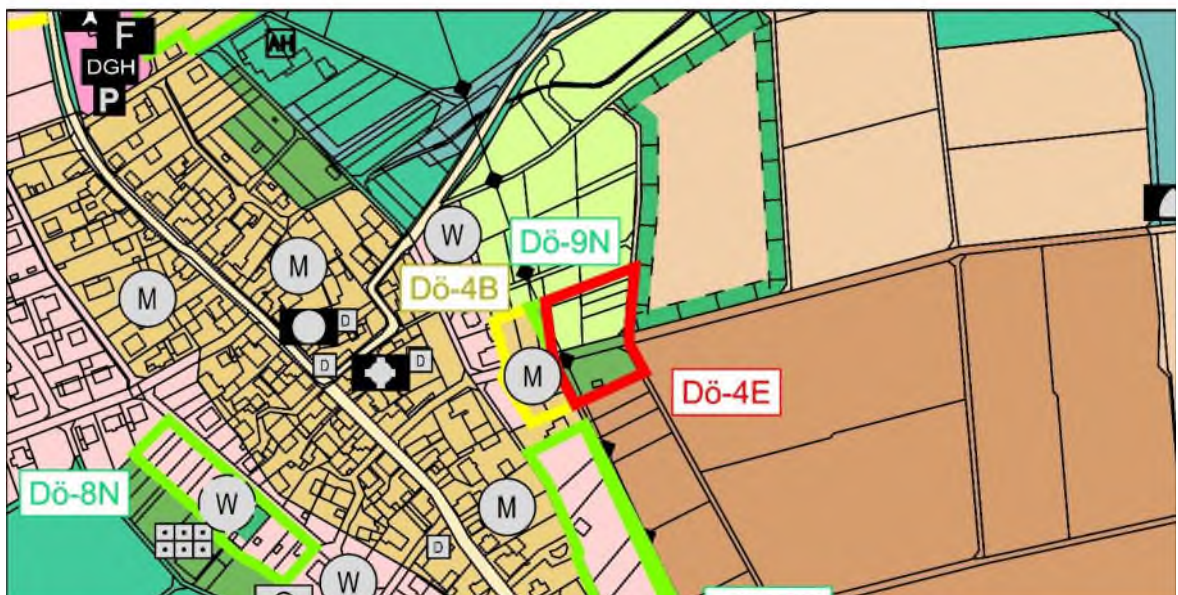
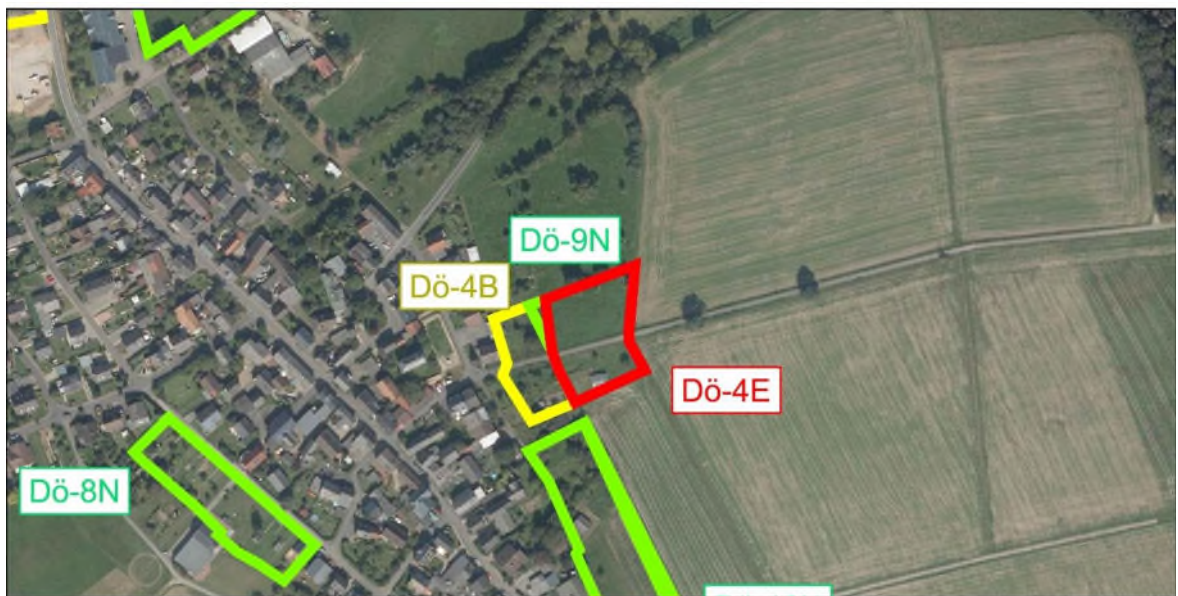
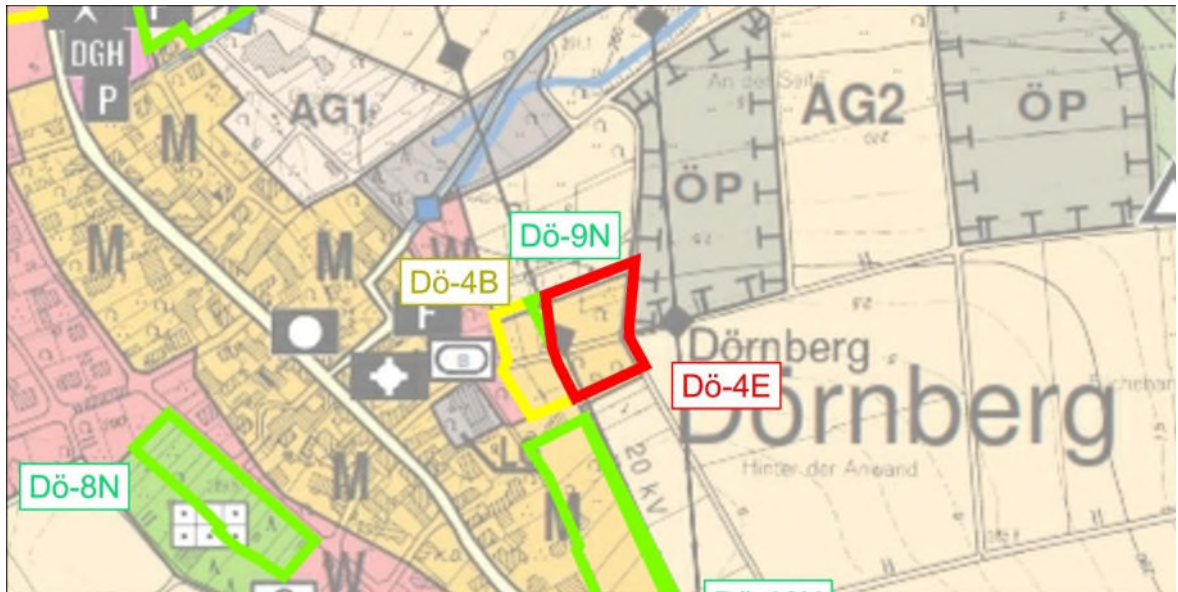


(Maßstab 1:5.000)

3.7.10 Nr. Dö-4

geplante Nutzung	gemischte Baufläche Fläche für die Landwirtschaft (Grünland), private Grünfläche (bei Entfall)	
Gewinn	Verlängerung Erkensteinstraße	
Größe in qm	2.205 m ² (Dö-4B, Bestand); 2.789 m ² (Dö-4E, entfällt)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	gemischte Baufläche	
Umgebung	Wohnbebauung, Acker	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Weidefläche Ackerzahl: 53-54	
Radon	Radonpotenzial 38,9, Radonkonzentration 63 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	abschüssig nach Norden	2
Standortqualität	Unverbauter Blick über die Landschaft, aber Stromfreileitung in Nord-Süd-Richtung mittig über die Fläche	2-3
verkehrliche Erschließung	Zufahrtstraßen (Erkensteinstraße oder Im Bingarten) sehr schmal	3
Wasser/Abwasser	-	
Starkregen-gefährdung	-	
Infrastruktur	Kindertagesstätte, Spielplatz und Kirche in der Nähe sonst keine Infrastruktur im Ort	2
Ortsbild	Anschluss an Wohnbebauung, Ortserweiterung	2
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die Fläche Dö-4 resultiert aus der im rechtswirksamen FNP vorhanden Mischbaufläche mit insgesamt ca. 0,7 ha, welches als Bestandpotential deklariert ist.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche bietet einen unverbauten Blick über die Landschaft und fügt sich gut ins Ortsbild ein. Die verkehrliche Erschließung ist jedoch nur über sehr schmale Straßen möglich und die Bebaubarkeit durch eine Stromfreileitung begrenzt. Daher wurde die Fläche auf weniger als die Hälfte reduziert. Lärmbelastungen durch Verkehrslärm sind im verbindlichen Bauleitplanverfahren ggfls. näher zu prüfen.	3



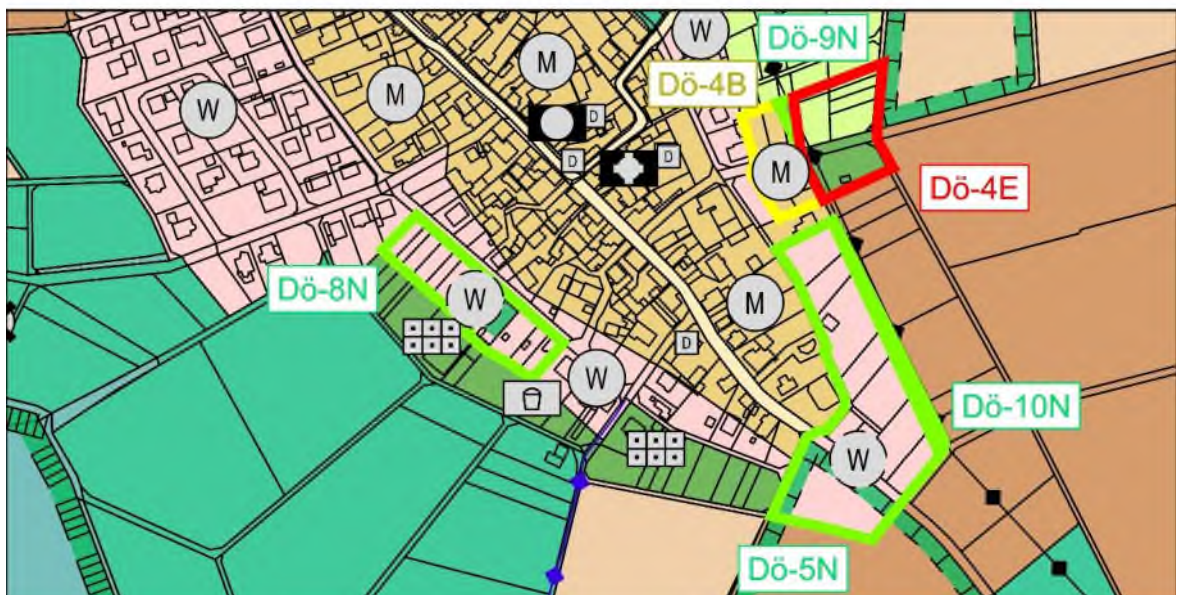
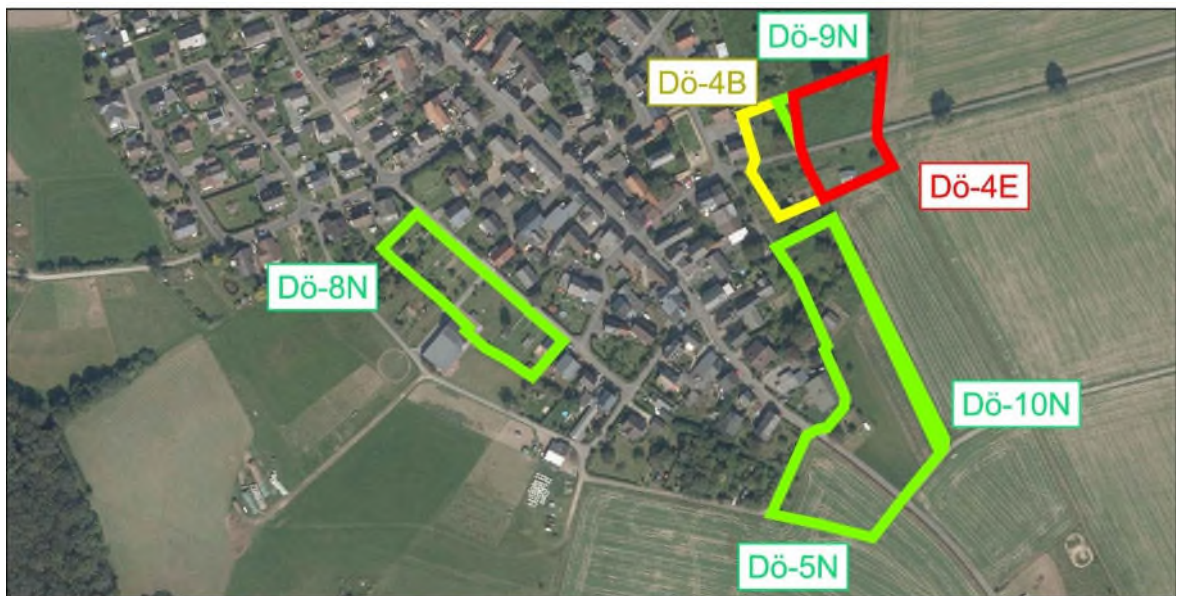
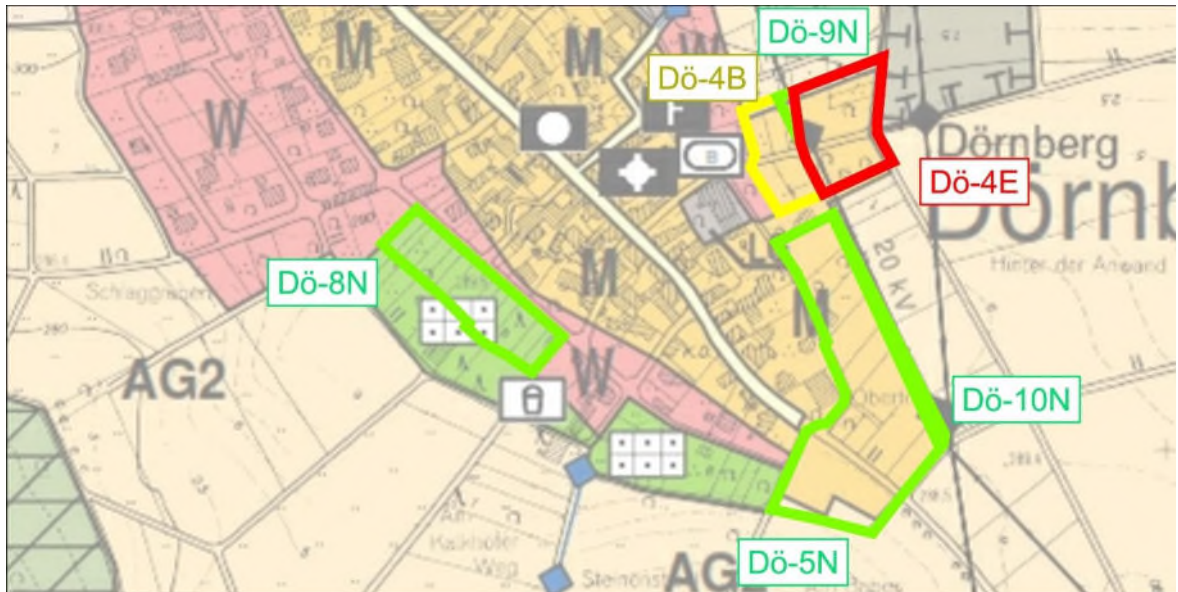


(Maßstab 1:5.000)

3.7.11 Nr. Dö-5

geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Gewann	Oberthor	
Größe in qm	11.266 m ² (Dö-5N)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	gemischte Baufläche, Landwirtschaftliche Vorrangflächen mit ergänzenden Maßnahmen und Regelungen für den Naturschutz und die Landespflege	
Umgebung	Wohnbebauung, Acker	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Fläche wird als Garten- und Lagerfläche genutzt Ackerzahl: 47-54	
Radon	Radonpotenzial 38,9, Radonkonzentration 63 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	eben	
Standortqualität	Unverbauter Blick über die Landschaft, Stromfreileitung in der Nähe	2
verkehrliche Erschließung	Zufahrtstraßen (Erkensteinstraße oder Im Bingarten) sehr schmal, keine unmittelbare Anbindung an Erkensteinstraße oder Hauptstraße	3
Wasser/Abwasser	„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar.“	
Starkregengefährdung	„Eine erhöhte Starkregengefährdung besteht nicht.“	
Infrastruktur	Kindertagesstätte, Spielplatz und Kirche in der Nähe sonst keine Infrastruktur im Ort	2
Ortsbild	Anschluss an vorhandene Bebauung, Ortserweiterung	2
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, FFH Lahnhänge ca. 130 m entfernt (<300 m), keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Fläche Dö-5 umfasst eine Mischbauflächenumwandlung von ca. 1,2 ha zu Wohnbauflächen.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche bietet einen unverbauten Blick über die Landschaft. Die verkehrliche Erschließung über eine schmale Straße ist problematisch, aber vertretbar. Die Fläche wird marginal um den Schutzstreifen zur Stromfreileitung reduziert.	2



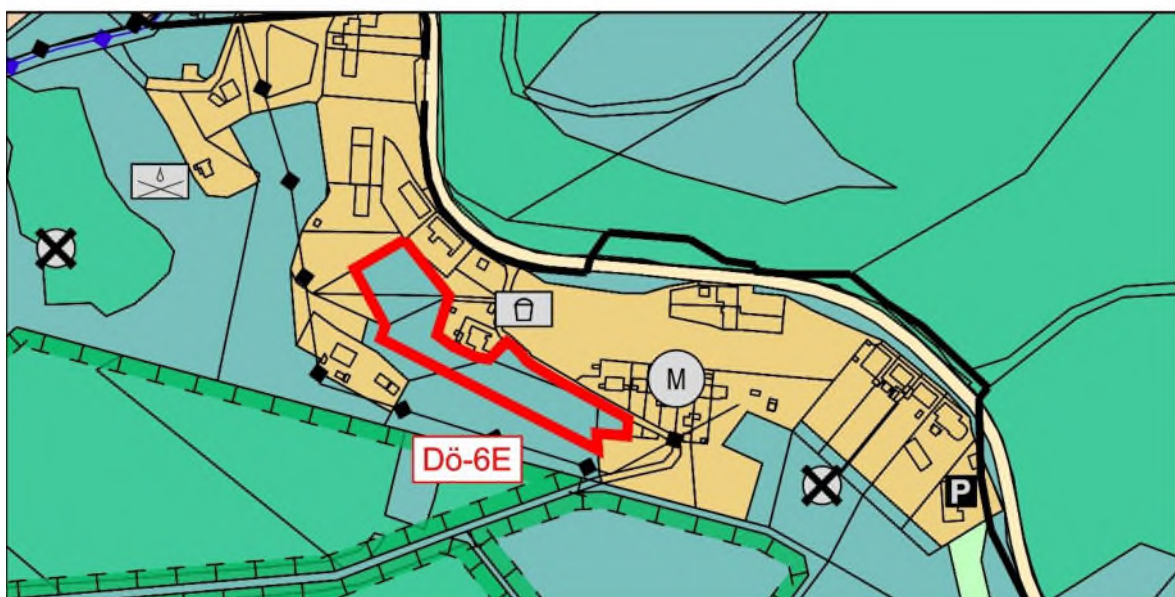
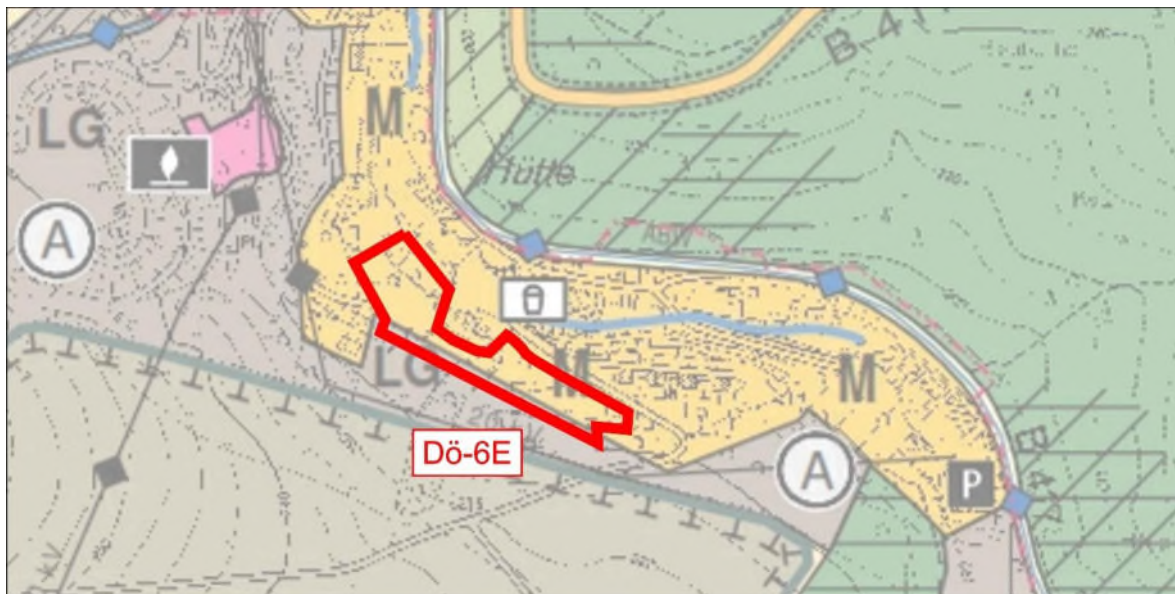


(Maßstab 1:5.000)

3.7.12 Nr. Dö-6

geplante Nutzung	Fläche für Wald und Gehölz	
Ortsteil	Hütte	
Größe in qm	0m ² ; 6.319 m ² (Dö-6E, entfällt)	
RROP	teilw. Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	gemischte Baufläche, Landespflegerische Grünfläche	
Umgebung	Wohnbebauung, Wald	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt.	
Landwirtschaft	Fläche nicht landwirtschaftlich genutzt Ackerzahl: 20	
Radon	Radonpotenzial 38,9, Radonkonzentration 63 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	Relief sehr steil	3
Standortqualität	Areal optisch nicht ansprechend, schwer zugänglich, sehr steil, Besonnung schlecht, da Fläche von Hängen verdeckt	3
verkehrliche Erschließung	erschlossen durch sehr schmalen Privatweg	3
Wasser/Abwasser	-	
Starkregen-gefährdung	-	
Infrastruktur	keine Infrastruktur im Ort vorhanden	3
Ortsbild	topografisch oberhalb bisheriger Wohnbebauung	3
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	Waselbach verläuft ca. 50 m östlich der Fläche	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die vorhandene Mischbaufläche Dö-6 wird wegen topographischer Erschwer-nisse zurückgenommen.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die bebaubare Fläche ist sehr steil und schwierig zu erreichen, es ist keine Infrastruktur in der Nähe. Die Fläche ist zudem sehr schlecht besonnt. Dies führt in der Gesamtbetrachtung dazu, dass die Fläche aus dem FNP entnommen wird.	3



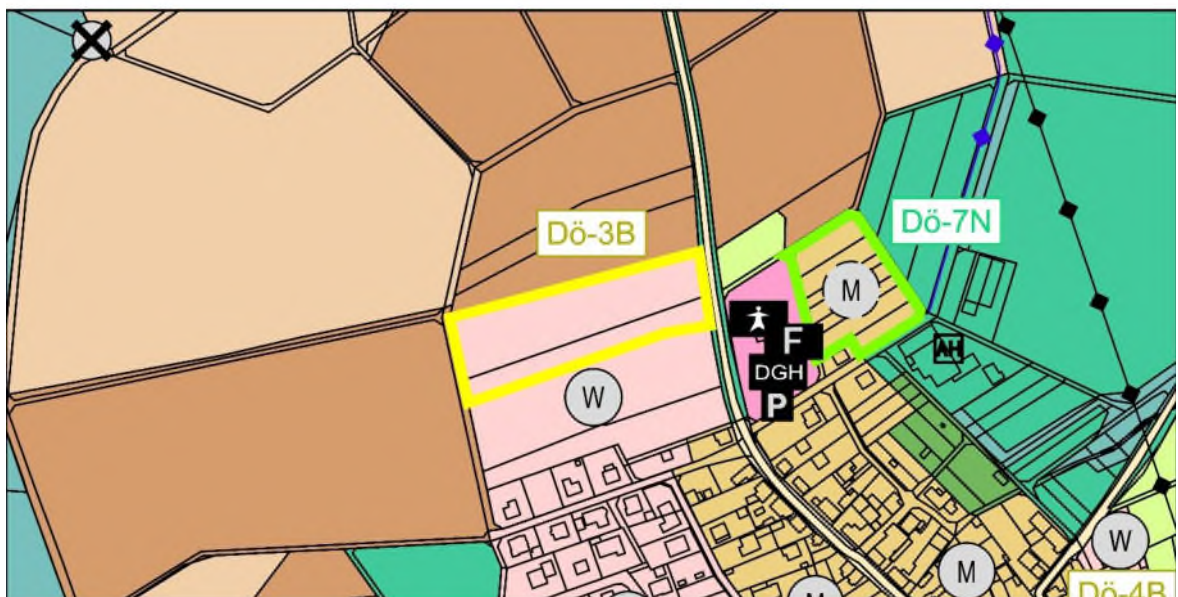
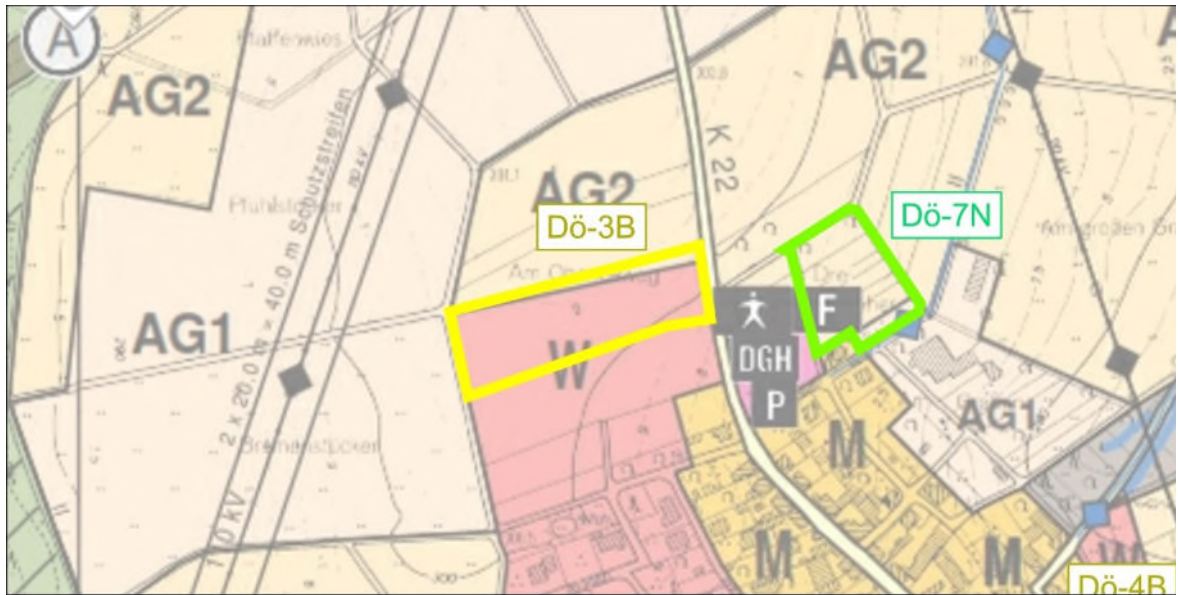


(Maßstab 1:5.000)

3.7.13 Nr. Dö-7

geplante Nutzung	gemischte Baufläche	
Gewinn	Drei Weiher	
Größe in qm	4.987 m ² (Dö-7N, neu)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	Landwirtschaftliche Vorrangflächen mit ergänzenden Maßnahmen und Regelungen für den Naturschutz und die Landespflege	
Umgebung	Wohnbebauung, Acker, Dorfgemeinschaftshaus, Kita, Feuerwehr	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Fläche wird teilw. als Lagerfläche genutzt Ackerzahl: 44-51	
Radon	Radonpotenzial 38,9, Radonkonzentration 63 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	eben	1
Standortqualität	unverbauter Blick über die Landschaft, starke Emissionsbelastung durch angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung sowie durch das Dorfgemeinschaftshaus	4
verkehrliche Erschließung	Zufahrtsstraße (Breiter Weg) gut ausgebaut	1
Wasser/Abwasser	„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar.“	
Starkregengefährdung	-	
Infrastruktur	Dorfgemeinschaftshaus und Kindertagesstätte angrenzend, Spielplatz und Kirche noch fußläufig erreichbar, sonst keine Infrastruktur im Ort	2
Ortsbild	Anschluss an vorhandene Bebauung, Ortserweiterung	2
Schutzgebiete/Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen Betroffenheit von Grünland, Prüfung im Bebauungsplanverfahren erforderlich.	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die Fläche Dö-7 resultiert aus der im rechtswirksamen FNP vorhanden Wohnbaufläche mit insgesamt ca. 0,9 ha, welche als Bestandpotential deklariert ist.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche ist verkehrlich gut erschlossen und fügt sich gut ins Ortsbild ein. Emissionsbelastungen durch den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb sowie das Dorfgemeinschaftshaus sind im verbindlichen Bauleitplanverfahren zu prüfen. Die Fläche ist im Vergleich zu den anderen geplanten Wohnbauflächen weniger gut geeignet, kann aber im Sinne einer Abrundung beibehalten werden.	3



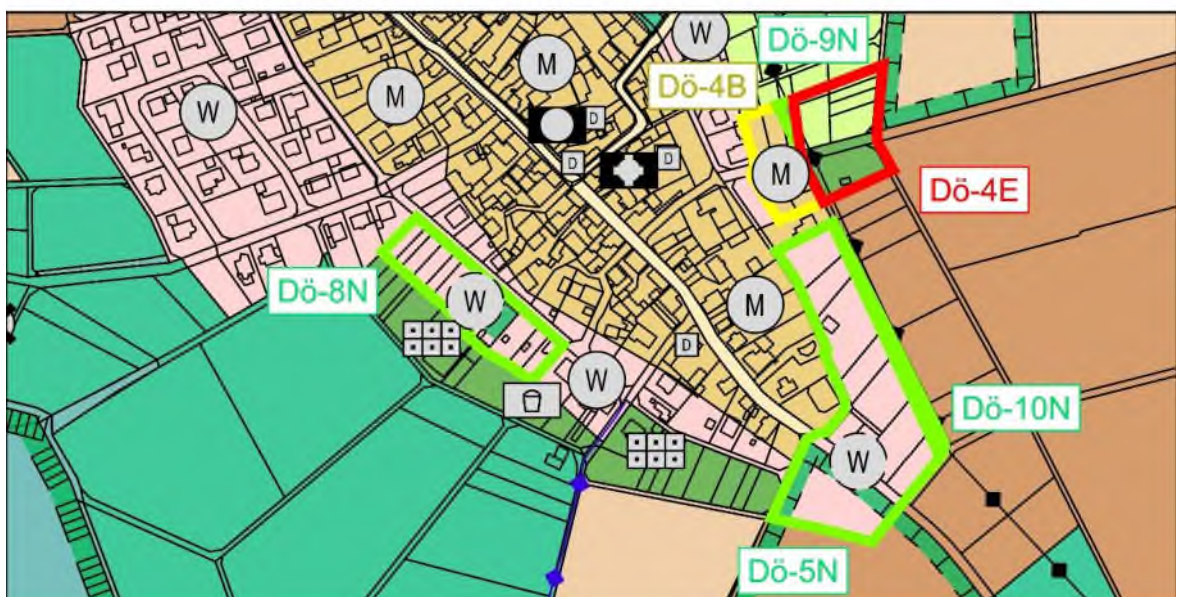
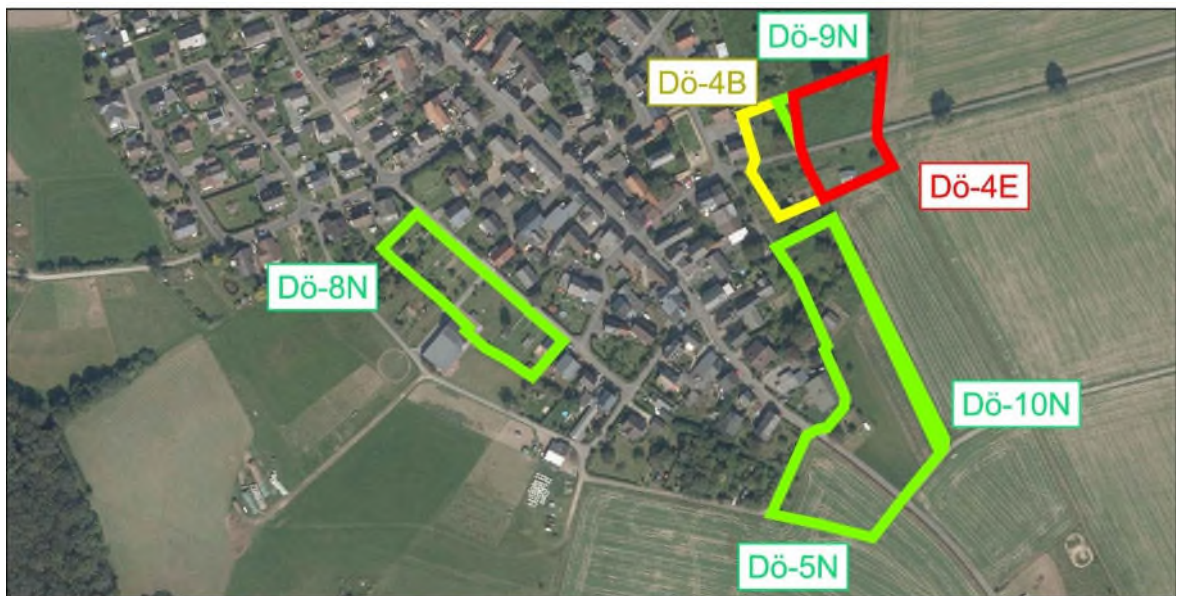
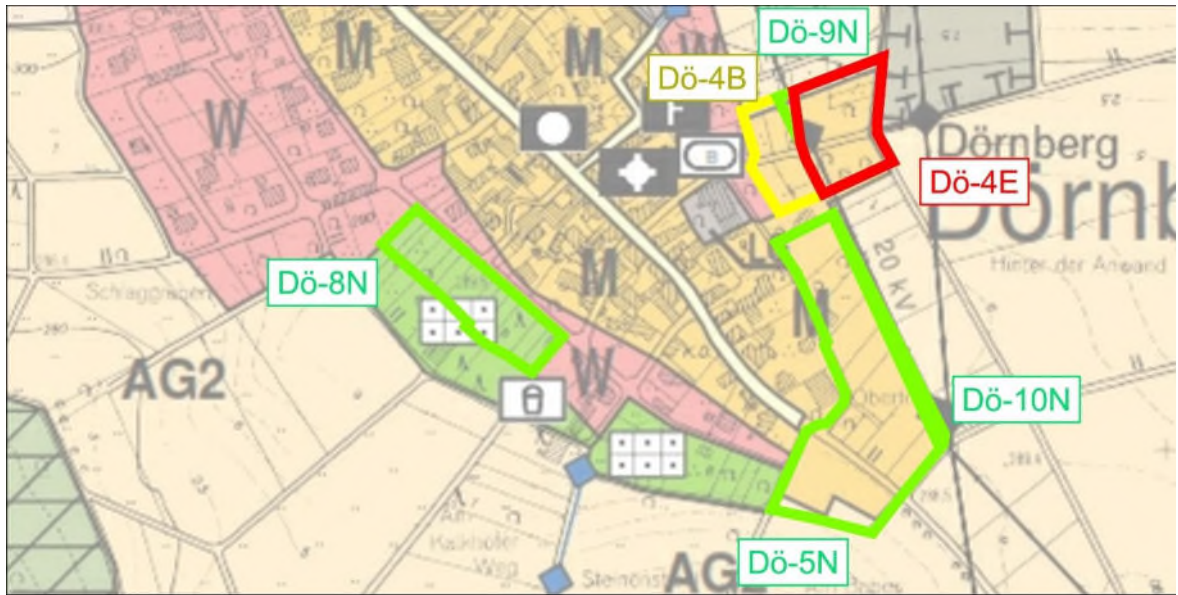


(Maßstab: 1:5.000)

3.7.14 Nr. Dö-8

geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Gewann	Gartenstraße	
Größe in qm	4.377 m ² (Dö-5N)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	Private Grünfläche	
Umgebung	Wohnbebauung, Grünflächen	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Ackerzahl: 54-62	
Radon	Radonpotenzial 38,9, Radonkonzentration 63 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	eben	1
Standortqualität	Fläche befindet sich in direktem Ortszusammenhang und ist über einen Wirtschaftsweg erschlossen, der ausgebaut werden müsste.	1
verkehrliche Erschließung	Wirtschaftsweg vorhanden, müsste ausgebaut werden.	1
Wasser/Abwasser	<i>„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar. Das Niederschlagswasser ist im Plangebiet ohne Überlauf an eine Vorflut schadlos zur Versickerung zu bringen, da keine leistungsfähige Vorflut vorhanden ist. Falls dies nicht möglich ist, kann eine Erschließung seitens der Verbandsgemeindewerke Diez nicht erfolgen.“</i>	
Starkregengefährdung	-	
Infrastruktur	Spielplatz angrenzend, Kirche, Dorfgemeinschaftshaus und Kindertagesstätte noch fußläufig erreichbar, sonst keine Infrastruktur im Ort	2
Ortsbild	Anschluss an vorhandene Bebauung, Abrundung des Ortsbildes.	1
Schutzgebiete/Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, FFH Lahnhänge ca. 270 m entfernt (<300 m), Ausgleichsflächen mittig im Plangebiet	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung	Die Fläche wurde für das frühzeitige Beteiligungsverfahren neu aufgenommen, es liegt daher keine Aussage von der Unteren Landesplanungsbehörde vor.	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche liegt im direkten Ortszusammenhang und schließt eine Lücke. Die Erschließung ist über den Ausbau des Wirtschaftsweges möglich. Die Fläche ist für Wohnbebauung gut geeignet.	1



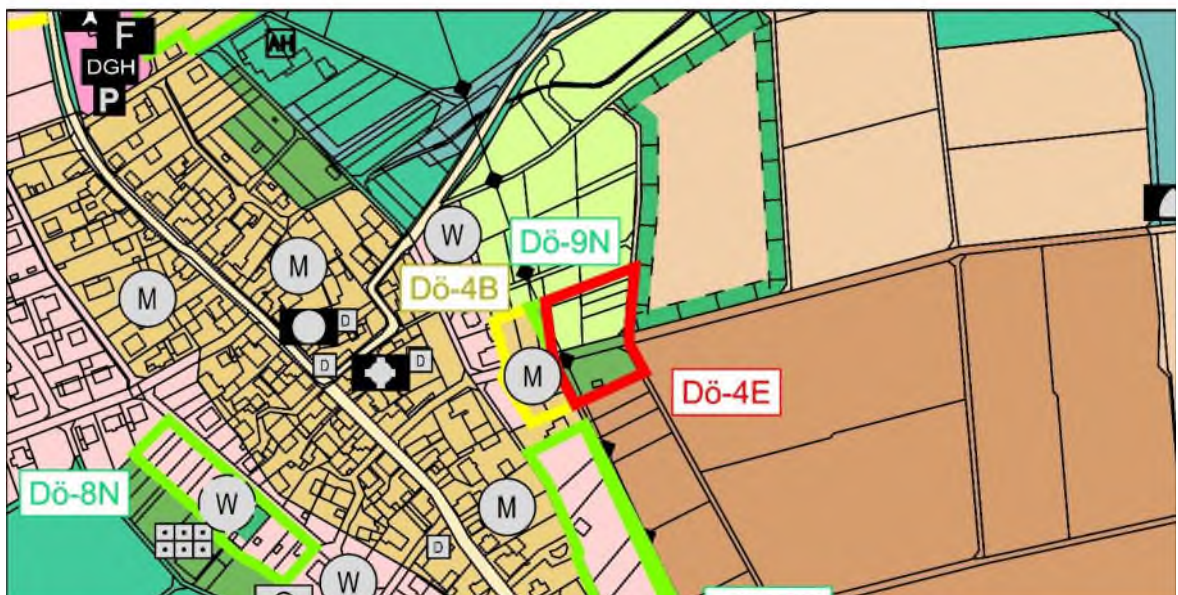
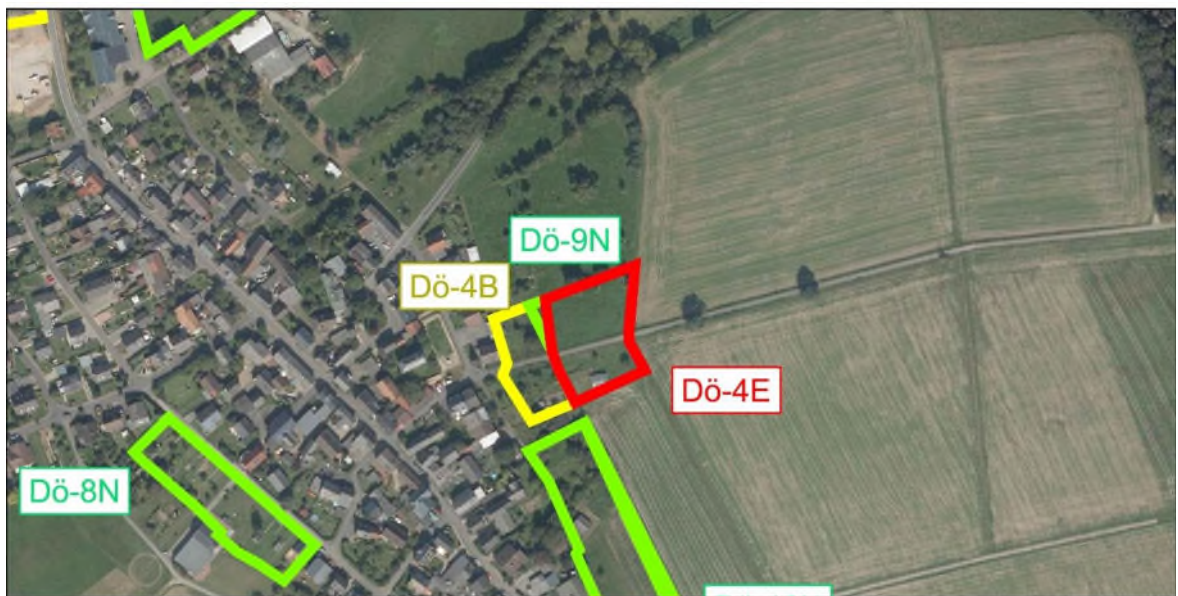
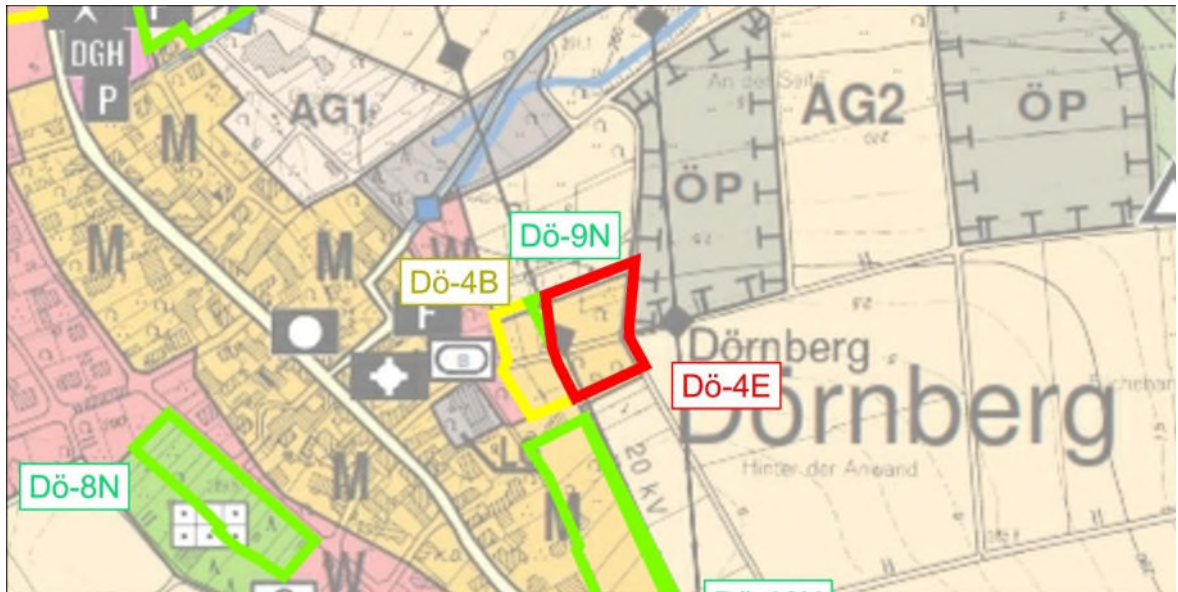


(Maßstab: 1:5.000)

3.7.15 Nr. Dö-9

geplante Nutzung	Private Grünfläche	
Gewann	Verlängerung Erkensteinstraße	
Größe in qm	193 m ² (Dö-9N, neu)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	gemischte Baufläche	
Umgebung	Wohnbebauung, Acker	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt.	
Landwirtschaft	Weidefläche Ackerzahl: 45	
Radon	Radonpotenzial 38,9, Radonkonzentration 63 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	-	
Standortqualität	-	
verkehrliche Er- schließung	-	
Wasser/Abwasser	-	
Starkregen- gefährdung	-	
Infrastruktur	-	
Ortsbild	-	
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung	Die Fläche wurde für das frühzeitige Beteiligungsverfahren neu aufgenommen, es liegt daher keine Aussage von der Unteren Landesplanungsbehörde vor.	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche wird aufgrund des einzuhaltenden Abstands zur Stromfreileitung als Grünfläche dargestellt. Diese Änderung resultiert aus der Verkleinerung der Fläche Dö-4B.	



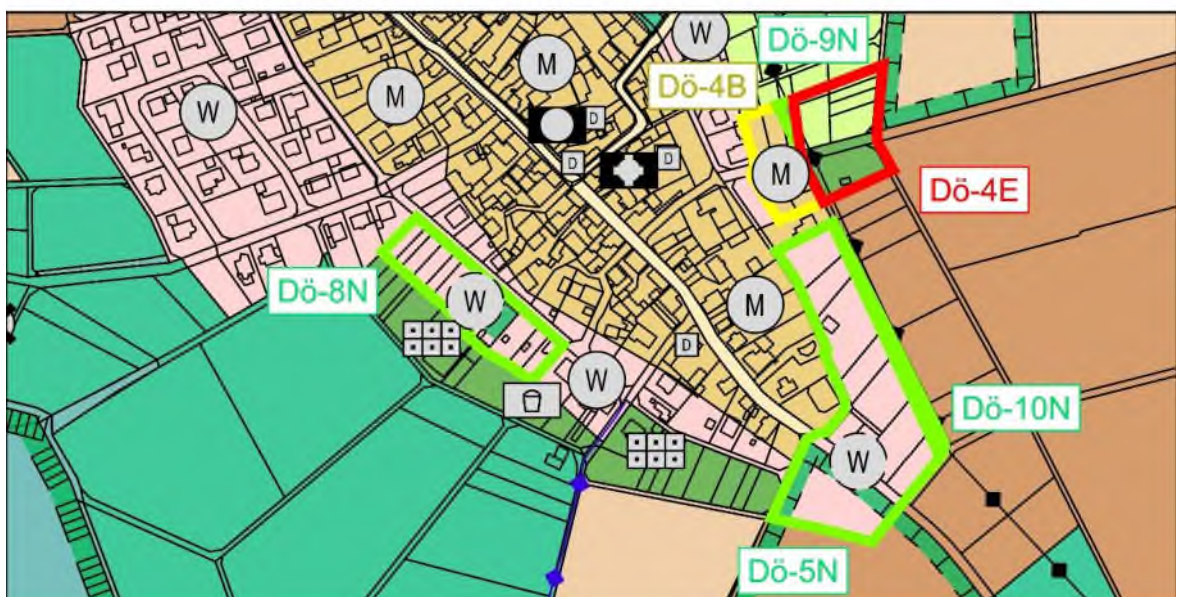
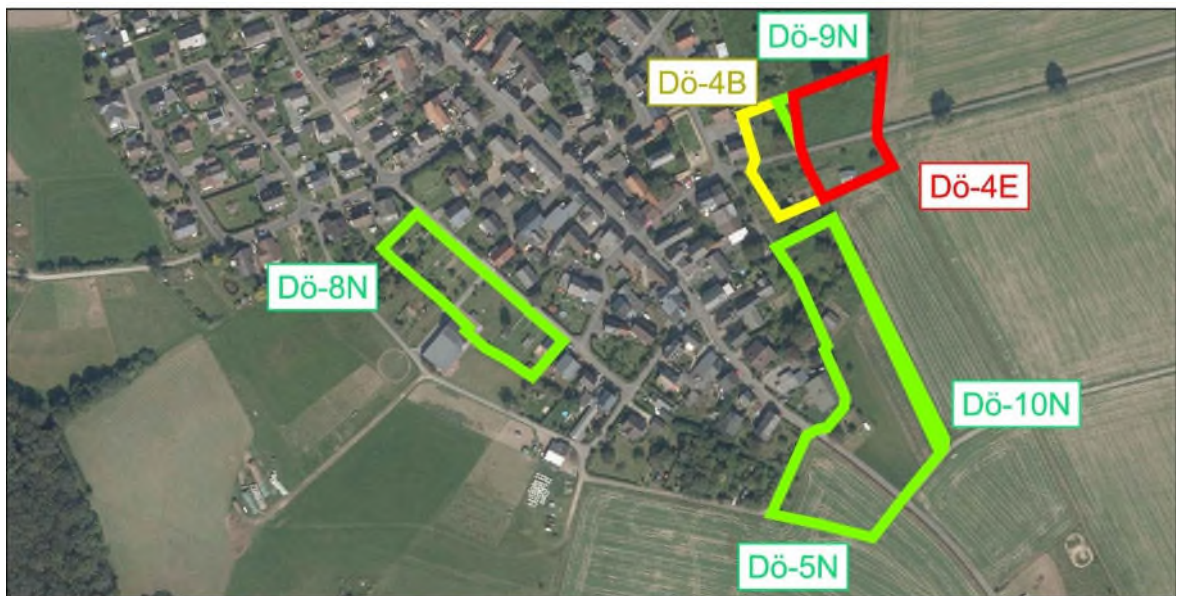
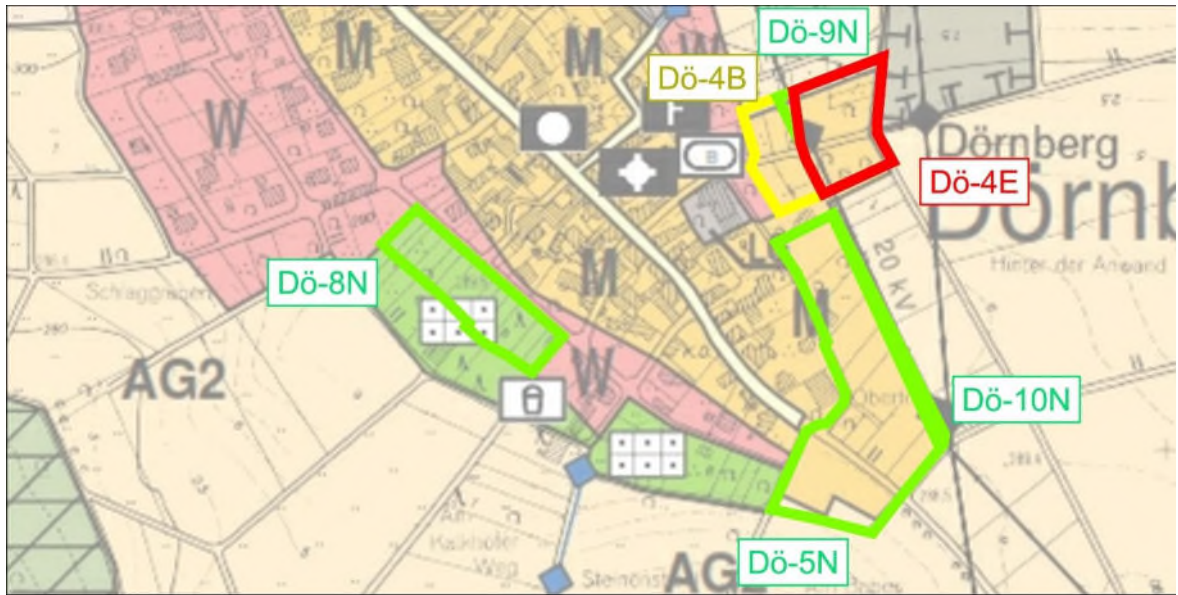


(Maßstab: 1:5.000)

3.7.16 Nr. Dö-10

geplante Nutzung	private Grünfläche	
Gewann	Oberthor	
Größe in qm	666 m ² (Dö-5N)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	Landwirtschaftliche Vorrangflächen mit ergänzenden Maßnahmen und Regelungen für den Naturschutz und die Landespflege	
Umgebung	Wohnbebauung, Acker	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt.	
Landwirtschaft	Fläche wird als Garten- und Lagerfläche genutzt Ackerzahl: 47-48	
Radon	Radonpotenzial 38,9, Radonkonzentration 63 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	-	
Standortqualität	-	
verkehrliche Erschließung	-	
Wasser/Abwasser	-	
Starkregen-gefährdung	-	
Infrastruktur	-	
Ortsbild	-	
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, FFH Lahnhänge ca. 130 m entfernt (<300 m) , keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung	Die Fläche wurde für das frühzeitige Beteiligungsverfahren neu aufgenommen, es liegt daher keine Aussage von der Unteren Landesplanungsbehörde vor.	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche wird aufgrund des einzuhaltenden Abstands zur Stromfreileitung als Grünfläche dargestellt. Diese Änderung resultiert aus der Verkleinerung der Fläche Dö-5N.	





(Maßstab 1:5.000)

3.8 Ortsgemeinde Eppenrod

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

Ep-1	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Ober den Kulgärten“
Ep-2	Anpassung der Darstellung an die gewerbliche Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans
E-8	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Im Bangert“
Markierung des Feuerwehrhauses	

Abbildung 10: Änderungsflächen Eppenrod

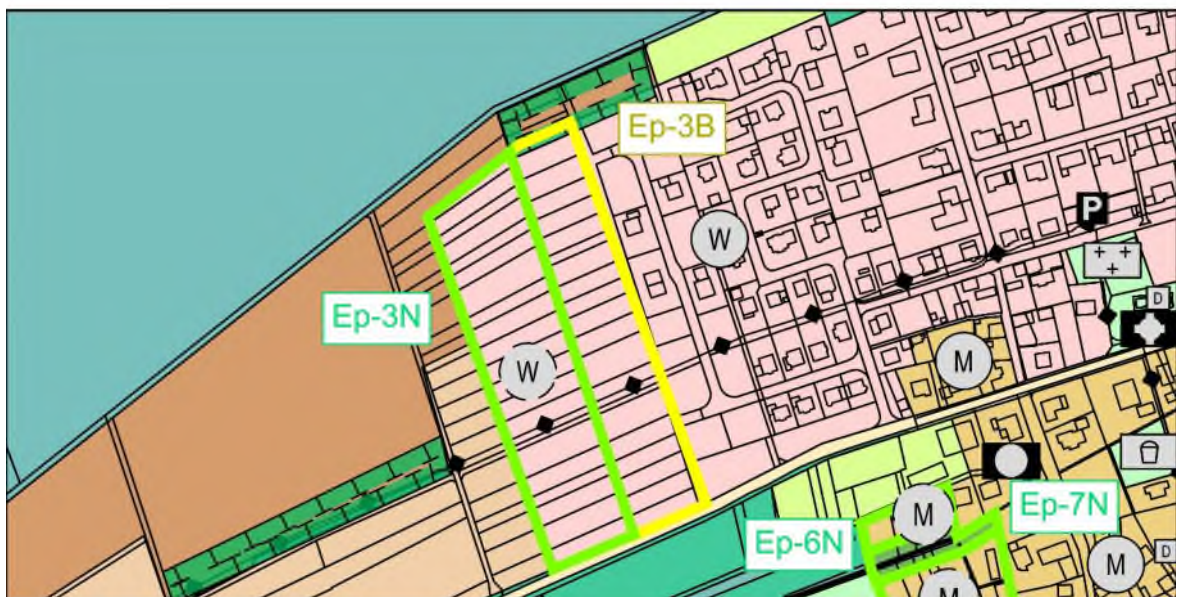
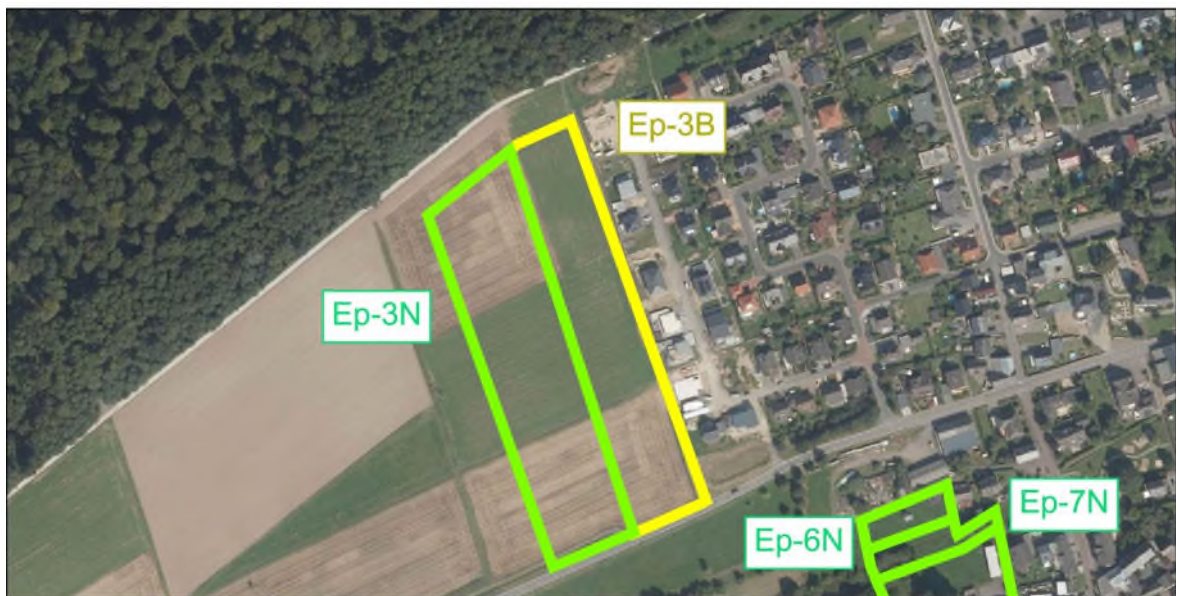
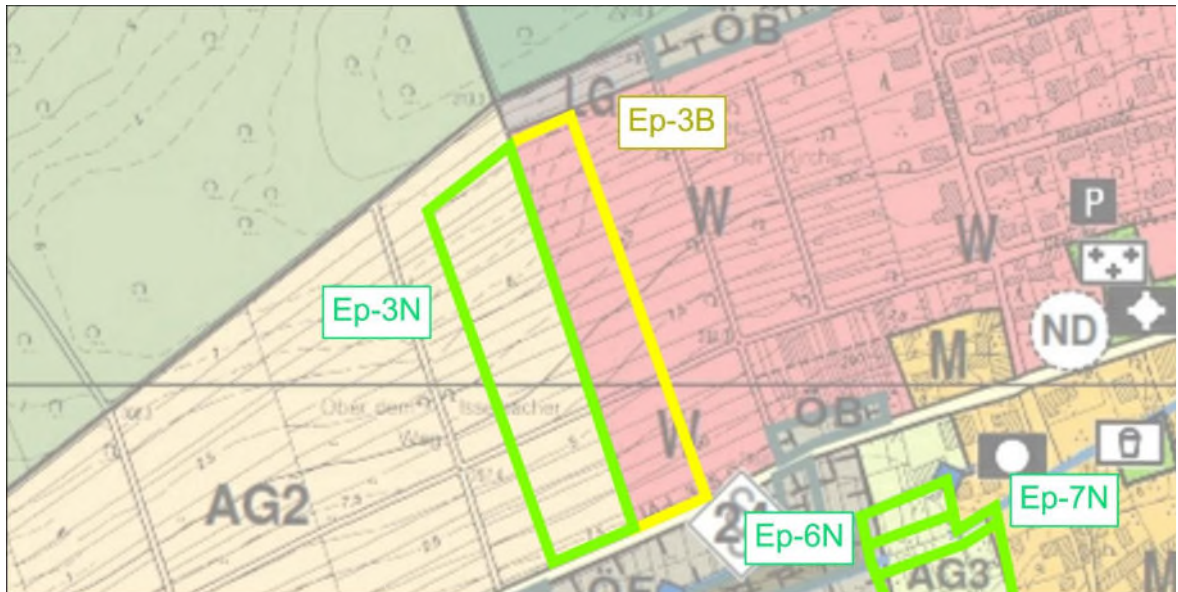


(Maßstab 1:15.000)

3.8.1 Nr. Ep-3

geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Gewann	Ober dem Isselbacher Weg	
Größe in qm	28.602 m ² = 12.870 m ² (Ep-3B, Bestand) + 15.732 m ² (Ep-3N, neu)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	Wohnbaufläche, Landwirtschaftliche Vorrangflächen mit ergänzenden Maßnahmen und Regelungen für den Naturschutz und die Landespflege	
Umgebung	Wohnbebauung im Westen, Acker im Osten, L325 im Süden	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Entzug einer großen und gut zu bewirtschaftender Fläche aus der Nutzung Ackerzahl: 32-44	
Radon	Radonpotenzial 32,7, Radonkonzentration 51,3 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	leicht abschüssig Richtung Süden	1
Standortqualität	evtl. Emissionsbelastung durch L 325, unverbauter Blick über die Landschaft	2
verkehrliche Erschließung	Anbindung an L 325 denkbar, Zustimmung LBM erforderlich, voraussichtlich keine direkte Anbaubarkeit an L 325, Bauverbotszone 20 m, Anbindung auch über die Straßen Am Sonnenhang und In den Kuhlgärten möglich	1
Wasser/Abwasser	„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar.“	
Starkregengefährdung	„Eine erhöhte Starkregengefährdung besteht nicht.“	
Infrastruktur	Kindertagesstätte (noch) fußläufig erreichbar, Kirche und Gemeindeverwaltung in der Nähe, sonst keine Infrastruktur im Ort vorhanden	2
Ortsbild	Anschluss an bisherige Wohnbebauung, Ortserweiterung	2
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	Bornbach vom südlichen Rand ca. 100 m entfernt	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die Fläche Ep-3 resultiert aus einer im rechtswirksamen FNP vorhanden Wohnbaufläche mit ca. 1,3 ha, welche noch um weitere 2,6 ha erweitert werden soll. Wir erachten diese deutliche Flächenaufnahme für die Gemeinde Eppenrod als überdimensioniert, zumal auch Bedenken zum landw. Flächenverbrauch seitens der Landwirtschaftskammer geäußert wurden.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche bietet einen unverbauten Blick über die Landschaft und wirkt sich nicht negativ auf das Ortsbild aus. Die Erschließung ist unproblematisch. Die Fläche übernimmt die Fortführung des Bebauungsplans „Ober den Kuhlgärten II“.	1-2



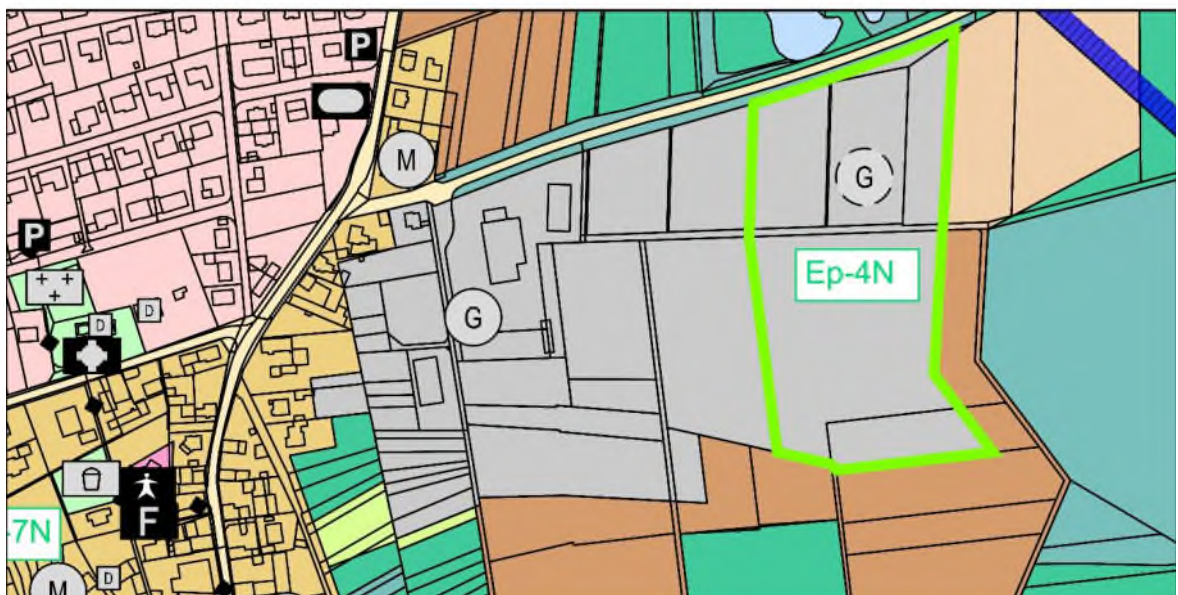
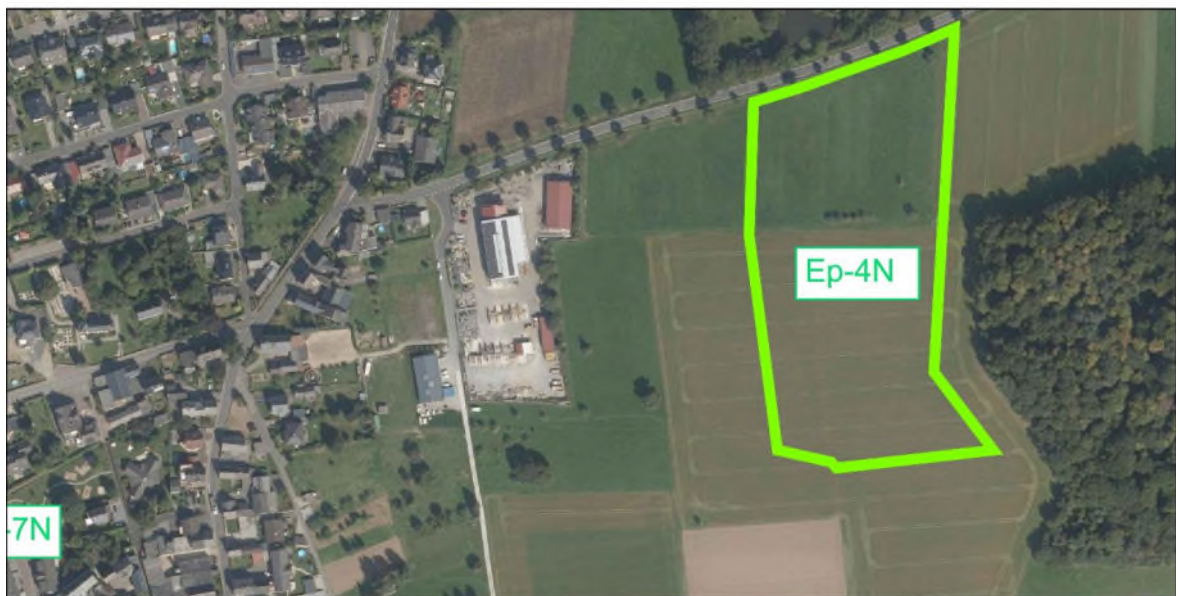
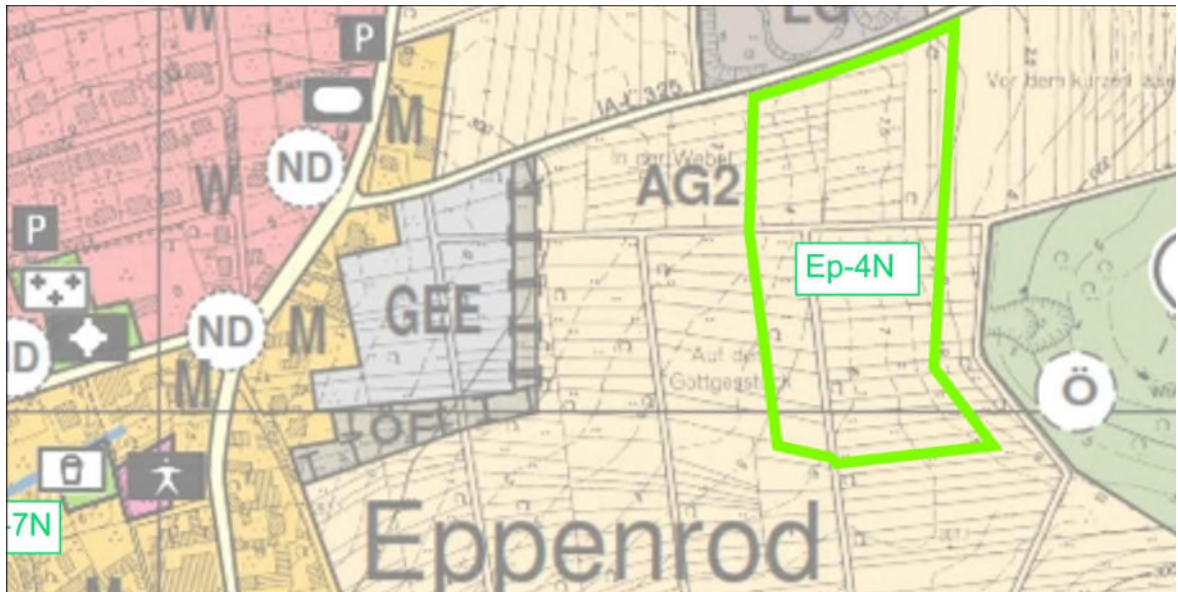


(Maßstab 1:5.000)

3.8.2 Nr. Ep-4

geplante Nutzung	gewerbliche Baufläche	
Gewann	Auf dem Göttgesstück	
Größe in qm	32.315 m ² (Ep-4N, neu)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	Landwirtschaftliche Vorrangflächen mit ergänzenden Maßnahmen und Regelungen für den Naturschutz und die Landespflege	
Umgebung	Gewerbe, Acker	
Archäologie	bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Fläche landwirtschaftlich genutzt Ackerzahl: 36-45	
Radon	Radonpotenzial 32,7, Radonkonzentration 251,3 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	eben	1
Standortqualität	eben und gut angebunden	1
verkehrliche Erschließung	Anbindung an L 325 denkbar, Zustimmung LBM erforderlich, voraussichtlich keine direkte Anbaubarkeit an L 325, Bauverbotszone 20 m, Anbindung auch über und die Straße Im Webel möglich	2
Wasser/Abwasser	<i>„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar. Die Ableitung der Oberflächenwasser erfolgt in das zu erweiternde Rückhaltebecken von dem zur Zeit geplanten Gewerbegebiet. Es ist nur der gesetzlich geforderte Brandschutz von 48m³/h gegeben. Darüber hinaus gehende Erfordernisse sind seitens der Ortsgemeinde Eppenrod abzudecken.“</i>	
Starkregengefährdung	<i>„In Teilbereichen der Fläche besteht eine geringe bis mäßige Gefahr der Abflusskonzentration bei Starkregen.“</i>	
Infrastruktur	nicht erforderlich	
Ortsbild	Anschluss an vorhandene gewerbliche Bauflächen, deutliche Ortserweiterung, Eingrünung erforderlich	2-3
Schutzgebiete/Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	<i>„Zur Deckung des weiteren Bedarfs zur gewerblichen Entwicklung sind bei Ep-4 ca. 2,5 ha eingeplant, welche dort der Umwandlung von landw. Flächen bedürfen. Die Landwirtschaftskammer bittet den Bauflächenbedarf im Kontext des Flächenverlustes für den landw. Betrieb zu überdenken.“</i>	
Gesamtbewertung Städtebau	Alle notwendigen Strukturen sind vorhanden, die Fläche ist ohne größeren Aufwand erschließbar. Die Fläche schließt an vorhandene gewerbliche Bauflächen an. Die Fläche wird im FNP als gewerbliche Baufläche reserviert und erst nach verbindlicher Bauleitplanung und Erschließung, d.h. in mehreren Jahren, nicht mehr landwirtschaftlich nutzbar sein. Die Freiflächen in dem angrenzenden Gewerbegebiet in der Ortsgemeinde Eppenrod sind zum Großteil nicht verfügbar, die Nachfrage aber vorhanden.	2



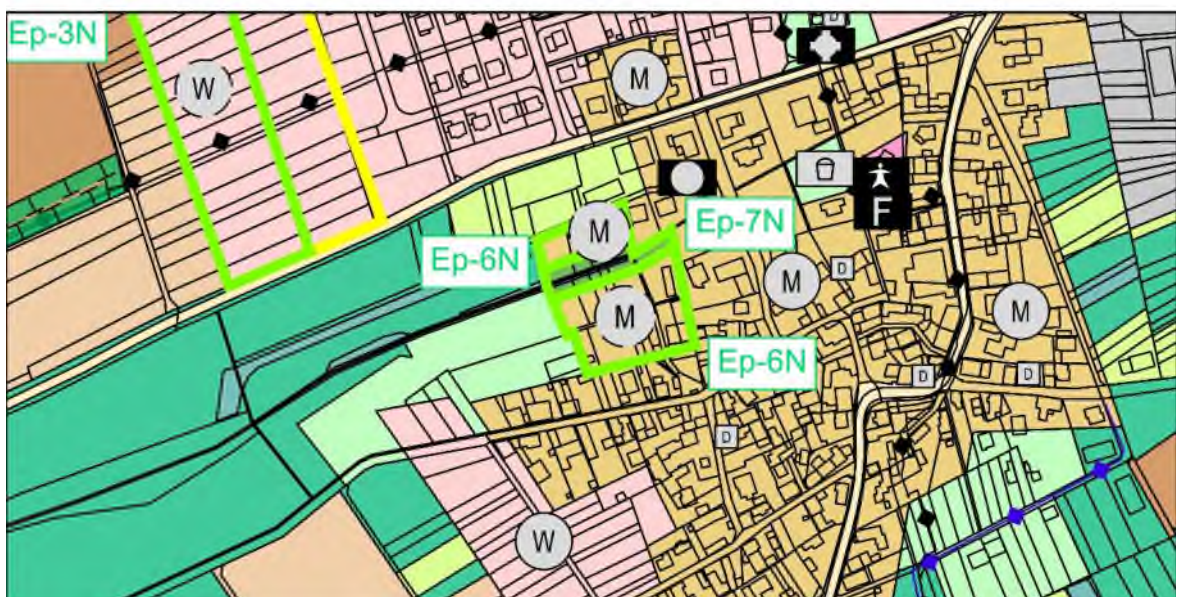
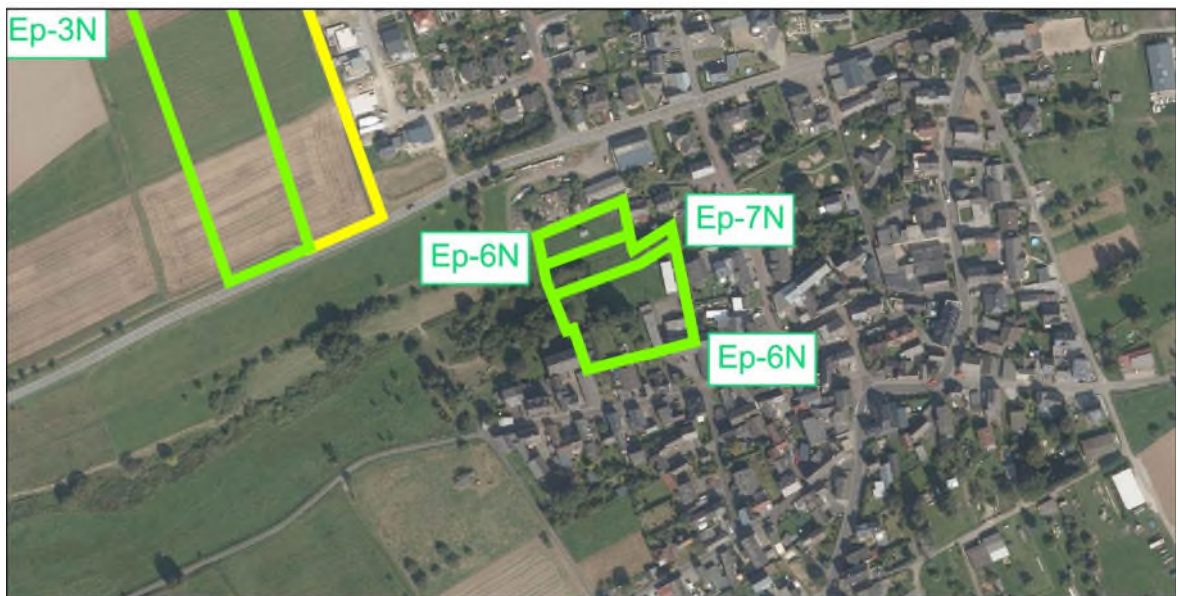
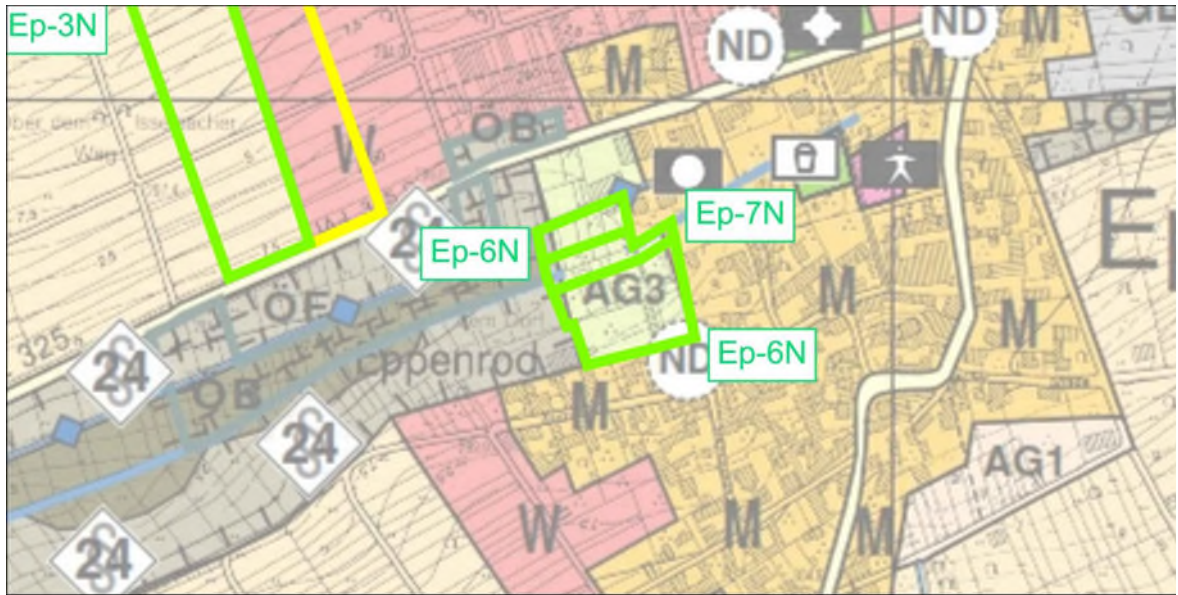


(Maßstab 1:5.000)

3.8.3 Nr. Ep-6

geplante Nutzung	gemischte Baufläche	
Gewinn	Unter dem Dorf	
Größe in qm	5.908 m ² (Ep-6N, neu)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	Landwirtschaftliche Vorrangflächen - Dauergrünland	
Umgebung	Wohnbebauung im Osten, Weideflächen	
Archäologie	Archäologischen Fundstellen bekannt. In der östlichen Nachbarschaft des Plangebietes ist eine vorgeschichtliche Fundstelle bekannt. Der archäologische Sachstand muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens überprüft werden.	
Landwirtschaft	Fläche nicht landwirtschaftlich genutzt. Ackerzahl: 34-41	
Radon	Radonpotenzial 32,7, Radonkonzentration 51,3 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	eben	1
Standortqualität	Fläche bietet aufgrund der Topografie keine Weitsicht, Emissionsbelastung durch L 325	2-3
verkehrliche Erschließung	Äußere Erschließung über Straße „Zum Wiesengrund“ möglich, Straße aber sehr schmal. Bei einer Entwicklung der ganzen Fläche, wäre auch ein weiterer Anschluss an die Bornstraße denkbar.	2-3
Wasser/Abwasser	„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar. Der vorhandene Mischwasserkanal im Plangebiet ist zu beachten.“	
Starkregengefährdung	„Aufgrund der Tiefenlage und der Nähe zum Gewässer besteht für den gesamten Planbereich potentielle Überflutungsgefahr. Aus südöstlicher Richtung zusätzlich eine hohe Gefahr der Abflusskonzentration bei Starkregen.“	
Infrastruktur	Kindertagesstätte fußläufig erreichbar, Kirche und Gemeindeverwaltung in der Nähe, sonst keine Infrastruktur im Ort vorhanden	2
Ortsbild	Anschluss an Wohnbebauung, Abrundung des Ortsbildes	1
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	Bornbach direkt angrenzend	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Ein Bedarf weiterer Mischbaufläche, welche hier unter Ep-6 mit einer Größe von 0,8 ha vorgesehen ist, ist uns nicht ersichtlich. Die Planung berührt ein Gewässer III. Ordnung, Bornbach.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche fügt sich gut ins Ortsbild ein, bietet aber keine Weitsicht. Sie ist aktuell nur über eine schmale Straße ohne Möglichkeit des Begegnungsverkehrs zu erschließen, die Möglichkeit einer Ringstraße wäre aber gegeben. An die Fläche grenzte zuvor Viehhaltung an, die mittlerweile aufgegeben wurde. Daher wird die Fläche nun als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bereich um den Bornbach, der wegen dem Abstand zum Gewässer keiner Bebauung zugeführt werden kann, wurde aus der Fläche entnommen.	2-3



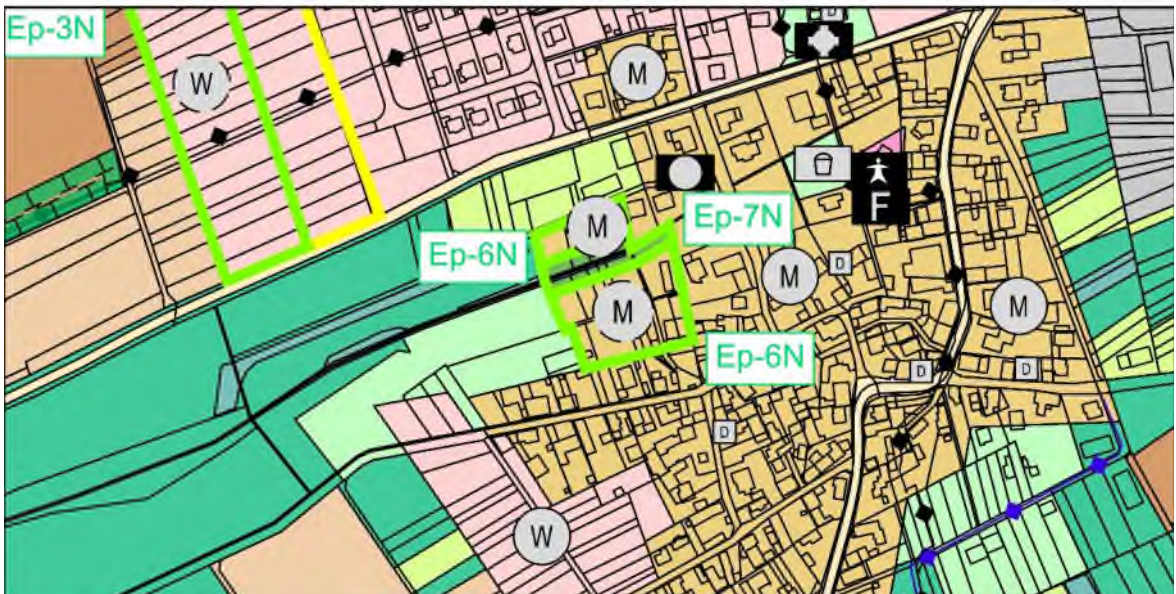
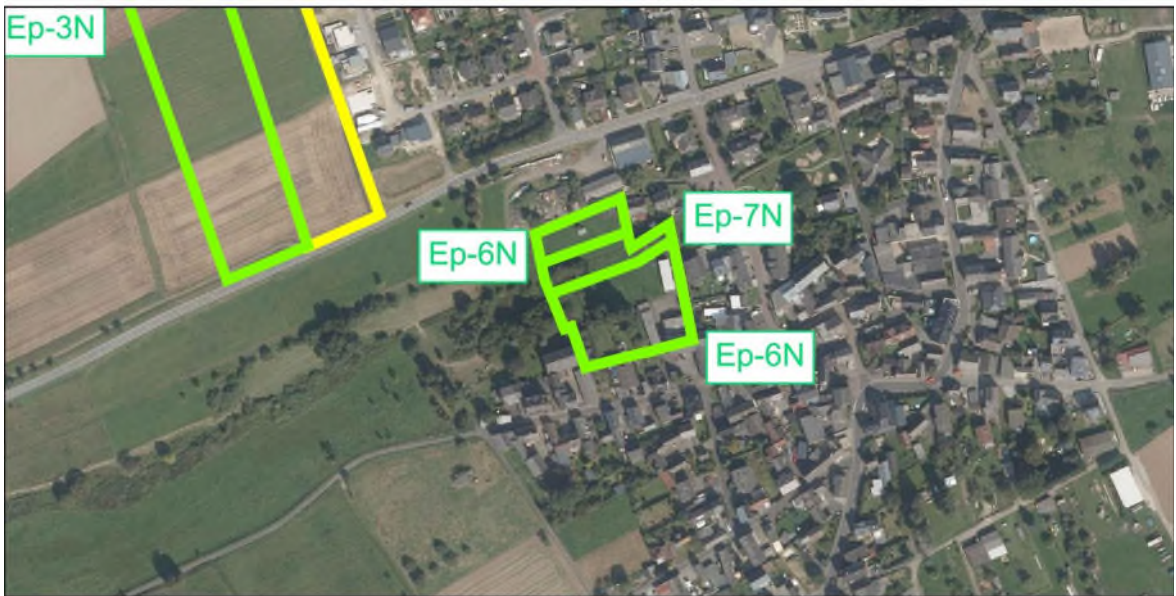
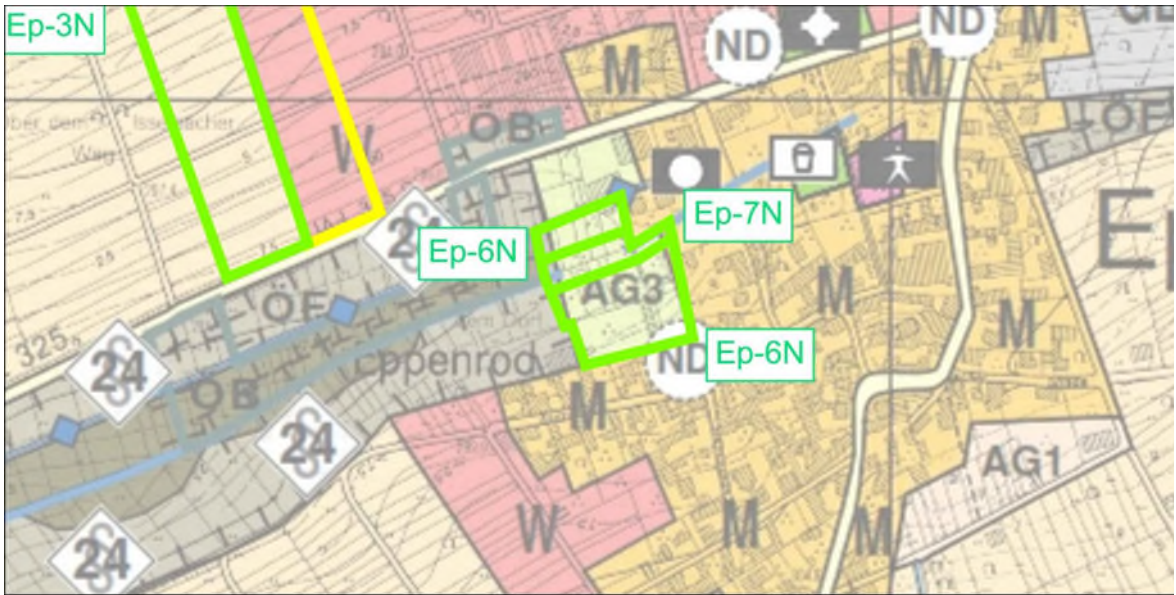


(Maßstab: 1:5.000)

3.8.4 Nr. Ep-7

geplante Nutzung	Private Grünfläche	
Gewann	Unter dem Dorf	
Größe in qm	1.565 m ² (Ep-7N, neu)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	Landwirtschaftliche Vorrangflächen - Dauergrünland	
Umgebung	Wohnbebauung im Osten, Weideflächen	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Fläche nicht landwirtschaftlich genutzt. Ackerzahl: 34	
Radon	Radonpotenzial 32,7, Radonkonzentration 251,3 kBq/m ³	
Bebaubarkeit		
Standortqualität		
verkehrliche Erschließung	-	
Wasser/Abwasser	-	
Starkregen-gefährdung		
Infrastruktur		
Ortsbild		
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	Bornbach direkt angrenzend	
Landesplanung	Siehe EP-6N	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche resultiert aus dem Abstand zum Gewässer, der mit der Fläche EP-6N zum Bornbach einzuhalten ist. Sie ist als private Grünfläche ohne bauliche Anlagen gut geeignet.	





(Maßstab: 1:5.000)

3.9 Ortsgemeinde Geilnau

Ge-3	Anpassung der Darstellung an vorhandene Nutzung
------	---

Abbildung 11: Änderungsflächen Geilnau

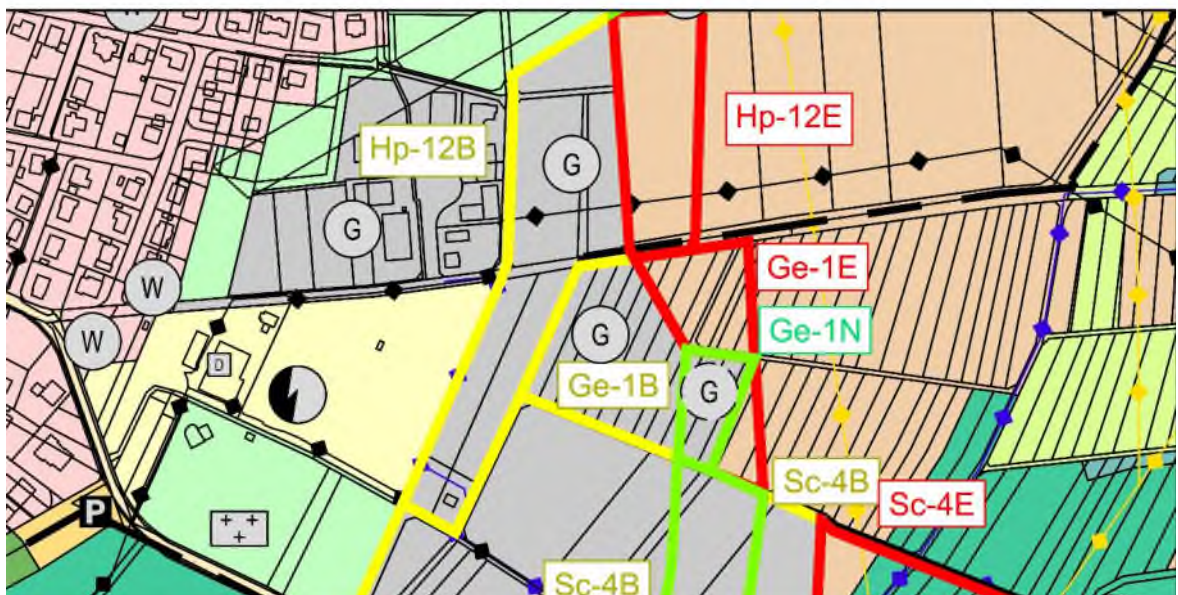
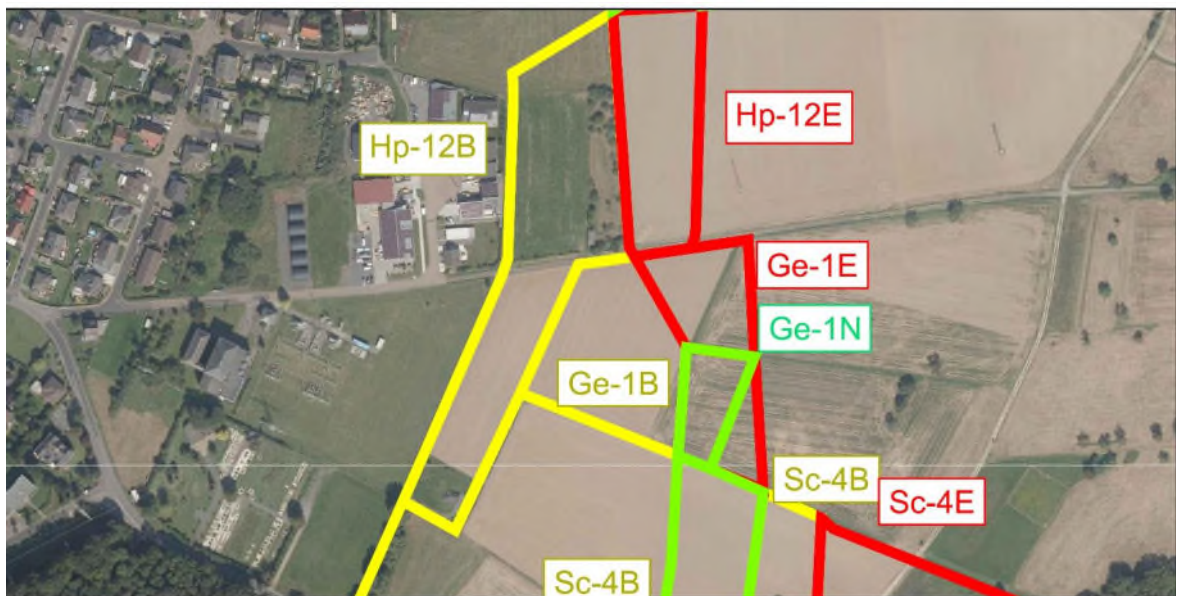
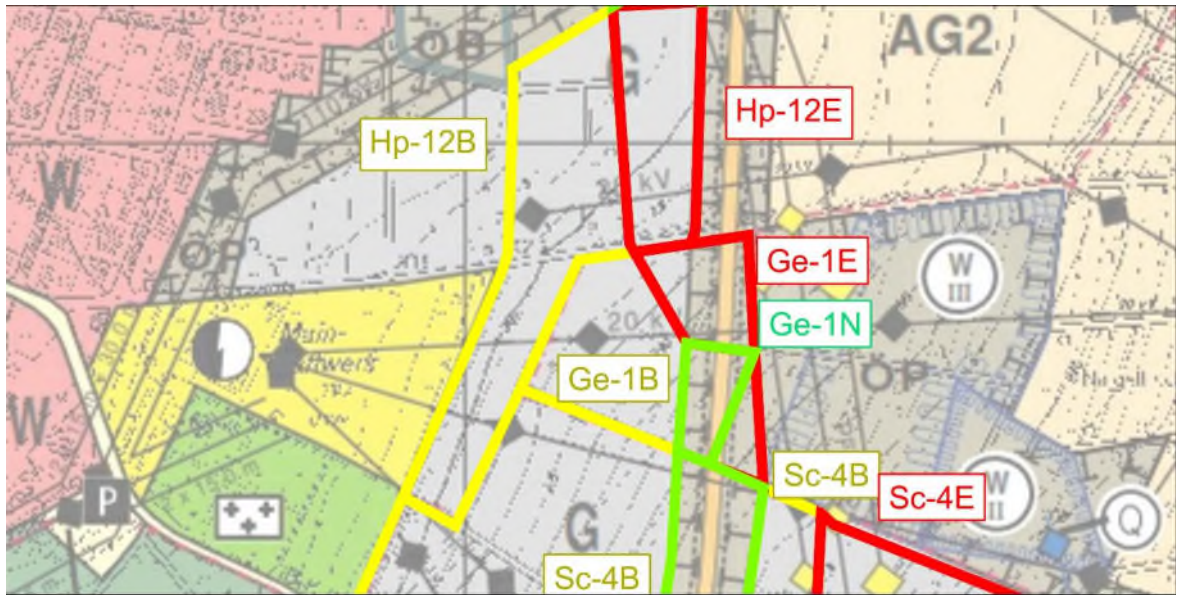


(Maßstab 1:15.000)

3.9.1 Nr. Ge-1

geplante Nutzung	gewerbliche Baufläche Fläche für die Landwirtschaft (Acker) (bei Entfall)	
Gewinn	In der Wolfskehl	
Größe in qm	11.656 m ² = 9.111 m ² (Ge-1B, Bestand) + 2.545 m ² (Ge-1N; neu); 5.660 m ² (GE-1E, entfällt)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, teilw. Vorranggebiet Grundwasserschutz	
wirksamer FNP	gewerbliche Baufläche, Flächen, die einer zukünftigen eingriffsbedingten Nutzungsänderung zugeordnet werden können	
Umgebung	Wohnbebauung, Acker, Stromtrasse, Gewerbe, östlich angrenzend Streuobstwiesen-Komplex (gesetzlich geschütztes Biotop)	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Entzug einer großen und gut zu bewirtschaftender Fläche aus der Nutzung. Ackerzahl: 38-45	
Radon	Radonpotenzial 22,6, Radonkonzentration 43,3 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	relativ eben	1
Standortqualität	Anschluss an vorhandenes Gewerbe, Leitungen und Trinkwasserschutzgebiet schränken Nutzungsmöglichkeiten ein.	2-3
verkehrliche Erschließung	Äußere Erschließung von „Hahnerweg“, „Feldbergstraße“ und „Auf den Bracken“ in der Ortsgemeinde Holzappel möglich	1
Wasser/Abwasser	<i>„Grundstücksflächen sind in der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes „Stollen Scheidt“ gelegen. Daher ist eine Erschließung nicht möglich.“</i>	
Starkregen-gefährdung	-	
Infrastruktur	nicht erforderlich	
Ortsbild	Anschluss an Gewerbe, Ortsbild wird wegen Vorbelastung aus Stromfreileitungen und Versorgungsflächen vertretbar beeinflusst	2
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	abgegrenztes Trinkwasserschutzgebiet Zone III, marginale Überschneidung mit Zone II, Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	<i>„Die Fläche Ge-1 resultiert aus der im rechtswirksamen FNP vorhandenen gewerblichen Baufläche mit insgesamt ca. 1,8 ha, welche als Bestandspotential deklariert ist. Die Planung tangiert ein Wasserschutzgebiet.“</i>	
Gesamtbewertung Städtebau	Alle notwendigen Strukturen sind vorhanden. Eine verbindliche Überplanung, Erschließung und Bebauung ist nur in Kooperation mit Holzappel und Scheidt als interkommunales Gewerbegebiet sinnvoll. Ggfs. wären in nachgeordneten Planverfahren oder Fachplanungen Aussagen zum Grundwasserschutz zu treffen. Eine gemeinsame verkehrliche Anbindung mit Holzappel und Scheidt sollte angestrebt werden.	2



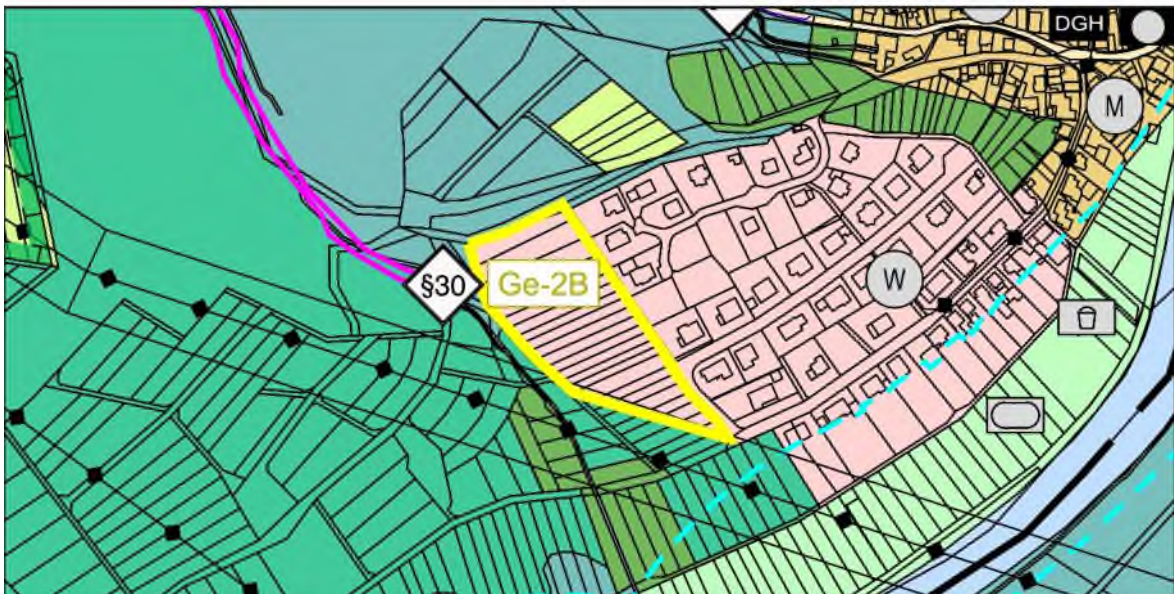
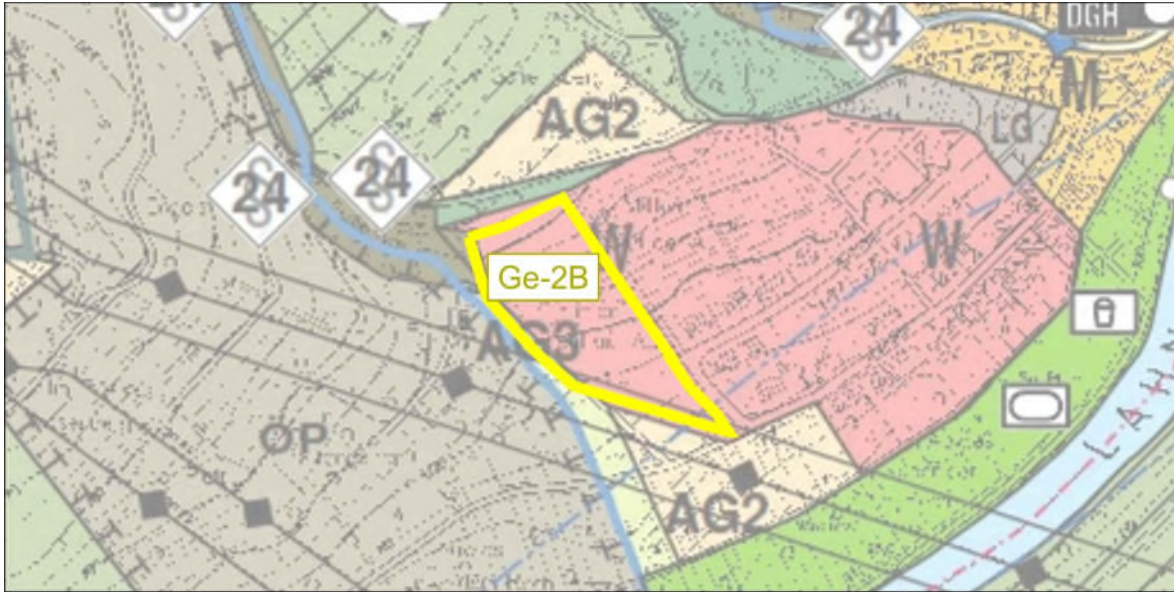


(Maßstab 1:5.000)

3.9.2 Nr. Ge-2

geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Gewinn	Hinten auf der Au	
Größe in qm	10.728 m ² (Ge-2B, Bestand)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	Wohnbaufläche	
Umgebung	Wohnbebauung, Weidefläche	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Fläche teilw. als Weidefläche genutzt. Ackerzahl: 12-56	
Radon	Radonpotenzial 38,9, Radonkonzentration 63 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	abschüssig nach Süden	1
Standortqualität	Blick auf die Lahn, Stromtrasse verläuft angrenzend	2
verkehrliche Erschließung	Anbindung über für dörfliche Verhältnisse breite Austraße möglich	1
Wasser/Abwasser	-	
Starkregengefährdung	„In den tiefliegenden, gewässernahen Bereichen kann es bei extremen Abflüssen zu Überflutungen kommen.“	
Infrastruktur	keine Infrastruktur im Ort vorhanden	3
Ortsbild	Anschluss an Wohnbebauung, Ort würde einseitig erweitert werden	2-3
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, FFH Lahnhänge ca. 200 m entfernt (<300 m) , keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	Säuerbach verläuft am westlichen Rand der Fläche, allerdings in ausreichender Entfernung.	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die Fläche Ge-2 resultiert aus der im rechtswirksamen FNP vorhandenen Wohnbaufläche mit insgesamt ca. 1,1 ha, welche als Bestandspotential deklariert ist. Die Planung tangiert ein Gewässer III. Ordnung, Säuerbach.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche ist verkehrlich gut erschließbar, eine leitungsgebundene Erschließung ist unproblematisch. Es herrscht ein unverbauter Blick auf die Lahn. Die Fläche bildet aber eine Verlängerung des Ortes.	2





(Maßstab 1:5.000)

3.10 Ortsgemeinde Gückingen

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

Gü-1 und Gü-2	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Vorderer Boden II“
Gü-3, Gü-5 und Gü-6	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Auf der Höhe 2“
Gü-4	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Auf der Höhe 1“
Gü-7	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Die Höhe“
Gü-8	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Kiesel – 7. Änderung“
Gü-9	Anpassung der Darstellung an die Bebauungspläne „Auf Geiersberg – 3. Änderung“ und „Kiesel – 6. Änderung“
Gü-14	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Auf der Höhe 3“
Verschiebung der Gemeindeverwaltung an den neuen Standort in der Ortsmitte	
Der Spielplatz im Süden ist nicht mehr vorhanden, weshalb die Markierung entfällt.	
Markierung eines zusätzlichen Sportplatzes im Süd-Westen	

Abbildung 12: Änderungsflächen Gückingen

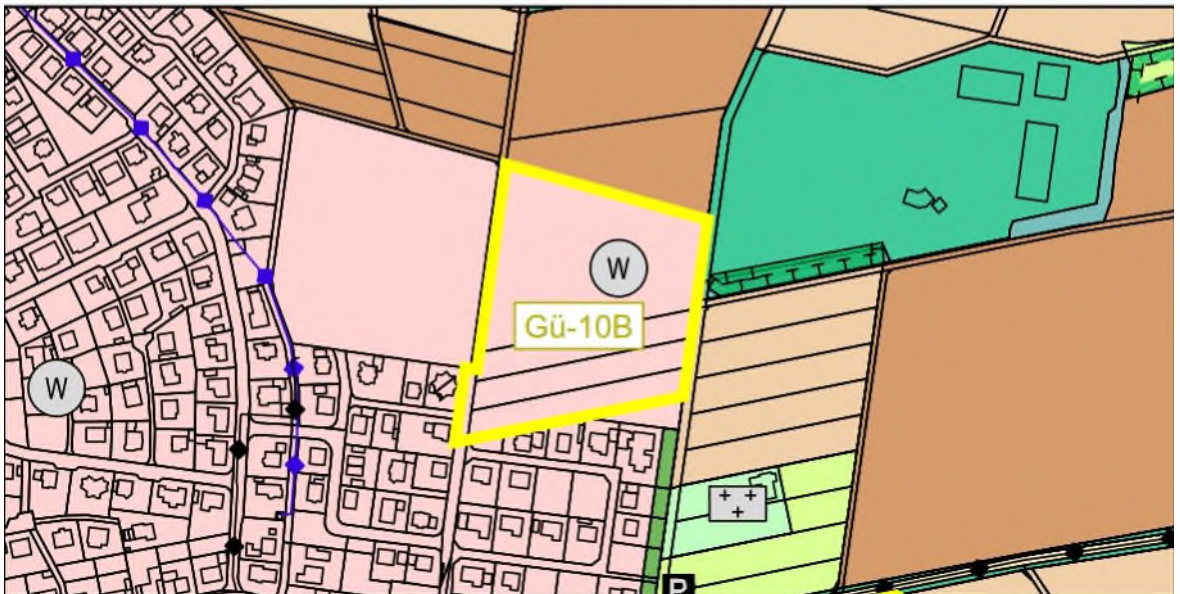
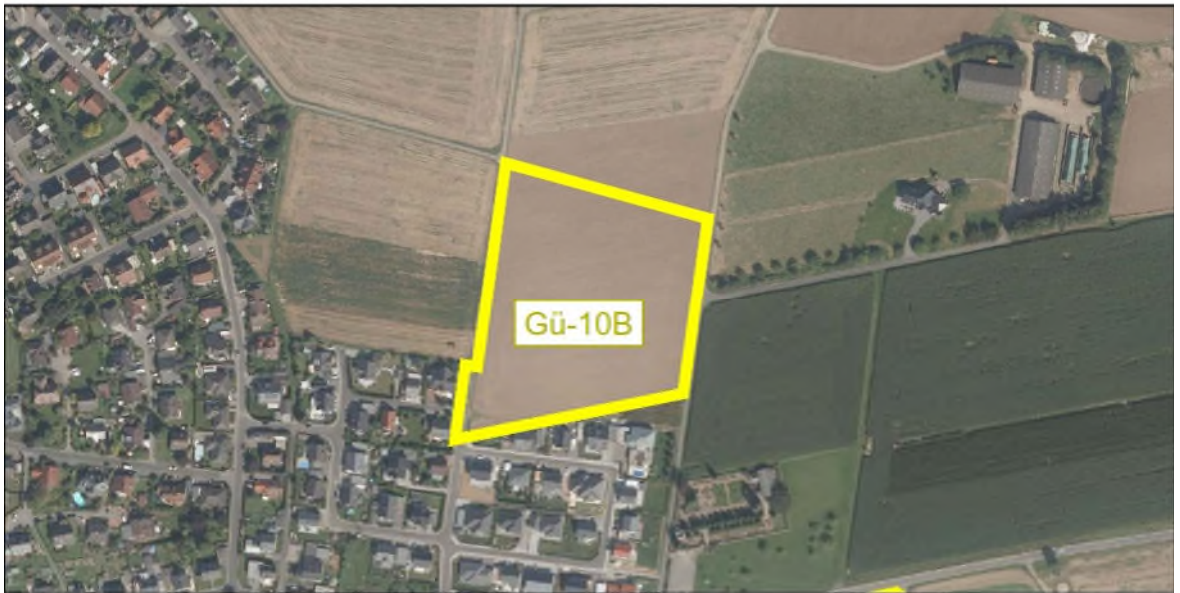
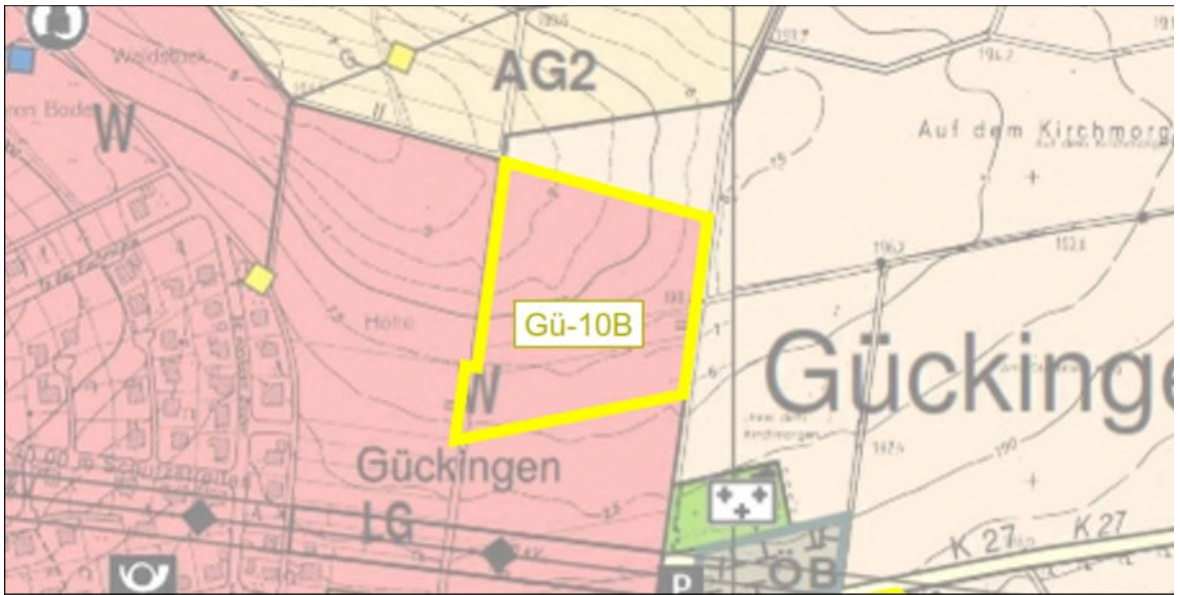


(Maßstab 1:15.000)

3.10.1 Nr. Gü-10

geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Gewinn	Die Höhe	
Größe in qm	21.117 m ² (Gü-10B, Bestand)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, teilw. Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz, Schwerpunktentwicklungsraum, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion	
wirksamer FNP	Wohnbaufläche	
Umgebung	Wohnbebauung, Ackerfläche	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Entzug einer großen, hofnahen und gut zu bewirtschaftender Fläche aus der Nutzung. Ackerzahl: 43-77	
Radon	Radonpotenzial 22,6, Radonkonzentration 43,3 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	abschüssig nach Süden	1
Standortqualität	ruhig gelegen, unverbauter Blick über die Landschaft, evtl. Emissionen aus landwirtschaftlichem Betrieb im Osten	1
verkehrliche Erschließung	Anbindung an Ortsstraße (Auf der Höhe und Zur Ruheiche) möglich	1
Wasser/Abwasser	-	
Starkregengefährdung	-	
Infrastruktur	Kindertagesstätte fußläufig (noch) erreichbar sonst keine Infrastruktur im Ort vorhanden	2
Ortsbild	Anschluss an Wohnbebauung, Abrundung des Ortsbildes durch Erweiterung	2
Schutzgebiete/Ausgleichsflächen	Keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die Fläche Gü-10 resultiert aus der im rechtswirksamen FNP vorhandenen Wohnbaufläche mit insgesamt ca. 4,2 ha, welche als Bestandspotential deklariert ist.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche bietet einen unverbauten Blick über die Landschaft und rundet das Ortsbild ab. Eine verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung ist unproblematisch, sofern die Kuppe nicht überschritten wird.	1-2



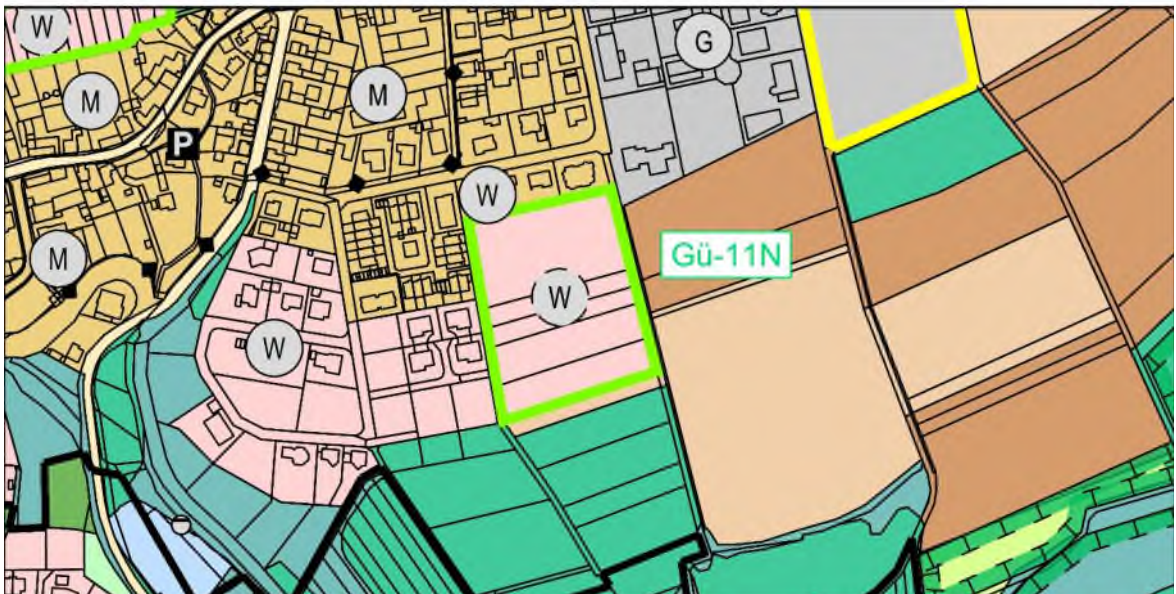
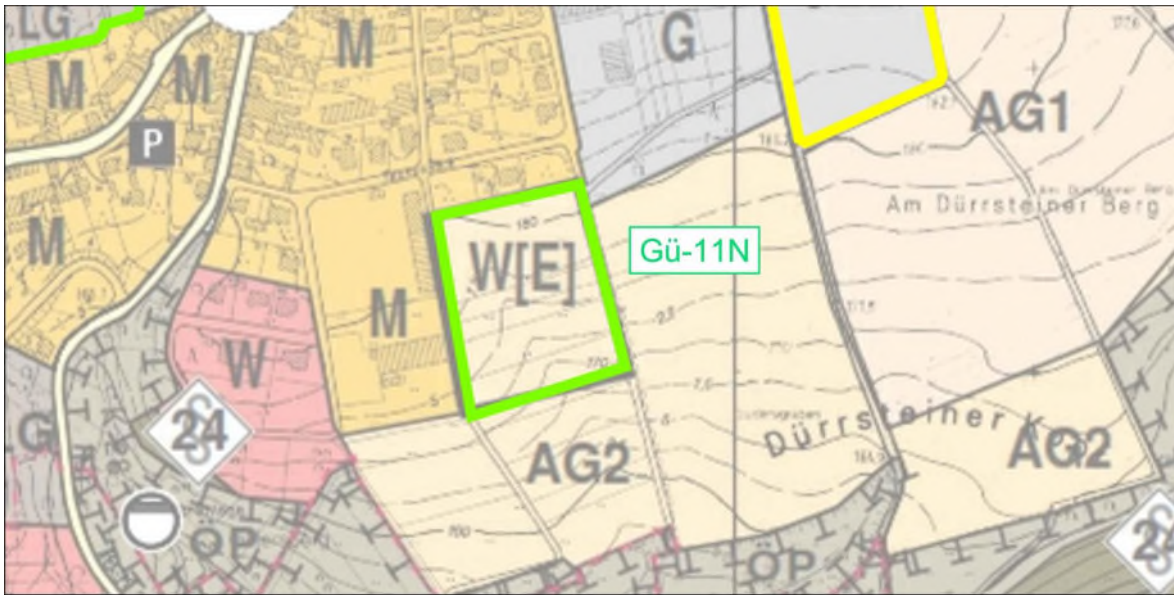


(Maßstab 1:8.000)

3.10.2 Nr. Gü-11

geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Gewann	Redl Berg	
Größe in qm	13.071 m ² (Gü-11N, neu)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, teilw. Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz, Schwerpunktentwicklungsraum, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion	
wirksamer FNP	Landwirtschaftliche Vorrangflächen mit ergänzenden Maßnahmen und Regelungen für den Naturschutz und die Landespflege, Wohnbauentwicklungsfläche	
Umgebung	Wohnbebauung, Ackerfläche	
Archäologie	Archäologischen Fundstellen bekannt. Südlich benachbart ist eine vorgeschichtliche Fundstelle bekannt. Der Sachverhalt muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens überprüft werden.	
Landwirtschaft	Entzug einer landwirtschaftlichen Fläche aus der Nutzung. Ackerzahl: 28-51	
Radon	Radonpotenzial 22,6, Radonkonzentration 43,3 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	abschüssig nach Süden	2
Standortqualität	evtl. Emissionen aus östlich angrenzendem Gewerbe ansonsten ruhige Lage	2
verkehrliche Erschließung	Anbindung über Ortstraße (Taunusblick) möglich	1
Wasser/Abwasser	„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar.“	
Starkregengefährdung	„Von Nordwest nach Südost verläuft eine Senke mit geringer bis mäßiger Gefahr der Abflusskonzentration bei Starkregen.“	
Infrastruktur	Kindertagesstätte fußläufig erreichbar sonst keine Infrastruktur im Ort vorhanden	2
Ortsbild	Anschluss an Wohnbebauung, sinnvolle Arrondierung des Ortes	2
Schutzgebiete/Ausgleichsflächen	Keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die Fläche Gü-11 resultiert aus der im rechtswirksamen FNP eingetragenen Wohnbauentwicklungsfläche welche nunmehr als neue Wohnbaufläche mit insgesamt ca. 1,3 ha, neu aufgenommen werden soll. Die unmittelbare Lage zum benachbarten Gewerbegebiet scheint nicht unproblematisch zu sein.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche bietet einen unverbauten Blick über die Landschaft und rundet das Ortsbild ab. Die verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung ist unproblematisch. Eine Einschränkungen des angrenzenden Gewerbes sollte vermieden werden, wodurch im verbindlichen Bauleitplanverfahren nähere Prüfungen erforderlich sind.	1-2



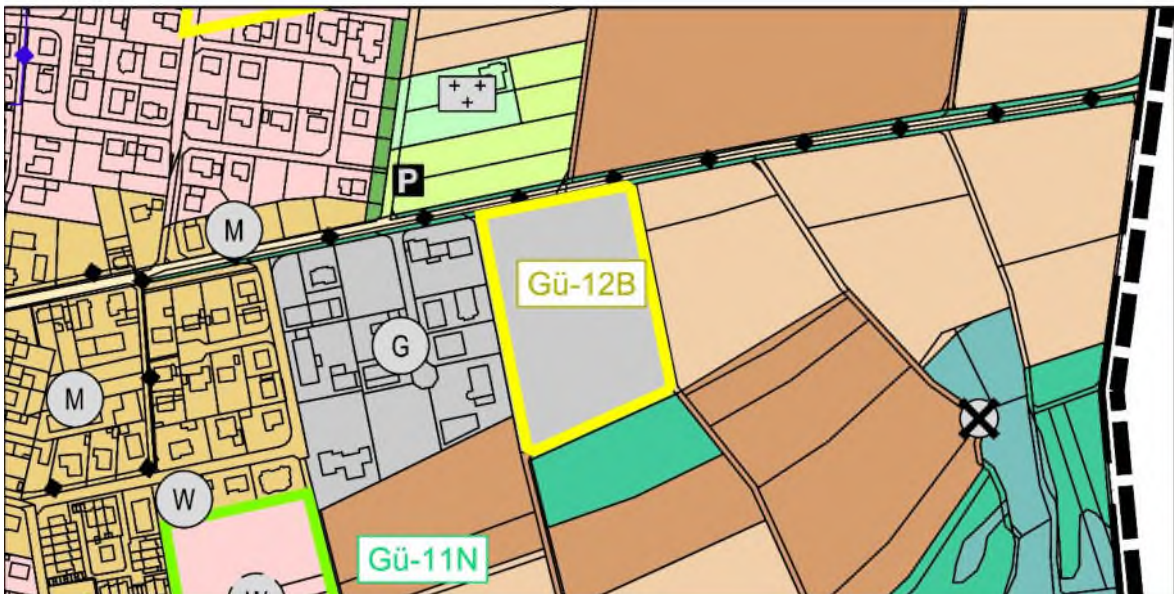
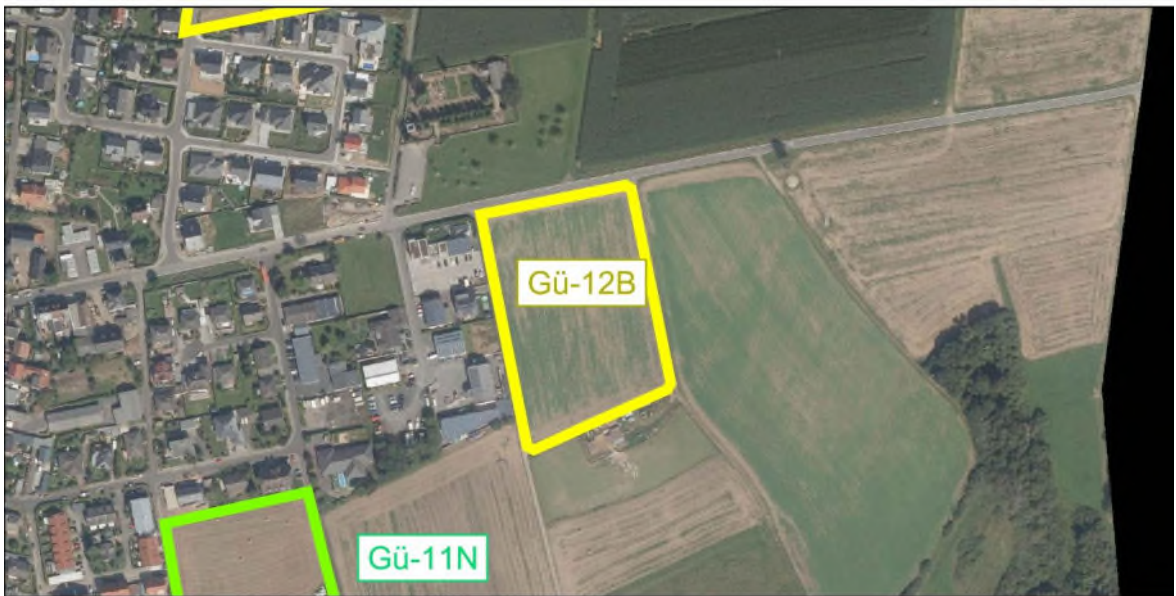
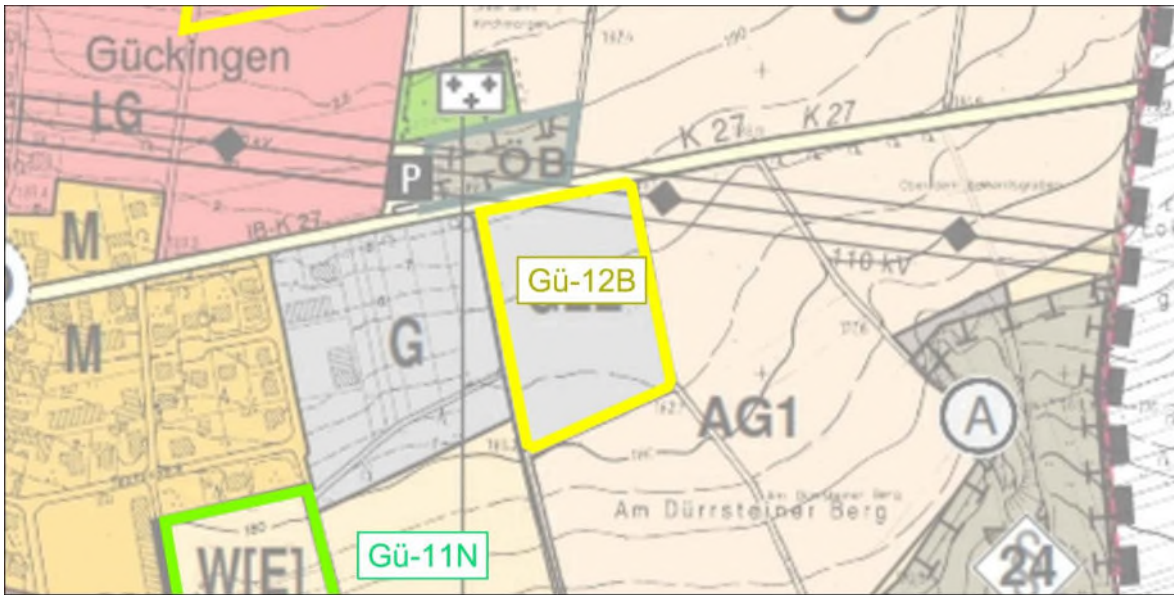


(Maßstab 1:5.000)

3.10.3 Nr. Gü-12

geplante Nutzung	eingeschränkte gewerbliche Baufläche	
Gewann	Am Dürrsteiner Berg	
Größe in qm	14.996 m ² (Gü12-B, Bestand)	
RROP	Schwerpunktentwicklungsraum, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion	
wirksamer FNP	eingeschränktes Gewerbegebiet	
Umgebung	Gewerbe, Ackerfläche	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Entzug einer landwirtschaftlichen Fläche aus der Nutzung. Ackerzahl: 29-69	
Radon	Radonpotenzial 22,6, Radonkonzentration 43,3 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	leicht abschüssig nach Norden	1
Standortqualität	Fläche verkehrlich gut erschlossen. Emissionsbelastung für die Wohnbebauung innerhalb der Ortslage muss im verbindlichen Bauleitplanverfahren geprüft werden.	2
verkehrliche Erschließung	Anbindung über gut ausgebaute Langstraße möglich, die die Fläche mit der L 325 und L 318 verbindet	1
Wasser/Abwasser	<i>„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar. Das Plangebiet ist im Mischwassersystem zu entwässern.“</i>	
Starkregen-gefährdung	-	
Infrastruktur	nicht erforderlich	
Ortsbild	Ortserweiterung nach Osten	2
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	<i>„Die Fläche Gü-12 resultiert aus der im rechtswirksamen FNP vorhandenen gewerblichen Baufläche mit insgesamt ca. 1,5 ha, welche als Bestandspotential deklariert ist.“</i>	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche ist verkehrlich gut erschlossen und bietet aufgrund der Größe und des rechteckigen Zuschnitts ein gutes Entwicklungspotential. Eine potenzielle Emissionsbelastung für die Wohnbebauung in der Ortslage muss im verbindlichen Bauleitplanverfahren geprüft bzw. reglementiert werden.	2



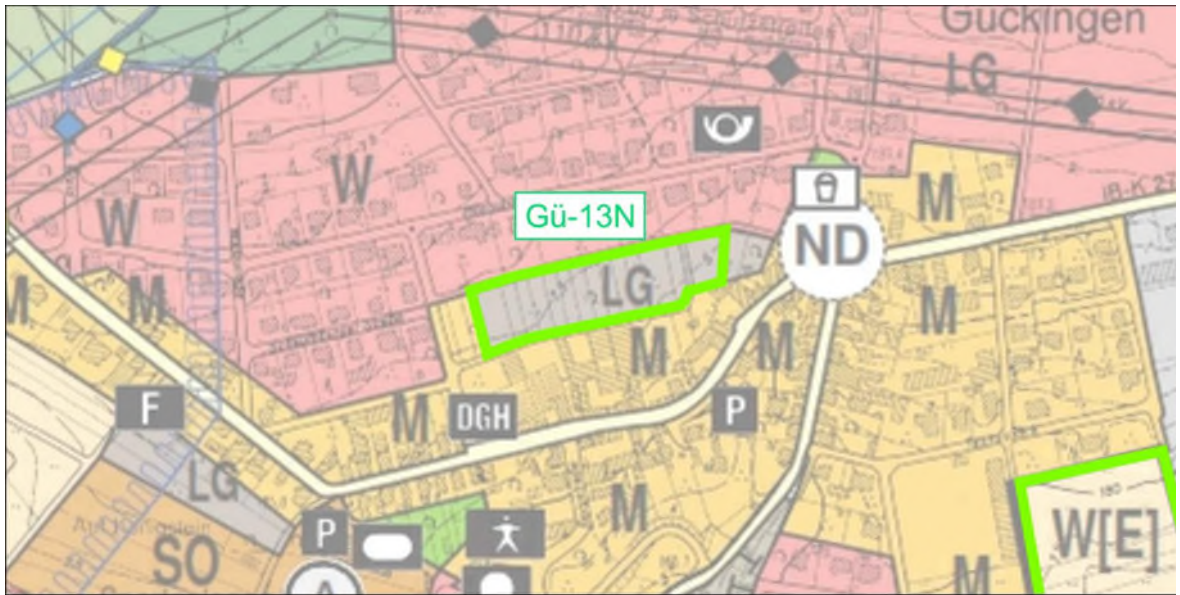


(Maßstab: 5.000)

3.10.4 Nr. Gü-13

geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Straße	Drosaer Straße	
Größe in qm	6.816 m ² (Gü-13N, neu)	
RROP	Schwerpunktentwicklungsraum, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion	
wirksamer FNP	innerörtliche Grünflächen mit hoher siedlungsökologischer Bedeutung	
Umgebung	Wohnbebauung	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Fläche nicht landwirtschaftlich genutzt. Ackerzahl: 73	
Radon	Radonpotenzial 23,5, Radonkonzentration 29,8 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	leicht abschüssig nach Süden	1
Standortqualität	ruhige Lage in der Ortsmitte	1
verkehrliche Erschließung	Anbindung über Drosaer Straße möglich, direkte Zufahrt in Form eines Wirtschaftsweges vorhanden, der ausgebaut werden müsste.	1
Wasser/Abwasser	<i>„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar. Das Plangebiet ist im Mischwassersystem zu entwässern. Sollte von den zuständigen Genehmigungsbehörden eine Entwässerung des Gebietes im Trennsystem verlangt werden, ist die Fläche von Seiten der Verbandsgemeindewerke nicht erschließbar.“</i>	
Starkregen-gefährdung	-	
Infrastruktur	Kindertagesstätte, Sportanlagen und Spielplatz fußläufig erreichbar sonst keine Infrastruktur im Ort vorhanden	2
Ortsbild	Lückenschluss innerhalb des Ortes.	1
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	<i>„Mit der Fläche Gü-13 wird eine innerörtliche Nachverdichtung mit Wohnbauflächen von ca. 0,7 ha angestrebt.“</i>	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche liegt in der Ortsmitte und ist aus jeglichen städtebaulichen Kriterien für eine Bebauung gut geeignet. Eine Bebauung entspricht dem Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.	1





(Maßstab: 1:5.000)

3.11 Ortsgemeinde Hambach

Für die Ortsgemeinde Hambach wird folgende Änderung gegenüber dem wirksamen FNP vorgenommen, die eher redaktioneller Natur ist:

Ha-3	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Stiftstücker“
Der Spielplatz im Süden ist nicht mehr vorhanden, weshalb die Markierung entfällt.	

Abbildung 13: Änderungsflächen Hambach

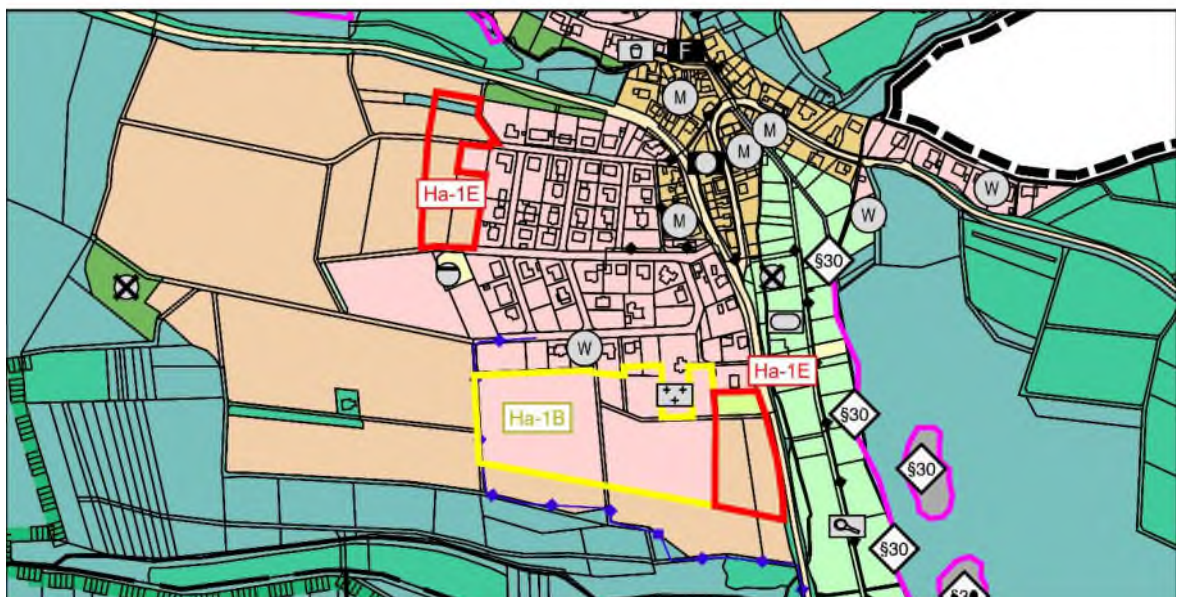
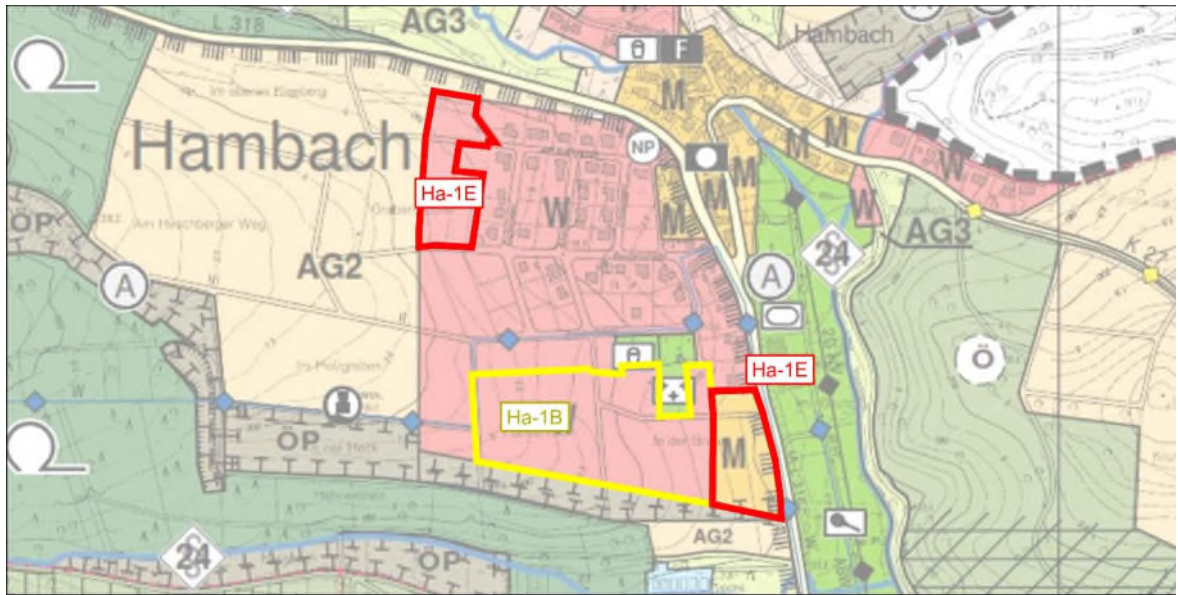


(Maßstab 1:15.000)

3.11.1 Nr. Ha-1

geplante Nutzung	Wohnbaufläche Fläche für die Landwirtschaft (Acker und Grünland) (bei Entfall)	
Gewinn	In der Grube/ Halmenstein/ Im Holzgraben	
Größe in qm	28.517 m ² (Ha-1B, Bestand)); 8.703 m ² + 7.903 m ² = 16.606 m ² (Ha-1E, entfällt)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, Schwerpunktentwicklungsraum, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion	
wirksamer FNP	gemischte Baufläche, Wohnbaufläche, Landwirtschaftliche Vorrangflächen mit ergänzenden Maßnahmen und Regelungen für den Naturschutz und die Landespflege	
Umgebung	Wiese, Wohnbebauung	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Entzug einer großen und gut zu bewirtschaftender Fläche aus der Nutzung. Durchschneidung von Flurstücken und Bewirtschaftungseinheiten. Ackerzahl: 40-71	
Radon	Radonpotenzial 22,6, Radonkonzentration 43,3 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	abschüssig nach Osten	2
Standortqualität	ruhig gelegen, unverbauter Blick über die Landschaft	1
verkehrliche Erschließung	Anbindung über und die Straßen Birkenweg, Am Biengarten und Buchenstraße möglich	1
Wasser/Abwasser)	<i>„Der östliche Teil an der Koblenzer Straße ist Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar. Der westliche Teil des Plangebiets grenzt unmittelbar an den Trinkwasserbehälter an. Die Trinkwasserversorgung kann durch eine Druckerhöhungsanlage sichergestellt werden. Jedoch birgt die Versorgung durch diese Anlage bei längerfristigen Stromunterbrechungen Risiken.“</i>	
Starkregen-gefährdung	<i>„In Teilbereichen gilt eine geringe (Verlängerung der Buchenstraße) bzw. hohe südlich des Friedhofs) Gefahr durch Abflusskonzentrationen bei Starkregen.“</i>	
Infrastruktur	keine Infrastruktur im Ort vorhanden	3
Ortsbild	Anschluss an Wohnbebauung, Ortserweiterung	2
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	Hambach vom östlichen Rand der Fläche ca. 90 m entfernt	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	<i>„Die Fläche Ha-1 resultiert aus einer im rechtswirksamen FNP vorhanden Wohnbaufläche mit ca. 4,2 ha, welche noch um weitere 2,4 ha erweitert werden soll. Wir erachten diese deutliche Flächenaufnahme für die Gemeinde Hambach als völlig überdimensioniert. Östlich des Plangebietes ist eine Altablagerungsstelle kartiert (Hambach Sportplatz).“</i>	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche bietet einen unverbauten Blick über die Landschaft, aber sie erweitert den Ort deutlich. Die verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung ist weitgehend unproblematisch. Die Fläche wurde gegenüber der Planfassung für die Landesplanerische Stellungnahme entlang der L 318 (Immissionsschutz) und im Westen wegen der Bewirtschaftbarkeit für die Landwirtschaft reduziert. Eine detaillierte verkehrliche Anbindung und der Schallschutz wegen der Nähe zur Landesstraße müsste im verbindlichen Bauleitplanverfahren ggfls. näher geprüft werden.	2



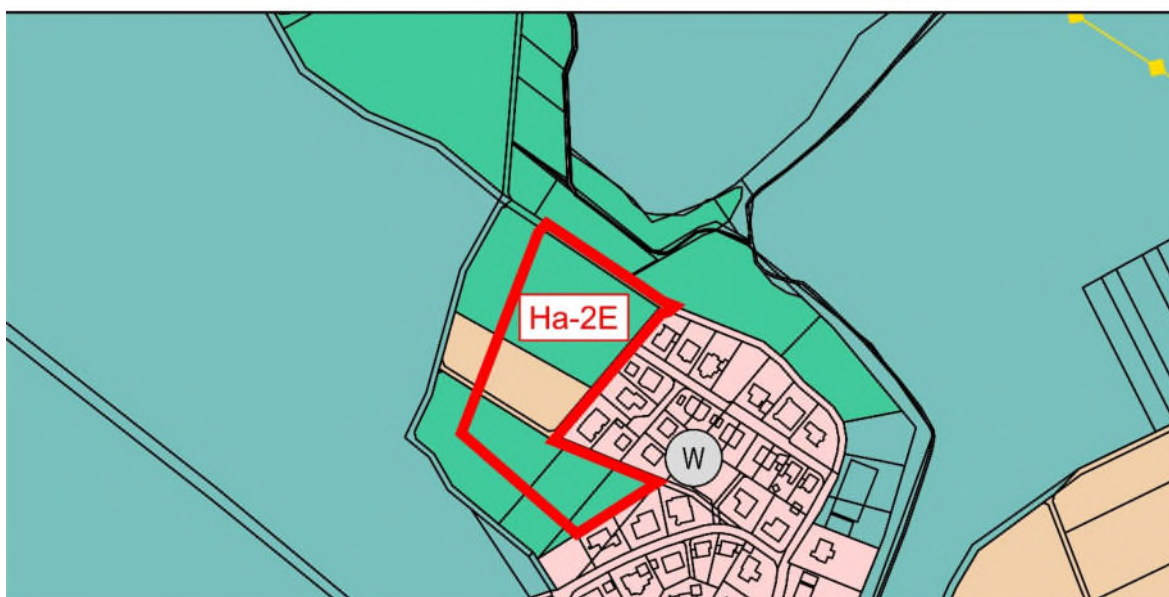
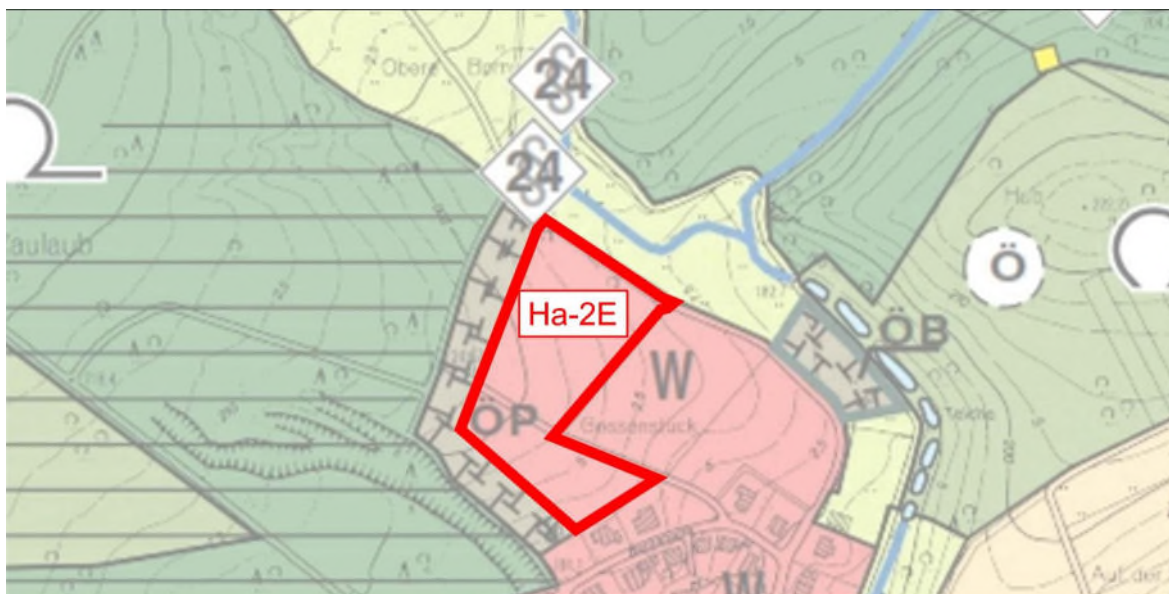


(Maßstab 1:8.000)

3.11.2 Nr. Ha-2

geplante Nutzung	Fläche für die Landwirtschaft (Grünland und Acker)	
Gewann	Gossenstück	
Größe in qm	0; 13.975 (Ha-2E, entfällt)	
RROP	Schwerpunktentwicklungsraum, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion	
wirksamer FNP	Wohnbaufläche	
Umgebung	Wald, Wohnbebauung, Pferdehaltung, Wiese	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Fläche derzeit als Pferdeweide genutzt Ackerzahl: 53-54	
Radon	Radonpotenzial 38,9, Radonkonzentration 63 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	abschüssig nach Süd-Osten	2
Standortqualität	ruhig gelegen	1
verkehrliche Erschließung	Anbindung über Straße im Rehwinkel möglich	2
Wasser/Abwasser	-	
Starkregen-gefährdung	-	
Infrastruktur	keine Infrastruktur im Ort vorhanden	3
Ortsbild	Anschluss an Wohnbebauung, Erweiterung des Ortsbildes den Hang hinauf	2-3
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	Kelterbaumbach von nördlichem Rand der Fläche ca. 20 m entfernt	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die bisher rechtswirksame Wohnbauflächendarstellung mit einer Größe von 1,4 ha soll unter Fläche Ha-2 entfallen.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche wird zugunsten der Fläche Ha-1 entnommen. Zurzeit wird sie als Pferdeweide mit Unterstand genutzt.	3





(Maßstab 1:5.000)

3.12 Ortsgemeinde Heistenbach

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

He-1	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Alte Poststraße – 2. Änderung“
He-2	Anpassung der Darstellung an vorhandene Nutzung
He-7B	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Petersfeld“
Die geplante B417 wird nicht gebaut, weshalb die Markierung entfällt	

Abbildung 14: Änderungsflächen Heistenbach

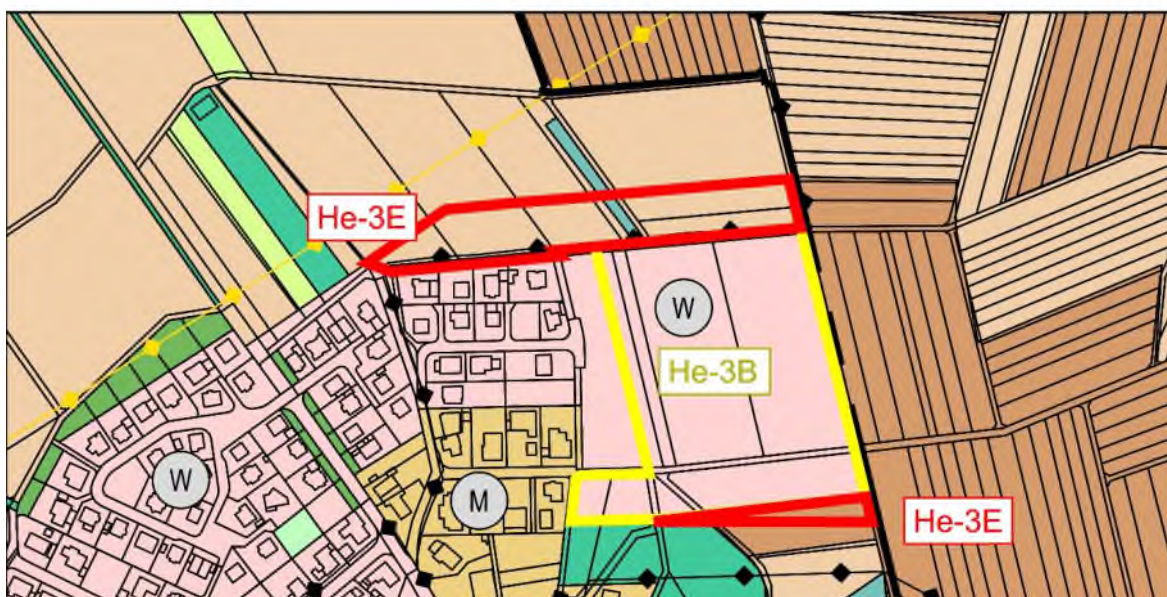
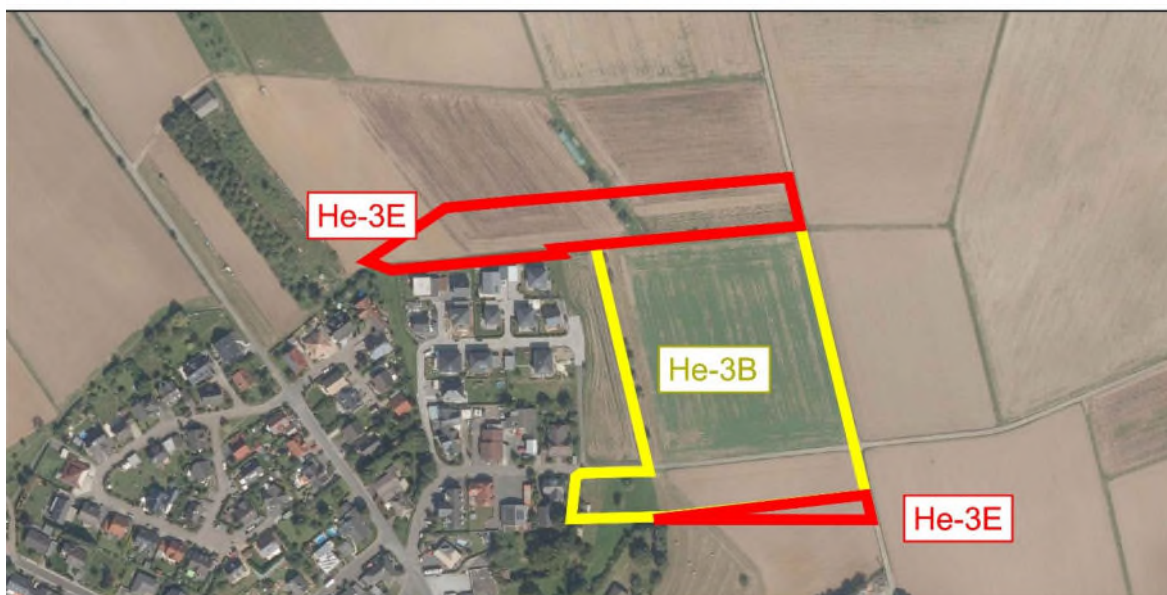
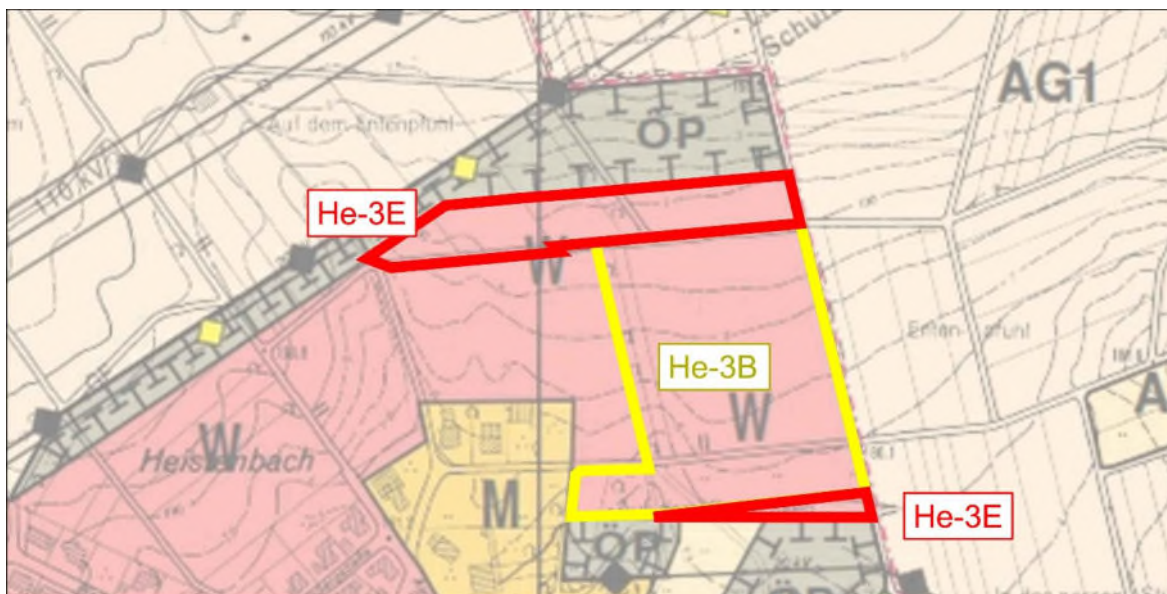


(Maßstab 1:15.000)

3.12.1 Nr. He-3

geplante Nutzung	Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft (Acker) (bei Entfall)	
Gewinn	Entenpfuhl	
Größe in qm	26.462 m ² (He-3B, Bestand); 10.276 m ² (He-3E, entfällt)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, Schwerpunktentwicklungsraum, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion	
wirksamer FNP	Wohnbaufläche	
Umgebung	Ackerfläche, Wohnbebauung	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Entzug einer großen und gut zu bewirtschaftender Fläche aus der Nutzung. Ackerzahl: 40-64	
Radon	Radonpotenzial 22,6, Radonkonzentration 43,3 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	eben	1
Standortqualität	ruhige Lage, unverbauter Blick über die Landschaft	1
verkehrliche Erschließung	Anbindung an Ortsstraßen (Auf der Steinkaut und Im Entenpfuhl) möglich, aber Mehrbelastung der derzeitigen Anwohner, deshalb nur	2
Wasser/Abwasser	-	
Starkregengefährdung	„Für Teilbereiche der Fläche ist von einer geringen bis mäßigen Abflusskonzentration bei Starkregen auszugehen.“	
Infrastruktur	Kindertagesstätte fußläufig (noch) erreichbar sonst keine Infrastruktur im Ort vorhanden	2-3
Ortsbild	Anschluss an Wohnbebauung, Erweiterung nach Osten	2-3
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die Fläche He-3 resultiert aus der im rechtswirksamen FNP vorhandenen Wohnbaufläche mit insgesamt ca. 4,1 ha, welche als Bestandspotential deklariert ist. Betroffenheit von Wasserrecht für Einleitung von Stoffen in das Grundwasser betroffen.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Eine Erschließung der Fläche gestaltet sich schwierig. Aufgrund der ebenfalls nicht idealen Alternativflächen am Ortsrand, bleibt die Fläche aber als Wohnbaufläche enthalten. Sie wurde im Norden und Süden reduziert und der Bereich des Bebauungsplans „Erweiterung im Entenpfuhl“ incl. der Fläche für die Regenwasserbewirtschaftung aus der Abgrenzung entnommen.	3



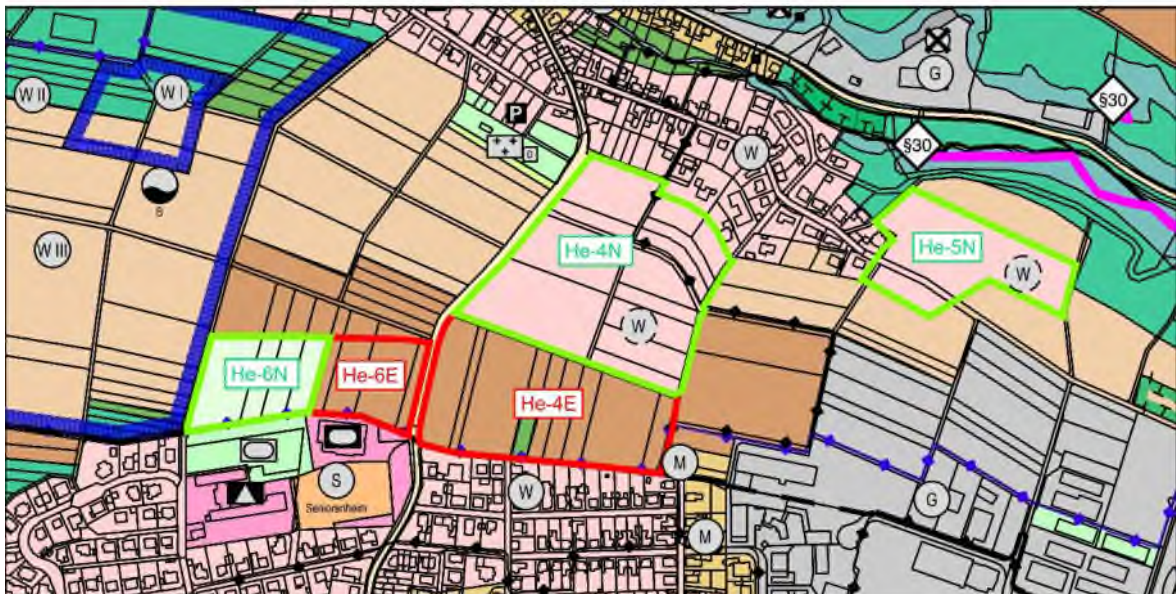
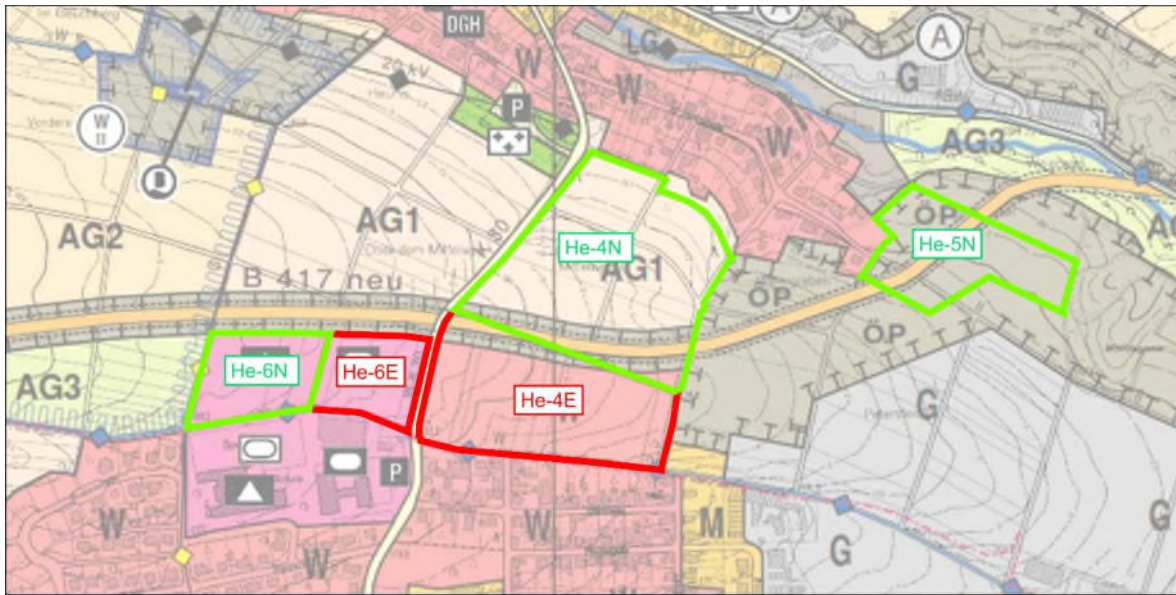


(Maßstab 1:5.000)

3.12.2 Nr. He-4

geplante Nutzung	Wohnbaufläche Fläche für die Landwirtschaft (Acker) (bei Entfall)	
Gewinn	Unter dem Mittelweg	
Größe in qm	41.069 m ² (He-4N, neu); 30.026 m ² (He-4E, entfällt)	
RROP	teilw. Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, teilw. Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz, Schwerpunktentwicklungsraum, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion	
wirksamer FNP	Landwirtschaftliche Vorrangflächen ohne weitere Maßnahmen und Regelungen für den Naturschutz und die Landespflege, Wohnbaufläche, Bundesstraße 417 (geplant)	
Umgebung	Ackerfläche	
Archäologie	Archäologischen Fundstellen bekannt. Im östlich benachbarten Gewerbegebiet ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine archäologische Voruntersuchung vorgenommen wurden, bei der Reste einer vorgeschichtlichen Siedlungsstelle festgestellt wurden. Es besteht die Möglichkeit, dass sich weitere archäologische Siedlungsbefunde in der Umgebung und damit innerhalb der hier behandelten Planfläche befinden. Dieser Sachverhalt muss im Rahmen der Bebauungsplanverfahrens geprüft werden.	
Landwirtschaft	Entzug einer großen und gut zu bewirtschaftender Fläche aus der Nutzung. Ackerzahl: 70-73	
Radon	Radonpotenzial 22,6, Radonkonzentration 43,3 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	unterschiedlich abschüssig, kein starkes Gefälle	1
Standortqualität	ruhige Lage, unverbauter Blick über die Landschaft	1
verkehrliche Erschließung	Anbindung an K 30 (Altendiezer Straße) möglich, Zustimmung LBM erforderlich, voraussichtlich kein direkter Anbau an K 30, Bauverbotszone 15 m.	2
Wasser/Abwasser	„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar.“	
Starkregen-gefährdung	-	
Infrastruktur	Kindertagesstätte fußläufig (noch) erreichbar sonst keine Infrastruktur im Ort vorhanden	2
Ortsbild	Anschluss an Wohnbebauung, Bebauung würde Altendiez mit Heistenbach verbinden, Ortslagen nicht mehr für sich erkennbar	3
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die Fläche He-4 resultiert aus einem Flächentausch im rechtswirksamen FNP. Eine rechtswirksam vorhandene Wohnbaufläche mit ca. 3,0 ha soll nun gegen eine Flächenneuaufnahme vom 4,1 ha getauscht werden. Wir erachten diese deutliche Flächenaufnahme für die Gemeinde Heistenbach als völlig überdimensioniert. Zudem ist eine deutliche Betroffenheit für die Landwirtschaft gegeben.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche bietet eine unverbauten Blick über die Landschaft, die Niederschlagswasserbewirtschaftung gestaltet sich allerdings als sehr problematisch. Das Aneinanderrücken der Ortslagen muss gewollt sein. Eine innere Durchgrünung wird empfohlen. Eine potenzielle Lärmbelastung durch Verkehrslärm ist im verbindlichen Bauleitplanverfahren ggfls. näher zu prüfen. Die Fläche wird wegen des Bedarfs in Heistenbach, als Ortsgemeinde in unmittelbarer Nähe zum Mittelzentrum Diez, als Wohnbaufläche aufgenommen.	2-3



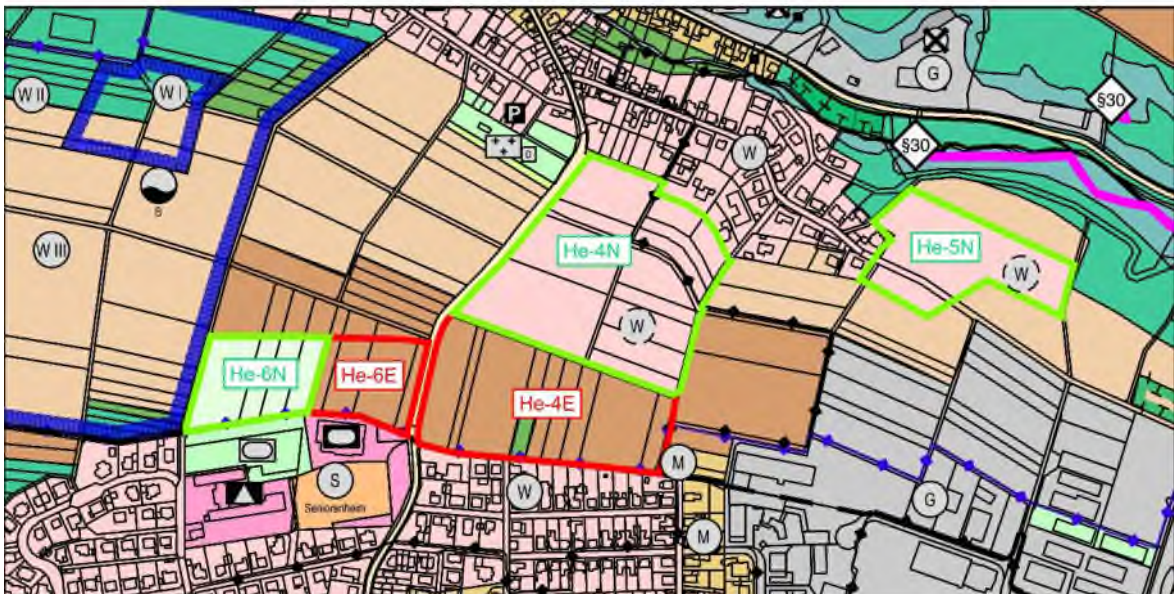
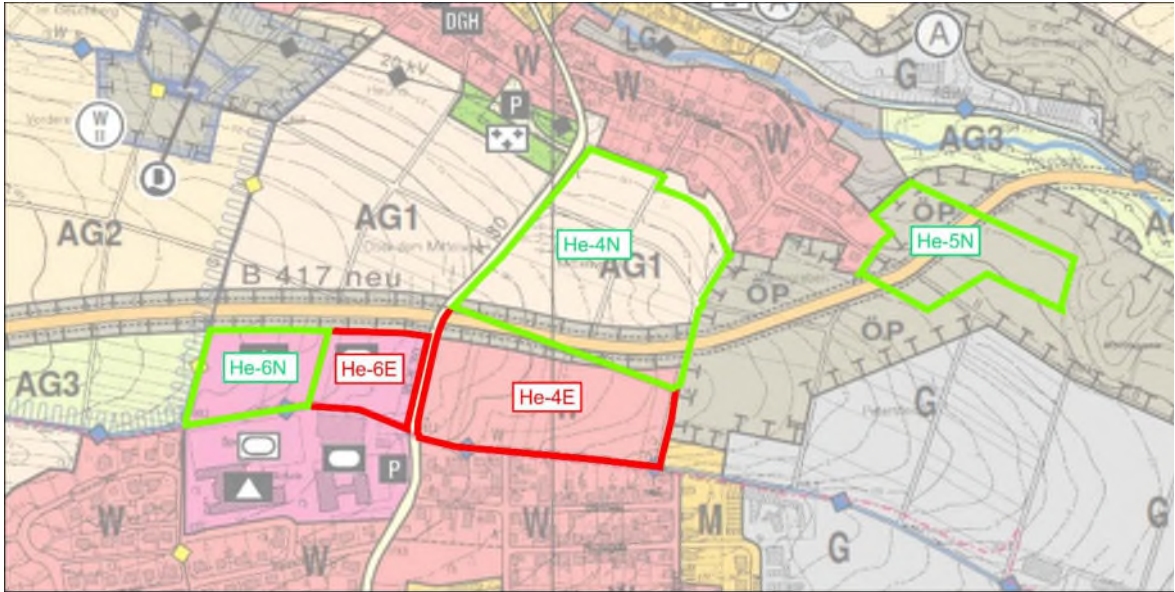


(Maßstab 1:8.000)

3.12.3 Nr. He-5

geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Gewann	Bindnessel	
Größe in qm	16.810 m ² (He-5N, neu)	
RROP	teilw. Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, Schwerpunktentwicklungsraum, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion	
wirksamer FNP	Flächen, die einer zukünftigen eingriffsbedingten Nutzungsänderung zugeordnet werden können, Bundesstraße 417 (geplant), gewerbliche Baufläche	
Umgebung	Wohnbebauung, Gewerbe, Ackerfläche	
Archäologie	„Archäologischen Fundstellen bekannt. Im südlich benachbarten Gewerbegebiet ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine archäologische Voruntersuchung vorgenommen wurden, bei der Reste einer vorgeschichtlichen Siedlungsstelle festgestellt wurden. Es besteht die Möglichkeit, dass sich weitere archäologische Siedlungsbefunde in der Umgebung und damit innerhalb der hier behandelten Planfläche befinden. Dieser Sachverhalt muss im Rahmen der Bebauungsplanverfahrens geprüft werden.“	
Landwirtschaft	Entzug einer großen und gut zu bewirtschaftender Fläche aus der Nutzung. Ackerzahl: 48-70	
Radon	Radonpotenzial 22,6, Radonkonzentration 43,3 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	leicht abschüssig nach Norden	2
Standortqualität	Lage am Nordhang, Emissionsbelastung durch B 417, Emissionen aus geplanten Gewerbegebieten in dortigen Verfahren berücksichtigen	2-3
verkehrliche Erschließung	Anbindung an St.-Peter-Straße möglich	1
Wasser/Abwasser	„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar.“	
Starkregengefährdung	„Auf der Fläche befindet sich ein Bereich mit einer geringen Gefährdung durch Starkregen.“	
Infrastruktur	Kindertagesstätte fußläufig (noch) erreichbar sonst keine Infrastruktur im Ort vorhanden	2-3
Ortsbild	Anschluss an vorhandene Bebauung, Ortsbild würde bandartig verlängert werden	2-3
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die Fläche He-5 ist im rechtswirksamen FNP noch als Kompensationsfläche und für die Umgehungsstr. vorgesehen. Jetzt soll eine Wohnbauflächenneuaufnahme vom 3,1 ha erfolgen. Wir erachten auch diese deutliche Flächenaufnahme für die Gemeinde Heistenbach als völlig überdimensioniert. Zudem ist eine deutliche Betroffenheit für die Landwirtschaft gegeben.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche schließt an vorhandene Bebauung an und verlängert den Ort bandartig. Die Fläche ist verkehrlich gut zu erreichen, liegt jedoch an einem leichten Nordhang. Der Verkehrslärm der B 417 ist zu hören. Heranrückendes Gewerbe könnte sich negativ auf Wohnqualität auswirken. Emissionsbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm sind im verbindlichen Bauleitplanverfahren ggfls. näher zu prüfen. Die Fläche wird wegen des Bedarfs in Heistenbach, als Ortsgemeinde in unmittelbarer Nähe zum Mittelzentrum Diez, als Wohnbaufläche aufgenommen..	3



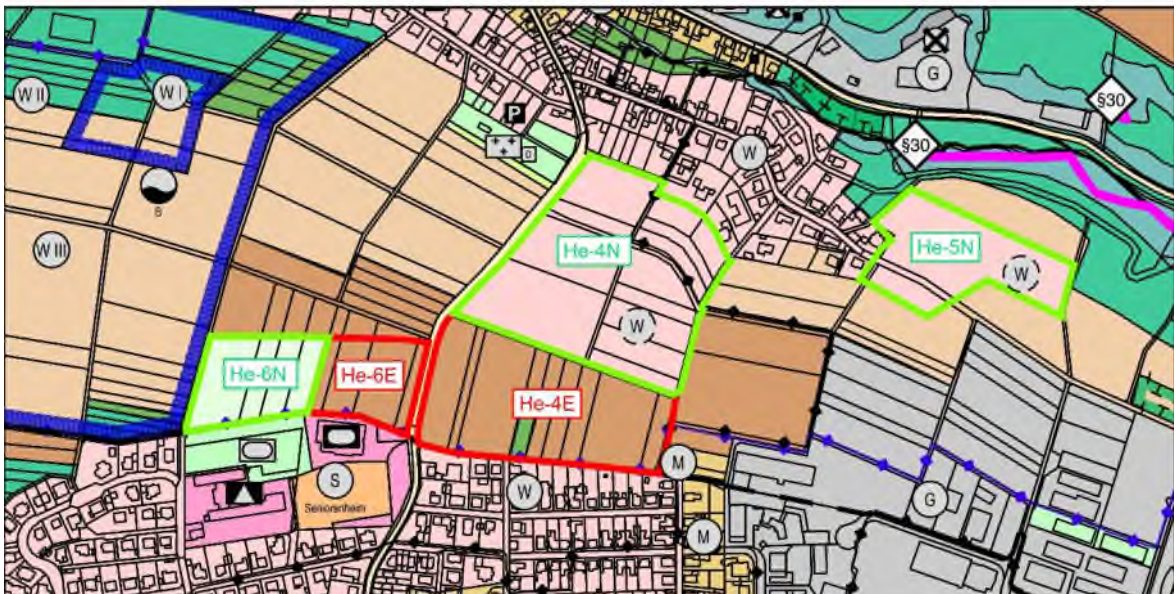
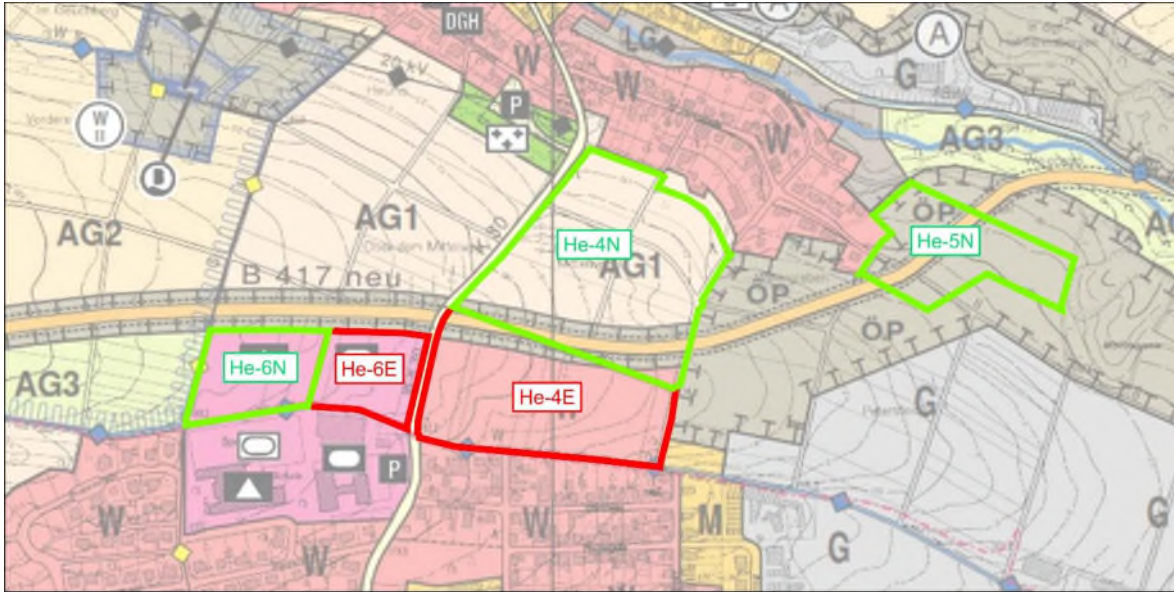


(Maßstab 1:8.000)

3.12.4 Nr. He-6

geplante Nutzung	Sportplatz Fläche für die Landwirtschaft (Acker) (bei Entfall)	
Gewinn	Ober dem Mittelweg	
Größe in qm	11.268 m ² (He-6N, neu); 9.247 m ² (He-6E, entfällt)	
RROP	teilw. Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, Schwerpunktentwicklungsraum, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion	
wirksamer FNP	Flächen für den Gemeinbedarf sowie Flächen für Sport- und Spielanlagen	
Umgebung	Schule, Sportanlage, Ackerfläche	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Entzug einer großen und gut zu bewirtschaftender Fläche aus der Nutzung. Ackerzahl: 73	
Radon	Radonpotenzial 22,6, Radonkonzentration 43,3 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	leicht abschüssig nach Osten	2
Standortqualität	Anschluss an eine Schule sowie an weitere Sportanlagen	1
verkehrliche Erschließung	äußere Erschließung vorhanden über Helenenstraße	1
Wasser/Abwasser	<i>„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar. Das Niederschlagswasser ist im Plangebiet ohne Überlauf an eine Vorflut schadlos zur Versickerung zu bringen, da keine leistungsfähige Vorflut vorhanden ist. Falls dies nicht möglich ist, ist eine Erschließung von Seiten der Verbandsgemeindewerke nicht gegeben.“</i>	
Starkregengefährdung	<i>„Für den Planbereich ist teilweise mit einer hohen Gefahr durch Abflusskonzentration bei Starkregen zu rechnen.“</i>	
Infrastruktur	nicht erforderlich	
Ortsbild	Anschluss an vorhandene Sportanlagen, Ortserweiterung	2
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen Wasserschutzgebiet westlich unmittelbar angrenzend	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	<i>„Die Fläche He-6 beinhaltet einen Flächentausch, um die vorhandene Gemeinbedarfsfläche sinnvoll erweitern zu können. Die Planung tangiert ein nebenliegendes Wasserschutzgebiet.“</i>	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche liegt im Anschluss an weitere Sportanlagen und würde den Ort in Richtung Norden erweitern. Die äußere Erschließung ist gegeben. In Anbetracht der vorgesehenen Nutzung wurde die Fläche verkleinert. Ggfs. wären in nachgeordneten Planverfahren oder Fachplanungen Aussagen zum Grundwasserschutz zu treffen.	2





(Maßstab 1:8.000)

3.13 Ortsgemeinde Hirschberg

Für die Ortsgemeinde Hirschberg wird folgende Änderung gegenüber dem wirksamen FNP vorgenommen, die eher redaktioneller Natur ist:

Hi-1	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Nord-Süd – 4. Änderung“
Hi-5, Hi-6 und Hi-7	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Aufm Driesch II“
Die geplante B417 wird nicht gebaut, weshalb die Markierung entfällt.	

Abbildung 15: Änderungsflächen Hirschberg

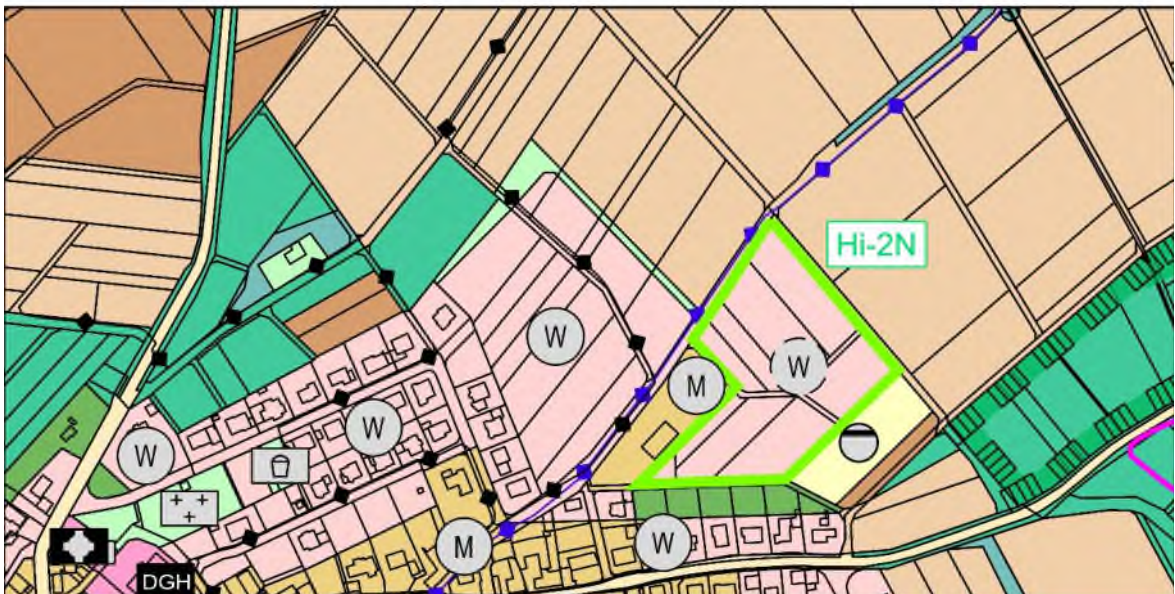
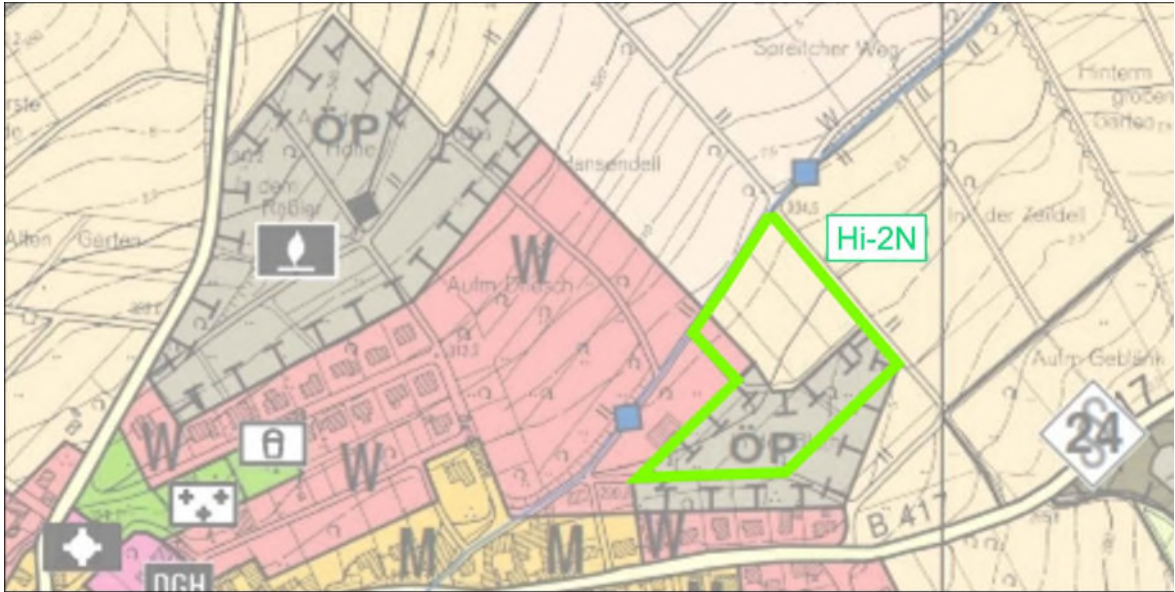


(Maßstab 1:15.000)

3.13.1 Nr. Hi-2

geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Gewann	Aufm Driesch	
Größe in qm	14.081 m ² (Hi-2N, neu)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	Landwirtschaftliche Vorrangflächen ohne weitere Maßnahmen und Regelungen für den Naturschutz und die Landespflege	
Umgebung	Wohnbebauung, Acker	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Entzug einer landwirtschaftlichen Fläche aus der Nutzung. Durchschneidet Flurstücke und Bewirtschaftungseinheit. Ackerzahl: 43-52	
Radon	Radonpotenzial 22,6, Radonkonzentration 43,3 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	leicht abschüssig nach Süden	1
Standortqualität	Unverbauter Blick auf die Landschaft, evtl. Emissionen aus landwirtschaftlicher Halle im Süden angrenzend, sonst ruhige Lage.	2
verkehrliche Erschließung	Anbindung an Bergstraße möglich	1
Wasser/Abwasser	„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar.“	
Starkregen-gefährdung	„Eine Gefahr durch Starkregen besteht für den nordöstlichen Randbereich der Fläche Hi-2N.“	
Infrastruktur	keine Infrastruktur im Ort vorhanden	3
Ortsbild	Anschluss an Wohnbebauung, Erweiterung des Ortsbildes	2-3
Schutzgebiete/Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die Fläche Hi-2 resultiert aus einer im rechtswirksamen FNP vorhandenen Wohnbaufläche mit ca. 2,4 ha, welche noch um weitere 3,2 ha erweitert werden soll. Wir erachten diese deutliche Flächenaufnahme für die Gemeinde Hirschberg als völlig überdimensioniert. Zudem ist eine deutliche Betroffenheit für die Landwirtschaft gegeben.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche bietet einen unverbauten Blick über die Landschaft, die verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung sind unproblematisch. In dem Bereich zwischen der Bergstraße und Hi-2N liegt das Bebauungsplangebiet „Aufm Driesch II“. Eine Erweiterung des Baugebiets in Richtung Osten ist für die Ortsgemeinde die wirtschaftlichste Alternative. Da alle übrigen Flächen, die im Planungsstand für die Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme noch enthalten waren, im Zuge des Verfahrens nicht mehr weiterverfolgt wurden, ist die Ausweisung angemessen.	2





(Maßstab 1:5.000)

3.14 Ortsgemeinde Holzappel

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

Hp-1	Anpassung der Darstellung an die gewerbliche Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans
Hp-2, Hp-3, Hp-4 und Hp-5	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Hahnerhoffeld“
Hp-5, Hp-6, Hp-7 und Hp-8	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Taunusblick“
Hp-18, Hp-19 und Hp-21	Anpassung der Darstellung an den sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan
Hp-20	Anpassung der Darstellung an vorhandene Nutzung
Der Spielplatz im Nord-Osten ist nicht mehr vorhanden, weshalb die Markierung entfällt.	
Die geplante B417 wird nicht gebaut, weshalb die Markierung entfällt.	

Abbildung 16: Änderungsflächen Holzappel

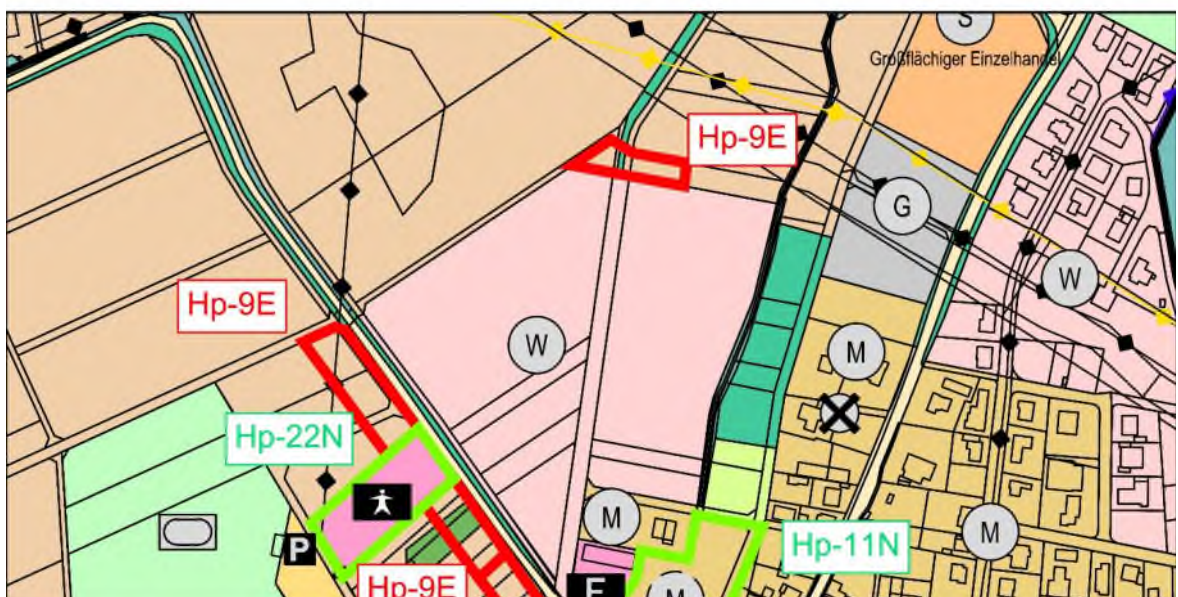
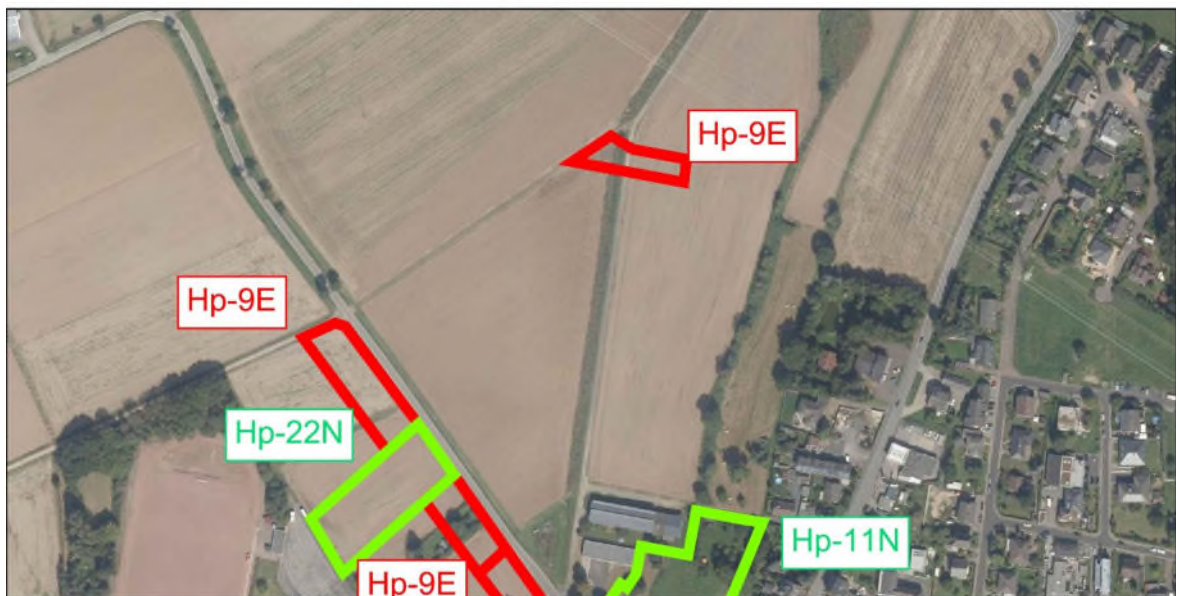
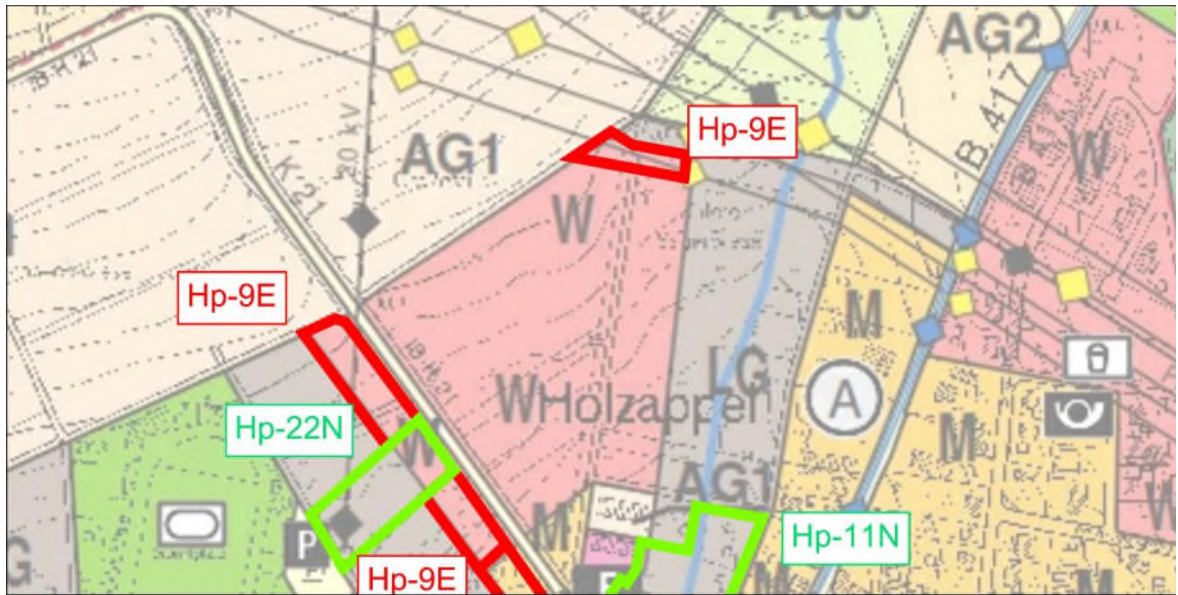


(Maßstab 1:15.000)

3.14.1 Nr. Hp-9

geplante Nutzung	Fläche für die Landwirtschaft (Acker) und private Grünfläche	
Gewann	Krautland am Horhäuserweg	
Größe in qm	0 m ² ; 4.996 m ² + 1.086 m ² (Hp-9E, entfällt)	
RROP	Grundzentrum, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus,	
wirksamer FNP	Wohnbaufläche	
Umgebung	-	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft		
Radon	Radonpotenzial 20,9, Radonkonzentration 32,5 kBq/m ³	
Bebaubarkeit		
Standortqualität		
verkehrliche Erschließung		
Wasser/Abwasser	„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar.“	
Starkregengefährdung	„Zusätzlich zu der unmittelbaren Überflutungsgefahr durch den Waselbach ist im Planbereich Hp-9N mit einer geringen bis mäßigen Gefahr durch erhöhte Abflusskonzentrationen bei Starkregen zu rechnen. Für die Bestandsfläche Hp-9B gilt teilweise eine hohe Gefahr durch Starkregenabflüsse.“	
Infrastruktur		
Ortsbild		
Schutzgebiete/Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	Waselbach vom östlichen Rand der Fläche 10 m entfernt.	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die Fläche Hp-9 resultiert aus einer im rechtswirksamen FNP vorhanden Wohnbaufläche mit ca. 3,4 ha, welche noch um weitere 1,0 ha erweitert werden soll. Dazu soll angrenzend eine Teilreduzierung vorhandener Wohnbauflächen mit 1,5 ha erfolgen. Die Planung tangiert ein Gewässer III. Ordnung, Waselbach.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche wird aktuell mit einem Bebauungsplan überplant. Übrige Teilstücke, die nicht innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans liegen, lassen sich nicht sinnvoll bebauen und werden daher aus dem FNP entnommen.	-



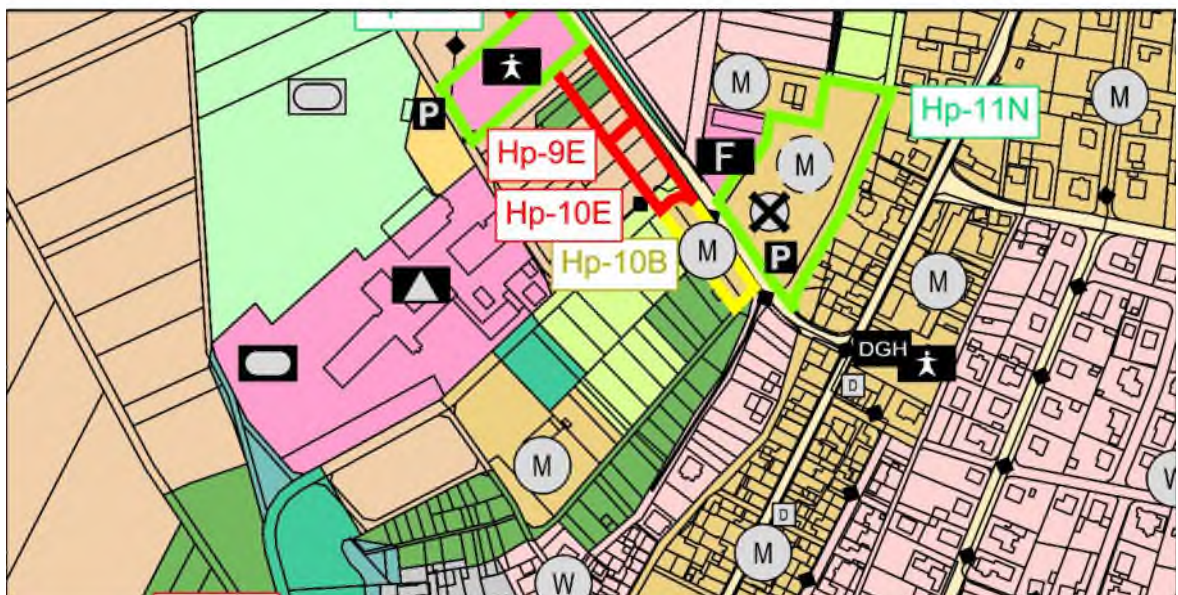
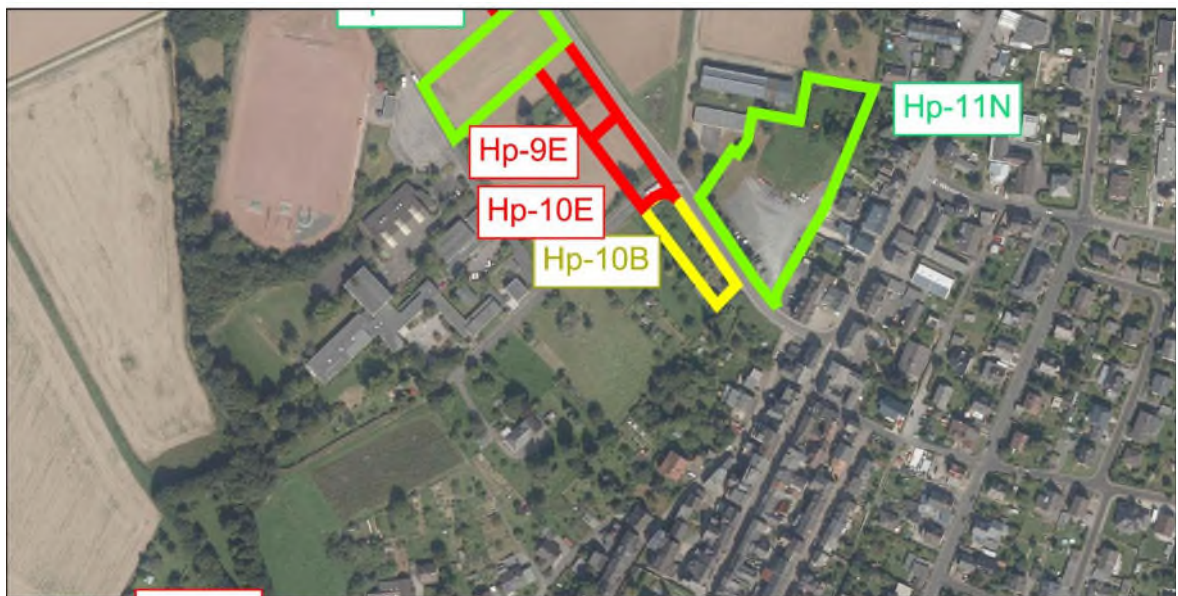
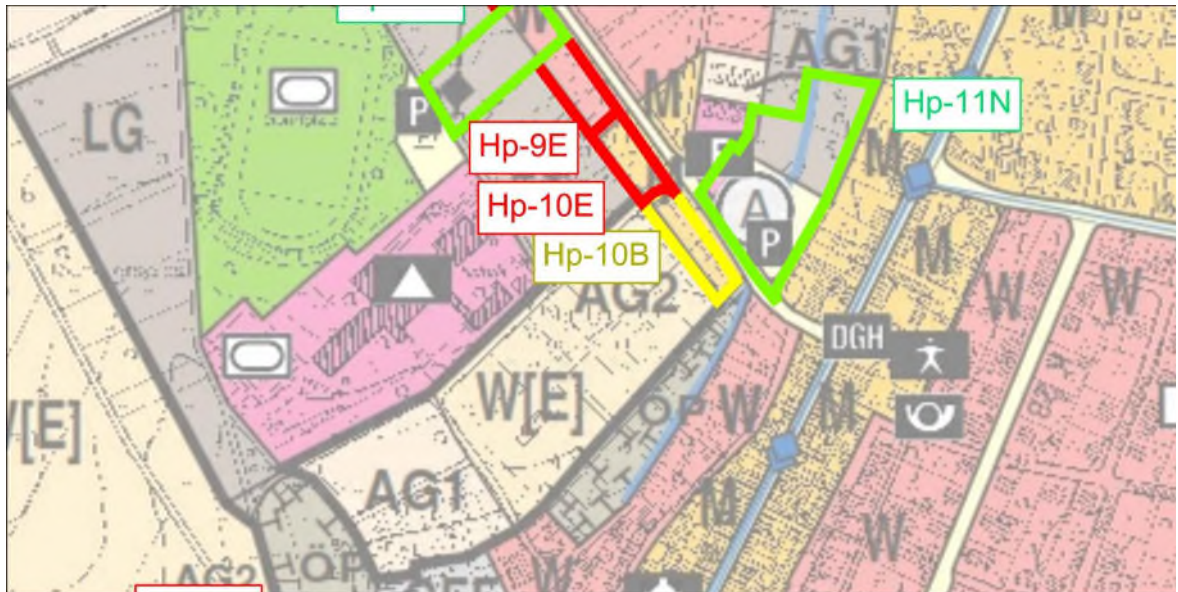


(Maßstab 1:5.000)

3.14.2 Nr. Hp-10

geplante Nutzung	gemischte Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft (Acker) (bei Entfall)	
Gewinn	Krautland auf der Schmied	
Größe in qm	1.584 m ² (Hp-10B, Bestand); 1.345 m ² (Hp-10E, entfällt)	
RROP	Grundzentrum, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	gemischte Baufläche	
Umgebung	Acker, Volksbank, Feuerwehr, Grundschule	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Bei Entnahme des nördlichen Teils keine Landwirtschaft betroffen. Ackerzahl: 51-56	
Radon	Radonpotenzial 20,9, Radonkonzentration 32,5 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	leicht abschüssig nach Süden	1
Standortqualität	Emissionsbelastung Sportanlagen, insbesondere für nördlichen Teil	2-3
verkehrliche Erschließung	Erschließung über Horhäuser Weg vorhanden	1
Wasser/Abwasser	-	
Starkregengefährdung	„Für die Fläche Hp-10B (bestehende Ausweisung) ist auf eine mögliche Überflutungsgefahr durch die Tiefenlage im Bereich des Waselbaches, Gewässer III. Ordnung, hinzuweisen.“	
Infrastruktur	Kindertagesstätte und Grundschule fußläufig erreichbar sonstige Grundversorgung (bald) vorhanden, auch Tankstelle, Gastronomie und Banken	1
Ortsbild	kein negativer Einfluss auf das Ortsbild	1
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	Waselbach verläuft östlich angrenzend und verrohrt zu der Fläche.	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Bei Fläche Hp-10 werden Rücknahmen von Wohnbauflächen und entsprechende Bestandspotentiale berücksichtigt. Die Planung tangiert ein Gewässer III. Ordnung, Waselbachbach.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche beeinflusst das Ortsbild nicht. Alle notwendigen Strukturen sind in der Nähe, allerdings auch Emissionsbelastung durch die nahe gelegenen Sportanlagen und Pferdehaltung. Auf der verbleibenden Fläche ist aufgrund der Lage sowohl Wohnbebauung als auch gewerbliche Nutzung möglich. Der nördliche Teil wird wegen Nähe zu den Sportanlagen entnommen.	B 2 E 3



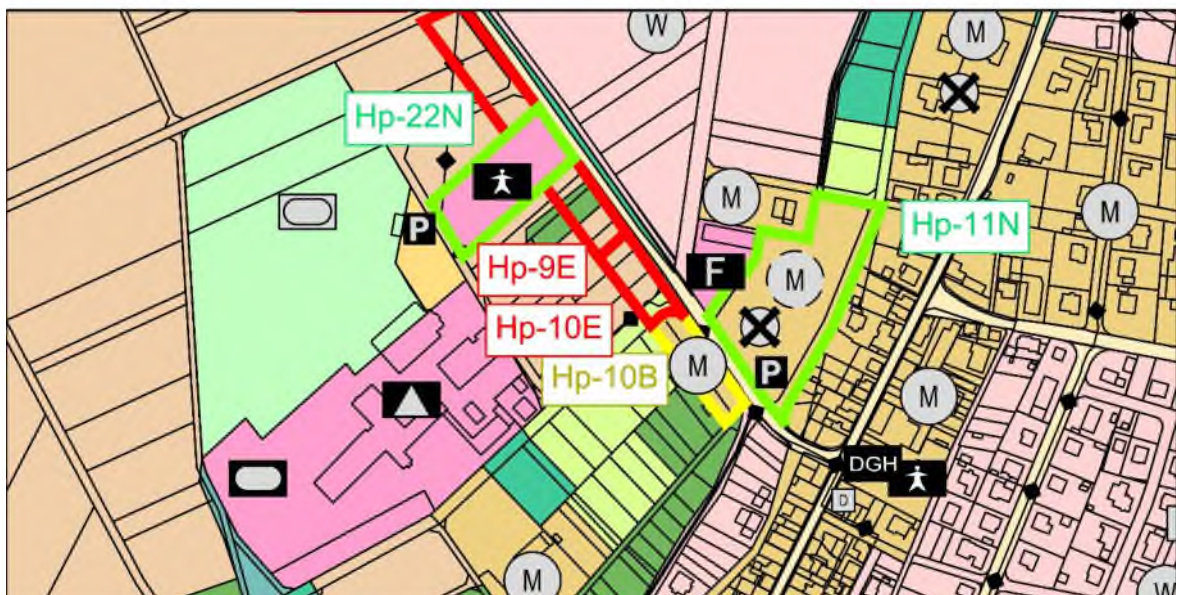
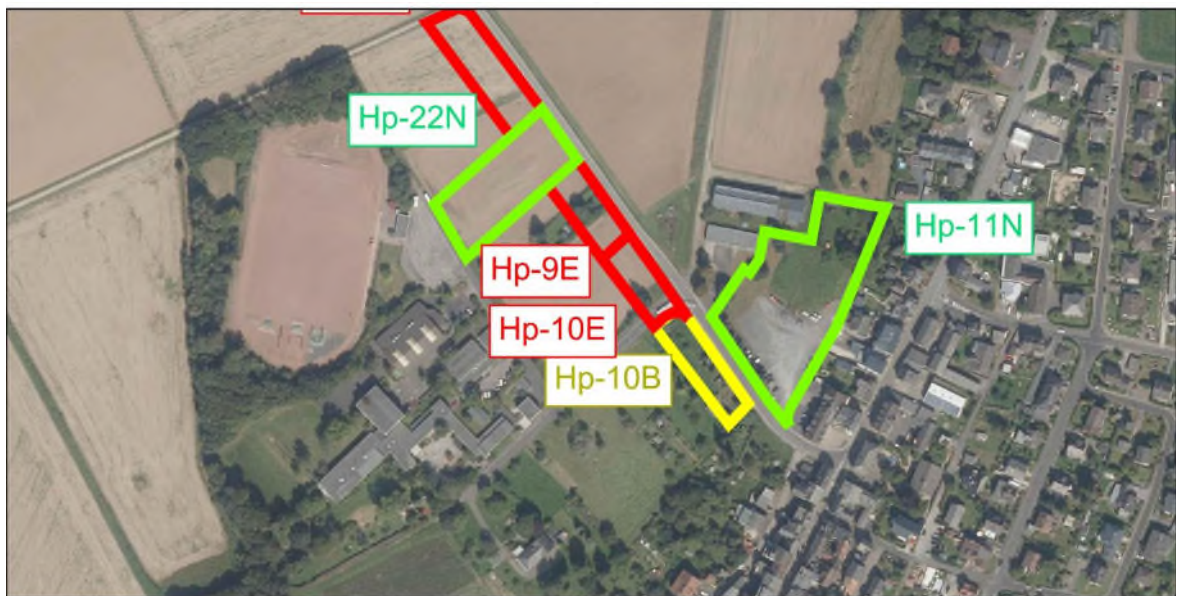
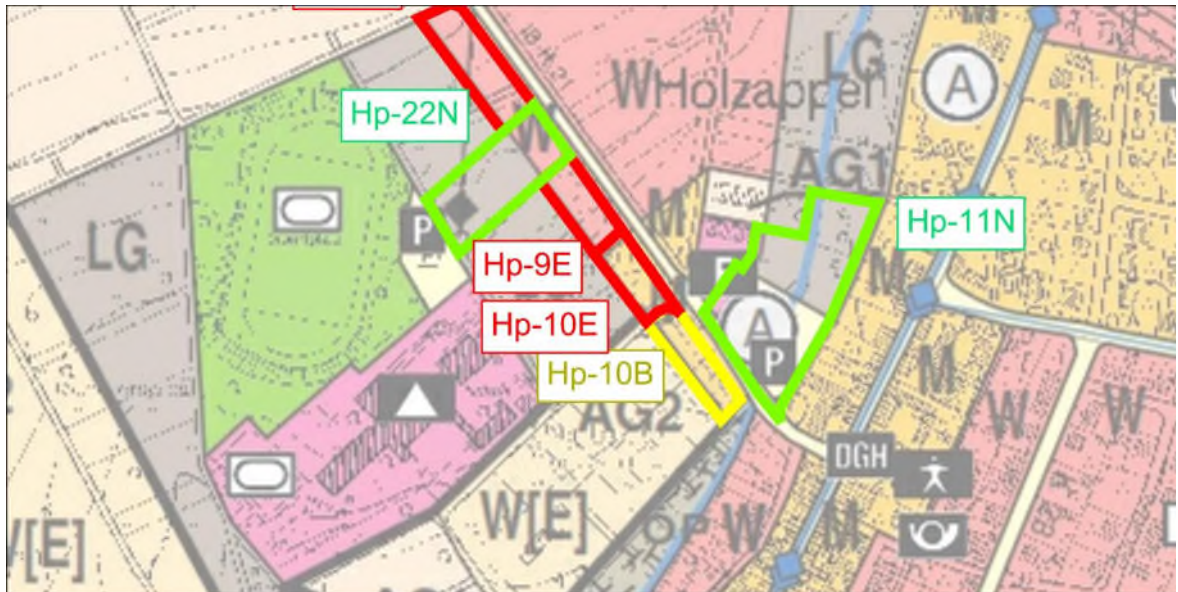


(Maßstab 1:5.000)

3.14.3 Nr. Hp-11

geplante Nutzung	gemischte Baufläche	
Gewann	Krautland unter der Diezer Straße	
Größe in qm	8.080 m ² (Hp-11N, neu)	
RROP	Grundzentrum, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	SO Einzelhandel	
Umgebung	Feuerwehr, Bank, Wohnbebauung	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Ackerzahl: -	
Radon	Radonpotenzial 20,9, Radonkonzentration 32,5 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	leicht abschüssig nach Westen, <i>gesicherte Altlast Ablagerungsstelle Holzappel, Am Feuerwehrhaus, Sanierungsplan nicht ausgeführt</i>	1
Standortqualität	Besonnung gut, Emissionsbelastung durch Sportanlagen und Pferdehaltung	2
verkehrliche Erschließung	Fläche ist erschlossen, ggfls. (je nach Aufteilung) innere Erschließung erforderlich.	1
Wasser/Abwasser	„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar.“	
Starkregengefährdung	„Zusätzlich zu der unmittelbaren Überflutungsgefahr durch den Waselbach ist im Planbereich mit einer geringen bis mäßigen Gefahr durch erhöhte Abflusskonzentrationen bei Starkregen zu rechnen.“	
Infrastruktur	Kindertagesstätte und Grundschule fußläufig erreichbar sonstige Grundversorgung (bald) vorhanden, auch Tankstelle, Gastronomie und Banken	1
Ortsbild	Lage innerhalb des Orts	1
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	Waselbach innerhalb des Plangebietes verrohrt.	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Mit Hp-11 soll die bisherige Sonderbaufläche zu Mischbauflächen umgewandelt werden. Die Planung tangiert ein Gewässer III. Ordnung, Waselbachbach. Ebenso eine kartierte Altlastverdachtsfläche Nr. 141 03 059-0203.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Das Sondergebiet Einzelhandel soll an den nördlichen Ortsrand verlagert werden. Daher bietet eine Umwandlung in gemischte Baufläche die vielfältigsten künftigen Nutzungsmöglichkeiten und deckt auch die aktuelle Nutzung ab. Alle Eingriffe oder Veränderungen auf dem Grundstück, auch Nutzungsänderungen, bedürfen wegen der Altlast der Zustimmung der Oberen Abfallbehörde. Die Tiefenlage am Bachlauf und damit Überflutungsgefahr ist bei der Objektplanung zu berücksichtigen.	1



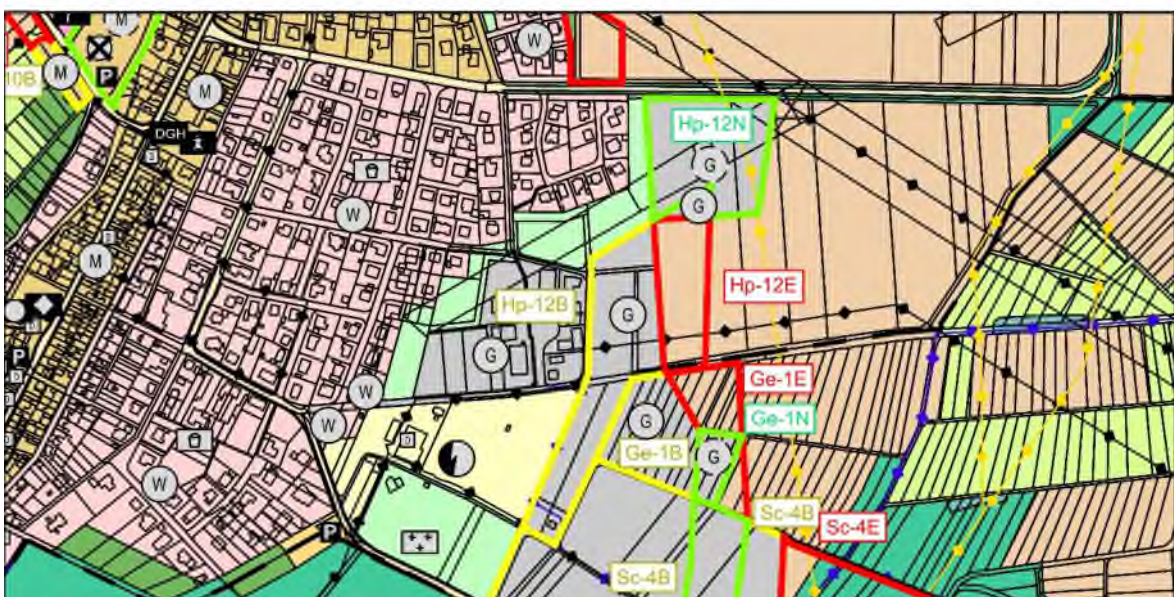
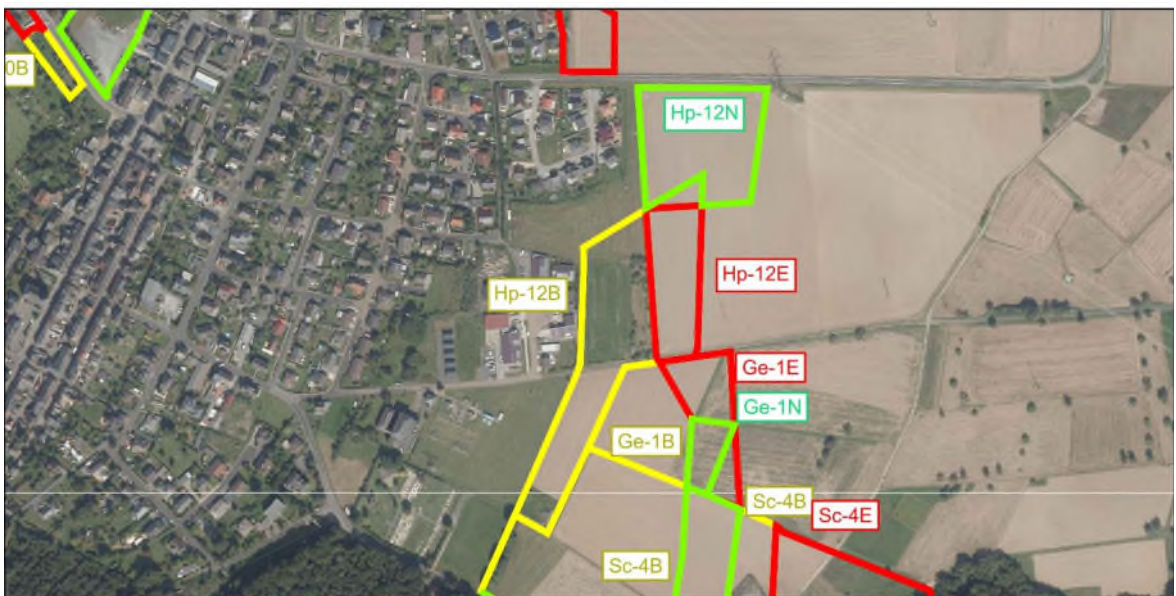
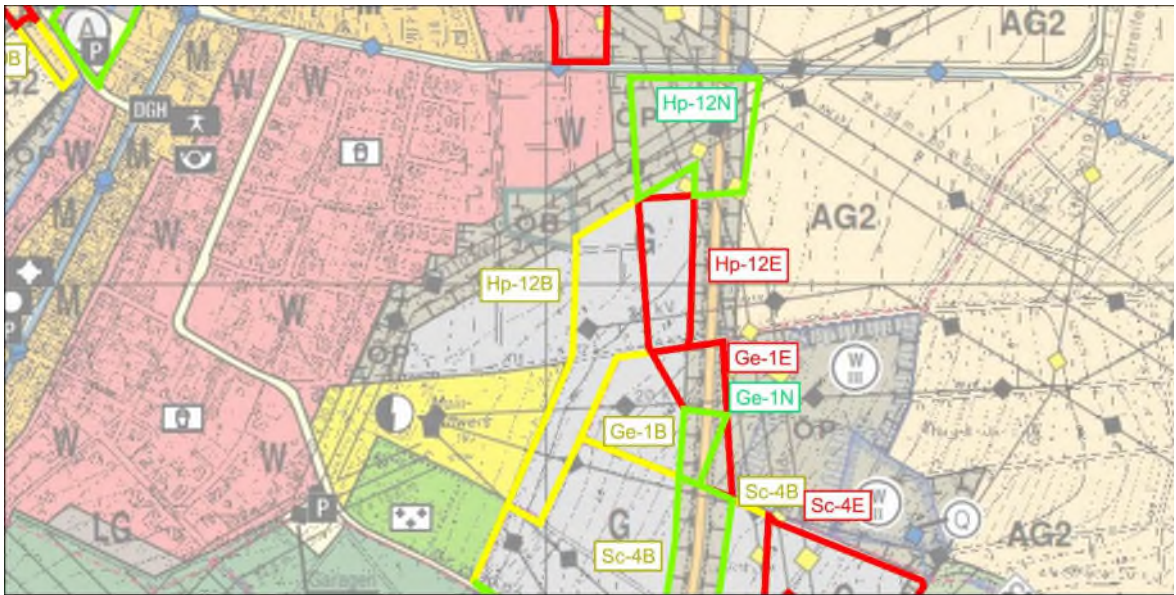


(Maßstab 1:5.000)

3.14.4 Nr. Hp-12

geplante Nutzung	gewerbliche Baufläche Fläche für die Landwirtschaft (Acker) (bei Entfall)	
Gewinn	Hahnerhof	
Größe in qm	33.682 m ² = 19.291 m ² (Hp-12B, Bestand) + 14.391 m ² (Hp-12N, neu); 8.229 m ² (Hp-12E, entfällt)	
RROP	Grundzentrum, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, teilw. Vorranggebiet Grundwasserschutz	
wirksamer FNP	gewerbliche Baufläche, Flächen, die einer zukünftigen eingriffsbedingten Nutzungsänderung zugeordnet werden können	
Umgebung	Wohnbebauung, Acker, Stromfreileitung, Gewerbe, östlich angrenzend Streuobstwiesen-Komplex (gesetzlich geschütztes Biotop)	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Entzug einer großen und gut zu bewirtschaftender Fläche aus der Nutzung. Ackerzahl: 35-43	
Radon	Radonpotenzial 22,6, Radonkonzentration 43,3 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	relativ eben	1
Standortqualität	Anschluss an vorhandenes Gewerbe, Nutzungsmöglichkeiten durch Stromfreileitungen und Trinkwasserschutzgebiet eingeschränkt.	2-3
verkehrliche Erschließung	Äußere Erschließung von „Hahnerweg“, „Feldbergstraße“ und „Auf den Bracken“ Holzappel möglich, Anbindung an K 25 (Hahnerweg) sollte angestrebt werden, um keine Wohnbebauung mit Verkehr zu belasten. Zustimmung LBM erforderlich. Bauverbotszone 15 m.	1-2
Wasser/Abwasser	<i>„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar. Es ist nur der gesetzlich geforderte Brandschutz von 48m³/h gegeben. Ist ein erhöhter Brandschutz erforderlich, ist dieser von der Ortsgemeinde oder dem Bauherrn abzudecken“</i>	
Starkregen-gefährdung	<i>„Eine besondere Gefährdung durch Starkregen besteht nicht.“</i>	
Infrastruktur	nicht erforderlich	
Ortsbild	Anschluss an Gewerbe, Ortsbild wird wegen Vorbelastung aus Stromfreileitungen und Versorgungsflächen vertretbar beeinflusst	2
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	abgegrenztes Trinkwasserschutzgebiet Zone III, Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen, die abgegrenzte Wasserschutzgebietszone II liegt nicht innerhalb der Darstellung der geplanten gewerblichen Baufläche. Dieser Bereich wurden entnommen.	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	<i>„Die Fläche Hp-12 resultiert aus der im rechtswirksamen FNP vorhandenen gewerblichen Baufläche mit insgesamt ca. 2,7 ha, welche als Bestandspotential deklariert ist. Dazu sollen noch weitere 2,0 ha bisheriger Kompensationsfläche sowie Straßenflächen zu gewerblichen Bauflächen umgewandelt werden. Die Flächengröße erscheint uns für die Funktion der OG Holzappel als gewerblicher Ergänzungsstandort zur Stadt Diez angemessen. Die Planung berührt allerdings die Wasserschutzzone 2 und 3 des „Stollen Scheidt“. Die Zielbetroffenheit des Vorranggebietes Grundwasserschutz (Z 65 RROP) muss bei der weiteren Planung ausgeschlossen sein.“</i>	
Gesamtbewertung Städtebau	Alle notwendigen Strukturen sind vorhanden. Eine verbindliche Überplanung, Erschließung und Bebauung ist nur in Kooperation mit Holzappel und Scheidt als interkommunales Gewerbegebiet sinnvoll. Eine Stromfreileitung verläuft angrenzend bzw. über das Plangebiet, ansonsten ist die Fläche gut für Bebauung geeignet. Angrenzend befinden sich schon Gewerbeflächen. Ggfs. wären in nachgeordneten Planverfahren oder Fachplanungen Aussagen zum Grundwasserschutz zu treffen. Die Abgrenzung berücksichtigt den Verlauf der Schutzzone II, d.h. liegt in der Schutzzone III. Eine gemeinsame verkehrliche Anbindung mit Scheidt und Geilnau sollte angestrebt werden.	2



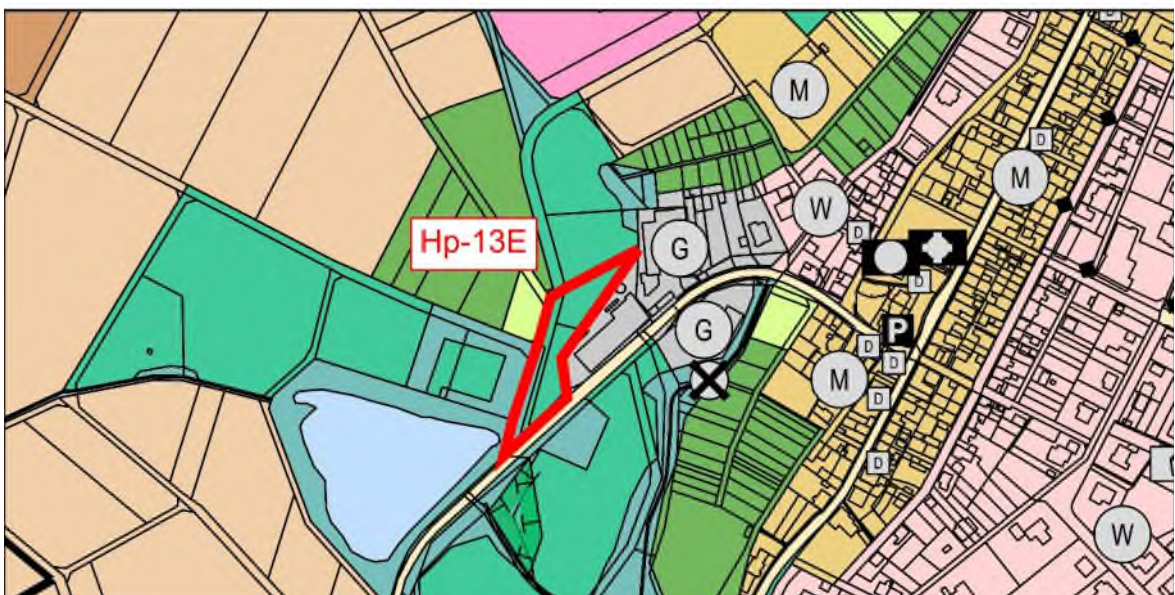
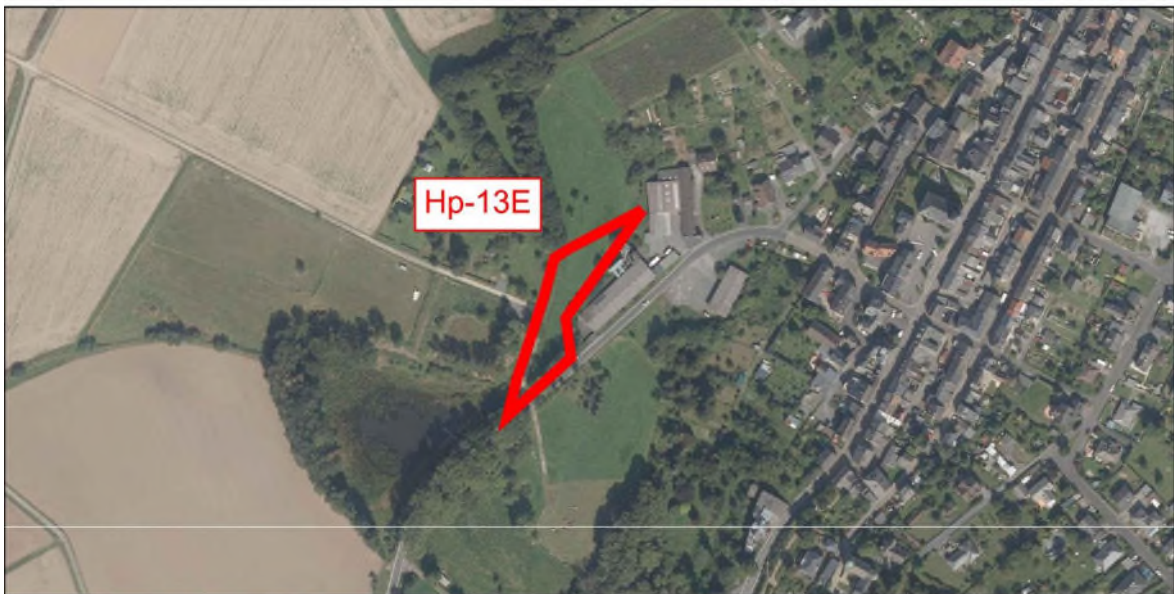
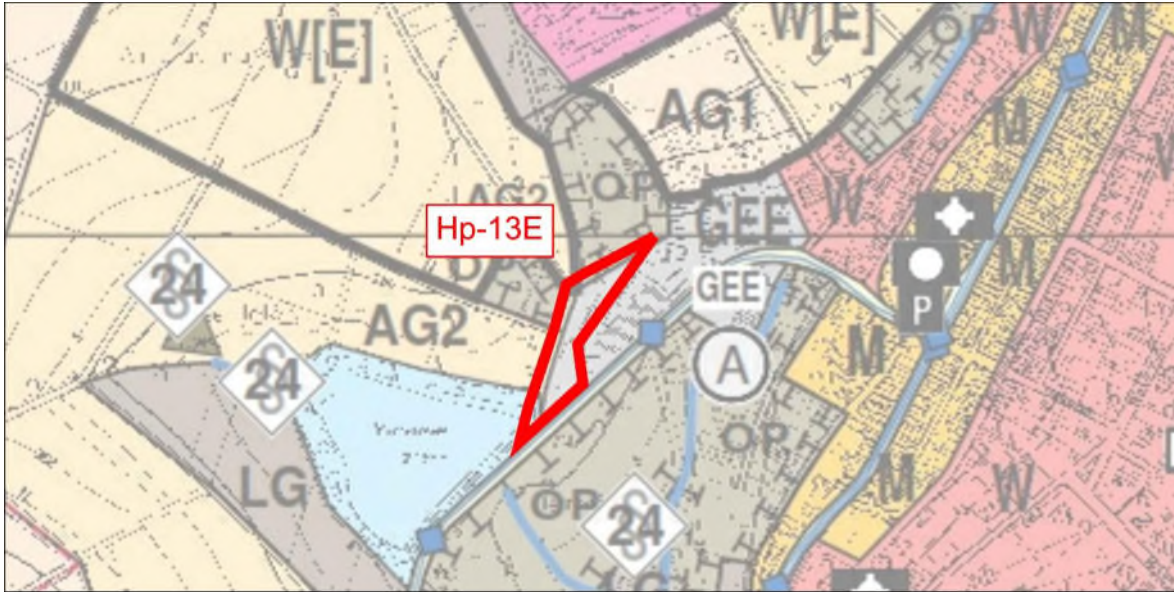


(Maßstab 1:8.000)

3.14.5 Nr. Hp-13

geplante Nutzung	Fläche für die Landwirtschaft (Grünland)	
Gewann	Krayichwies	
Größe in qm	0 m ² ; 2.934 m ² (Hp-13E, entfällt)	
RROP	Grundzentrum, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	gewerbliche Baufläche	
Umgebung	Gewerbe, Wiese	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt.	
Landwirtschaft	Ackerzahl: 35	
Radon	Radonpotenzial 20,9, Radonkonzentration 32,5 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	abschüssig nach Süden	2
Standortqualität	Anschluss an vorhandenes Gewerbe, schwer erreichbar	1
verkehrliche Erschließung	Äußere Erschließung ggfls. über Nassauer Straße möglich, Zufahrt jedoch sehr schmal	3
Wasser/Abwasser	-	
Starkregen-gefährdung	-	
Infrastruktur	nicht erforderlich	2
Ortsbild	Anschluss an Gewerbe, Erweiterung der gewerblichen Nutzung, Wirkung des Weihers kann beeinträchtigt werden	2-3
Schutzgebiete/Ausgleichsflächen	Trinkwasserschutzgebiet Zone III, Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Entfall rechtswirksamer gewerblicher Bauflächen und Hp-13 mit 0,2 ha.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Fläche schließt zwar an Gewerbe an, sollte aber aufgrund der problematischen Erreichbarkeit nicht weiterverfolgt werden. Deshalb wird die Fläche aus dem FNP entnommen.	3



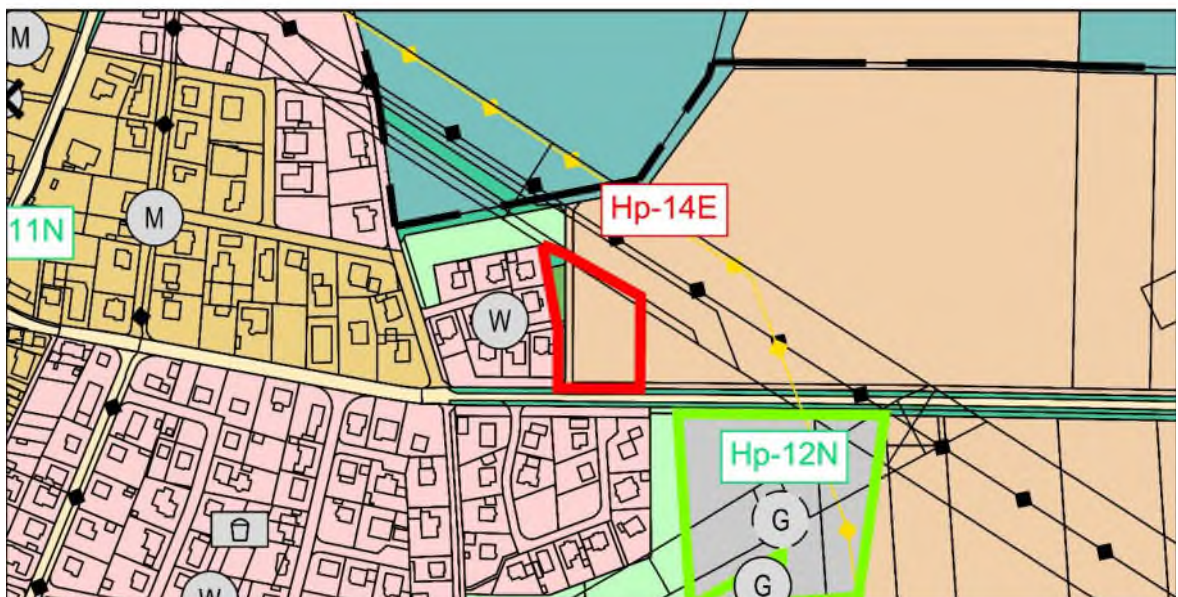
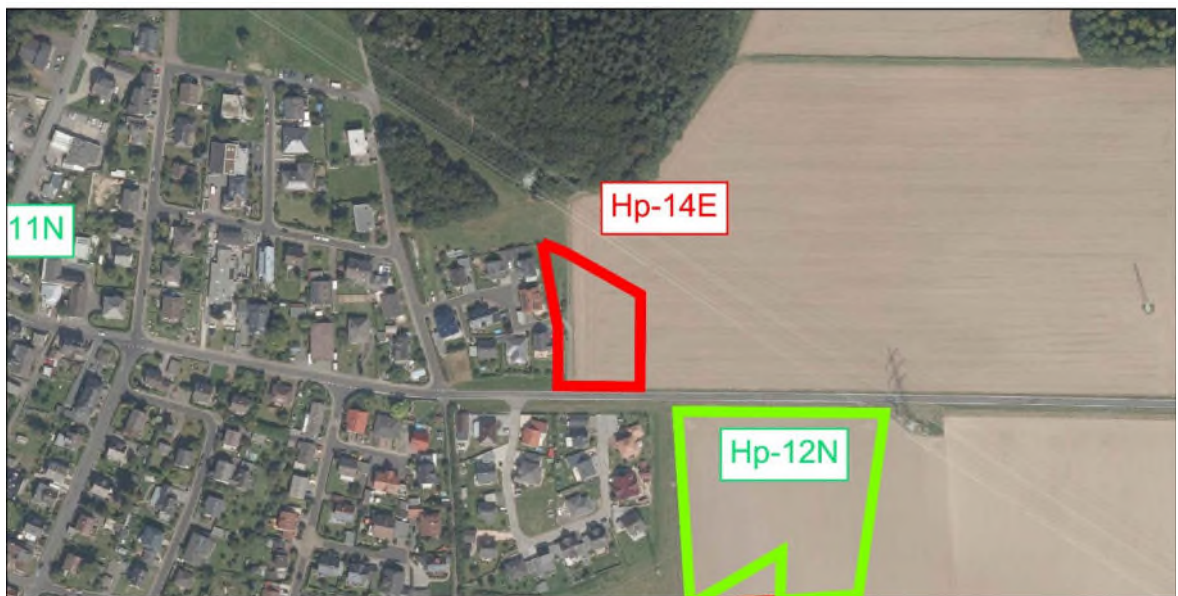
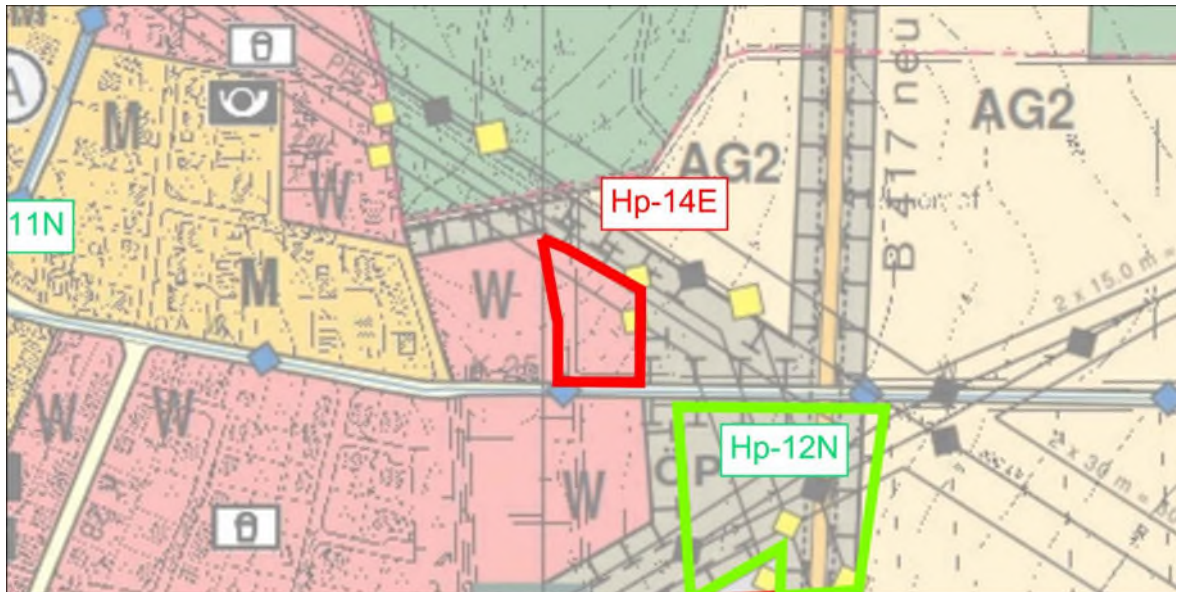


(Maßstab 1:5.000)

3.14.6 Nr. Hp-14

geplante Nutzung	Fläche für die Landwirtschaft (Acker) und private Grünfläche	
Gewann	Hahnerhof	
Größe in qm	0 m ² ; 4.412 m ² (Hp-14E, entfällt)	
RROP	Grundzentrum, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, teilw. Vorranggebiet Grundwasserschutz	
wirksamer FNP	Wohnbaufläche	
Umgebung	Wohnbebauung, Acker	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt.	
Landwirtschaft	Entzug einer landwirtschaftlichen Fläche aus der Nutzung. Ackerzahl: 35-42	
Radon	Radonpotenzial 22,6, Radonkonzentration 43,3 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	leicht abschüssig nach Osten	1
Standortqualität	Unverbauter Blick über die Landschaft, Stromfreileitung angrenzend ggfls. Konfliktpotential mit eventueller gewerblicher Entwicklung für künftige Generationen noch nördlich des Hahnerweg	2-3
verkehrliche Erschließung	Anbindung über Hahnerhoffeld möglich, Bauverbotszone 15 m	2
Wasser/Abwasser	-	
Starkregengefährdung	-	
Infrastruktur	Kindertagesstätte und Grundschule fußläufig erreichbar sonstige Grundversorgung (bald) vorhanden, auch Tankstelle, Gastronomie und Banken	1
Ortsbild	Anschluss an Wohnbebauung, Abrundung des Ortsbildes	1
Schutzgebiete/Ausgleichsflächen	Trinkwasserschutzgebiet Zone III, Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Rückführung vorhandener Wohnbauflächenpotentiale Hp-14 mit 0,4 ha.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche liegt direkt an einer Stromfreileitung. Daher wird die Fläche zugunsten von anderen Flächen im Ort aus dem FNP entnommen.	3



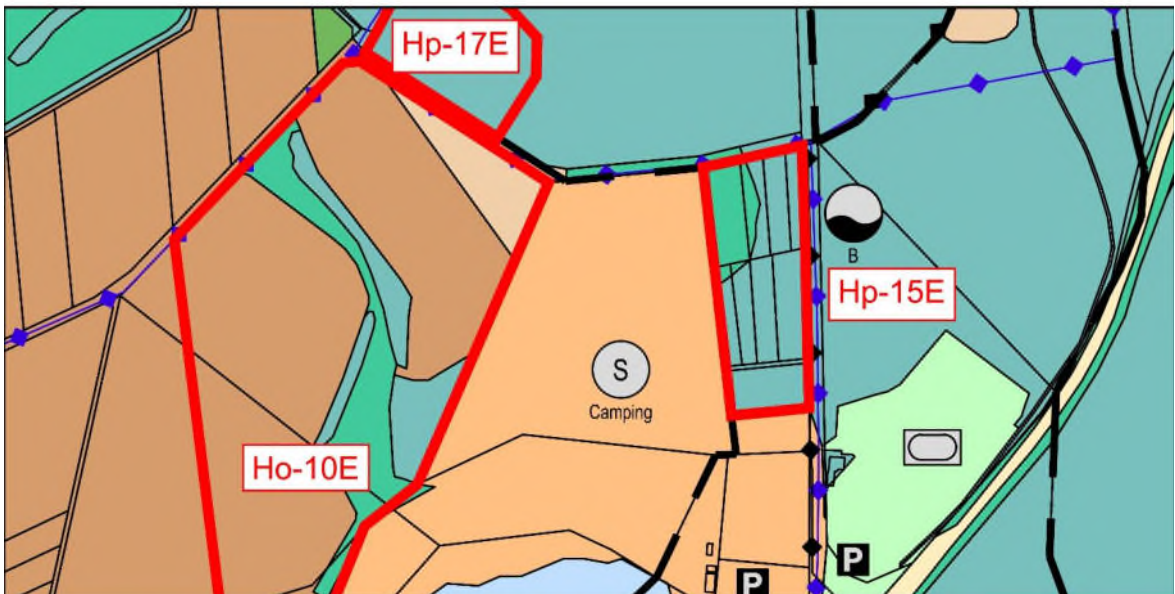
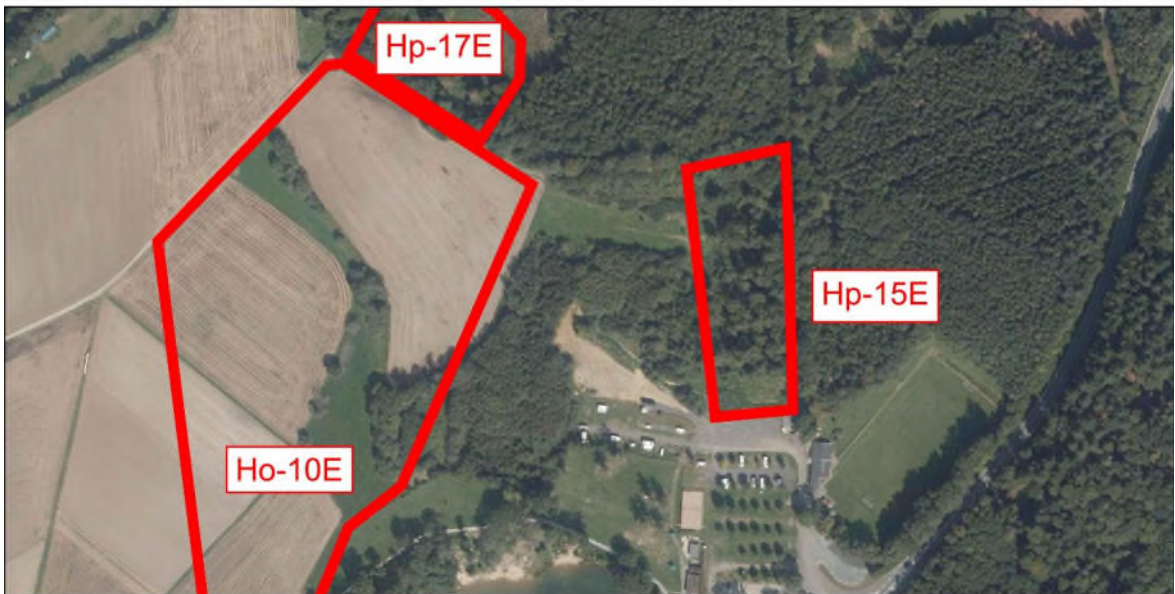
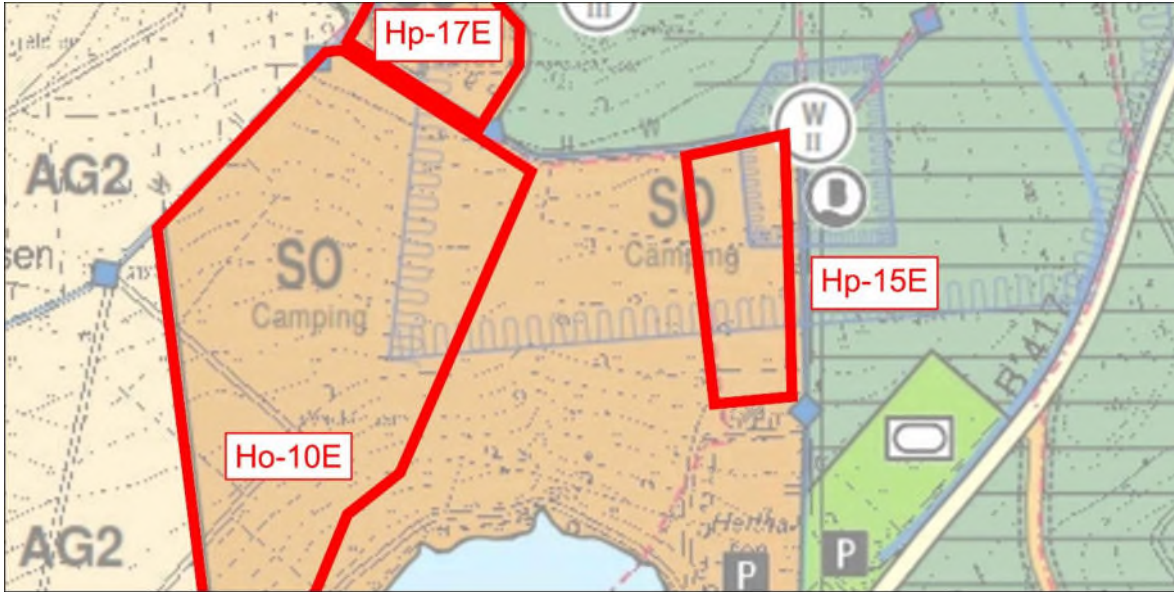


(Maßstab 1:5.000)

3.14.7 Nr. Hp-15

geplante Nutzung	Fläche für Wald und Gehölz, Fläche für die Landwirtschaft (Grünland)	
Gewann	Wackerhans	
Größe in qm	0 m ² ; 9.965 m ² (Hp-15E, entfällt)	
RROP	Grundzentrum, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	Sondergebiet Camping	
Umgebung	Wald, Wohnmobilstellplätze, Sportplatz	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt.	
Landwirtschaft	Fläche nicht landwirtschaftlich genutzt Ackerzahl: -	
Radon	Radonpotenzial 20,9, Radonkonzentration 32,5 kBq/m ³	
Bebaubarkeit		
Standortqualität		
verkehrliche Er- schließung		
Wasser/Abwasser	-	
Starkregen- gefährdung	-	
Infrastruktur		
Ortsbild		
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	Waschbach und Herthasee angrenzend	
Landesplanung Auszug aus der landes- planerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG der Kreisver- waltung vom 30.07.2021	„Rückführung vorhandener Sonderbauflächen Hp-15 mit 1,0 ha.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche des ursprünglich geplanten Campingplatzes wird verkleinert, da die entsprechende Nachfrage nicht besteht. Die Fläche HP-15 wird aus dem FNP entnommen.	-



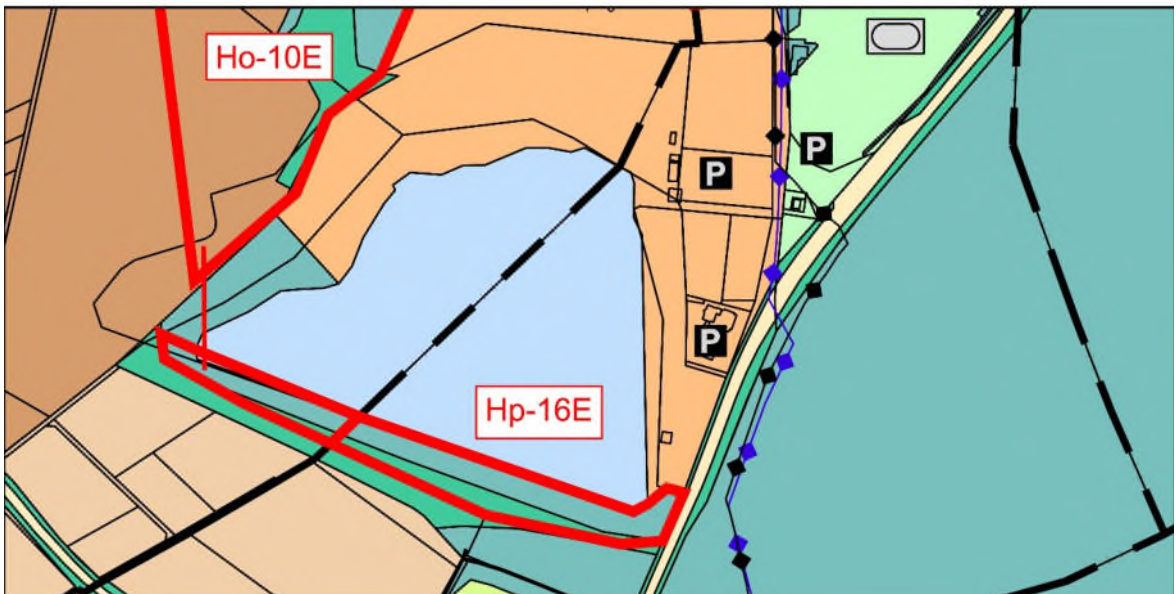
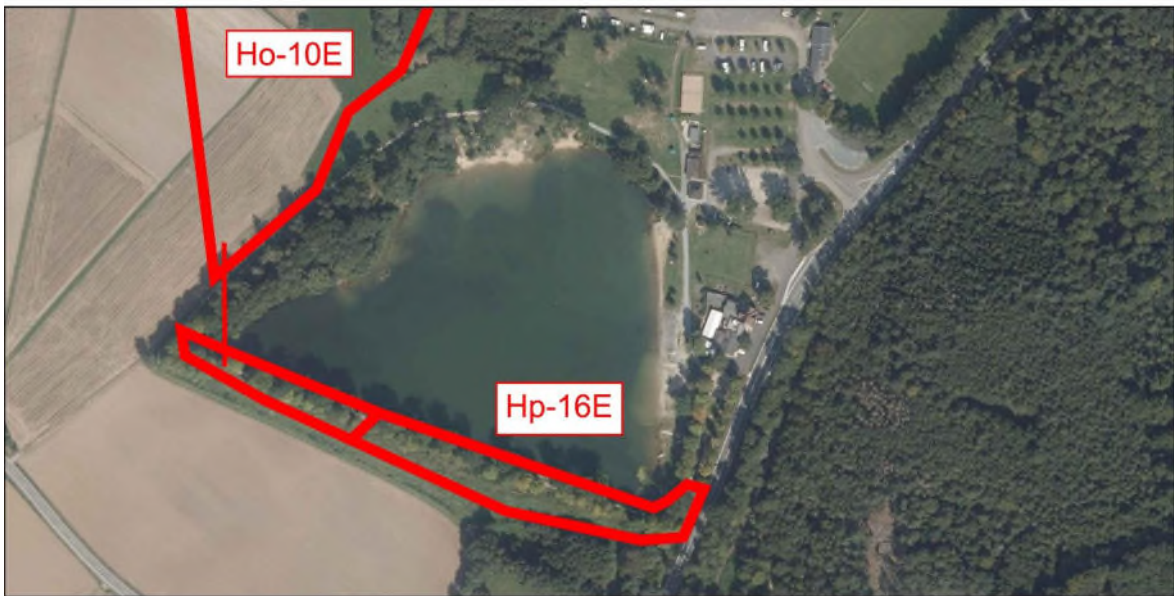
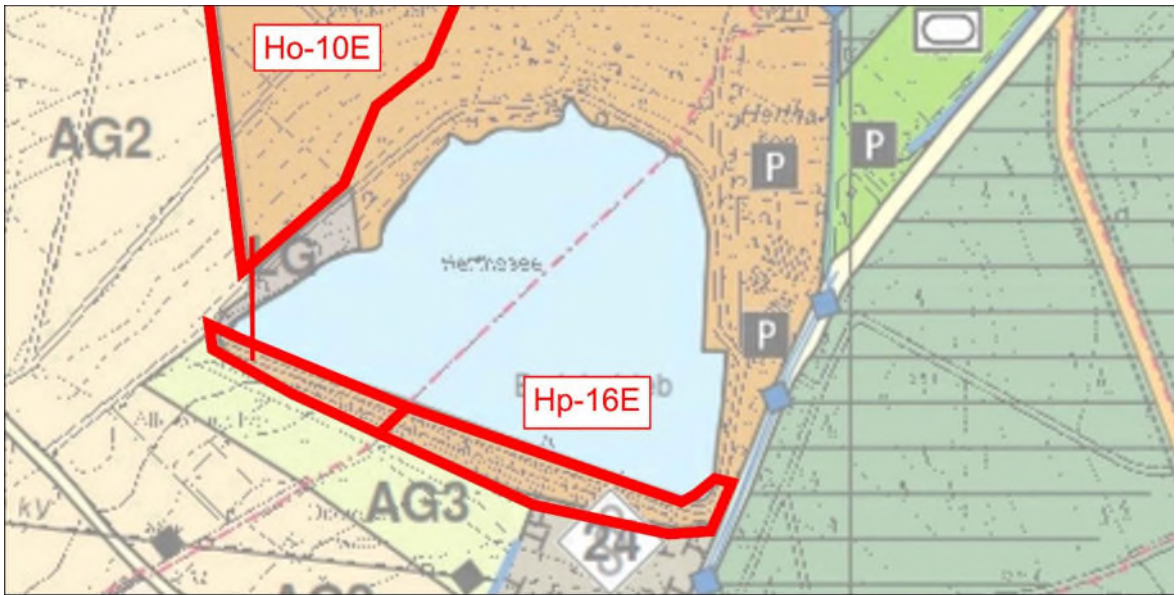


(Maßstab 1:5.000)

3.14.8 Nr. Hp-16

geplante Nutzung	Wasserfläche und Fläche für Wald und Gehölz	
Gewann	Obere Sauerwiese, Unter der Diezer Straße	
Größe in qm	0 m ² ; 6.468 m ² (Hp-16E, entfällt)	
RROP	Grundzentrum, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	Sondergebiet Camping	
Umgebung	Ackerfläche, Herthasee	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt.	
Landwirtschaft	Fläche teilweise landwirtschaftlich genutzt Ackerzahl: -	
Radon	Radonpotenzial 20,9, Radonkonzentration 32,5 kBq/m ³	
Bebaubarkeit		
Standortqualität		
verkehrliche Erschließung		
Wasser/Abwasser	-	
Starkregen-gefährdung	-	
Infrastruktur		
Ortsbild		
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	Waselbach und Herthasee auf der Fläche	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Rückführung vorhandener Sonderbauflächen Hp-16 mit 4,7 ha.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche des ursprünglich geplanten Campingplatzes wird verkleinert, da die entsprechende Nachfrage nicht besteht. Die Fläche HP-16 wird aus dem FNP entnommen.	-



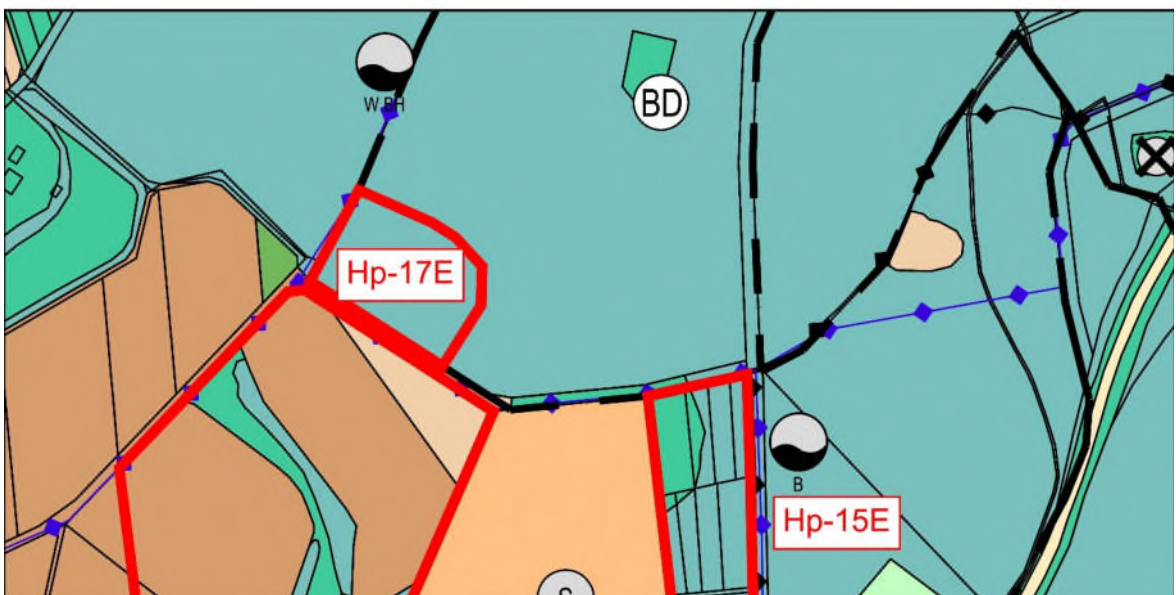
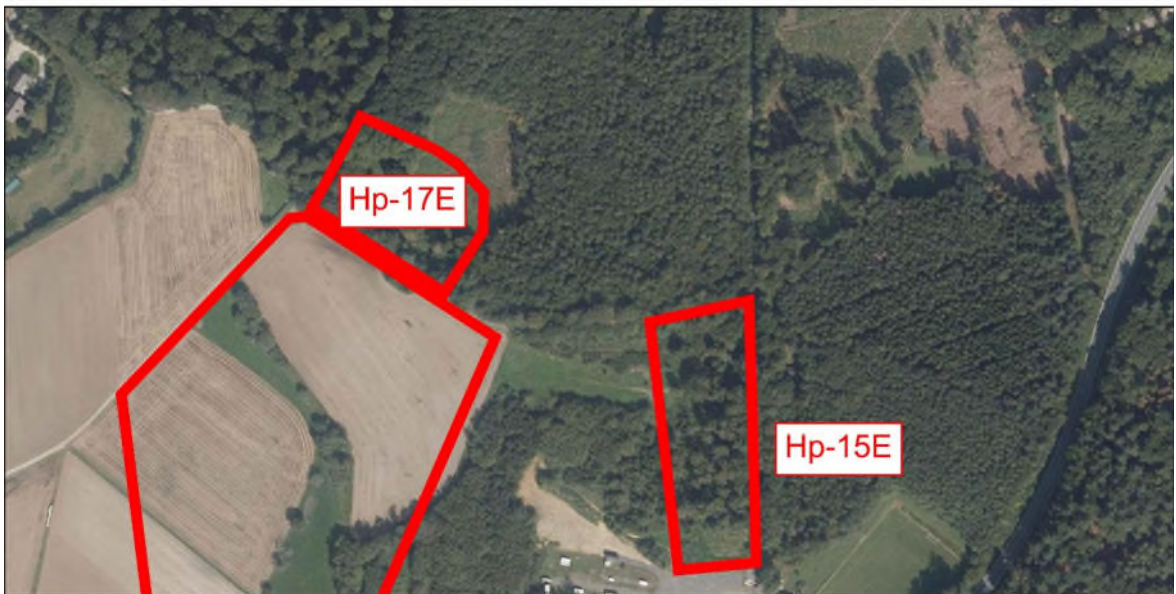
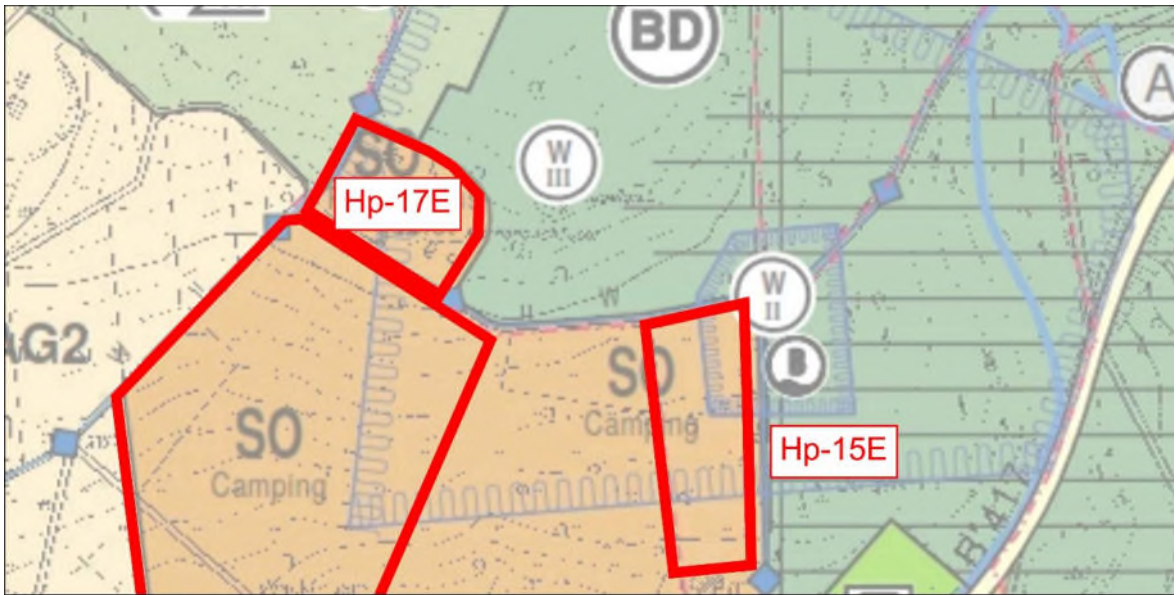


(Maßstab 1:5.000)

3.14.9 Nr. Hp-17

geplante Nutzung	Fläche für Wald und Gehölz	
Gewann	Goldhahnhöchst	
Größe in qm	0 m ² ; 7.587 m ² (Hp-17E, entfällt)	
RROP	Grundzentrum, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	Sondergebiet Camping	
Umgebung	Ackerfläche, Wald	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt.	
Landwirtschaft	Fläche nicht landwirtschaftlich genutzt Ackerzahl: -	
Radon	Radonpotenzial 20,9, Radonkonzentration 32,5 kBq/m ³	
Bebaubarkeit		
Standortqualität		
verkehrliche Er- schließung		
Wasser/Abwasser	-	
Starkregen- gefährdung	-	
Infrastruktur		
Ortsbild		
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, Trinkwasserschutzgebiet Zone II, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	Waselbach und Herthasee auf der Fläche	
Landesplanung Auszug aus der landes- planerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisver- waltung vom 30.07.2021	„Rückführung vorhandener Sonderbauflächen Hp-17 mit 0,8 ha.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche des ursprünglich geplanten Campingplatzes wird verkleinert, da die entsprechende Nachfrage nicht besteht. Die Fläche HP-15 wird aus dem FNP entnommen.	-



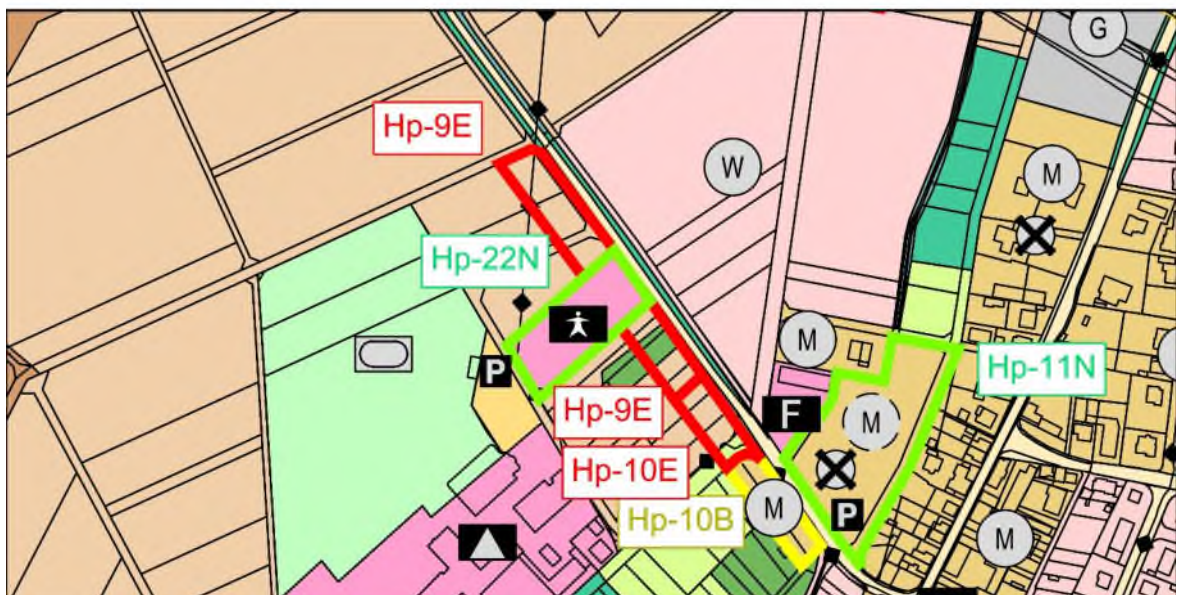
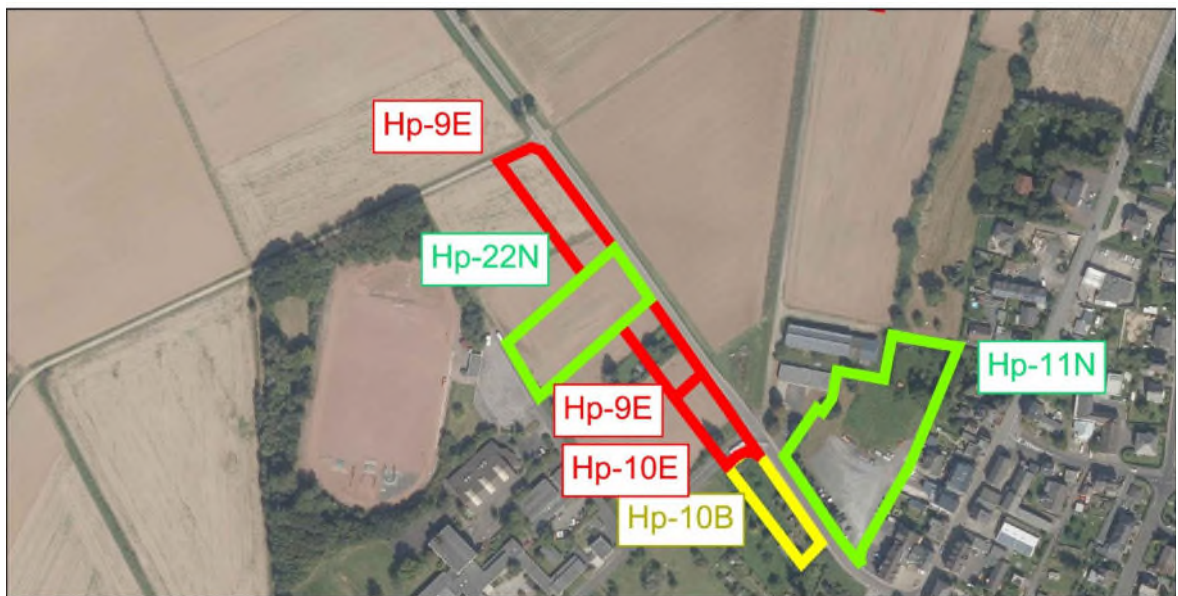
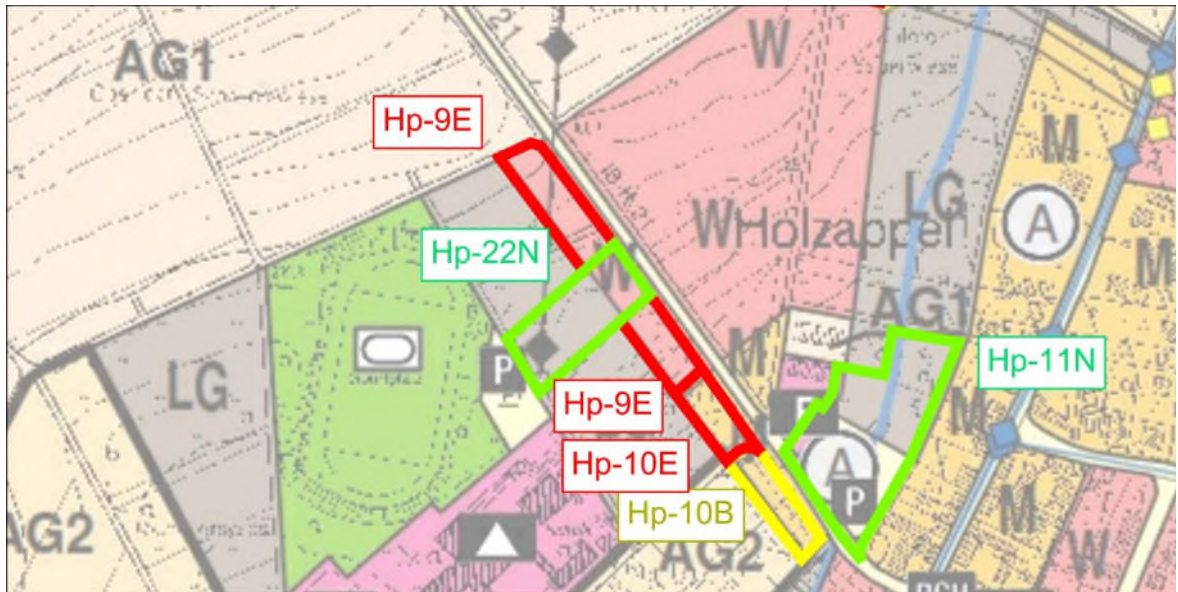


(Maßstab: 1.5.000)

3.14.10 Nr. Hp-22

geplante Nutzung	Gemeinbedarfsfläche	
Gewann	Krautland am Horhäuserweg	
Größe in qm	3.919 m ² (Hp-22N, neu)	
RROP	Grundzentrum, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus,	
wirksamer FNP	Wohnbaufläche, Landespflegerische Grünfläche	
Umgebung	Schule, Acker	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Entzug einer landwirtschaftlichen Fläche aus der Nutzung. Ackerzahl: 51	
Radon	Radonpotenzial 20,9, Radonkonzentration 32,5 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	Leicht abschüssig nach Süd-Osten	1
Standortqualität	Lage direkt an der Schule	1
verkehrliche Erschließung	Erschlossen über den Horhäuser Weg und Schulstraße	1
Wasser/Abwasser	„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar. Es ist nur der gesetzlich geforderte Brandschutz von 48m ³ /h gegeben. Ist ein erhöhter Brandschutz erforderlich, ist dieser von der Ortsgemeinde oder dem Bauherrn abzudecken.“	
Starkregen-gefährdung	Keine Aussage	
Infrastruktur	Nicht erforderlich	
Ortsbild	Schaffung einer Bebauungslücke	3
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung	Die Fläche wurde für die förmlichen Beteiligungsverfahren neu aufgenommen, es liegt daher keine Aussage von der Unteren Landesplanungsbehörde vor.	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche soll für eine Kindertagesstätte dienen. Aufgrund der Lage direkt neben der Schule, der bereits vorhandenen verkehrlichen Erschließung und dem nur leicht abschüssigen Gelände, ist die Fläche für eine Kindertagesstätte gut geeignet. Jedoch wird eine Lücke im Ortsbild geschaffen, was aber wegen der besonderen Nutzung städtebaulich unproblematisch ist. Die verkehrliche Anbindung ist in der Objektplanung bzw. einem Bebauungsplanverfahren zu prüfen.	2





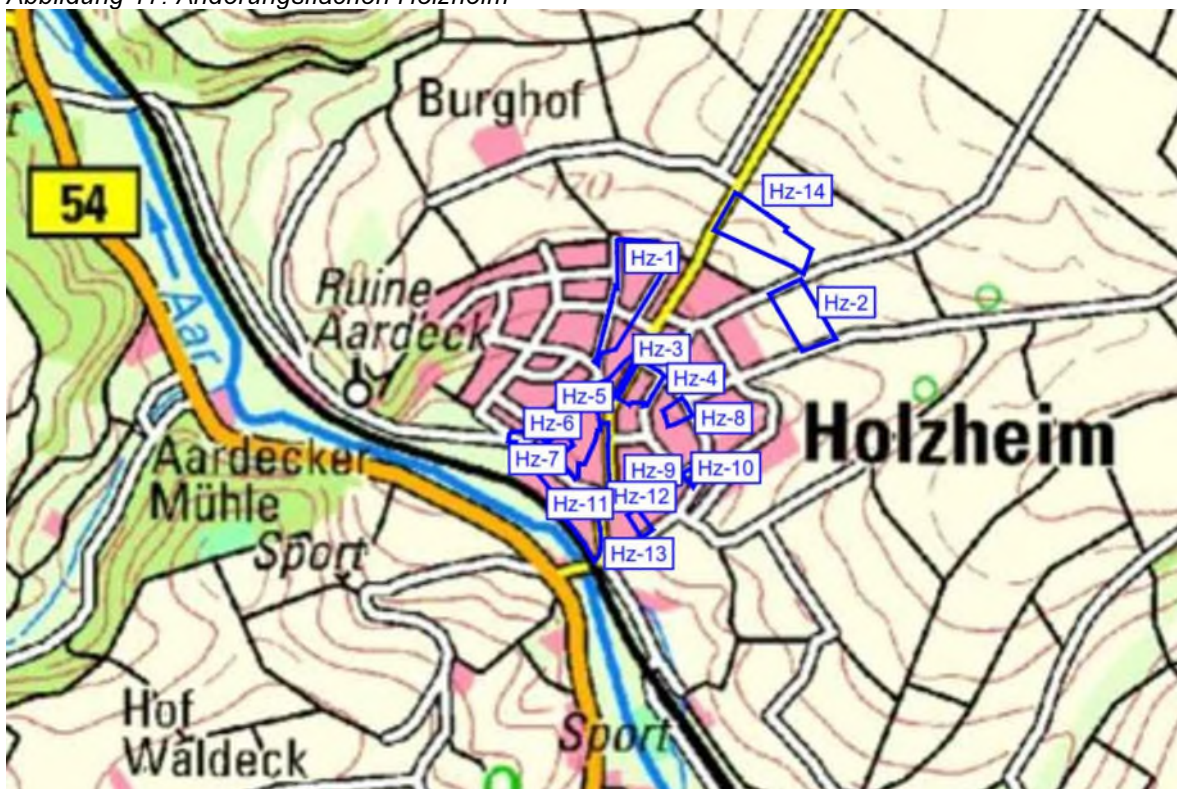
(Maßstab: 1.5.000)

3.15 Ortsgemeinde Holzheim

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

Hz-1, Hz-3, Hz-4, Hz-9, Hz-10, Hz-11, Hz-12 und Hz-13	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Alte Ortslage I“
Hz-2	Anpassung der Darstellung an die gewerbliche Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans
Hz-10	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Alte Ortslage I – 2. Änderung“
Hz-5, Hz-6, Hz-7 und Hz-8	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Alte Ortslage II“
Hz-11	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Alte Ortslage II – 3. Änderung“
Hz-14	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „In den Erlen“ 6. Änderung; 3. Erweiterung
Die geplante B417 wird nicht gebaut, weshalb die Markierung entfällt.	

Abbildung 17: Änderungsflächen Holzheim

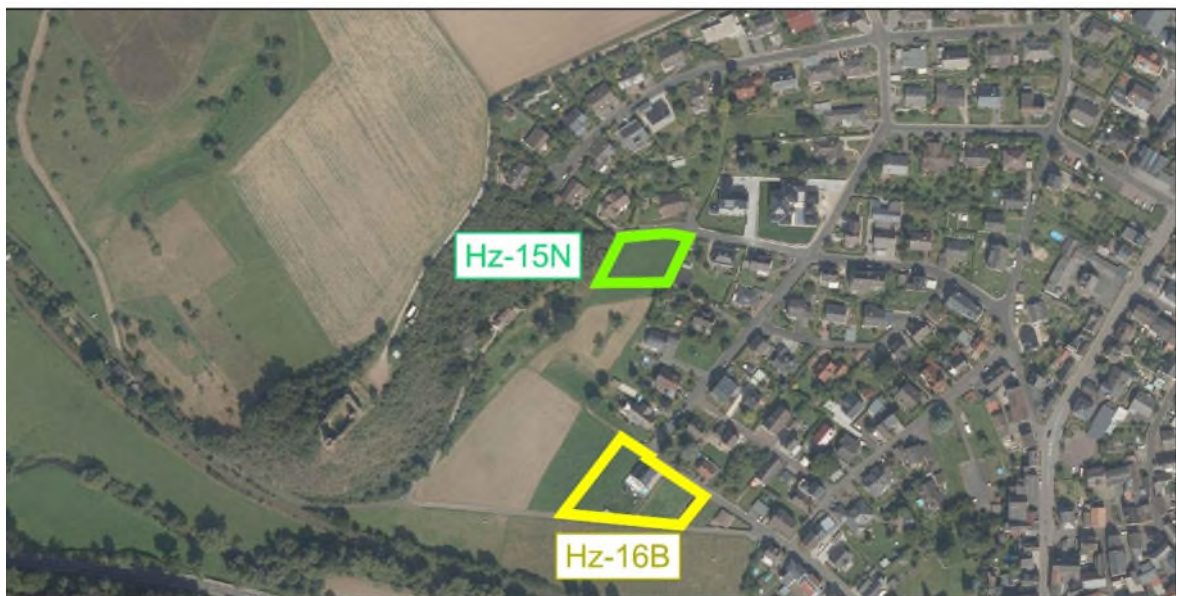
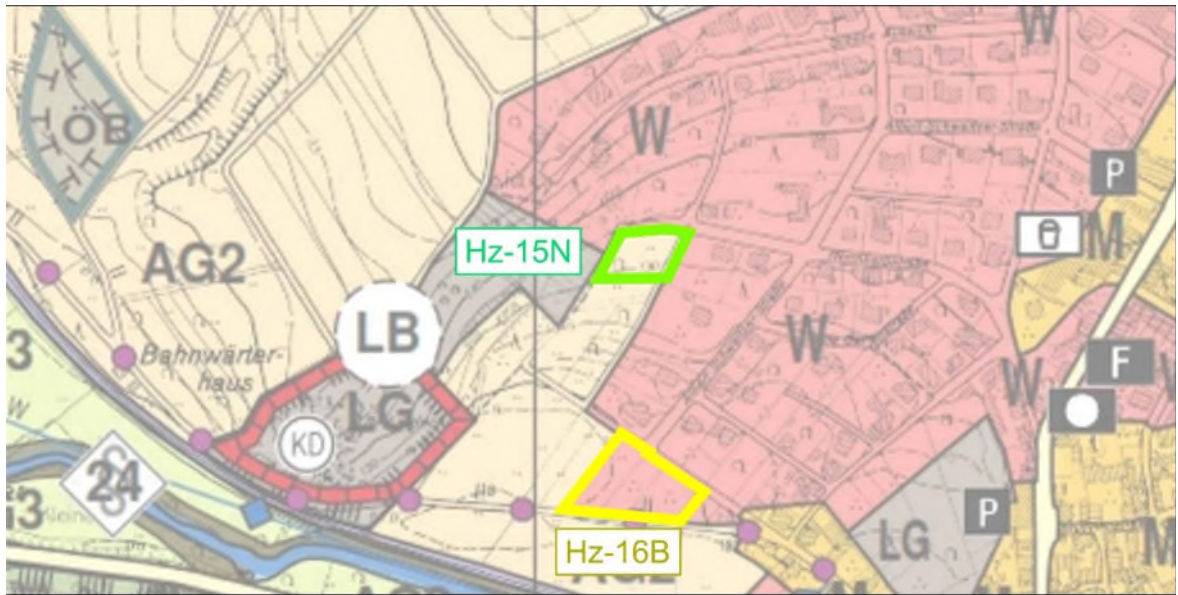


(Maßstab 1:15.000)

3.15.1 Nr. Hz-15

geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Gewann	Unter der Burg	
Größe in qm	1.413 m ² (Hz-15N, neu)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, Schwerpunktentwicklungsraum, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion, Vorbehalt regionaler Biotopverbund	
wirksamer FNP	Landwirtschaftliche Vorrangflächen mit ergänzenden Maßnahmen und Regelungen für den Naturschutz und die Landespflege	
Umgebung	Wohnbebauung, Wiese	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Ortsnahe landwirtschaftliche Fläche Ackerzahl: 48	
Radon	Radonpotenzial 25,5, Radonkonzentration 31,8 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	abschüssig nach Süden	1
Standortqualität	Unverbauter Blick auf die Burg Ardeck, Immissionsbelastung durch die Bundesstraße im Süden	2
verkehrliche Erschließung	erschlossen über Hernbergstraße	1
Wasser/Abwasser	„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar.“	
Starkregengefährdung	„Eine besondere Gefährdung durch Starkregen besteht nicht.“	
Infrastruktur	Kindertagesstätte nicht mehr fußläufig erreichbar sonst keine Infrastruktur im Ort	2-3
Ortsbild	Anschluss an Wohnbebauung, Abrundung des Ortsbildes durch Erweiterung	2
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Arrondierung der Ortslage mit neuen Wohnbauflächen Hz-15 mit 0,2 ha.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche bietet einen unverbauten Blick über die Landschaft und rundet das Ortsbild ab. Die verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung ist unproblematisch. Lärmbelastungen durch die Bundesstraße im Süden wären ggfls. in der Bebauungsplanung zu prüfen.	2



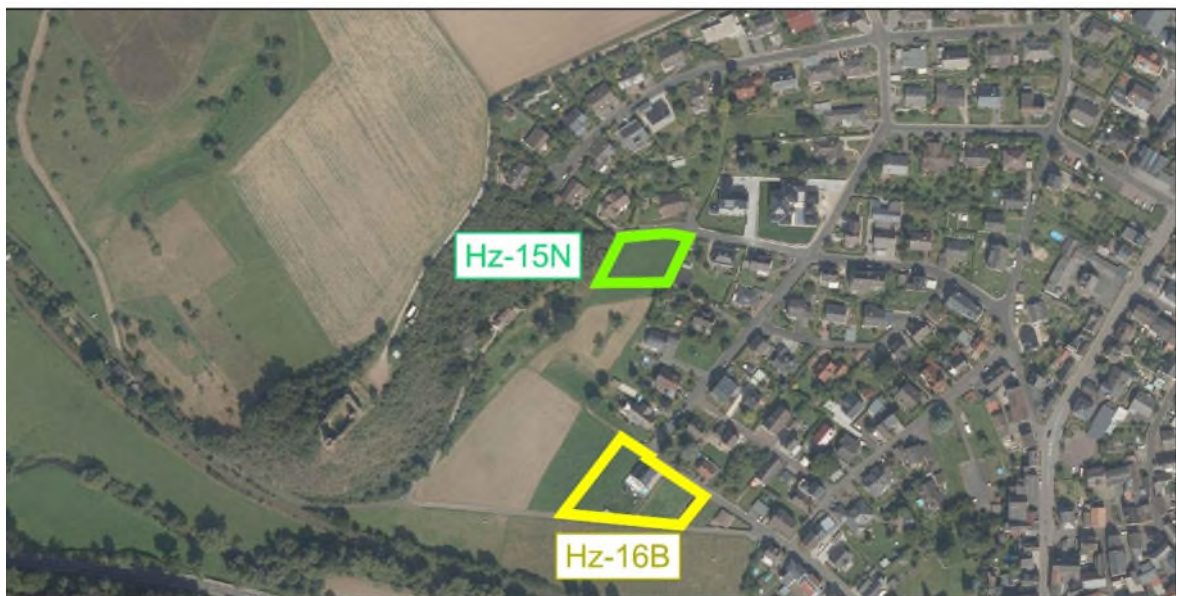
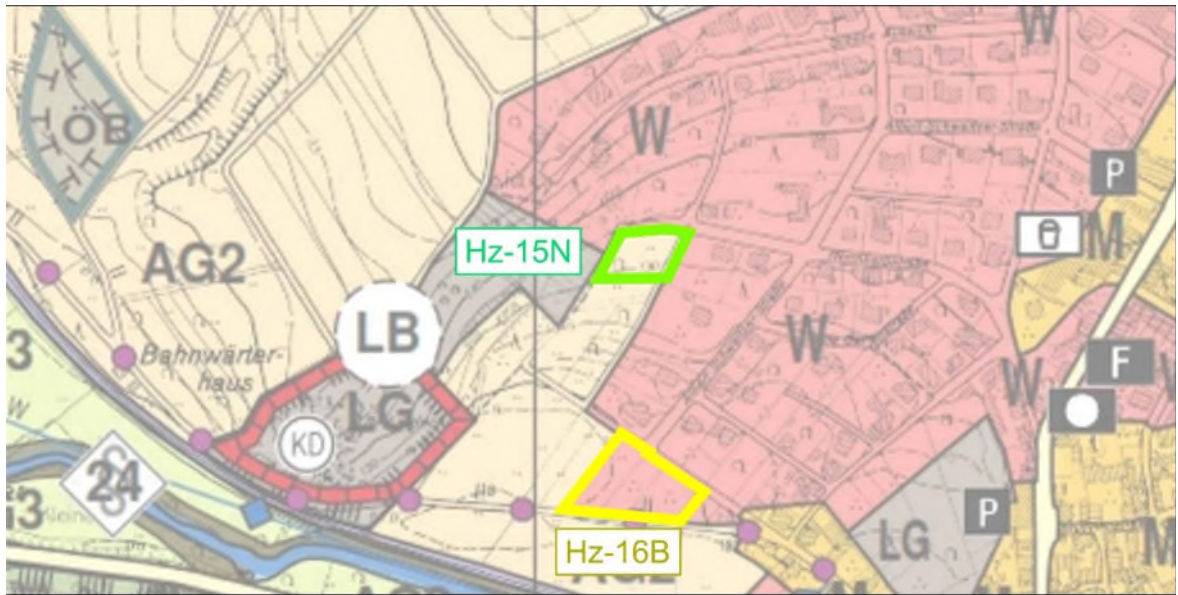


(Maßstab 1:5.000)

3.15.2 Nr. Hz-16

geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Gewann	Unter der Burg	
Größe in qm	2.908 m ² (Hz-16B, Bestand)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz, Schwerpunktentwicklungsraum, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion, Vorbehalt regionaler Biotopverbund	
wirksamer FNP	Wohnbaufläche	
Umgebung	Wohnbebauung, Wiese	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Ortsnahe landwirtschaftliche Fläche Ackerzahl: 43	
Radon	Radonpotenzial 25,5, Radonkonzentration 31,8 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	eben	1
Standortqualität	Unverbauter Blick auf die Burg Ardeck, erhebliche Emissionsbelastung durch die Bundesstraße im Süden	3
verkehrliche Erschließung	von der Schlossstraße aus, innere Erschließung nicht notwendig	1
Wasser/Abwasser	„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar.“	
Starkregengefährdung	„Bei extremen Hochwasserabflussereignissen ist mit einer Überflutung dieser Flächen zu rechnen. Ein Verzicht auf die Neuausweisung ist daher zu empfehlen. Für die Fläche Hz-16N ist eine geringe bis mäßige Gefährdung durch Sturzfluten bei Starkregen ausgewiesen.“	
Infrastruktur	Kindertagesstätte nicht mehr fußläufig erreichbar sonst keine Infrastruktur im Ort	2-3
Ortsbild	Anschluss an Wohnbebauung, geringfügige Erweiterung des Ortsbildes	2
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	Aar vom südlichen Rand der Fläche ca. 50 m entfernt	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die Fläche Hz-16 resultiert aus einer im rechtswirksamen FNP vorhanden Wohnbaufläche mit ca. 0,3 ha, welche noch um weitere 0,2 ha erweitert werden soll. Die Planung tangiert das gesetzliche Überschwemmungsgebiet der Aar.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche bietet einen unverbauten Blick über die Landschaft und rundet das Ortsbild ab. Die verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung ist unproblematisch. Lärmbelastungen durch die Bundesstraße im Süden wären ggfls. in der Bebauungsplanung zu prüfen. Die Flächenabgrenzung wurde gegenüber den Planungsstand zur Landesplanerischen Stellungnahme reduziert. Die Fläche liegt nun sogar außerhalb des HQ 200.	3



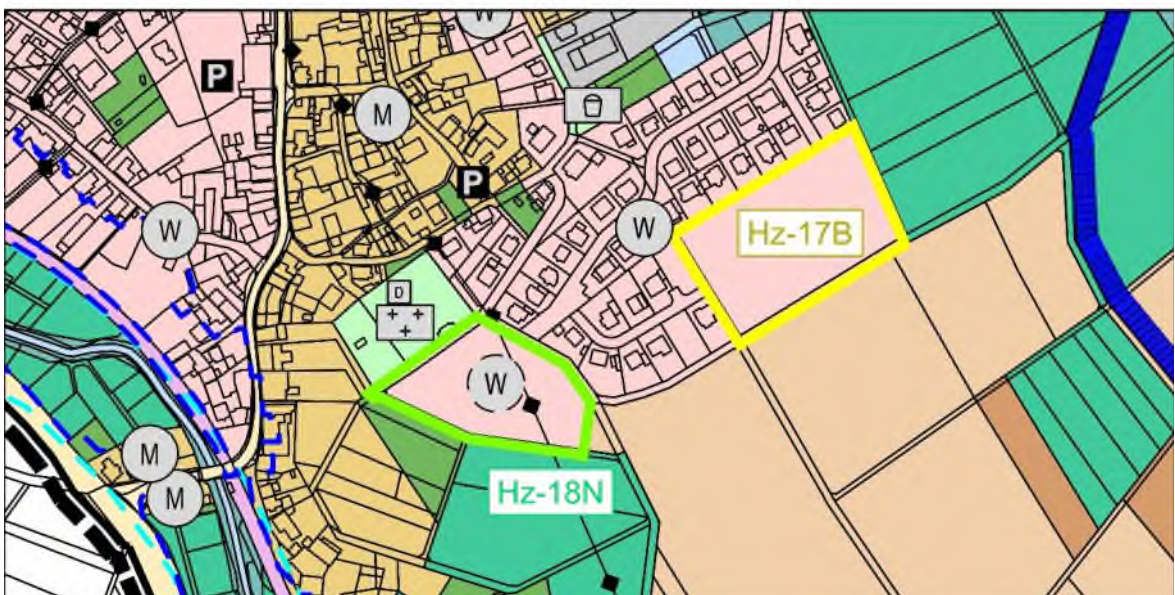
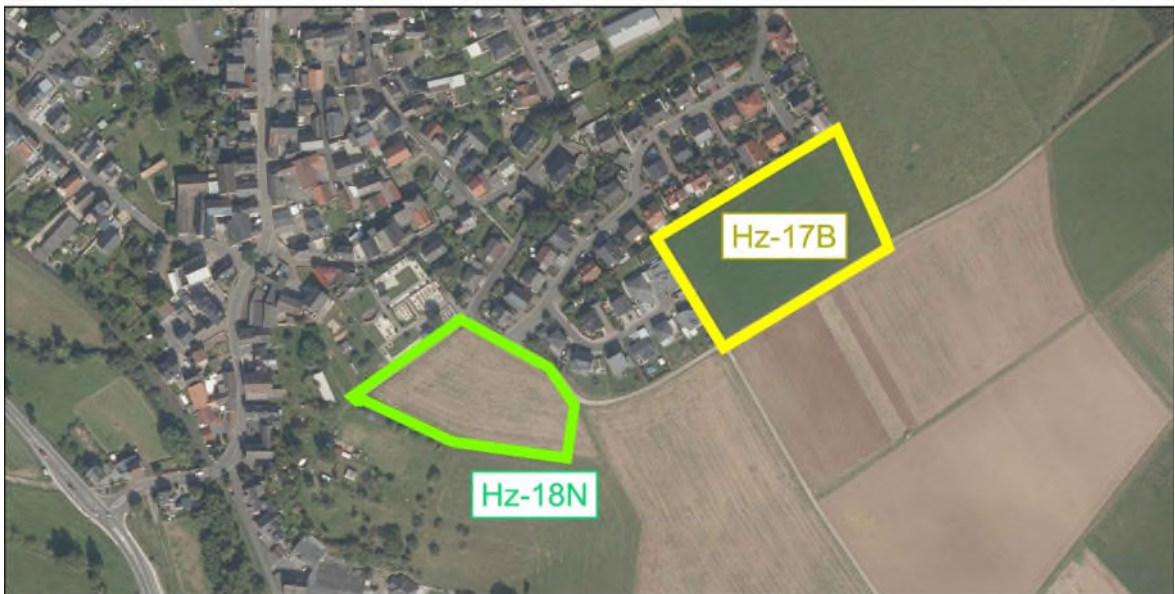
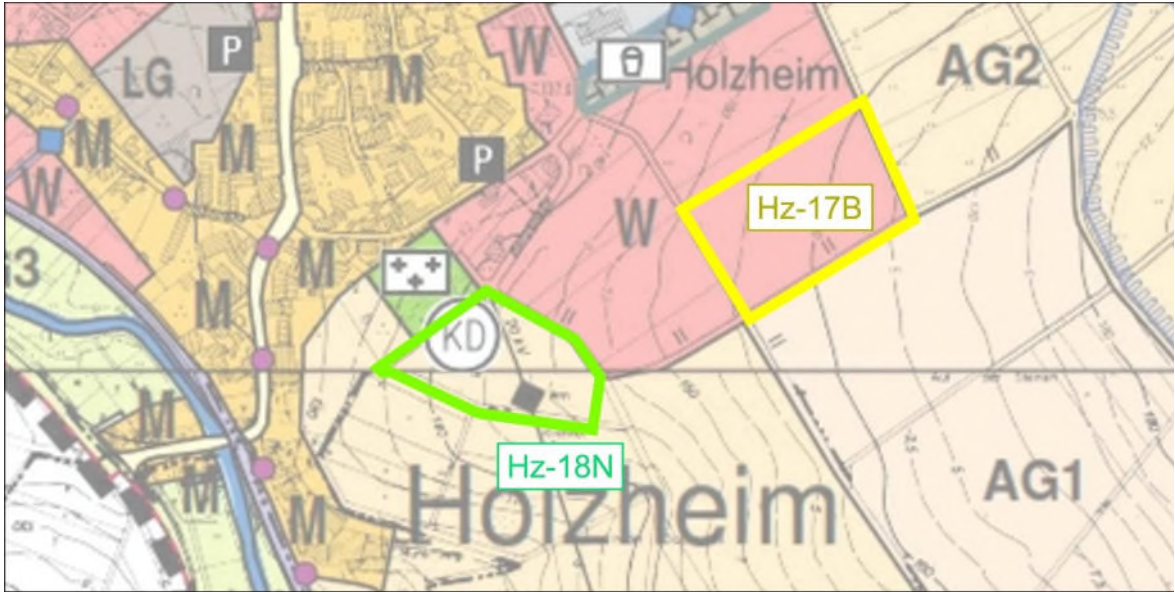


(Maßstab 1:5.000)

3.15.3 Nr. Hz-17

geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Gewinn	Östlich Ardeckblick	
Größe in qm	11.340 m ² (Hz-17B, Bestand)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, teilw. Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz, Schwerpunktentwicklungsraum, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion	
wirksamer FNP	Wohnbaufläche	
Umgebung	Wohnbebauung, Ackerfläche	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Entzug einer großen und gut zu bewirtschaftender Fläche aus der Nutzung. Ackerzahl: 37-57	
Radon	Radonpotenzial 20,9, Radonkonzentration 32,5 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	abschüssig nach Westen	1
Standortqualität	ruhig gelegen, unverbauter Blick über die Landschaft	1
verkehrliche Erschließung	Anbindung über Ortsstraßen (Ardeckblick)	1
Wasser/Abwasser	-	
Starkregengefährdung	„Eine besondere Gefährdung durch Starkregen besteht nicht.“	
Infrastruktur	Kindertagesstätte nicht mehr fußläufig erreichbar sonst keine Infrastruktur im Ort	2-3
Ortsbild	Anschluss an Wohnbebauung, begonnene Ortserweiterung wird fortgeführt	2
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die Fläche Hz-17 resultiert aus der im rechtswirksamen FNP vorhandenen Wohnbaufläche mit insgesamt ca. 1,1 ha, welche als Bestandspotential deklariert ist.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche bietet einen unverbauten Blick über die Landschaft und schließt das Ortsbild ab. Die verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung ist unproblematisch. Die Fläche ist für Wohnbebauung sehr gut geeignet.	1-2



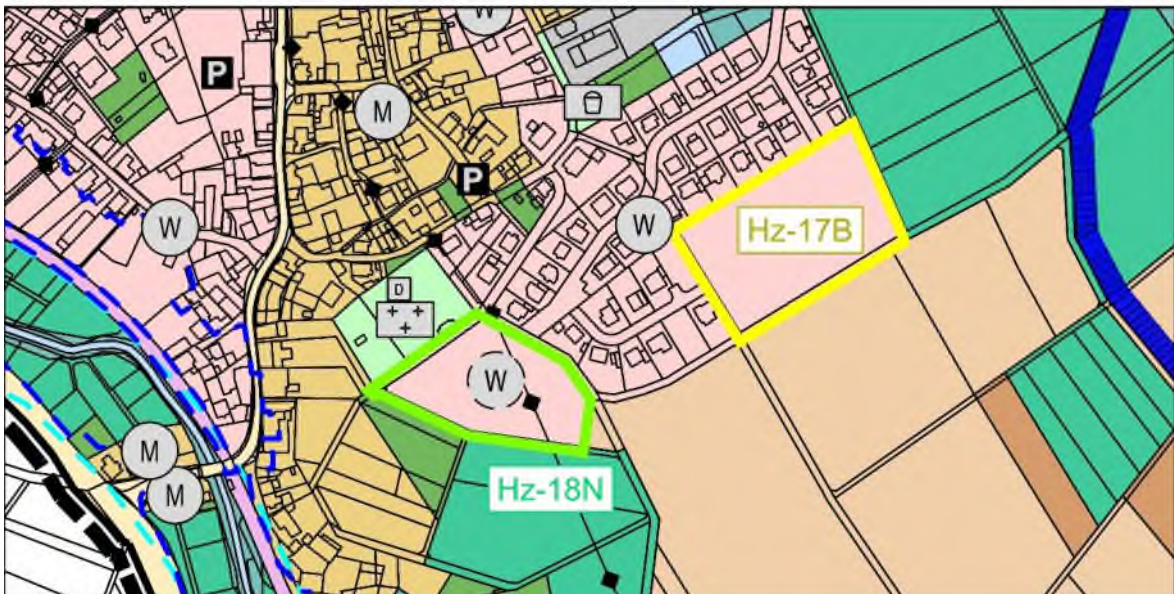
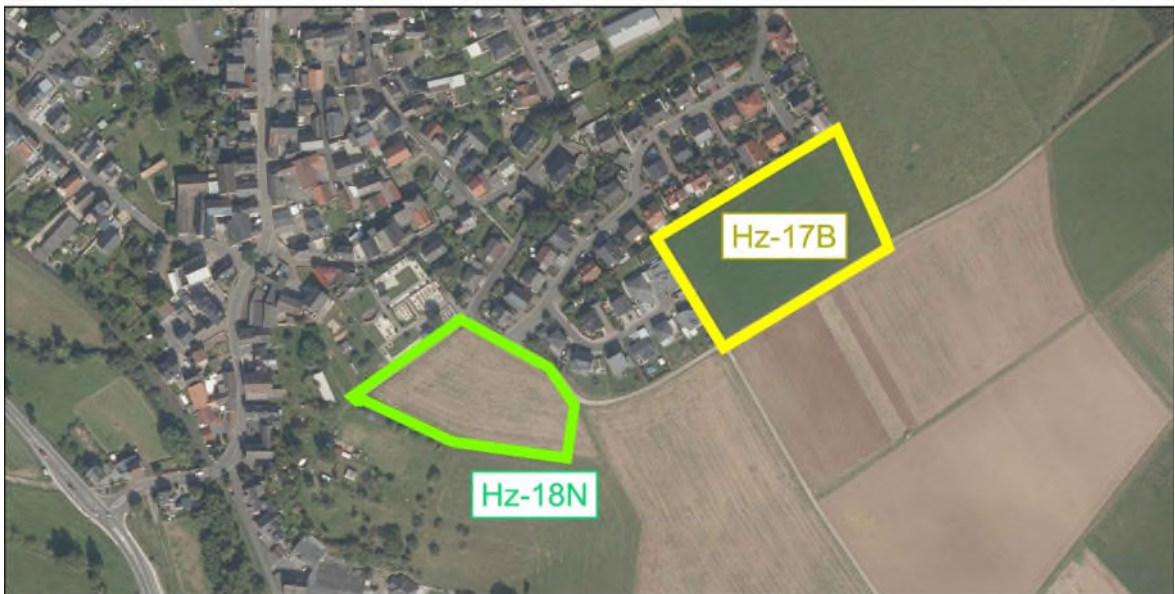
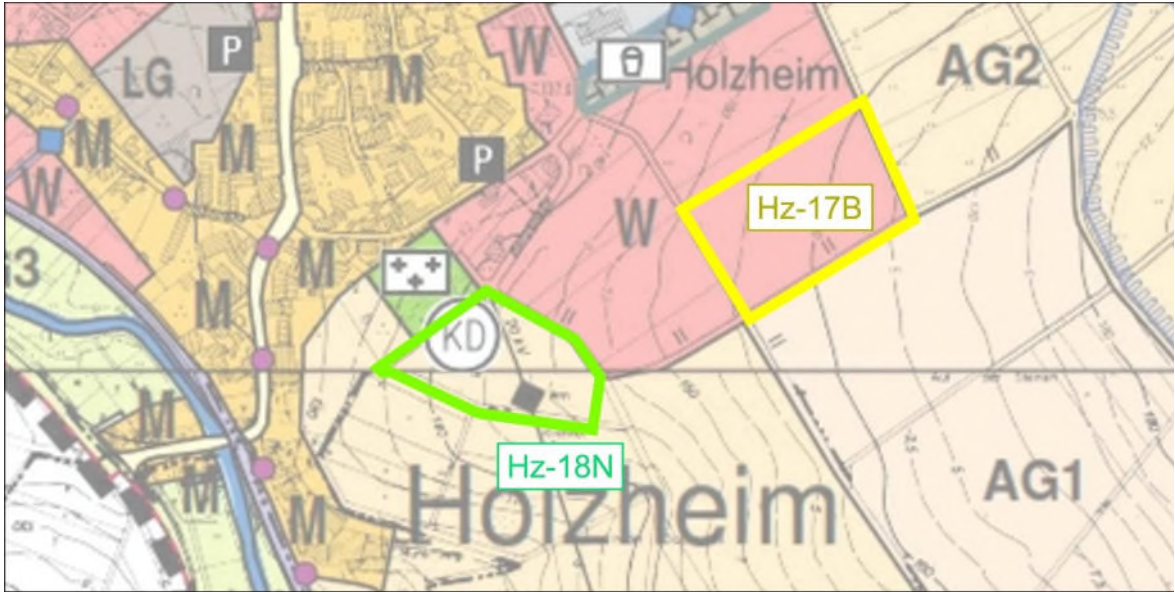


(Maßstab 1:5.000)

3.15.4 Nr. Hz-18

geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Gewann	Am Kirchhof	
Größe in qm	7.731 m ² (Hz-18N, neu)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz, Schwerpunktentwicklungsraum, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion, Vorbehalt regionaler Biotopverbund	
wirksamer FNP	Landwirtschaftliche Vorrangflächen mit ergänzenden Maßnahmen und Regelungen für den Naturschutz und die Landespflege	
Umgebung	Wohnbebauung, Ackerfläche, Friedhof	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Entzug einer landwirtschaftlichen Fläche aus der Nutzung. Ackerzahl: 48-71	
Radon	Radonpotenzial 20,9, Radonkonzentration 32,5 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	abschüssig nach Westen	2
Standortqualität	Unverbauter Blick auf die Landschaft, Stromfreileitung verläuft über der Fläche Verkabelung wäre einer Prüfung wert.	2-3
verkehrliche Erschließung	Anbindung über Ortsstraße (Bergstraße und Ober den Erlen)	1
Wasser/Abwasser	„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar.“	
Starkregengefährdung	„Eine besondere Gefährdung durch Starkregen besteht nicht.“	
Infrastruktur	Kindertagesstätte nicht mehr fußläufig erreichbar sonst keine Infrastruktur im Ort	2-3
Ortsbild	Anschluss an Wohnbebauung, Abrundung des Ortsbildes	1
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die Fläche Hz-18 ist im rechtswirksamen FNP noch als landw. Fläche vorgesehen. Jetzt soll eine Wohnbauflächenneuaufnahme vom 1,6 ha erfolgen. Wir erachten diese deutliche Flächenaufnahme für die Gemeinde Holzheim als überdimensioniert.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche bietet einen unverbauten Blick über die Landschaft und rundet das Ortsbild ab. Die verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung ist unproblematisch. Eine Erdverkabelung der Stromfreileitung sollte geprüft werden. Die Flächenabgrenzung wurde gegenüber den Planungsstand zur Landesplanerischen Stellungnahme reduziert und die Flächengröße daher vertretbar.	2





(Maßstab 1:5.000)

3.16 Ortsgemeinde Horhausen

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

Ho-1	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Zwischen den Straßen“
Ho-2, Ho-4, Ho-5 und Ho-6	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Weickert – 4. Änderung“
Ho-3	Anpassung der Darstellung an vorhandene Nutzung
Neue Markierung für das Dorfgemeinschaftshaus	
Der Sportplatz im Süden ist nicht mehr vorhanden, weshalb die Markierung entfällt	

Abbildung 18: Änderungsflächen Horhausen

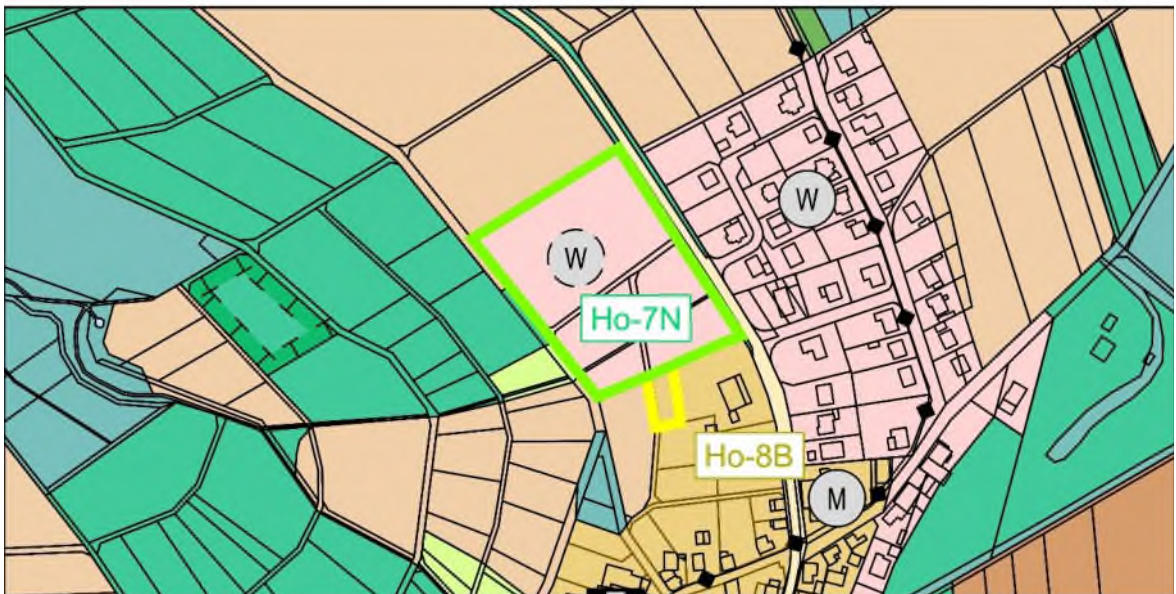
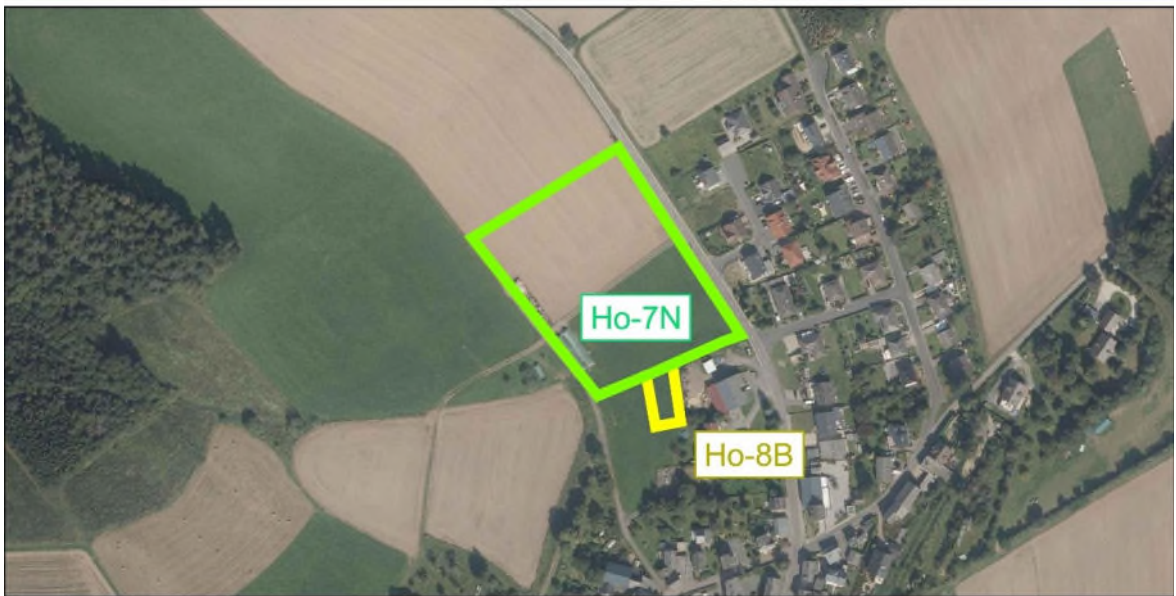
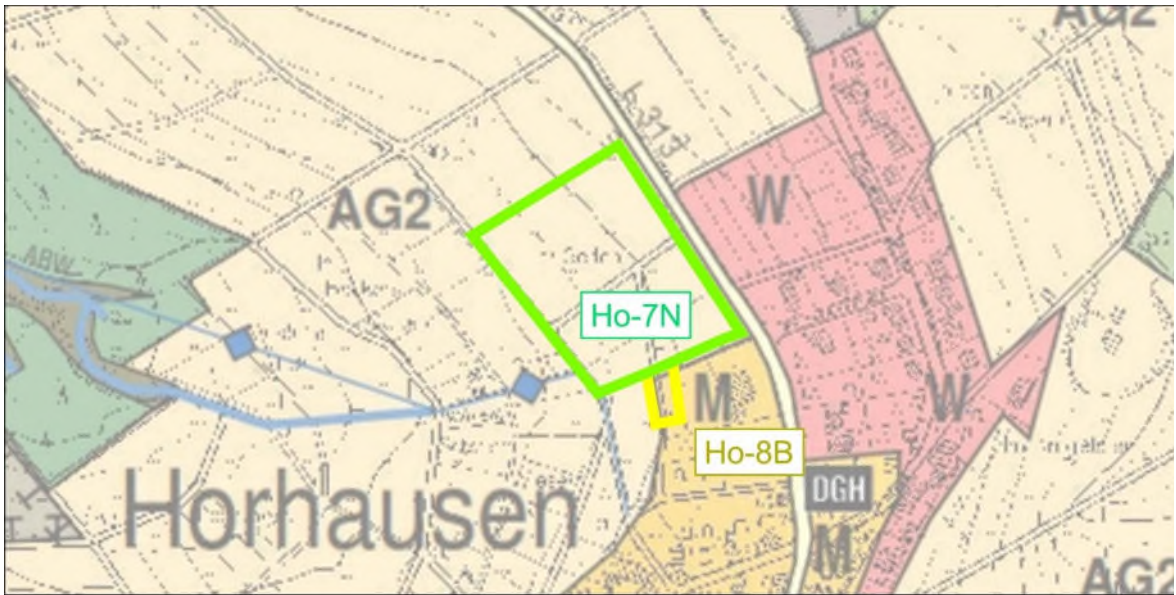


(Maßstab 1:15.000)

3.16.1 Nr. Ho-7

geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Gewinn	Im Seifen	
Größe in qm	14.966 m ² (Ho-7N, neu)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	Landwirtschaftliche Vorrangflächen mit ergänzenden Maßnahmen und Regelungen für den Naturschutz und die Landespflege	
Umgebung	Wohnbebauung, Acker	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Entzug einer großen, hofnahen und gut zu bewirtschaftender Fläche aus der Nutzung. Ackerzahl: 36-52	
Radon	Radonpotenzial 30,9, Radonkonzentration 63 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	abschüssig nach Süden	2
Standortqualität	Unverbauter Blick auf die Landschaft, evtl. Emissionen von L 313. Ggfls. Emissionen von landwirtschaftlichem Betrieb im Süden	2-3
verkehrliche Erschließung	Anbindung an L 313 (Hauptstraße) denkbar, Zustimmung LBM erforderlich, Bauverbotszone 20 m. Auch Anbindung an Ortsstraße möglich.	1
Wasser/Abwasser	„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar.“	
Starkregen-gefährdung	„Für das Gebiet besteht eine erhebliche Gefahr durch Sturzfluten bei Starkregen.“	
Infrastruktur	keine Infrastruktur im Ort vorhanden	3
Ortsbild	Anschluss an Wohnbebauung, Abrundung des Ortsbildes bei gegenüberliegender Bebauung	2
Schutzgebiete/Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen.	
Oberfl.-gewässer	Schläfergraben verläuft am östlichen Rand der Fläche	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die Fläche Ho-7 ist als neue Entwicklung für die OG Horhausen vorgesehen. Die Flächengröße mit insgesamt 1,5 ha scheint gut bemessen. I.V.m. Fläche Ho-11 muss jedoch ein notwendiger Entfall der Fläche beachtet werden.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche bietet unverbauten Blick über die Landschaft und rundet das Ortsbild ab. Die verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung unproblematisch. Der Schutz vor Sturzfluten bei Starkregen ist im Bebauungsplanverfahren besonders zu berücksichtigen. Die Fläche wird wegen des Bedarfs in Horhausen in den FNP aufgenommen. Eine zum Zeitpunkt der Landesplanerischen Stellungnahme beantragte Fläche Ho-11N, die im nördlich der Ortslage und östlich der L 313 gelegen hätte, wurde nicht weiterverfolgt. Daher ist die Größe der Fläche Ho-7N angemessen.	2



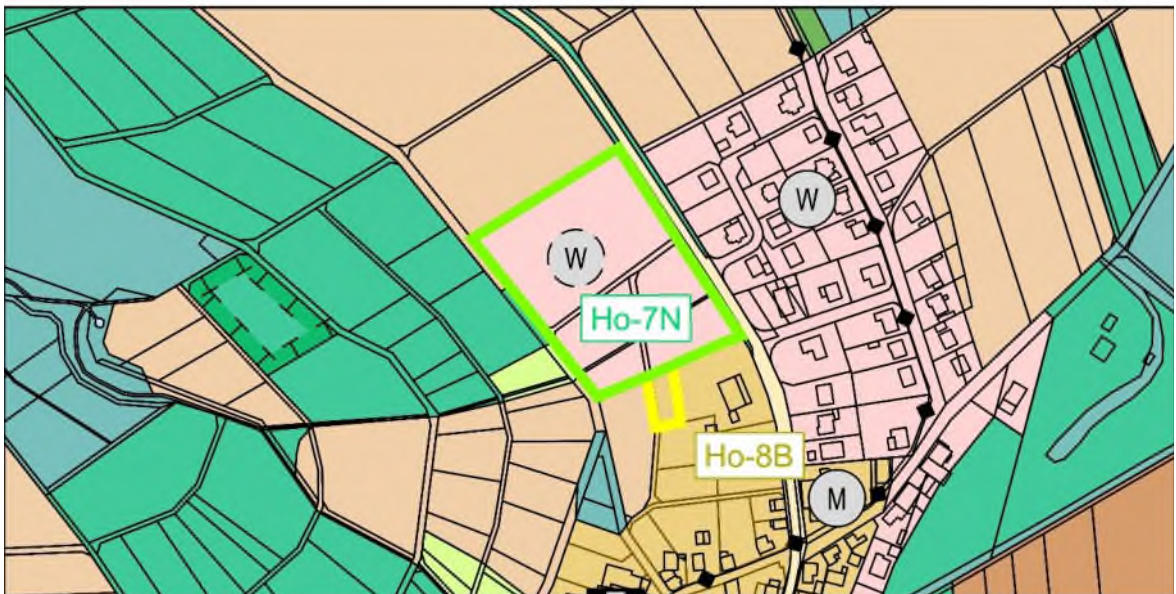
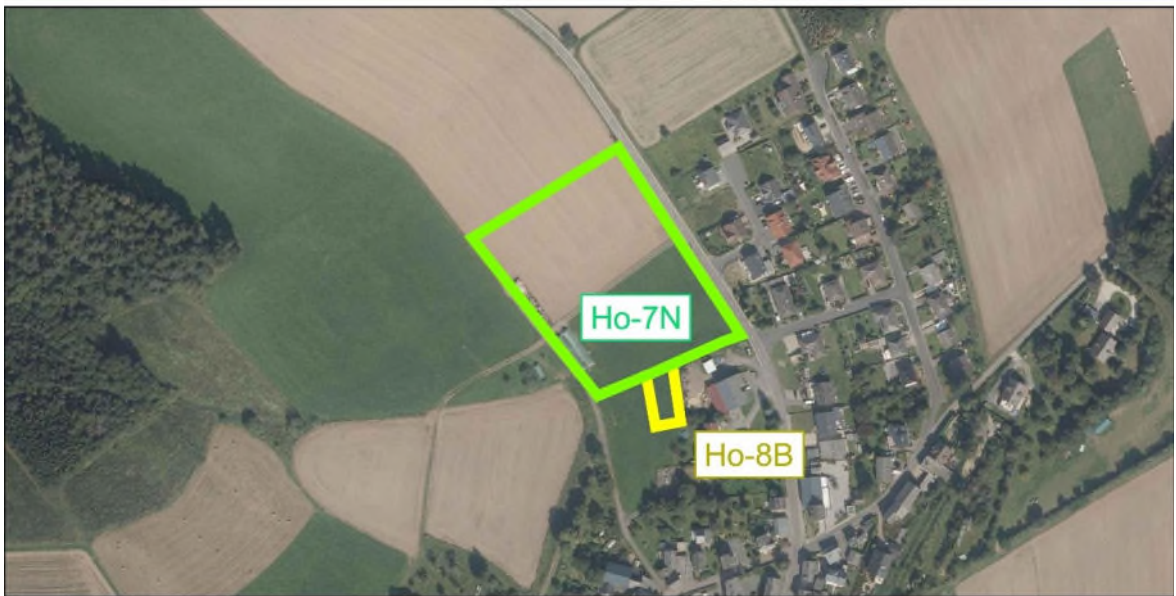
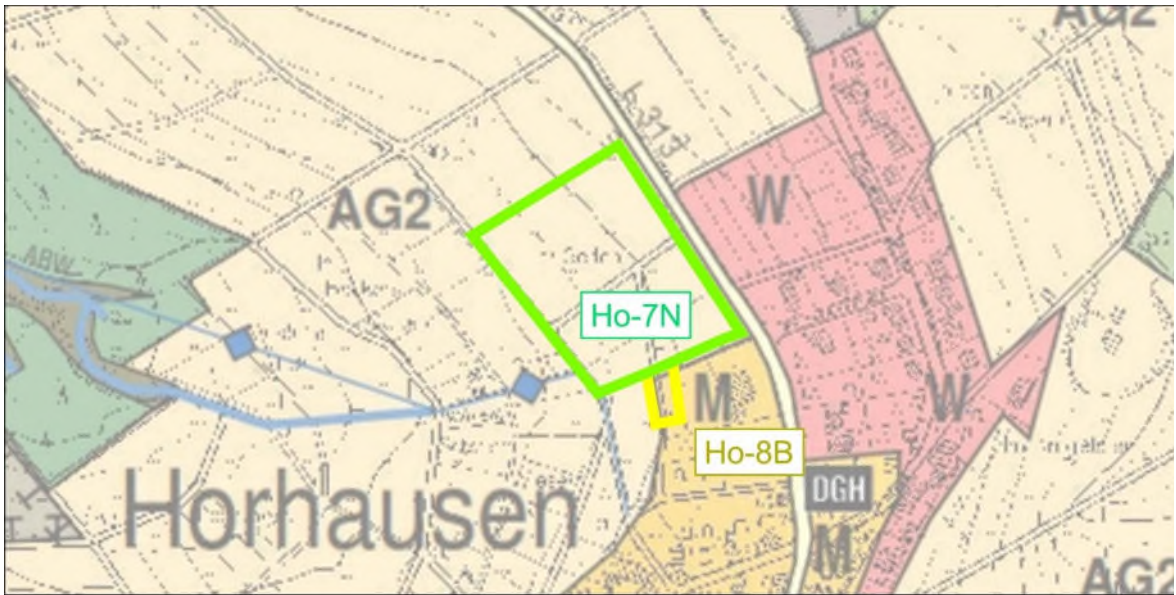


(Maßstab 1:5.000)

3.16.2 Nr. Ho-8

geplante Nutzung	Gemischte Baufläche	
Gewinn	Im Seifen	
Größe in qm	640 m ² (Ho-8B, Bestand)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	gemischte Baufläche	
Umgebung	Wohnbebauung, Acker	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Entzug einer großen, hofnahen und gut zu bewirtschaftender Fläche aus der Nutzung. Ackerzahl: 46-52	
Radon	Radonpotenzial 30,9, Radonkonzentration 63 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	relativ eben	1
Standortqualität	Fläche liegt tiefer, daher kein freier Blick über die Landschaft. Ggfls. Emissionen von landwirtschaftlichem Betrieb im Süden	3
verkehrliche Erschließung	Zufahrt über schmalen Anschluss an Ortsstraße möglich. Alternativ über Hauptstraße im Zusammenhang mit Ho-7N	2
Wasser/Abwasser	-	1
Starkregen-gefährdung	-	
Infrastruktur	keine Infrastruktur im Ort vorhanden	3
Ortsbild	Anschluss an Wohnbebauung, Abrundung des Ortsbildes	1
Schutzgebiete/Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Rückführung vorhandener Mischbauflächenpotentiale Ho-8 mit 0,06 ha.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Ortsgemeinde bevorzugt die Flächen Ho-7 und Ho-8 unter Verzicht auf eine angedachte Fläche Ho-11 (siehe oben). Wegen der geringen Größe ist die Beibehaltung der Fläche Ho-8B unproblematisch.	2



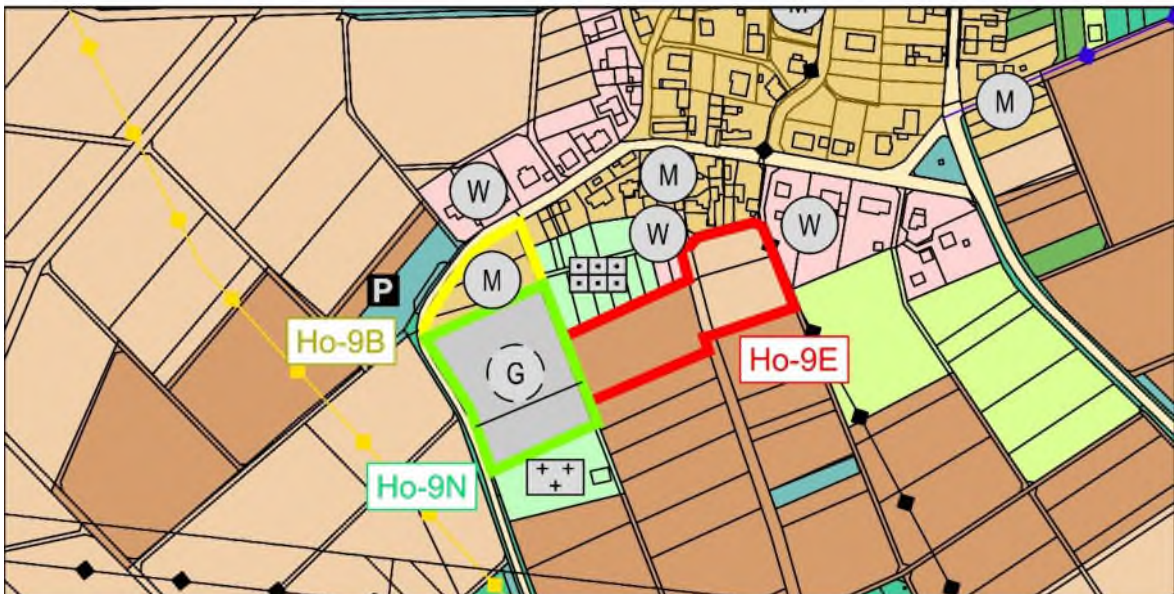
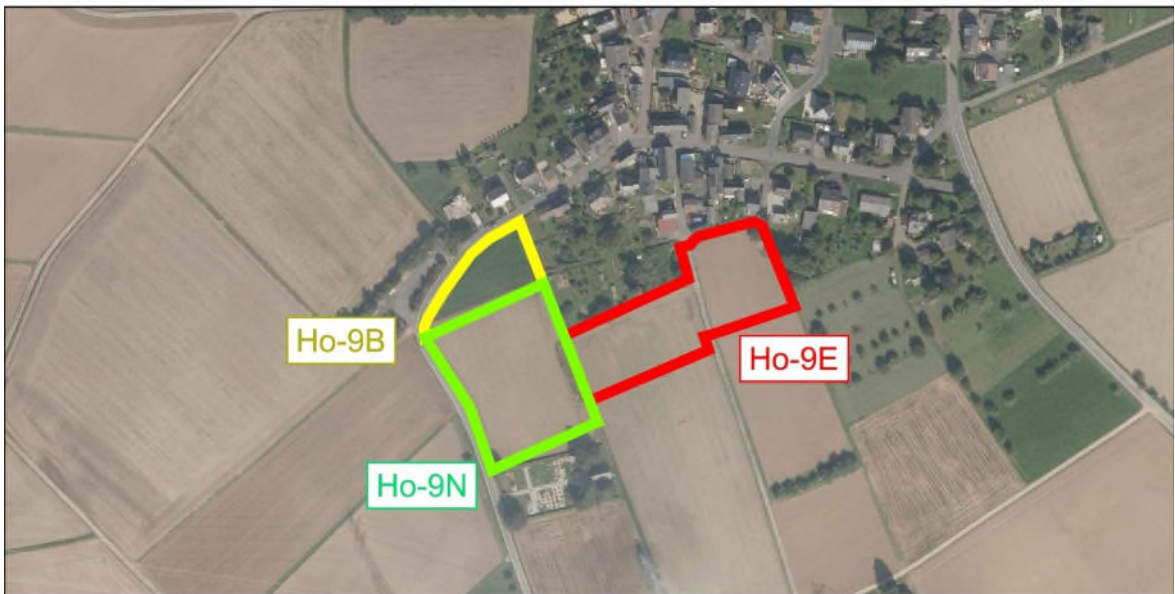
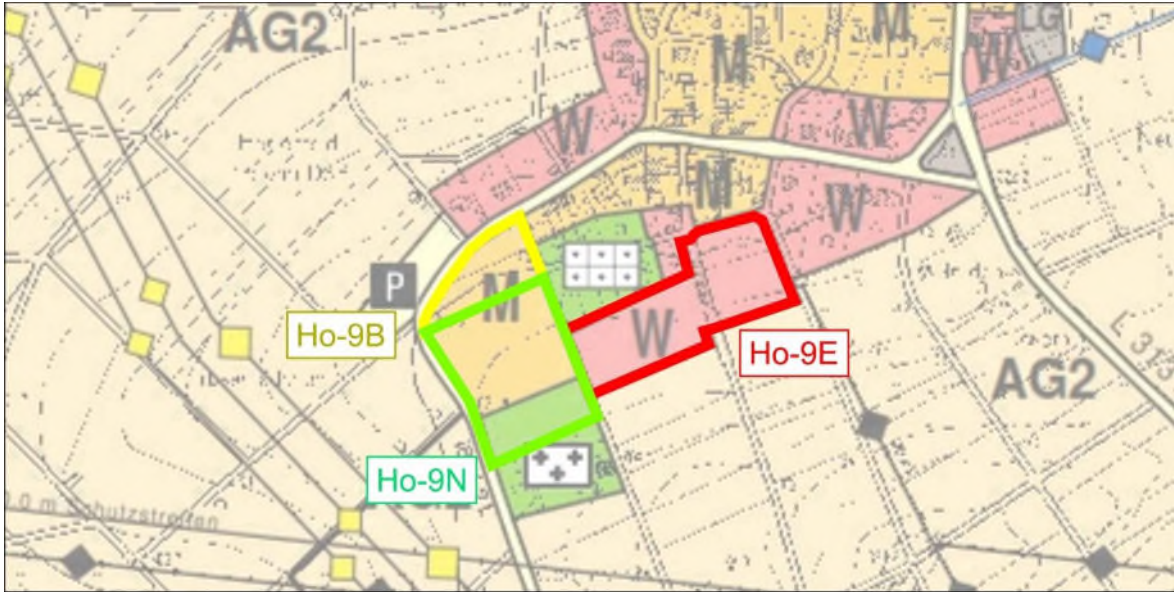


(Maßstab 1:5.000)

3.16.3 Nr. Ho-9

geplante Nutzung	Gewerbliche Baufläche und gemischte Baufläche Fläche für die Landwirtschaft (Acker) (bei Entfall)	
Gewinn	In der Bitze	
Größe in qm	7.700 m ² (Ho-9N (G), neu); 2.657 m ² (Ho-9B (M), Bestand); 7.841 m ² (Ho-9E, entfällt)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	gemischte Baufläche, Wohnbaufläche, Friedhof	
Umgebung	Wohnbebauung, Acker	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Entzug einer landwirtschaftlichen Fläche aus der Nutzung. Ackerzahl: 42-53	
Radon	Radonpotenzial 30,9, Radonkonzentration 63 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	relativ eben	1
Standortqualität	Gut erreichbar, Rücksichtnahme auf vorhandene Wohnbebauung erforderlich. Daher nur für kleinere Betriebe mit wenig Verkehrserzeugung geeignet, bevorzugt ortsansässige Betriebe.	1
verkehrliche Erschließung	Anbindung an K 21 (Wilhelmstraße) denkbar, Zustimmung LBM erforderlich, Bauverbotszone 15 m	2
Wasser/Abwasser	„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar.“	
Starkregengefährdung	„Eine besondere Gefährdung durch Starkregen besteht nicht.“	
Infrastruktur	Nicht erforderlich	3
Ortsbild	Abrundung und Erweiterung des Ortsbildes	1-2
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die Fläche Ho-9 resultiert aus einer im rechtswirksamen FNP vorhanden Wohnbaufläche mit ca. 0,8 ha, welche entfallen soll. Dafür wird aber neben an durch eine Umwandlung der Mischbaufläche zu Wohnbaufläche auf 1,0 ha ein neues Potential aufgenommen.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche bietet einen unverbauten Blick über die Landschaft und rundet das Ortsbild ab. Die verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung ist unproblematisch. Aufgrund konkreter Anfragen ist die Fläche als gewerbliche Baufläche attraktiv, aufgrund der Lage aber auch für eine gemischte Bebauung geeignet. Der östliche Teil wird wegen des Gesamtbedarfs aus dem FNP entnommen.	2



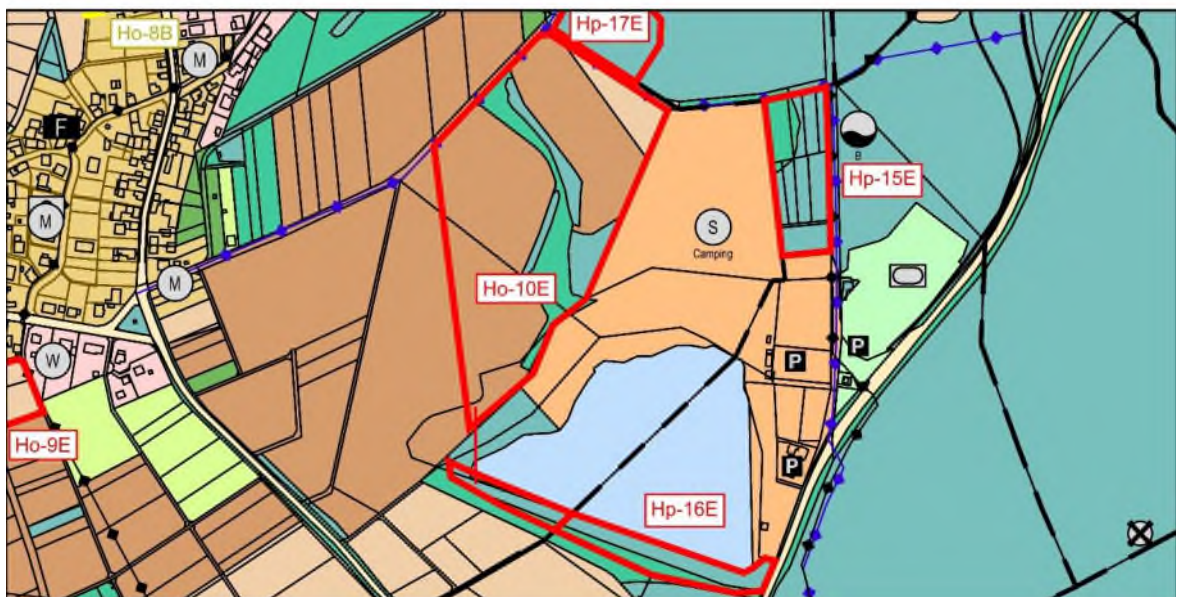


(Maßstab 1:5.000)

3.16.4 Nr. Ho-10

geplante Nutzung	Fläche für die Landwirtschaft (Acker und Grünland) Fläche für Wald und Gehölz	
Gewann	Wackerhans, Alteweier Eck	
Größe in qm	0 m ² ; 59.766 m ² (Ho-10E, entfällt)	
RROP	Grundzentrum, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	Sondergebiet Camping	
Umgebung	Ackerfläche, Herthasee	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt.	
Landwirtschaft	Fläche teilweise landwirtschaftlich genutzt Ackerzahl: 37-50	
Radon	Radonpotenzial 20,9, Radonkonzentration 32,5 kBq/m ³	
Bebaubarkeit		
Standortqualität		
verkehrliche Erschließung		
Wasser/Abwasser	-	
Starkregengefährdung	-	
Infrastruktur		
Ortsbild		
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	Waselbach und Herthasee grenzen an die Fläche an	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Rückführung vorhandener Sonderbauflächen Ho-10 mit 9,6 ha.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche des ursprünglich geplanten Campingplatzes wird verkleinert, da die entsprechende Nachfrage nicht besteht. Die Fläche Ho-10 wird aus dem FNP entnommen.	-





(Maßstab 1:8.000)

3.17 Ortsgemeinde Isselbach

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

Is-1	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Im Mohrengarten“
Is-2	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Panoramapark – 1. Änderung“

Abbildung 19: Änderungsflächen Isselbach

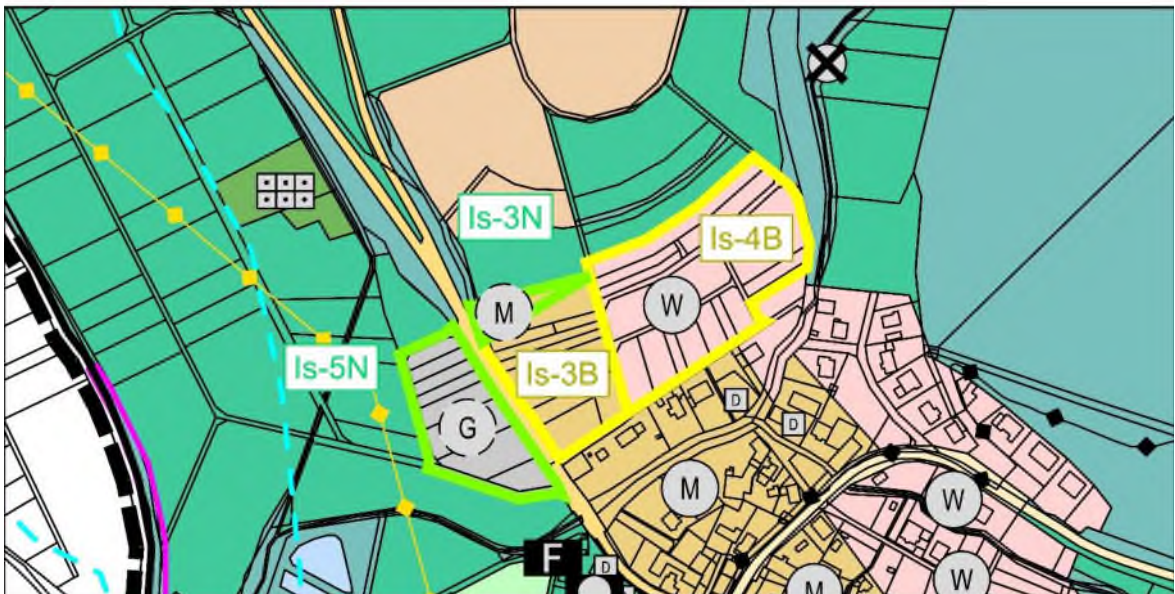
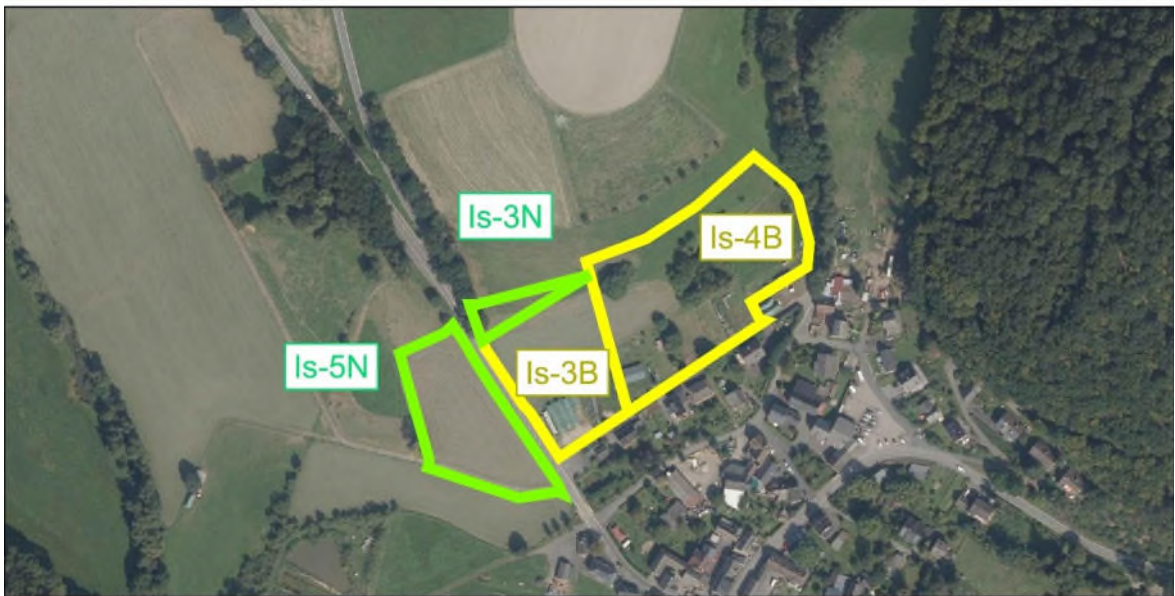
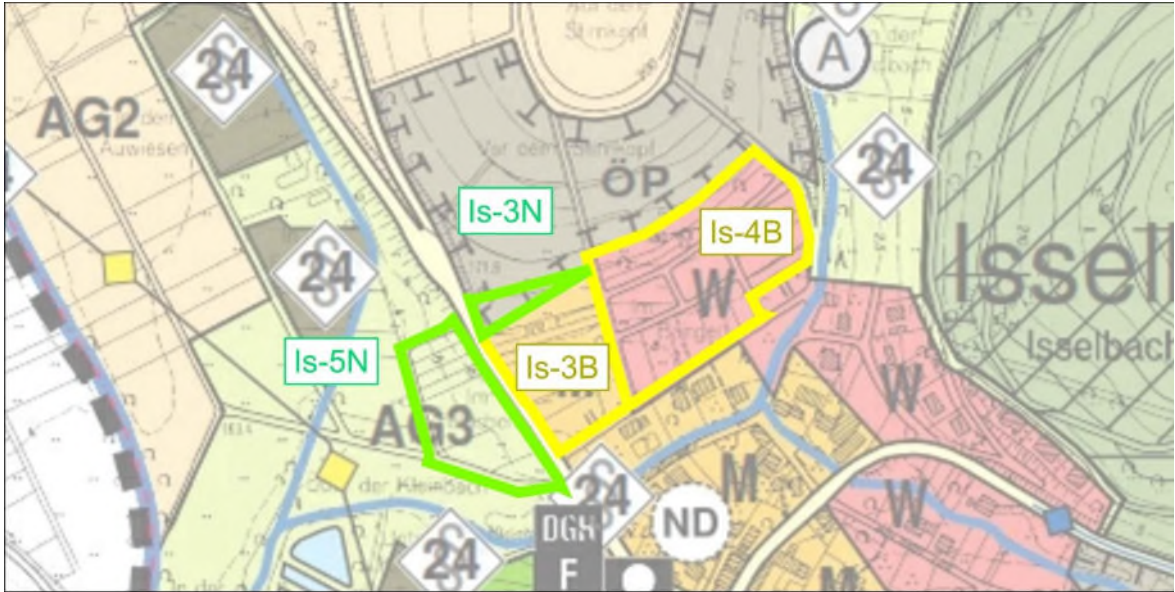


(Maßstab 1:15.000)

3.17.1 Nr. Is-3

geplante Nutzung	gemischte Baufläche	
Gewann	Im Bangert	
Größe in qm	6.320 m ² (Is-3B, Bestand) + 1002 m ² (Is-3N; neu)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus tlw. Vorranggebiet regionaler Biotopverbund	
wirksamer FNP	gemischte Baufläche, Fläche, die einer zukünftigen eingriffsbedingten Nutzungsänderung zugeordnet werden kann	
Umgebung	Wohnbebauung, Weide, Acker	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Entzug einer landwirtschaftlichen Fläche aus der Nutzung. Fläche wird im Süden als Lager- und Abstellfläche im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung beansprucht. Ackerzahl: 20-50	
Radon	Radonpotenzial 31,8, Radonkonzentration 30,8 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	teilw. stark abschüssig nach Süden	2
Standortqualität	Unverbauter Blick über die Landschaft, Bachlauf angrenzend, Emissionsbelastung von landwirtschaftlichen Betrieben und Tieren, evtl. Emissionsbelastung durch L 313	2
verkehrliche Erschließung	Anbindung an L 313 (Gelbachstraße) denkbar, Zustimmung LBM erforderlich, Bauverbotszone 20 m	2
Wasser/Abwasser	„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar. Es ist nur der gesetzlich geforderte Brandschutz von 48m ³ /h gegeben. Ist ein erhöhter Brandschutz erforderlich, ist dieser von der Ortsgemeinde abzudecken.“	
Starkregengefährdung	„Eine besondere Gefährdung durch Starkregen besteht nicht.“	
Infrastruktur	keine Infrastruktur im Ort vorhanden	3
Ortsbild	Anschluss an Wohnbebauung, Erweiterung des Ortes nach Norden	2
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	Isselbach verläuft südlich der Fläche, aber nicht innerhalb.	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die Fläche Is-3 resultiert aus der im rechtswirksamen FNP vorhandenen Mischbaufläche mit insgesamt ca. 0,7 ha, welche als Bestandspotential deklariert ist. Das Plangebiet reicht bis an den Isselbach, Gewässer 3. Ordnung, heran.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche bietet einen unverbauten Blick über die Landschaft. Die Verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung ist unproblematisch.	2



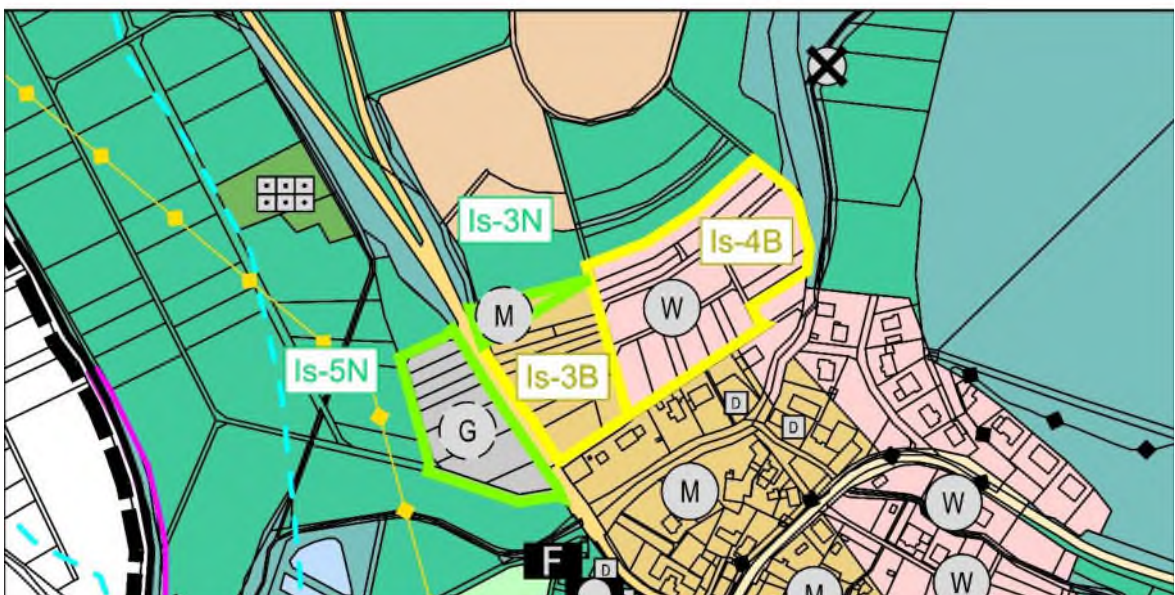
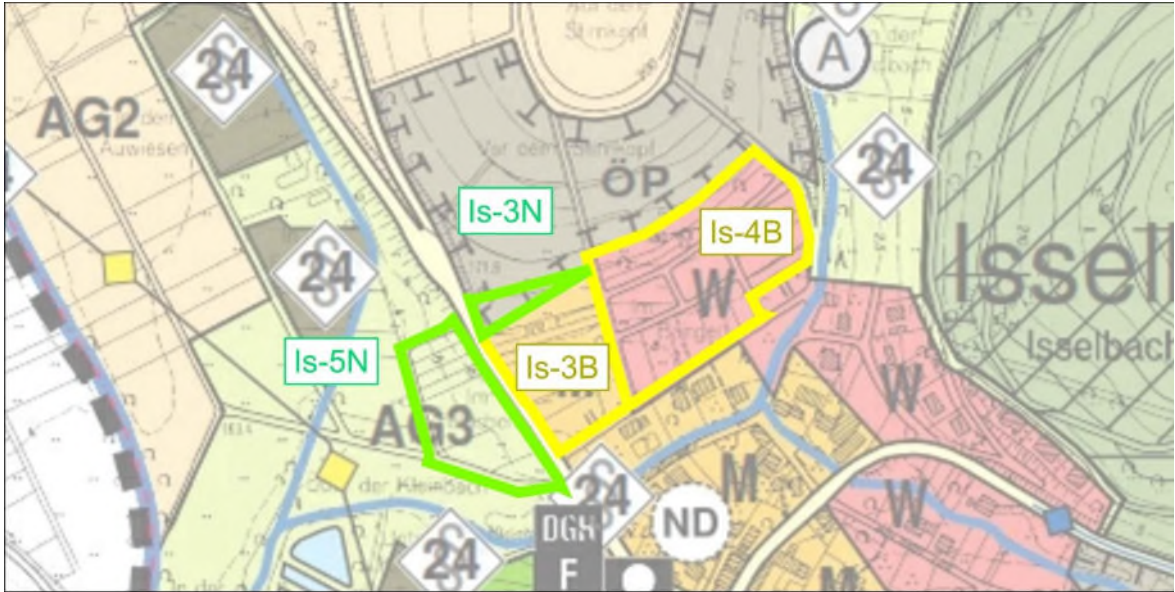


(Maßstab 1:5.000)

3.17.2 Nr. Is-4

geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Gewinn	Im Bangert	
Größe in qm	12.922 m ² (Is-4B, Bestand)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	Wohnbaufläche	
Umgebung	Wohnbebauung, Weide, Acker	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Entzug einer landwirtschaftlichen Fläche aus der Nutzung. Fläche wird im Süden als Lager- und Abstellfläche im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung beansprucht. Ackerzahl: 22-50	
Radon	Radonpotenzial 32,7, Radonkonzentration 51,3 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	teilw. stark abschüssig nach Süden	2
Standortqualität	Unverbauter Blick über die Landschaft, Bachlauf angrenzend, Emissionsbelastung von landwirtschaftlichen Betrieben und Tieren, evtl. Emissionsbelastung durch L 313	2
verkehrliche Erschließung	Anbindung an L 313 (Gelbachstraße) denkbar, Zustimmung LBM erforderlich	2
Wasser/Abwasser	-	
Starkregengefährdung	„Eine besondere Gefährdung durch Starkregen besteht nicht.“	
Infrastruktur	keine Infrastruktur im Ort vorhanden	3
Ortsbild	Anschluss an Wohnbebauung, Erweiterung des Ortes nach Norden	2
Schutzgebiete/Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	Kleinbach verläuft am südlichen Rand der Fläche, aber nicht innerhalb. <i>Genehmigungserfordernis gemäß § 31 Landeswassergesetz im 10 m – Bereich ist zu beachten.</i>	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die Fläche Is-4 resultiert aus der im rechtswirksamen FNP vorhandenen Wohnbaufläche mit insgesamt ca. 1,3 ha, welche als Bestandspotential deklariert ist. Durch das Plangebiet verläuft der Isselbach, Gewässer 3. Ordnung.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche bietet einen unverbauten Blick über die Landschaft. Die verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung ist unproblematisch.	2



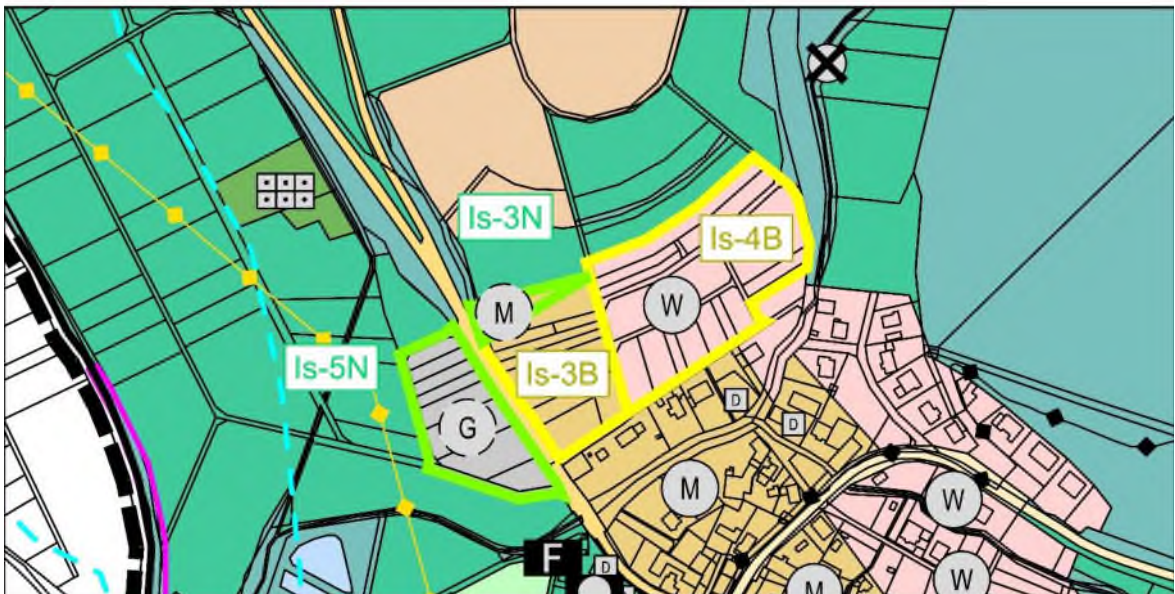
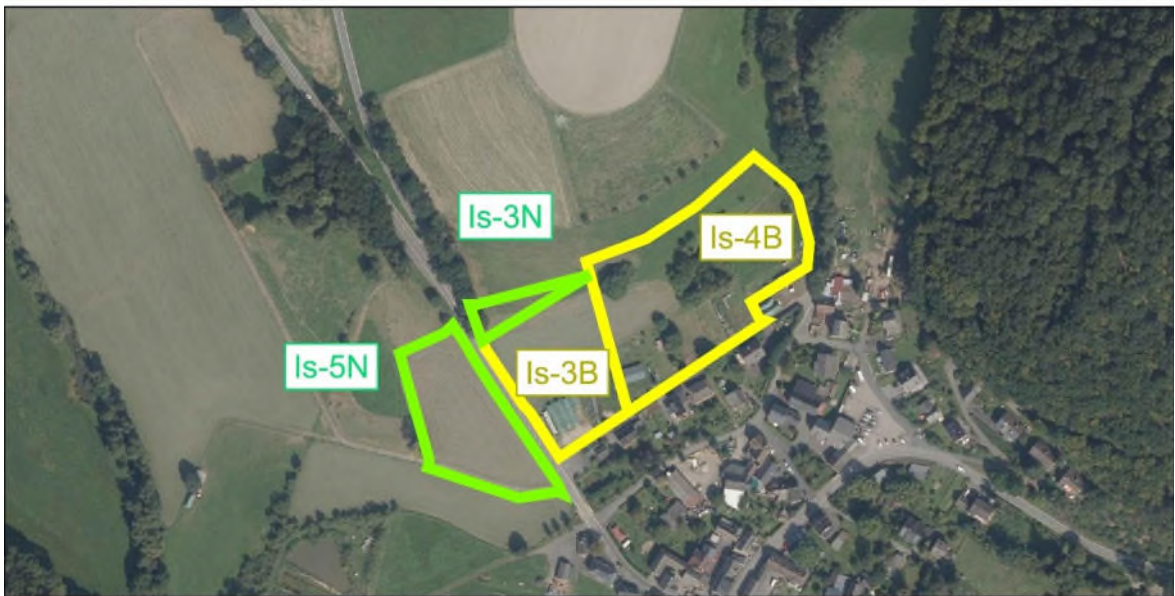
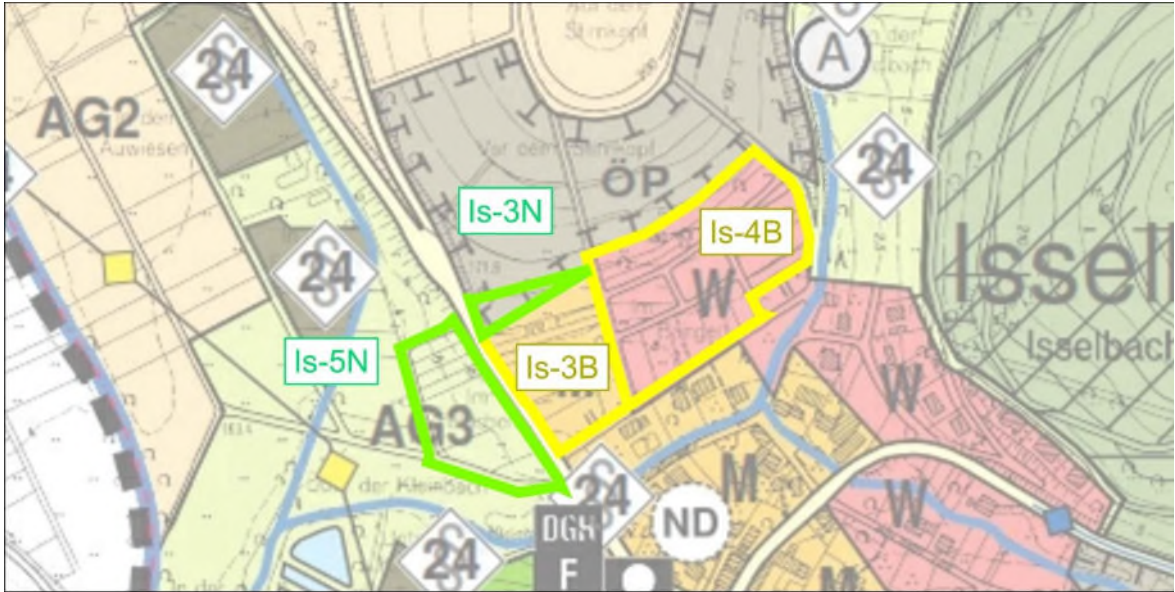


(Maßstab 1:5.000)

3.17.3 Nr. Is-5

geplante Nutzung	gewerbliche Baufläche	
Gewann	Im Feldchen	
Größe in qm	6.054 m ² (Is-5N, neu)	
RROP	Vorranggebiet regionaler Biotopverbund Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	Landwirtschaftliche Vorrangflächen - Dauergrünland	
Umgebung	Acker, Weide	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Entzug einer landwirtschaftlichen Fläche aus der Nutzung. Ackerzahl: 50	
Radon	Radonpotenzial 31,8, Radonkonzentration 30,8 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	leicht abschüssig nach Westen	2
Standortqualität	Gut erreichbar durch Lage an der L 313. Immissionsbelastung der umliegenden Wohnhäuser muss geprüft werden	2
verkehrliche Erschließung	Anbindung an L 313 (Gelbachstraße) denkbar, Zustimmung LBM erforderlich, Bauverbotszone 20 m. Kürzester Weg von der A 3 würde durch die Ortslage von Isselbach führen	2
Wasser/Abwasser	<i>„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar. Es ist nur der gesetzlich geforderte Brandschutz von 48m³/h gegeben. Ist ein erhöhter Brandschutz erforderlich, ist dieser von der Ortsgemeinde oder dem Bauherrn abzudecken.“</i>	
Starkregen-gefährdung	<i>„Eine besondere Gefährdung durch Starkregen besteht nicht.“</i>	
Infrastruktur	nicht erforderlich	
Ortsbild	Erweiterung des Ortes nach Westen	2
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	Isselbach verläuft am südlichen Rand der Fläche, aber nicht innerhalb. Gelbach (Gewässer 2. Ordnung) verläuft in 90 m Entfernung im Westen.	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	<i>„Die Fläche Is-5 sieht die Neuaufnahme von gewerblicher Baufläche mit insgesamt ca. 0,6 ha vor. Dazu sollen bisher landw. genutzte Flächen herangezogen werden. Durch das Plangebiet verläuft der Isselbach, Gewässer 3. Ordnung.“</i>	
Gesamtbewertung Städtebau	Die verkehrliche Erschließung ist nur in Absprache mit dem LBM möglich, der Verkehr würde durch die Ortslage von Isselbach führen. Die Inanspruchnahme der Flächen am Biotopverbund bedarf der besonderen Berücksichtigung im verbindlichen Bauleitplanverfahren	2



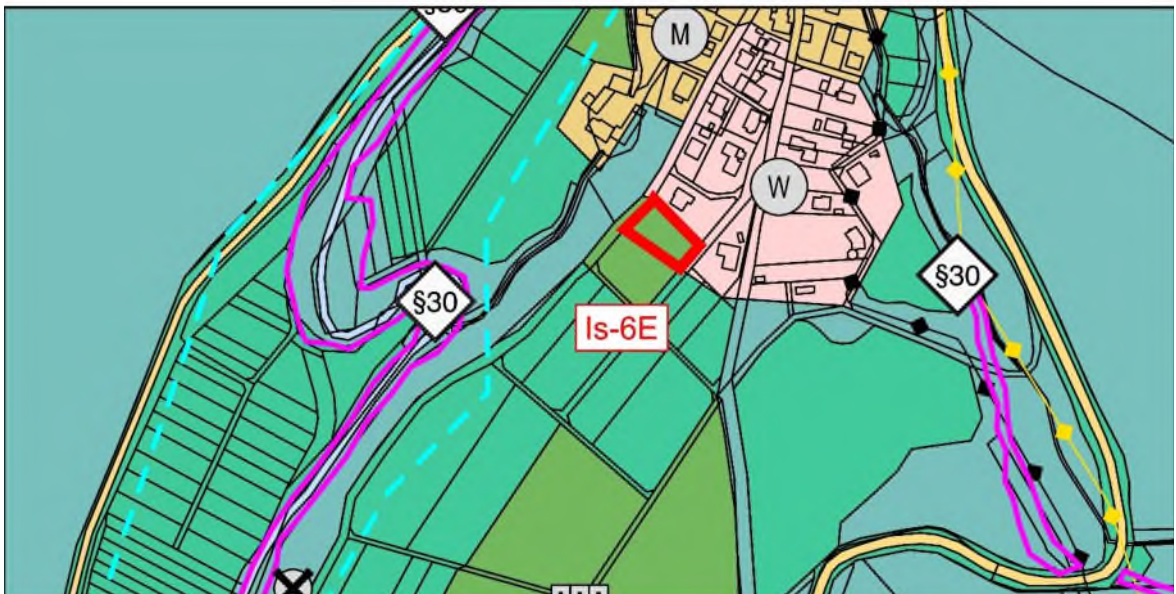
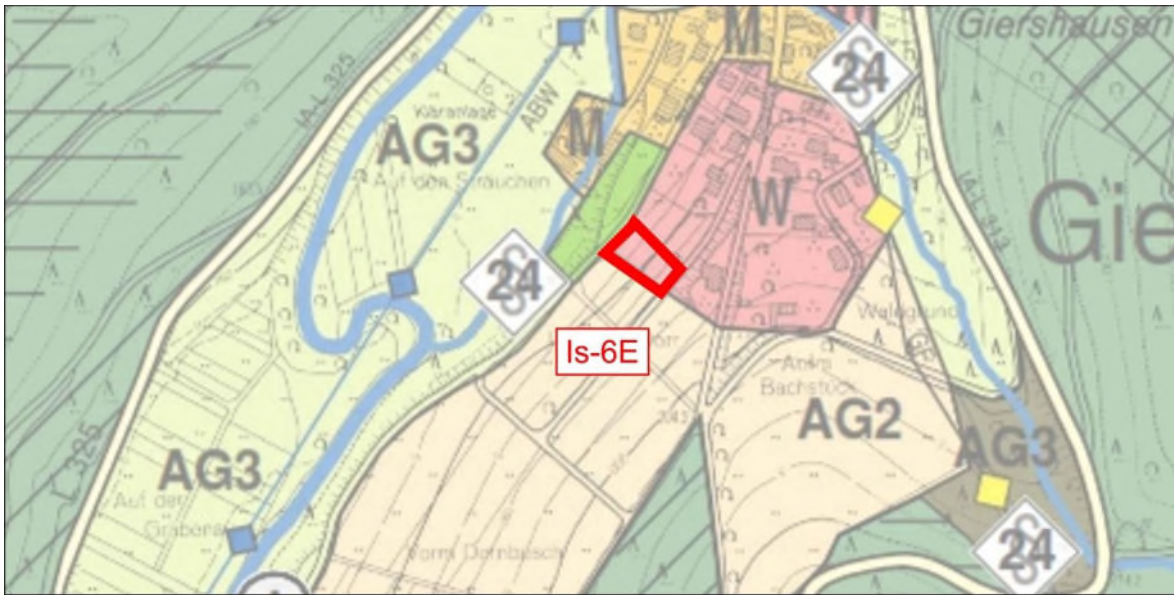


(Maßstab: 1:5.000)

3.17.4 Nr. Is-6

geplante Nutzung	Wohnbebauung	
Gewann	Unterm Dorf	
Größe in qm	0; 1.046 m ² (Is-6E, entfällt)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	Wohnbebauung	
Umgebung	Wohnbebauung, Acker	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Fläche nicht landwirtschaftlich genutzt Ackerzahl: 38	
Radon	Radonpotenzial 32,7, Radonkonzentration 51,3 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	Hanglage, abschüssig nach Nordwesten	3
Standortqualität	Unverbauter Blick auf die Landschaft, ruhig gelegen	1
verkehrliche Erschließung	Anbindung über Verlängerung des „Neuer Weg“, Ausbau erforderlich	2
Wasser/Abwasser	-	
Starkregengefährdung	-	
Infrastruktur	keine Infrastruktur im Ort vorhanden	3
Ortsbild	marginale Erweiterung des Ortes	2
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	Gelbach (Gewässer 2. Ordnung) ca. 80 m entfernt im Westen.	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Rückführung vorhandener Wohnbauflächenpotentiale Is-6 mit 0,1 ha.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Aufgrund der nordexponierten Lage und der geringen Größe sowie der aktuellen Nutzung ist die Fläche als Entwicklungsfläche nicht gut geeignet. Sie wird daher aus dem FNP entnommen.	3



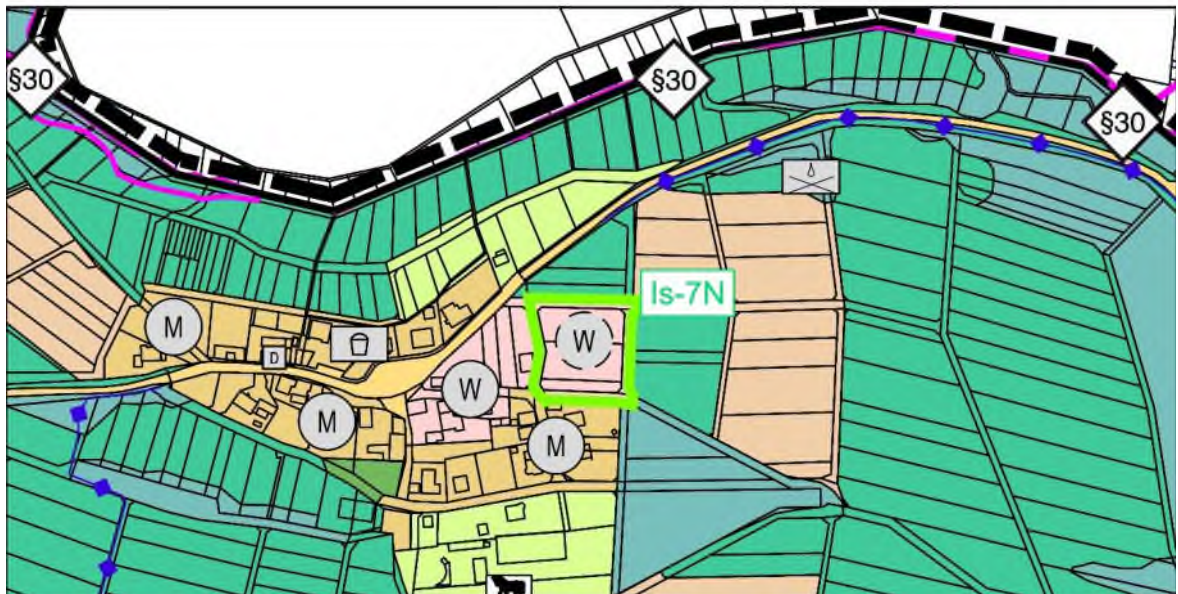
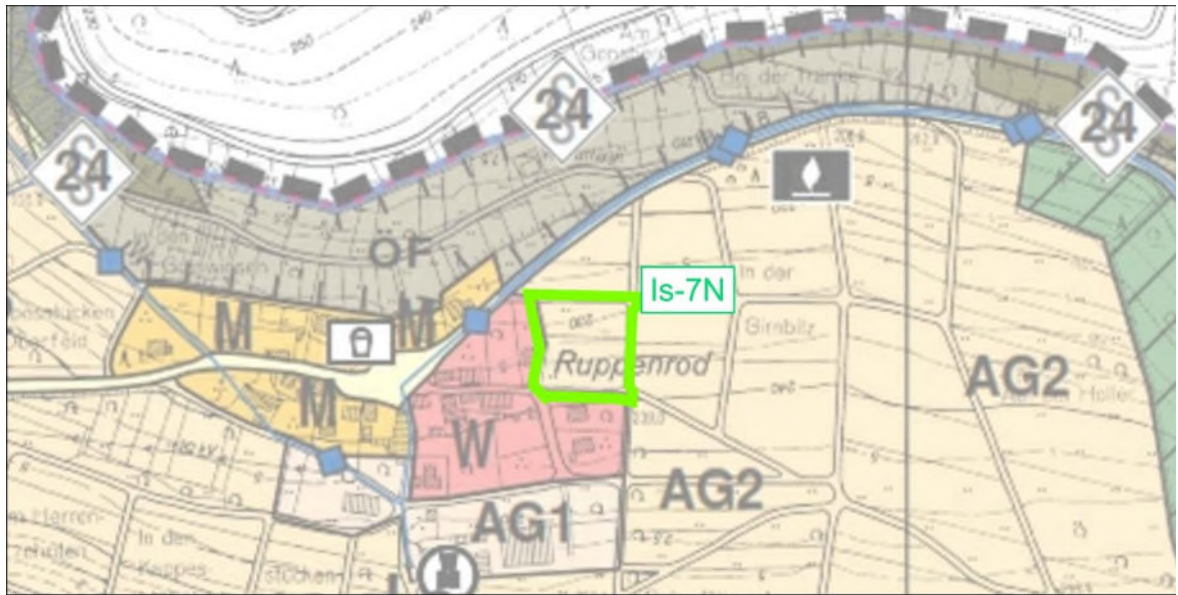


(Maßstab 1:5.000)

3.17.5 Nr. Is-7

geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Gewinn	In der Girnbitz	
Größe in qm	4.285 m ² (Is-7N, neu)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	Landwirtschaftliche Vorrangflächen mit ergänzenden Maßnahmen und Regelungen für den Naturschutz und die Landespflege	
Umgebung	Wohnbebauung, Ackerfläche	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Fläche nicht landwirtschaftlich genutzt Ackerzahl: 47	
Radon	Radonpotenzial 32,7, Radonkonzentration 51,3 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	abschüssig nach Norden	2
Standortqualität	Unverbauter Blick auf die Landschaft, ruhig gelegen	1
verkehrliche Erschließung	Anbindung über Ortsstraßen (Aubergweg und Im Mohrengarten), Zufahrt erweiterbar	1
Wasser/Abwasser	„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar.“	
Starkregengefährdung	„Eine besondere Gefährdung durch Starkregen besteht nicht.“	
Infrastruktur	keine Infrastruktur im Ort vorhanden	3
Ortsbild	Anschluss an Wohnbebauung, Abrundung des Ortsbildes durch Erweiterung	2
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen. Betroffenheit von Grünland, Prüfung im Bebauungsplanverfahren erforderlich.	
Oberfl.-gewässer	Ruppenroderbach vom nördlichen Bereich der Fläche ca. 80 m entfernt	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die Fläche Is-7 ist als neue Entwicklung für die OG Isselbach vorgesehen. Die Flächengröße mit insgesamt 0,4 ha rundet das vorh. Wohngebiet ab.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche bietet einen unverbauten Blick über die Landschaft und rundet das Ortsbild ab. Die verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung ist unproblematisch.	2





(Maßstab 1:5.000)

3.17.6 Nr. Is-8

geplante Nutzung	Fläche für die Landwirtschaft (Grünland) Fläche für Wald und Gehölz	
Gewann	Hinter der Lai	
Größe in qm	0; 9.762 (Is-8E, entfällt)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	gewerbliche Baufläche	
Umgebung	Wald, Viehhaltung	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt.	
Landwirtschaft	Fläche nur teilw. landwirtschaftlich genutzt Ackerzahl: 23-34	
Radon	Radonpotenzial 32,7, Radonkonzentration 51,3 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	abschüssig nach Süden	2
Standortqualität	Fläche von der Ortslage entfernt, aber gut erreichbar	2
verkehrliche Erschließung	Lage direkt an der K18, Erschließung unproblematisch	2
Wasser/Abwasser	-	
Starkregengefährdung	-	
Infrastruktur	nicht erforderlich	2
Ortsbild	Fläche ohne Anbindung an die Ortslage	4
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Rückführung vorhandener gewerblicher Bauflächenpotentiale Is-8 mit 1,0 ha.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die verkehrliche Erschließung des eigentlichen Plangebietes wäre unproblematisch, jedoch würde der Lieferverkehr durch die Ortschaft Isselbach-Ruppenrod führen. Auch wegen der isolierten Lage wird die Fläche aus dem FNP entnommen.	3-4





(Maßstab 1:5.000)

3.18 Ortsgemeinde Langenscheid

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

Ls-1	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Rechts vom Heckenweg – 5. Änderung“
Ls-2 und L2-3	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Anwänderpfad“
Ls-7	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Rechts und Links der K 26“
Ls-8 und Ls-9	Anpassung der Darstellung an die Abrundungssatzung „Hinterm Weiher“
Ls-10, Ls-11, Ls-12 und Ls-13	Anpassung der Darstellung an vorhandene Nutzung

Abbildung 20: Änderungsflächen Langenscheid

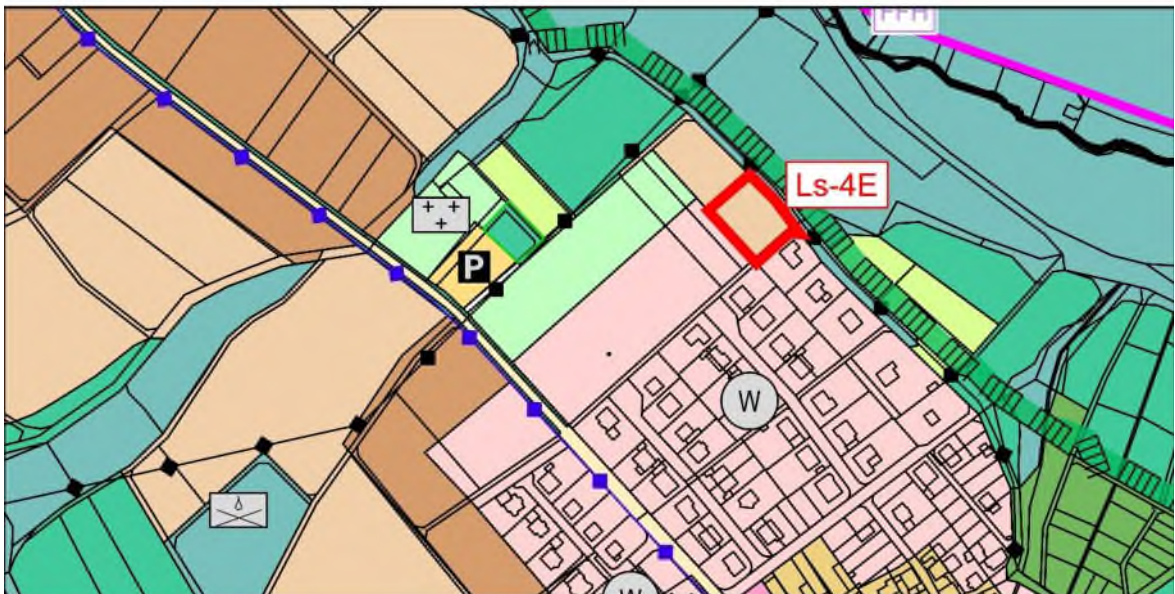


(Maßstab 1:15.000)

3.18.1 Nr. Ls-4

geplante Nutzung	Fläche für die Landwirtschaft (Acker)	
Gewinn	Hinter der Heck	
Größe in qm	0; 1.723 m ² (Ls-4E, entfällt)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	Wohnbaufläche	
Umgebung	Wohnbebauung, Ackerfläche	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt.	
Landwirtschaft	Entzug einer landwirtschaftlichen Fläche aus der Nutzung. Ackerzahl: 30	
Radon	Radonpotenzial 38,9, Radonkonzentration 63 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	leicht abschüssig nach Süden	1
Standortqualität	Unverbauter Blick über die Landschaft, evtl. Emissionsbelastung durch angrenzende K 26	2
verkehrliche Erschließung	Über Verlängerung der schmalen Waldstraße	3
Wasser/Abwasser	„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar.“	
Starkregengefährdung	„Eine besondere Gefährdung durch Starkregen besteht nicht.“	
Infrastruktur	keine Infrastruktur im Ort vorhanden	3
Ortsbild	Anschluss an Wohnbebauung, Erweiterung des Ortsbildes	2
Schutzgebiete/Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, FFH Lahnhänge ca. 210 m entfernt (<300 m)	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung	„Die Fläche Ls-4 resultiert aus einer im rechtswirksamen FNP vorhanden Wohnbaufläche mit ca. 1,0 ha, welche noch um weitere 1,1 ha erweitert werden soll. Wir erachten diese deutliche Flächenaufnahme für die Gemeinde Langenscheid als völlig überdimensioniert.“	
Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021		
Gesamtbewertung Städtebau	Angrenzend liegt ein Bebauungsplangebiet. Die Fläche wurde nicht in den Bebauungsplan mit einbezogen und lässt sich für sich genommen nicht entwickeln. Die Fläche wird deshalb entnommen. Damit wird auch der Landesplanerischen Stellungnahme Rechnung getragen.	4





(Maßstab 1:5.000)

3.18.2 Nr. Ls-6

geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Gewann	Am Geilnauer Weg	
Größe in qm	4.964 m ² (Ls-6N, neu)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	gemischte Baufläche, Landwirtschaftliche Vorrangflächen mit ergänzenden Maßnahmen und Regelungen für den Naturschutz und die Landespflege	
Umgebung	Ackerfläche, Wohnbebauung	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Fläche teilw. landwirtschaftlich genutzt, Obstbäume vorhanden Ackerzahl: 49	
Radon	Radonpotenzial 38,9, Radonkonzentration 63 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	eben	1
Standortqualität	Unverbauter Blick über die Landschaft, ruhig gelegen, Emissionen aus Schreinerei im Osten	2
verkehrliche Erschließung	Fläche erreichbar durch sehr schmale Zugangsstraßen (Schöne Aussicht). LKW-Verkehr problematisch. Zweierschließung vorhandener Bebauung entlang der Oberstraße sollte vermieden werden.	3
Wasser/Abwasser	„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar.“	
Starkregen-gefährdung	„Eine besondere Gefährdung durch Starkregen besteht nicht.“	
Infrastruktur	keine Infrastruktur im Ort vorhanden	3
Ortsbild	Anschluss an Wohnbebauung, angemessene Erweiterung des Ortes	2
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, FFH Lahnhänge ca. 290 m entfernt (<300 m)	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die Fläche Ls-6 resultiert aus einer im rechtswirksamen FNP vorhandenen Mischbaufläche mit ca. 0,5 ha, welche noch um weitere 0,8 ha erweitert werden soll. Wir erachten auch diese deutliche Flächenaufnahme für die Gemeinde Langenscheid als völlig überdimensioniert. Zudem scheint uns der generelle Bedarf an Mischbauflächen in Langenscheid kaum gegeben zu sein. Hier befürchten wir die Gefahr des „Etikettenschwindels“ für die Bauleitplanung.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche bietet einen unverbauten Blick über die Landschaft. Die verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung ist unproblematisch. Emissionen von der Schreinerei bedürfen der Prüfung im verbindlichen Bauleitplanverfahren. Zum Stand der Landesplanerischen Stellungnahme war die Fläche noch deutlich größer und als gemischte Bauflächen enthalten. Sie wurde auf eine Bautiefe verkleinert und als Wohnbaufläche dargestellt. Die Größe ist damit angemessen.	2





(Maßstab 1:5.000)

3.19 Ortsgemeinde Laurenburg

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

Lb-5	Anpassung der Darstellung an vorhandene Nutzung
Die Tennisanlage im Westen ist nicht mehr vorhanden, weshalb die Markierung entfällt.	

Abbildung 21: Änderungsflächen Laurenburg

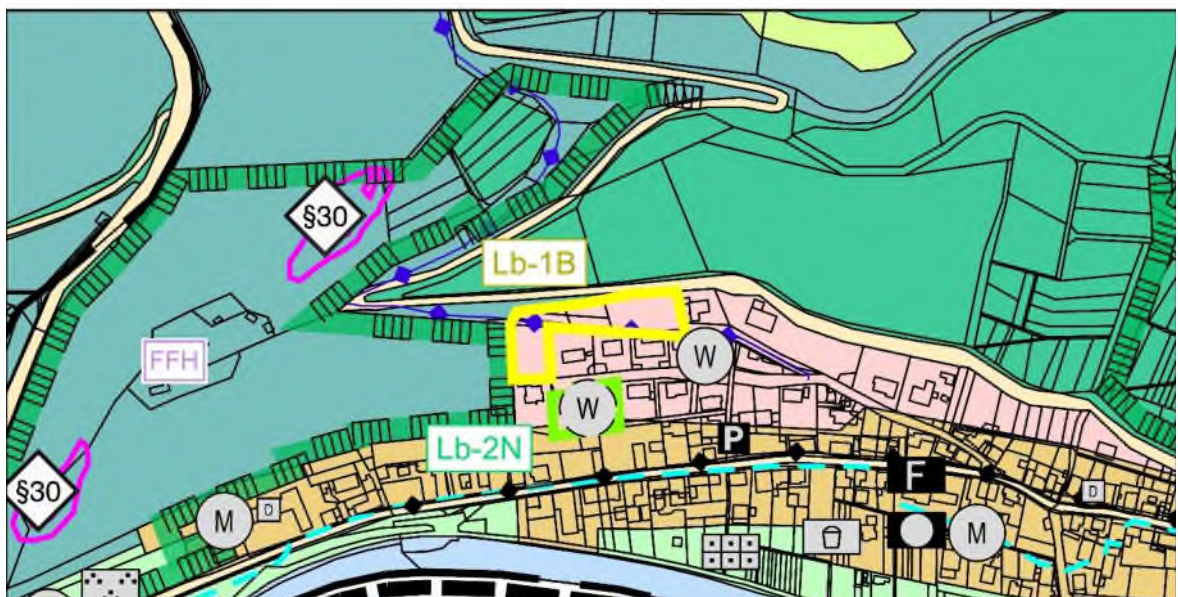
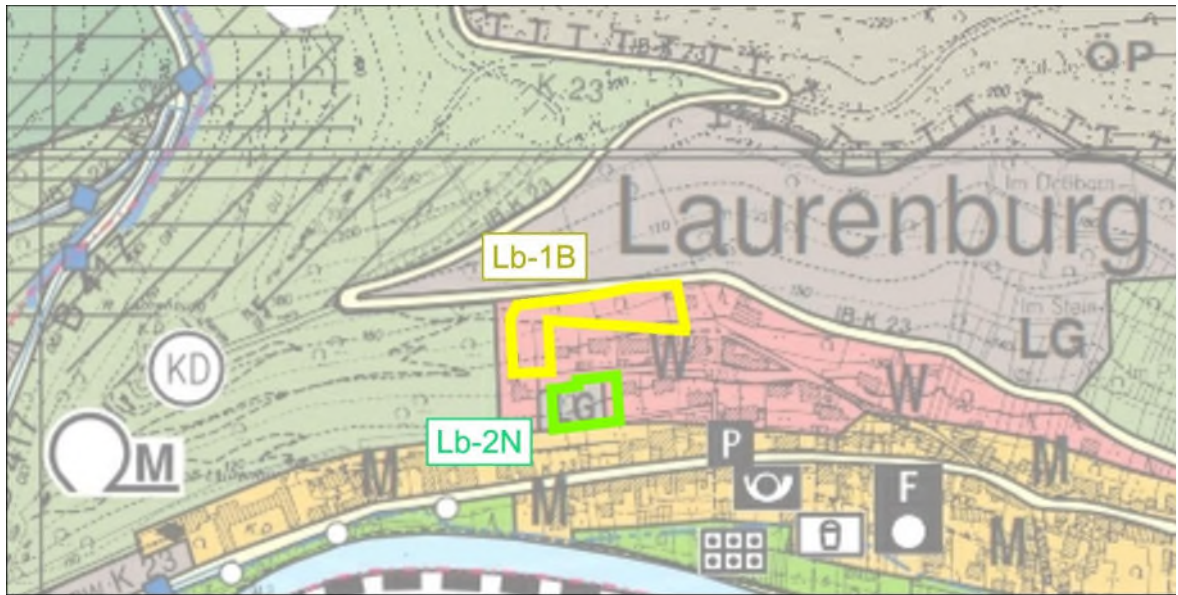


(Maßstab 1:15.000)

3.19.1 Nr. Lb-1

geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Straße	Turmbergstraße	
Größe in qm	3.060 m ² (Lb-1B, Bestand)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	Wohnbaufläche	
Umgebung	Wohnbebauung, Felswand	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Fläche nicht landwirtschaftlich genutzt Ackerzahl: -	
Radon	Radonpotenzial 38,9, Radonkonzentration 63 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	sehr steil	3
Standortqualität	Unverbauter Blick auf die Lahn, Emissionsbelastung durch Bahnstrecke	2
verkehrliche Erschließung	Anbindung an Wendehammer der Turmbergstraße und der Scheidter Straße möglich, Straßen sehr schmal	3
Wasser/Abwasser	-	
Starkregengefährdung	<i>„Die Fläche befindet sich in einem Steilhang. Auf die Problematik möglicher Überflutungen durch Starkregen, insbesondere durch die im Hangbereich vorhandenen ehemaligen Entwässerungsrinnen und das von der Kreisstraße abfließende Wasser, wird hingewiesen.“</i>	
Infrastruktur	keine Infrastruktur im Ort vorhanden	3
Ortsbild	Verlängerung der Hangbebauung	2-3
Schutzgebiete/Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, FFH Silikatfelsen mit Felsspaltenvegetation ca. 135 m entfernt (<300 m), FFH Lahnhänge angrenzend (<300 m), keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	Lahn vom südlichen Rand der Fläche ca. 90 m entfernt	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	<i>„Die Fläche Lb-1 resultiert aus der im rechtswirksamen FNP vorhandenen Wohnbaufläche mit insgesamt ca. 0,3 ha, welche als Bestandspotential deklariert ist.“</i>	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche verfügt über einen unverbauter Blick über das Tal, ist aber sehr steil. Die Hangstabilität bedarf der Prüfung. Zudem können Lärmbelastung durch die Bahnstrecke entlang der Lahn auf die Fläche einwirken. Da Laurenburg nicht über Alternativen verfügt, bleibt die Fläche im FNP enthalten.	3



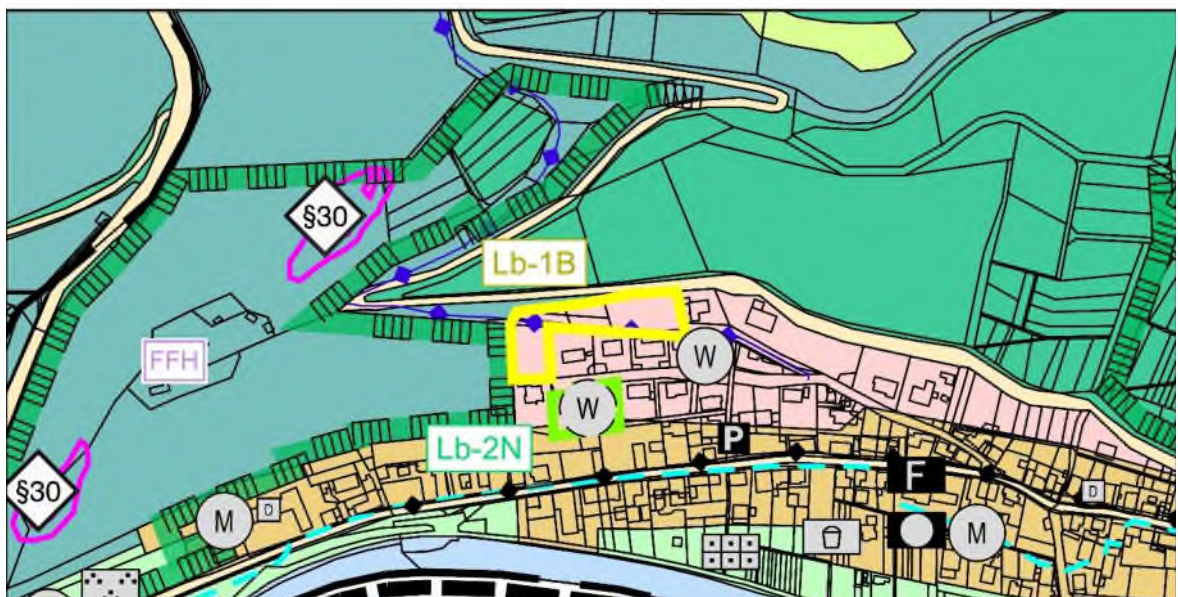
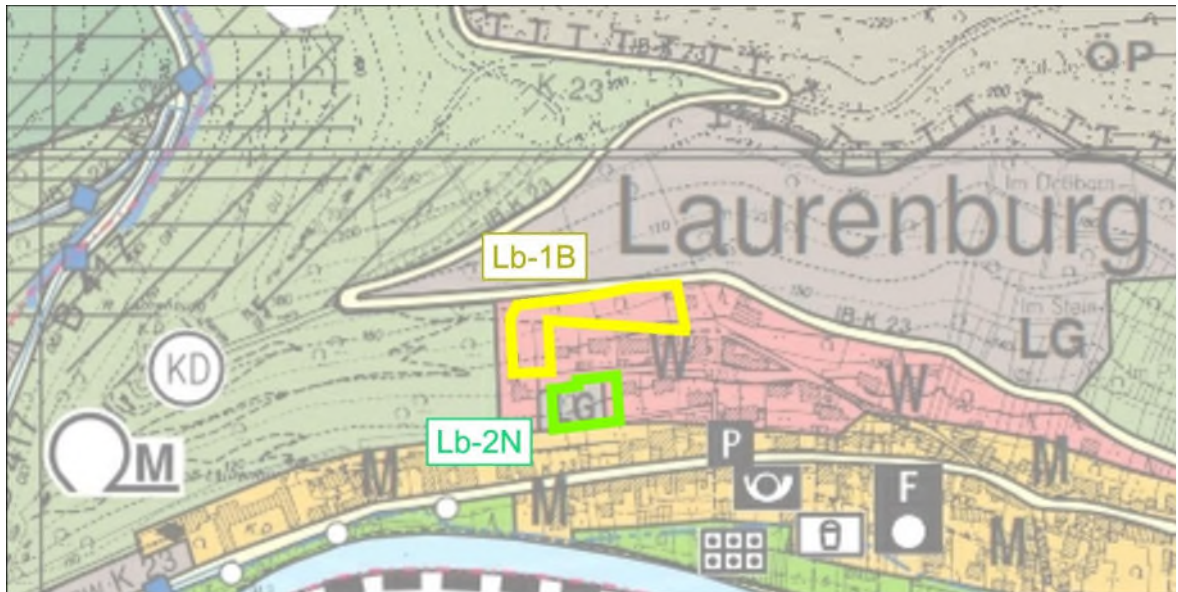


(Maßstab 1:5.000)

3.19.2 Nr. Lb-2

geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Straße	Turmbergstraße	
Größe in qm	1.240 m ² (Lb-2N; neu)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	innerörtliche Grünflächen mit hoher siedlungsökologischer Bedeutung	
Umgebung	Wohnbebauung	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Fläche nicht landwirtschaftlich genutzt Ackerzahl: -	
Radon	Radonpotenzial 31,8, Radonkonzentration 30,8 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	abschüssig nach Süden	2
Standortqualität	Unverbauter Blick auf die Lahn, Emissionsbelastung durch Bahnstrecke	2
verkehrliche Erschließung	erschlossen durch Wendehammer in der Turmbergstraße. Straße sehr schmal	2
Wasser/Abwasser	„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar.“	
Starkregengefährdung	„Auf die Problematik möglicher Überflutungen durch Starkregen, insbesondere durch die im Hangbereich vorhandenen ehemaligen Entwässerungsrinnen und das von der Kreisstraße abfließende Wasser, wird hingewiesen.“	
Infrastruktur	keine Infrastruktur im Ort vorhanden	3
Ortsbild	Abrundung des Ortsbildes, Lückenschluss	1
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, FFH Silikatfelsen mit Felsspaltenvegetation ca. 140 m entfernt (<300 m), FFH Lahnhänge angrenzend (<300 m) , keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	Lahn ca. 80 m entfernt	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die Fläche Lb-2 resultiert ebenfalls aus der im rechtswirksamen FNP vorhandenen Wohnbaufläche mit insgesamt ca. 0,1 ha, welche als Bestandspotential deklariert ist.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche verfügt über einen unverbauten Blick über das Tal, liegt aber topographisch unterhalb der Zufahrtsstraße. Zudem können Lärmbelastung durch die Bahnstrecke entlang der Lahn auf die Fläche einwirken. Da Laurenburg nicht über Alternativen verfügt, wird die Fläche in den FNP aufgenommen.	2-3



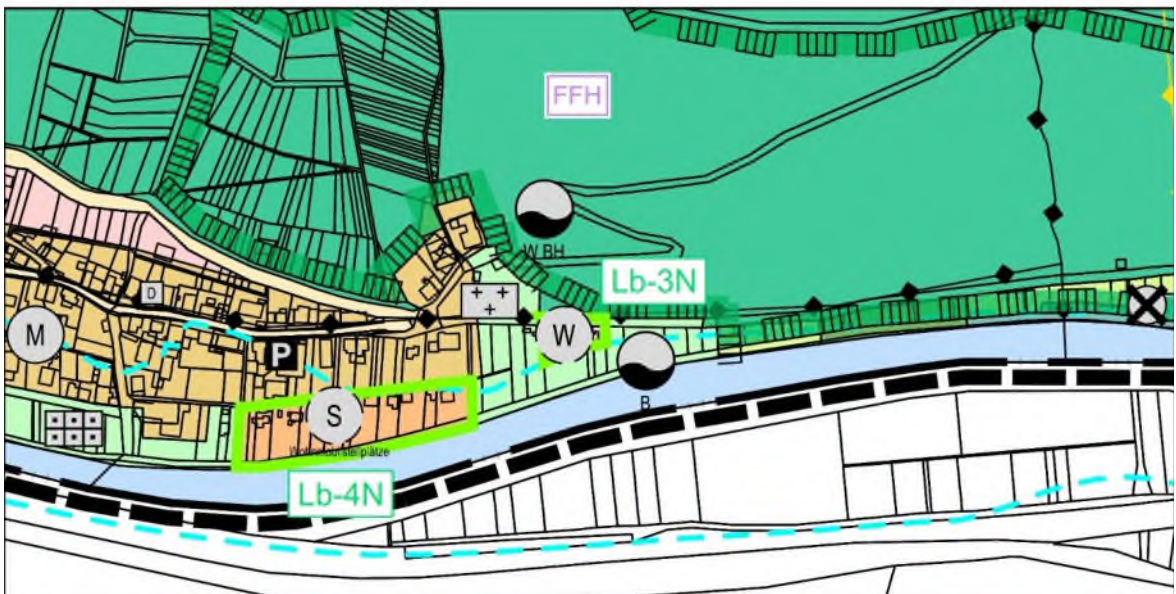
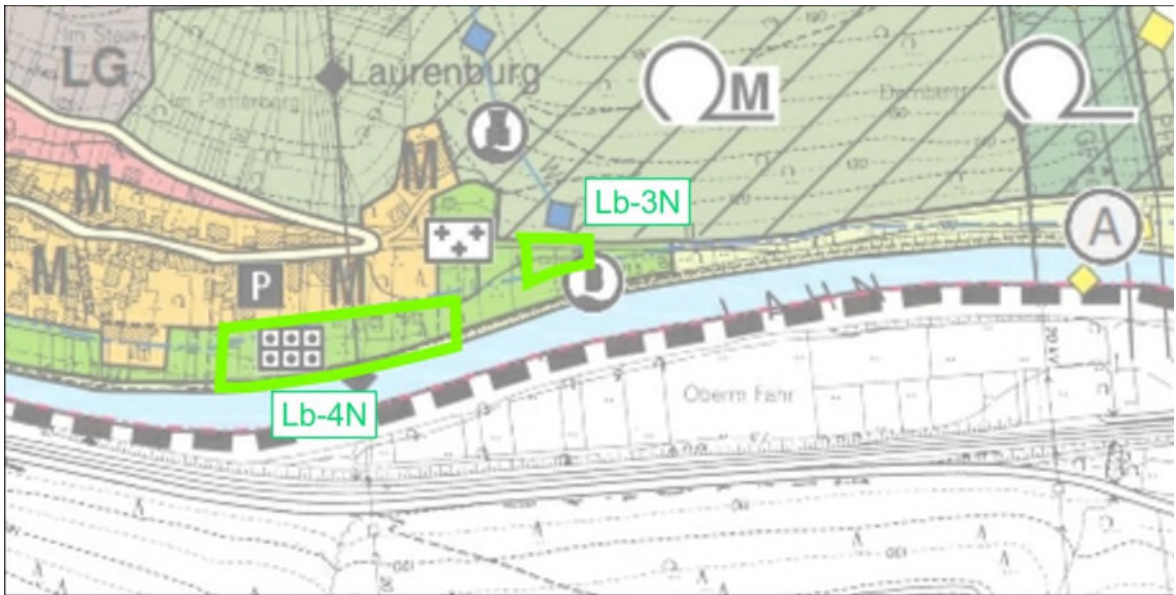


(Maßstab 1:5.000)

3.19.3 Nr. Lb-3

geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Gewann	Dernberg	
Größe in qm	906 m ² (Lb-3N, neu)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	Grünfläche	
Umgebung	Friedhof, Lahn, Weidefläche	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Fläche nicht landwirtschaftlich genutzt Ackerzahl: -	
Radon	Radonpotenzial 31,8, Radonkonzentration 30,8 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	abschüssig nach Süden	2
Standortqualität	Unverbauter Blick auf die Lahn, Emissionsbelastung durch Bahnstrecke und angrenzende Viehhaltung	2
verkehrliche Erschließung	erschlossen durch Verlängerung der Hauptstraße, Straße sehr schmal	2
Wasser/Abwasser	„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar.“	
Starkregen-gefährdung	„Bei extremen Abflussereignissen wird die Fläche komplett überflutet. Es liegt daher eine besondere Gefährdungslage vor.“	
Infrastruktur	keine Infrastruktur im Ort vorhanden	3
Ortsbild	Verlängerung des Ortsbildes bandartig	3
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, FFH Lahnhänge angrenzend (<300 m), keine Ausgleichsflächen betroffen,	
Oberfl.-gewässer	Lahn ca. 30 m entfernt, d.h. innerhalb des 40m Bereiches zum Gewässer 1. Ordnung.	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die Fläche Lb-3 ist als neue Entwicklung für die OG Laurenburg vorgesehen. Die Flächengröße mit insgesamt 0,1 ha rundet das vorh. Wohngebiet ab. Sie liegt am unmittelbaren Rand des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets der Lahn.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche verfügt über einen unverbauten Blick auf die Lahn, liegt aber topographisch unterhalb der Zufahrtsstraße. Zudem können Lärmbelastung durch die Bahnstrecke entlang der Lahn und Beeinträchtigungen durch angrenzende Viehhaltung auf die Fläche einwirken. Da Laurenburg nicht über Alternativen verfügt, wird die Fläche in den FNP aufgenommen. Eine Bebauung ist aufgrund der Überschwemmungsfläche der Lahn nur in einem kleinen Bereich möglich. Es besteht eine Gefährdung durch unmittelbar oberhalb der Baufläche vorhandenen ca. 80-jährigem labilen Stockausschlagwald.	3



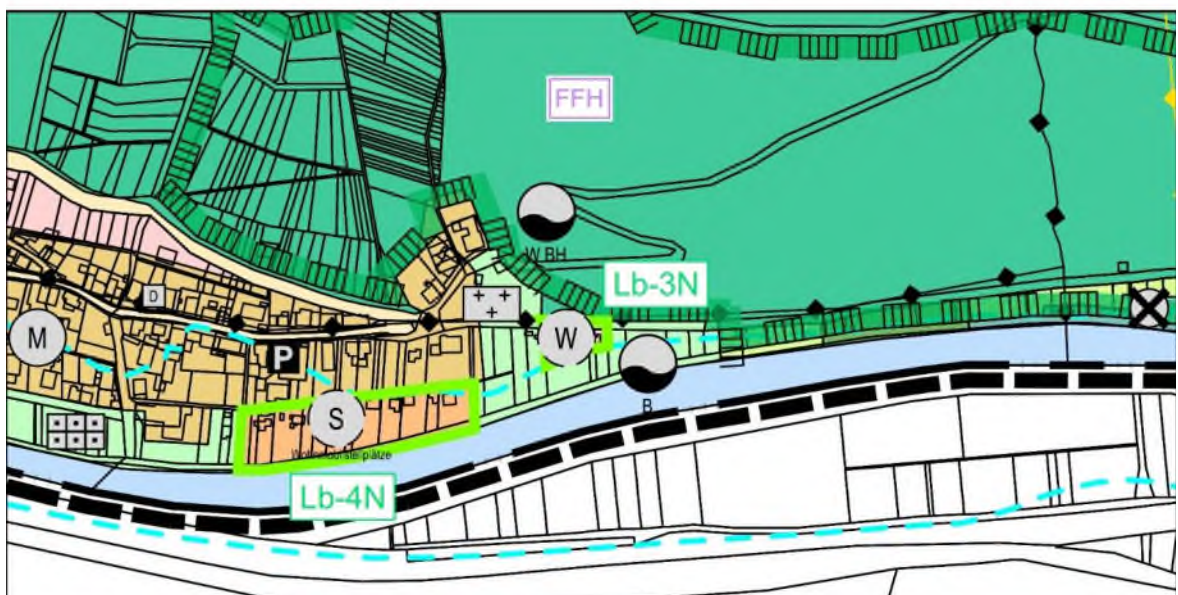
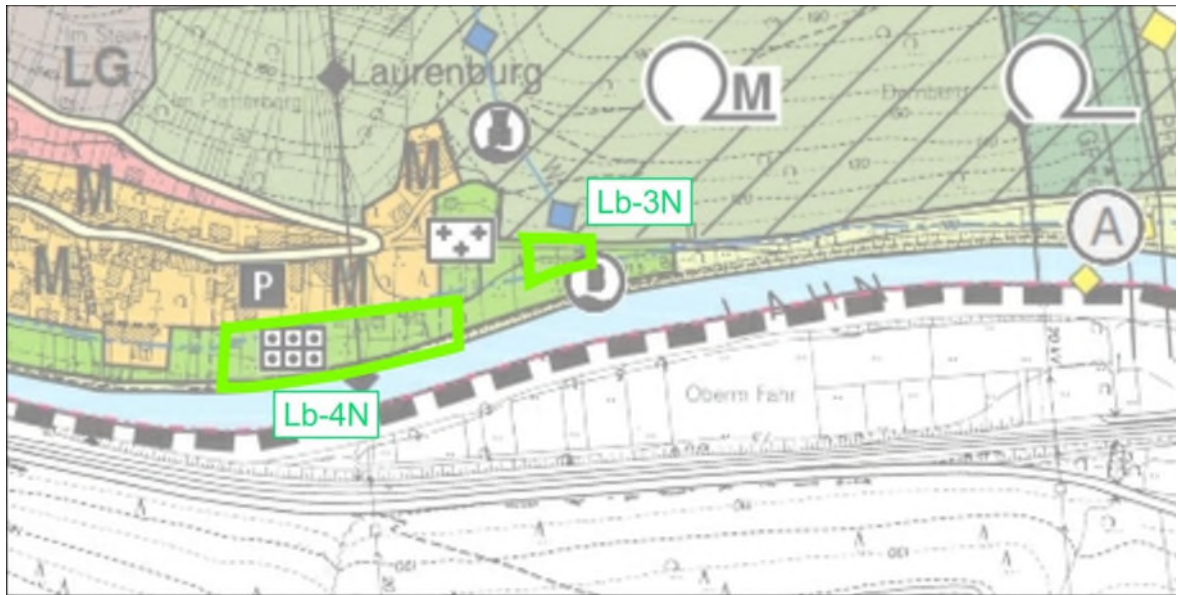


(Maßstab 1:5.000)

3.19.4 Nr. Lb-4

geplante Nutzung	Sonderbaufläche Wohnmobilstellplätze	
Gewann	Ober dem Dorf	
Größe in qm	5.839 m ² (Lb-4N, neu)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus Vorranggebiet Hochwasserschutz	
wirksamer FNP	Grünfläche	
Umgebung	Wohnbebauung, Lahn	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Fläche nicht landwirtschaftlich genutzt Ackerzahl: -	
Radon	Radonpotenzial 31,8, Radonkonzentration 30,8 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	Leicht abschüssig nach Süden	2
Standortqualität	Unverbauter Blick auf die Lahn, Emissionsbelastung durch Bahnstrecke und angrenzende Viehhaltung	2
verkehrliche Erschließung	Nicht erschlossen, nur über sehr schmale Wege erreichbar	3
Wasser/Abwasser	<i>„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschlossen. Der gesetzlich geforderte Brandschutz kann nicht abgedeckt werden und ist daher seitens der Ortsgemeinde sicherzustellen.“</i>	
Starkregengefährdung	<i>„Bei extremen Abflussereignissen wird die Fläche komplett überflutet. Es liegt daher eine besondere Gefährdungslage vor.“</i>	
Infrastruktur	keine Infrastruktur im Ort vorhanden	3
Ortsbild	-	-
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, FFH Lahnhänge angrenzend (<300 m), Überschwemmungsgebiet, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	Lahn direkt angrenzend	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	<i>„Das Sondergebiet „Wohnmobilstellfläche“ mit der Bezeichnung Lb-4 ist in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Diez „Begründung Teil B Änderungsflächen“ aufgeführt, jedoch nicht räumlich zugeordnet (s. S. 199 (5.20.4) Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, Änderungsflächen Teil B, 14.12.2020). Diesbezüglich sind die Angaben über Lokalisierung sowie die flächenhafte Ausdehnung dieser Planungsfläche nicht nachvollziehbar.“</i> Die Flächenabgrenzung wurde für die frühzeitige Beteiligung ergänzt.	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche verfügt über einen unverbauten Blick auf die Lahn. Es können Lärmbelastungen durch die Bahnstrecke entlang der Lahn und Beeinträchtigungen durch angrenzende Viehhaltung auf die Fläche einwirken. Da die Fläche nicht bebaut werden soll, ist eine Ausweisung als Sondergebiet für Wohnmobilstellplätze möglich. Die Wohnmobile können jederzeit aus dem Hochwassergefahrenbereich entfernt werden.	2





(Maßstab: 1:5.000)

3.20 Ortsgemeinde Scheidt

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

Sc-1	Anpassung der Darstellung an die Bebauungspläne „In der Britz“ und „In der Britz – 1. Erweiterung“
Sc-2 und Sc-3	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „An der Straße“
Sc-4	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Unter der Klappergass 2“
Sc-9, Sc-10, Sc-11 und Sc-12	Anpassung an tatsächliche Nutzung
Verschiebung der Markierung der Gemeindeverwaltung an den neuen Standort im Nord-Osten	
Anpassung der Flächendarstellung des Gasversorgungsunternehmens an die aktuelle Größe	

Abbildung 22: Änderungsflächen Scheidt

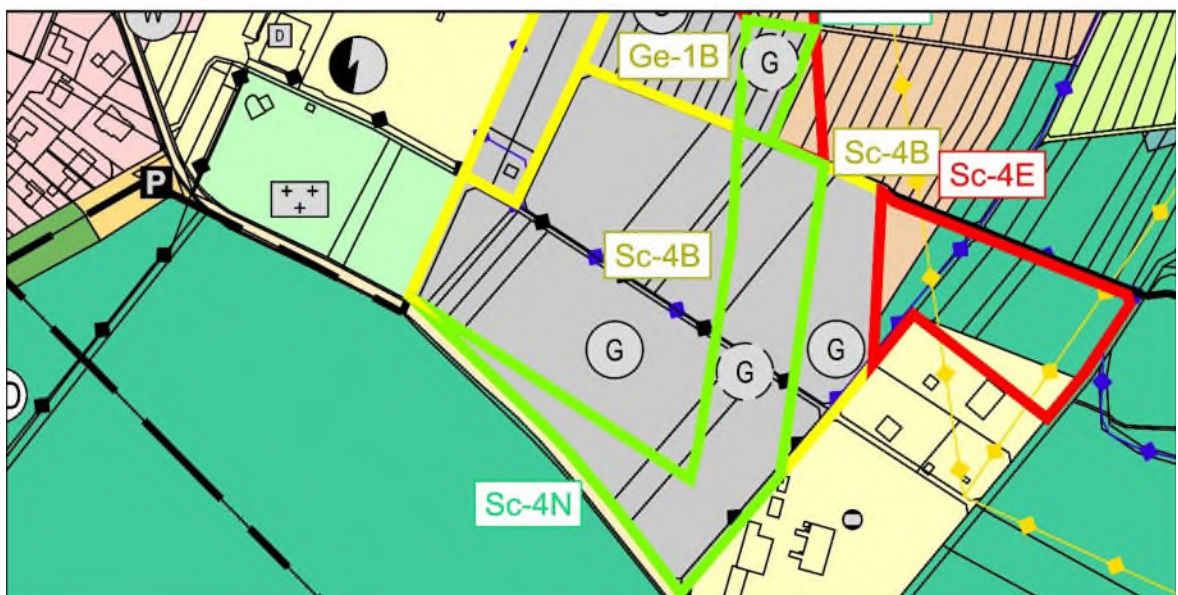
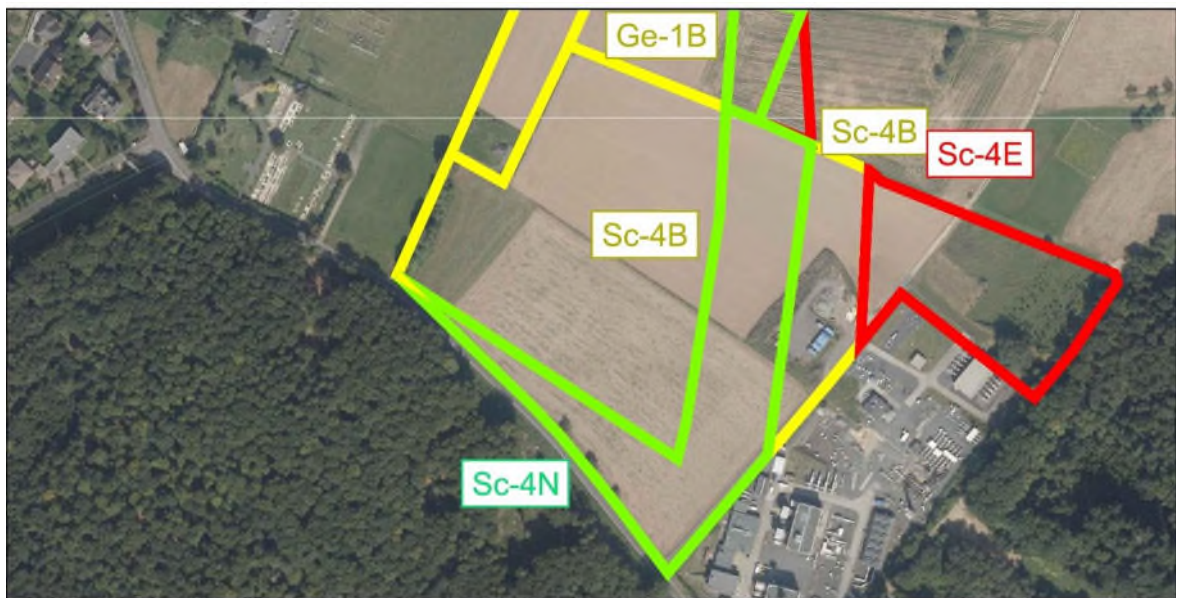
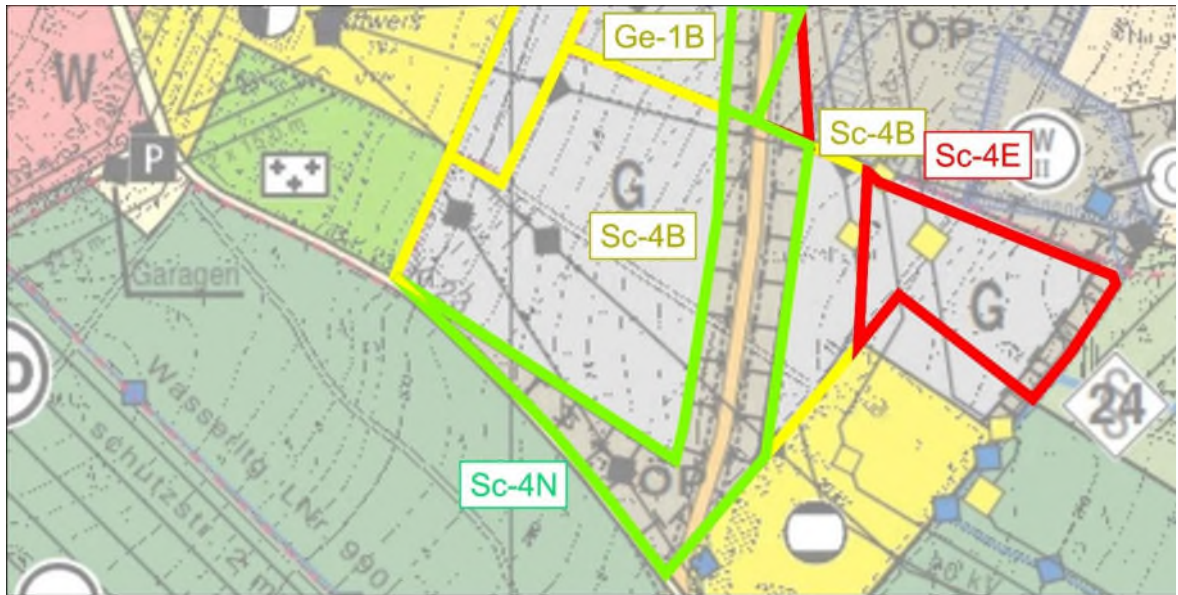


(Maßstab 1:15.000)

3.20.1 Nr. Sc-4

geplante Nutzung	gewerbliche Baufläche Fläche für die Landwirtschaft (Acker und Grünland) (bei Entfall)	
Gewinn	In der Wolfskehl	
Größe in qm	62.263 m ² = 41.726 (Sc-4B, Bestand) + 20.538 m ² (Sc-4N, neu); 12.758 m ² (Sc-4E, entfällt)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, Vorranggebiet Grundwasserschutz	
wirksamer FNP	gewerbliche Baufläche, Flächen, die einer zukünftigen eingriffsbedingten Nutzungsänderung zugeordnet werden können	
Umgebung	Wohnbebauung, Acker, Stromfreileitung, Gewerbe, östlich angrenzend Streuobstwiesen-Komplex (gesetzlich geschütztes Biotop)	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Entzug einer großen und gut zu bewirtschaftender Fläche aus der Nutzung. Ackerzahl: 34-45	
Radon	Radonpotenzial 22,6, Radonkonzentration 43,3 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	relativ eben	1
Standortqualität	Anschluss an vorhandenes Gewerbe, Nutzungsmöglichkeiten durch Stromfreileitungen und Trinkwasserschutzgebiet eingeschränkt.	2-3
verkehrliche Erschließung	Äußere Erschließung von „Hahnerweg“, „Feldbergstraße“ und „Auf den Bracken“ Holzappel möglich, Anbindung an K 25 (Hahnerweg) sollte angestrebt werden, um keine Wohnbebauung mit Verkehr zu belasten. Zustimmung LBM erforderlich. Bauverbotszone 15 m.	1-2
Wasser/Abwasser	„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar. Die Grundstücksflächen liegen allesamt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Stollen Scheidt“. Daher sind die Auflagen der Rechtsverordnung zu beachten.“	
Starkregengefährdung	„Eine erhöhte Abflusskonzentration infolge von Starkregenereignissen ist von Nordwesten nach Osten ausgewiesen.“	
Infrastruktur	nicht erforderlich	
Ortsbild	Anschluss an Gewerbe, Ortsbild wird wegen Vorbelastung aus Stromfreileitungen und Versorgungsflächen vertretbar beeinflusst	2
Schutzgebiete/Ausgleichsflächen	abgegrenztes Trinkwasserschutzgebiet Zone III, Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen, die abgegrenzte Wasserschutzgebietszone II liegt nicht innerhalb der Darstellung der geplanten gewerblichen Baufläche. Dieser Bereich wurden entnommen.	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die Fläche Sc-4 resultiert aus der im rechtswirksamen FNP vorhandenen gewerblichen Baufläche mit insgesamt ca. 7,9 ha, welche als Bestandspotential deklariert ist. Dabei werden etwa auch ca. 2,0 ha bisheriger Kompensationsfläche sowie Straßenflächen zu gewerblichen Bauflächen umgewandelt werden. Die Planung berührt allerdings die Wasserschutzzone 2 und 3 des „Stollen Scheidt“. Die Zielbetreffenheit des Vorranggebietes Grundwasserschutz (Z 65 RROP) muss bei der weiteren Planung ausgeschlossen sein.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Alle notwendigen Strukturen sind vorhanden. Eine verbindliche Überplanung, Erschließung und Bebauung ist nur in Kooperation mit Holzappel und Scheidt als interkommunales Gewerbegebiet sinnvoll. Verschiedene Leitungen verlaufen angrenzend bzw. durch das Plangebiet, ansonsten ist die Fläche gut für Bebauung geeignet. Angrenzend befinden sich schon Gewerbeflächen. Ggfs. wären in nachgeordneten Planverfahren oder Fachplanungen Aussagen zum Grundwasserschutz zu treffen. Die Abgrenzung berücksichtigt den Verlauf der Schutzzone II, d.h. liegt in der Schutzzone III. Eine gemeinsame verkehrliche Anbindung mit Geilnau und Holzappel sollte angestrebt werden.	2



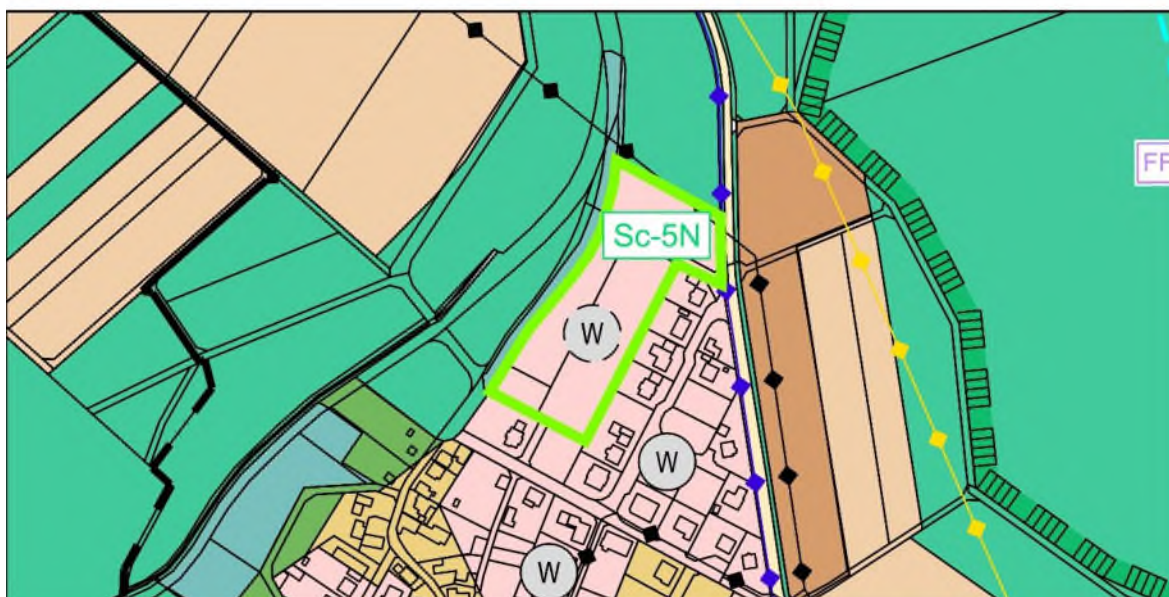


(Maßstab 1:5.000)

3.20.2 Nr. Sc-5

geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Gewinn	In der Britz	
Größe in qm	11.638 m ² (Sc-5N, neu)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	Landwirtschaftliche Vorrangflächen mit ergänzenden Maßnahmen und Regelungen für den Naturschutz und die Landespflege	
Umgebung	Wohnbebauung, Weidefläche	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Fläche nicht landwirtschaftlich genutzt Ackerzahl: 28-38	
Radon	Radonpotenzial 38,9, Radonkonzentration 63 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	leicht abschüssig nach Westen	1
Standortqualität	Unverbauter Blick über die Landschaft, Emissionsbelastung durch gelegentliche Sprengungen im Steinbruch, Prüfung im verbindlichen Bauleitplanverfahren erforderlich	2-3
verkehrliche Erschließung	Anbindung an Ortsstraße Im Pfarrgarten möglich	2
Wasser/Abwasser	„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar.“	
Starkregengefährdung	„Für den Planbereich besteht keine größere Gefährdung durch erhöhte Abflusskonzentrationen bei Starkregen.“	
Infrastruktur	keine Infrastruktur im Ort vorhanden	3
Ortsbild	Anschluss an Wohnbebauung, Abrundung des Ortsbildes durch Erweiterung	2
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, FFH Lahnhänge ca. 127 m entfernt (<300 m, d.h. gutachterliches Prüfung im Bebauungsplanverfahren), keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	Scheidter Bach vom westlichen Rand der Fläche ca. 55 m entfernt	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die Fläche Sc-5 sieht die Neuaufnahme von Wohnbaufläche mit insgesamt ca. 1,2 ha vor. Dazu sollen bisher landw. genutzte Flächen herangezogen werden.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche bietet einen unverbauten Blick über die Landschaft und rundet das Ortsbild ab. Die leitungsgebundene Erschließung unproblematisch, die verkehrliche Erschließung ist schwierig, aber möglich.	2



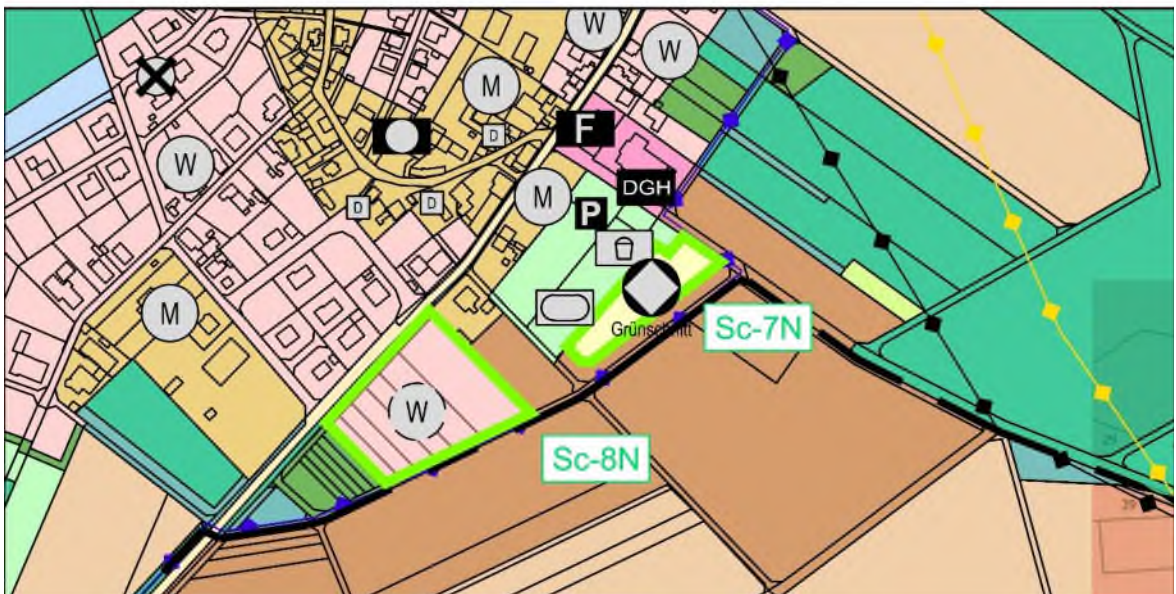
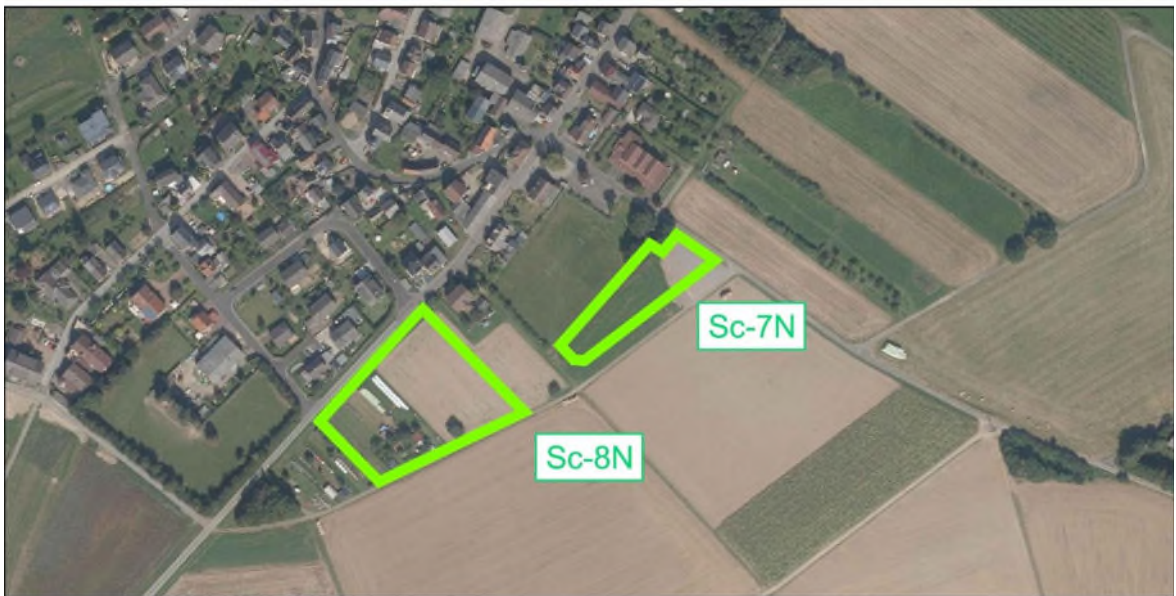
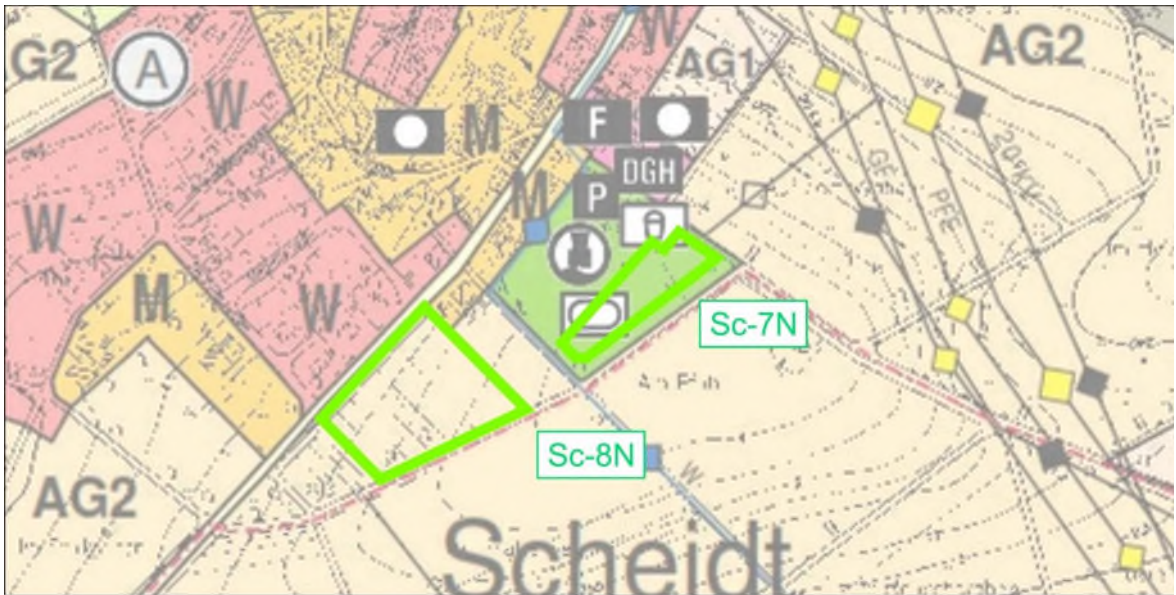


(Maßstab 1:5.000)

3.20.3 Nr. Sc-7

geplante Nutzung	Fläche für die Ver- und Entsorgung, Grünschnitt	
Gewinn	Auf dem Wasem	
Größe in qm	2.902 m ² (Sc-7N, neu)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	Grünfläche, Sportplatz	
Umgebung	Spielplatz, landwirtschaftliche Nutzfläche	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Fläche nicht landwirtschaftlich genutzt Ackerzahl: 38-50	
Radon	Radonpotenzial 38,9, Radonkonzentration 63 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	eben	1
Standortqualität		
verkehrliche Erschließung	Zufahrt über Weidenheckenweg	1
Wasser/Abwasser	„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar.“	
Starkregengefährdung	-	
Infrastruktur	nicht von Relevanz	
Ortsbild	nicht von Relevanz	
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, FFH Lahnhänge ca. 130 m entfernt (<300 m), keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die bisher rechtswirksame Grünflächendarstellung für den Sportplatz mit einer Teilflächengröße von 0,4 ha soll unter Fläche Sc-7 für die Nutzung als Ver- und Entsorgungsfläche umgewandelt werden.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche ist als Lagerplatz für Grünschnitt gut geeignet. Eine Eingrünung wird empfohlen.	1



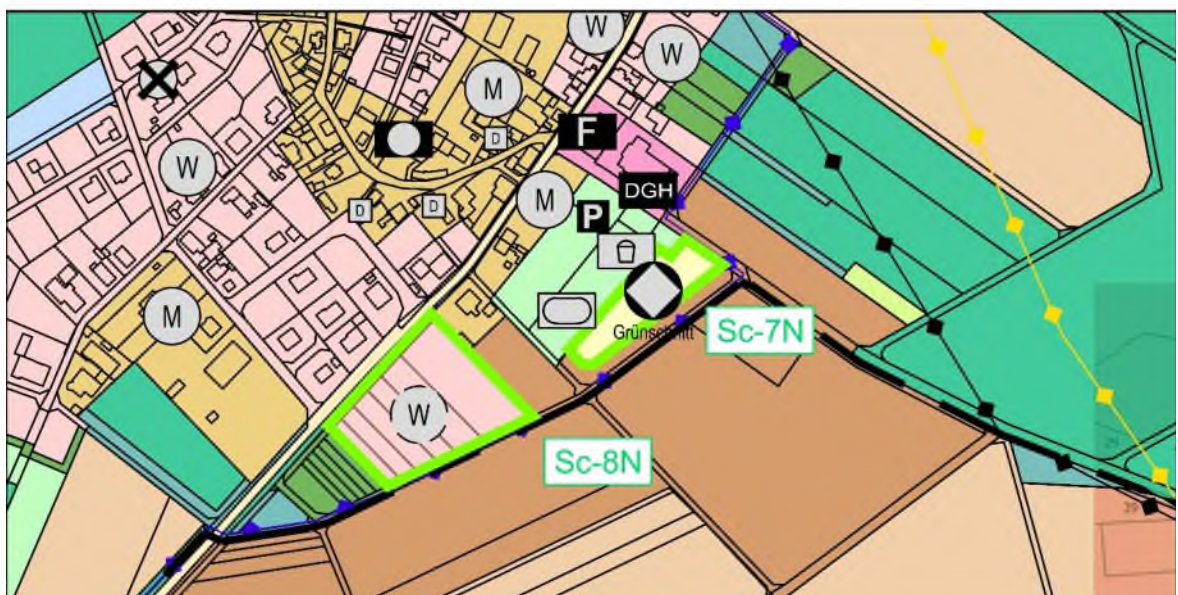
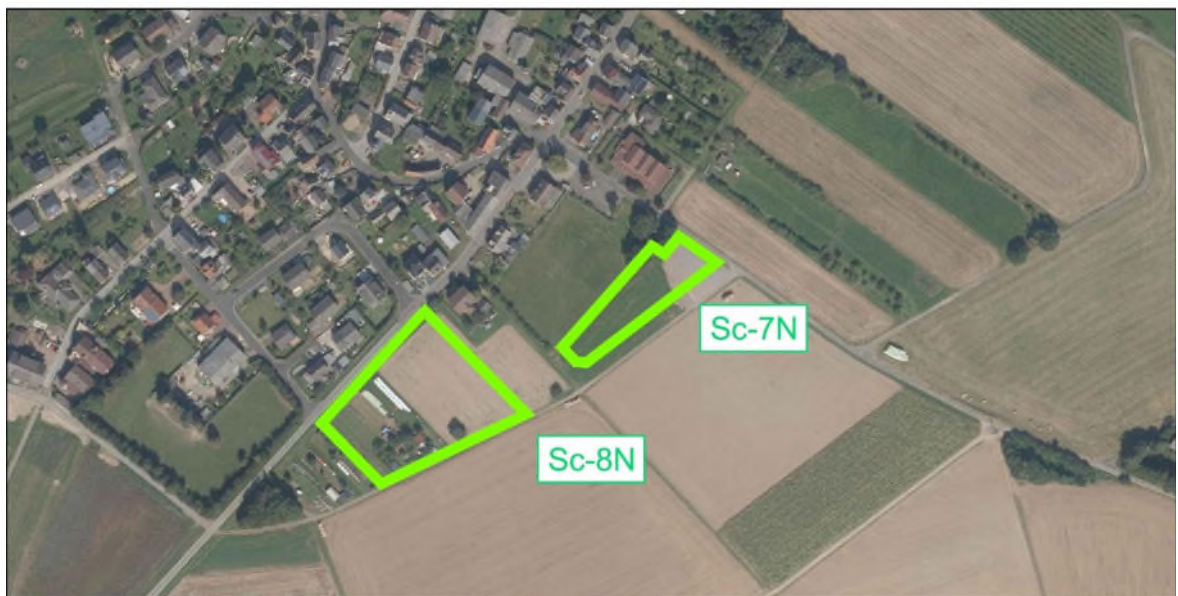
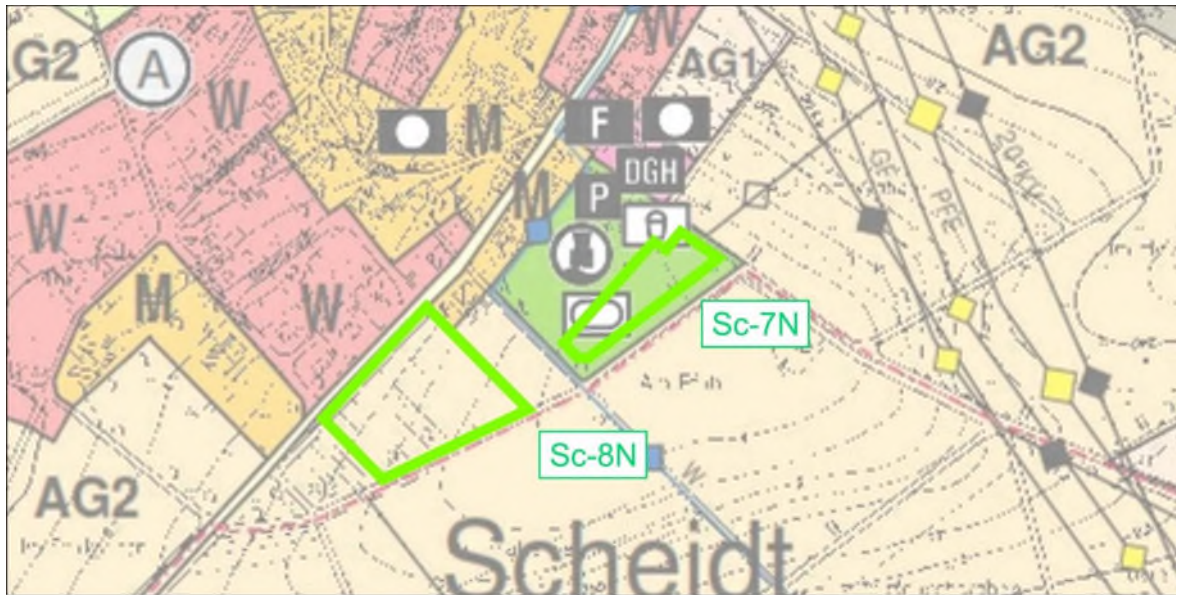


(Maßstab: 1.5000)

3.20.4 Nr. Sc-8

geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Gewinn	An der Straße	
Größe in qm	7.617 m ² (Sc-8N, neu)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	Landwirtschaftliche Vorrangflächen mit ergänzenden Maßnahmen und Regelungen für den Naturschutz und die Landespflege	
Umgebung	Wohnbebauung, landwirtschaftliche Nutzfläche	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Entzug einer landwirtschaftlichen Fläche aus der Nutzung. Ackerzahl: 53-60	
Radon	Radonpotenzial 38,9, Radonkonzentration 63 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	leicht abschüssig nach Norden	2
Standortqualität	Unverbauter Blick über die Landschaft, ruhig gelegen, aber Geruchsimmissionen durch angrenzende Viehhaltung möglich	2
verkehrliche Erschließung	erschlossen	1
Wasser/Abwasser	„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar.“	
Starkregengefährdung	„Für den Planbereich besteht keine größere Gefährdung durch erhöhte Abflusskonzentrationen bei Starkregen.“	
Infrastruktur	keine Infrastruktur im Ort vorhanden	3
Ortsbild	Anschluss an vorhandene Bebauung, Abrundung des Ortsbildes	1
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung	Die Fläche wurde für das frühzeitige Beteiligungsverfahren neu aufgenommen, es liegt daher keine Aussage von der Unteren Landesplanungsbehörde vor.	
Gesamtbewertung Städtebau	Fläche rundet das Ortsbild ab und ist für Wohnbebauung gut geeignet. Inwiefern eine Erschließung über die Kreisstraße oder mittig der Fläche verwirklicht werden kann, ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.	2





(Maßstab: 1:5.000)

3.21 Ortsgemeinde Steinsberg

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

St-1	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „In der Dorfwiese II“
St-2	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Langgarten I“
St-3	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „In der Lehmkauf – 3. Änderung“
Das Sondergebiet am Sportplatz entfällt	

Abbildung 23: Änderungsflächen Steinsberg

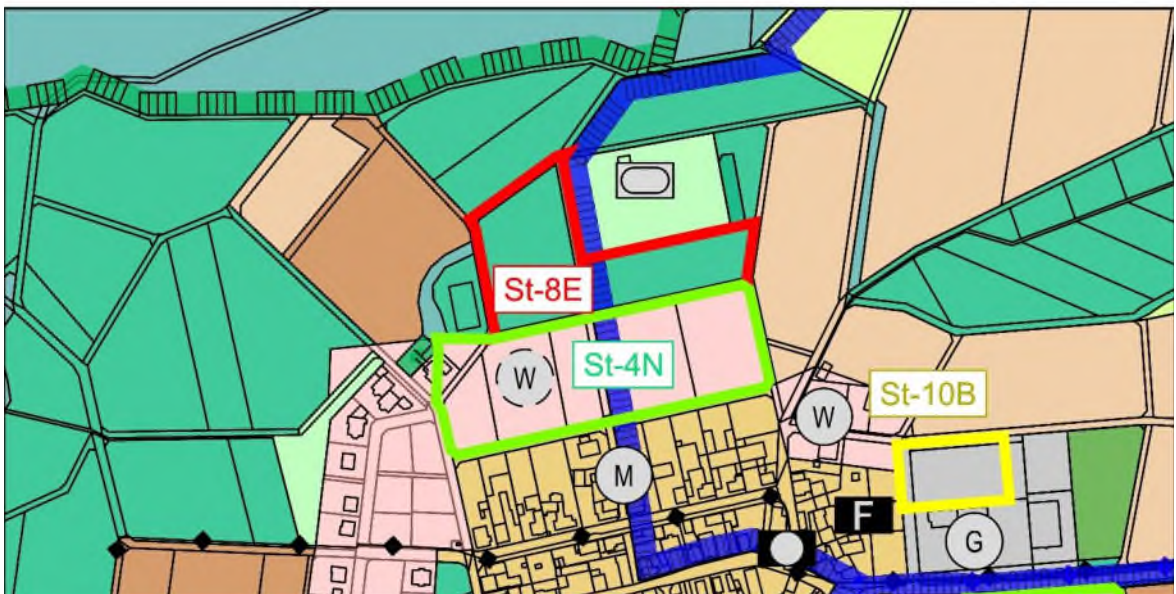
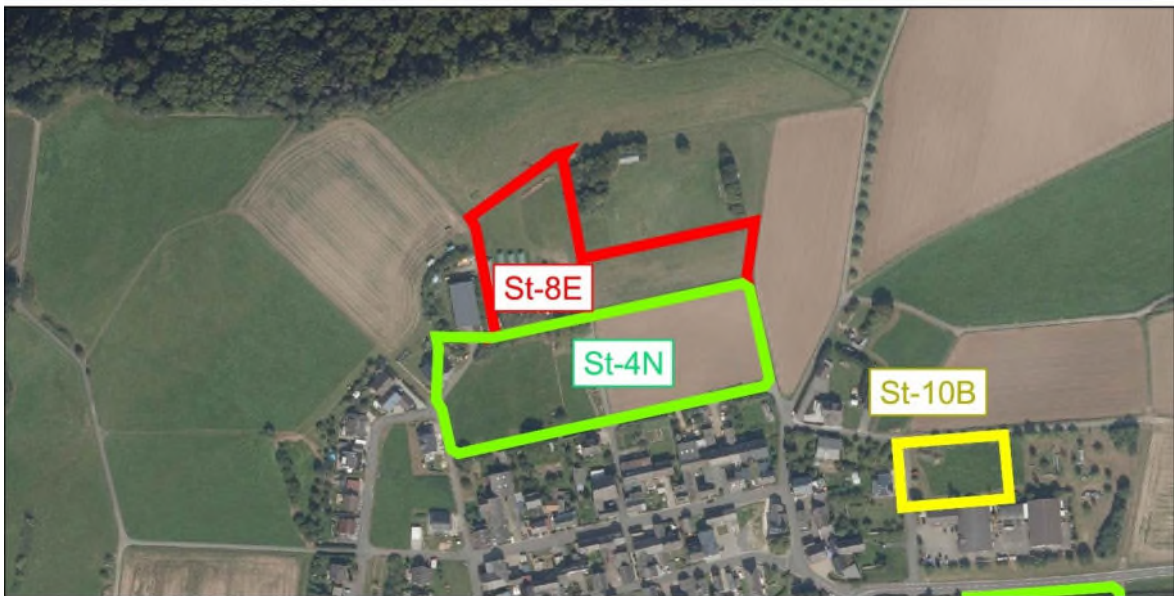
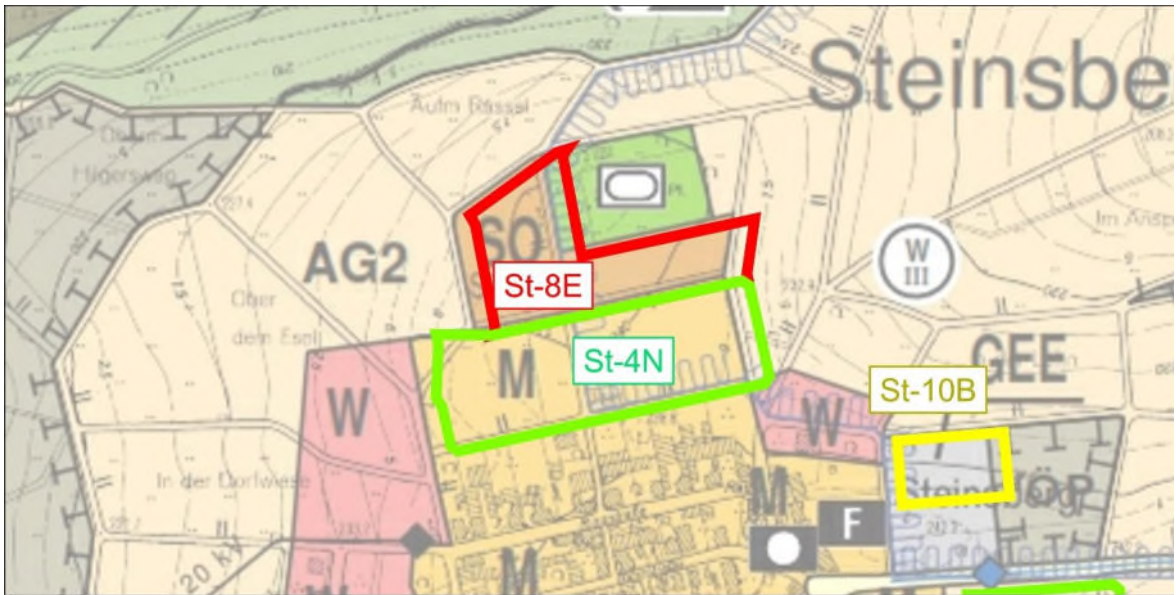


(Maßstab 1:15.000)

3.21.1 Nr. St-4

geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Gewinn	Zimmergarten/ Aufm alter Hof	
Größe in qm	15.072 m ² (St-4N, neu)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, Vorbehalt Grundwasserschutz	
wirksamer FNP	gemischte Baufläche	
Umgebung	Wohnbebauung, Acker, landwirtschaftlicher Betrieb	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Entzug landwirtschaftlicher Fläche (Weide) aus der Nutzung. Ackerzahl: 52-53	
Radon	Radonpotenzial 25,5, Radonkonzentration 31,8 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	eben	1
Standortqualität	Unverbauter Blick über die Landschaft, ruhig gelegen	1
verkehrliche Erschließung	Anbindung über Ortsstraßen (Ringstraße und Birkenweg) möglich	1
Wasser/Abwasser	„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar.“	
Starkregengefährdung	„Für den Planbereich besteht keine größere Gefährdung durch erhöhte Abflusskonzentrationen bei Starkregen.“	
Infrastruktur	keine Infrastruktur im Ort vorhanden	3
Ortsbild	Anschluss an Wohnbebauung, Erweiterung des Ortes	2
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, FFH Lahnhänge ca. 150 m entfernt (<300 m), teilw. Lage im Wasserschutzgebiet Zone III, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die Fläche St-4 resultiert aus einer im rechtswirksamen FNP vorhanden Mischbaufläche mit ca. 1,4 ha, welche eine Umwandlung zu Wohnbaufläche erfahren soll. Die Planung berührt die Wasserschutzzone 3 des „Tiefbrunnen Steinsberg“.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche für Wohnbebauung gut geeignet. Ggfs. wären in nachgeordneten Planverfahren oder Fachplanungen Aussagen zum Grundwasserschutz zu treffen. Die Verträglichkeit mit dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.	2



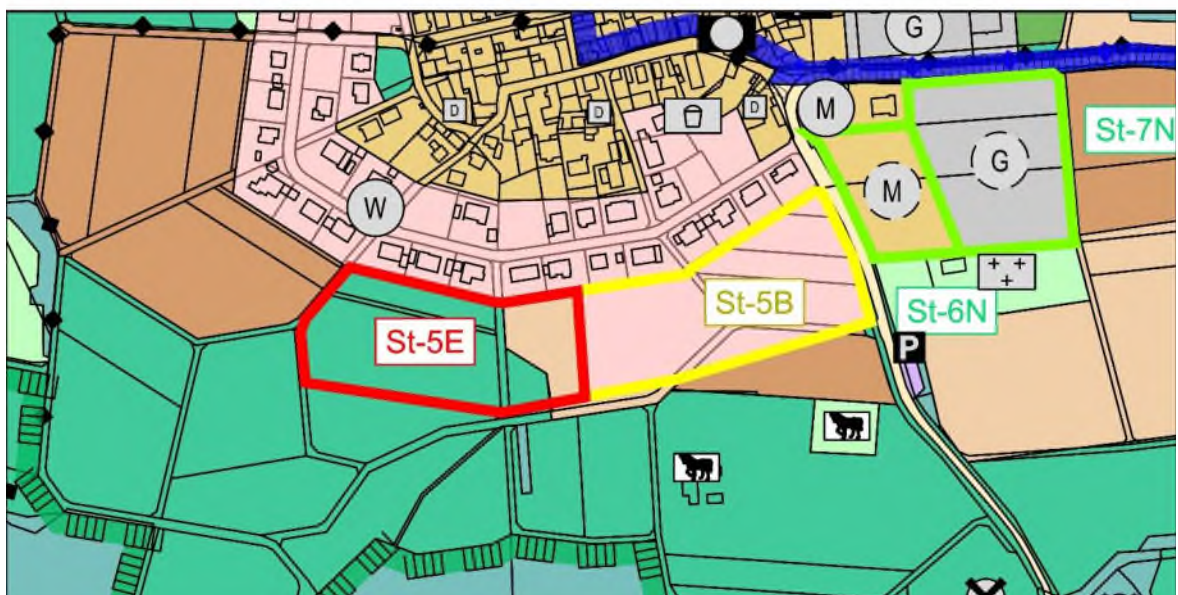
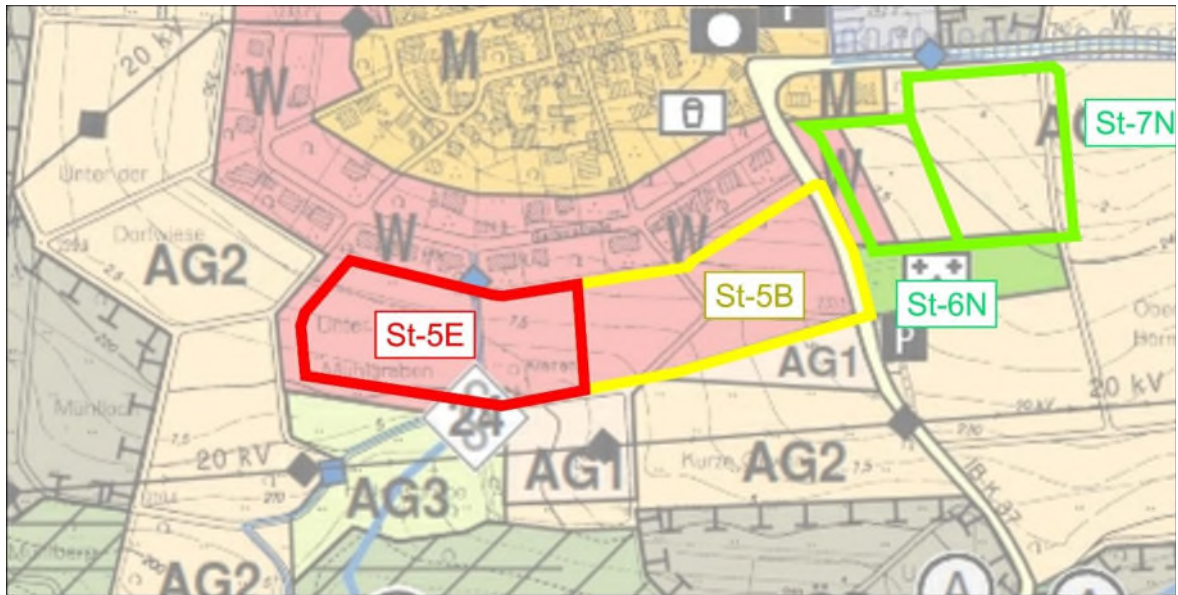


(Maßstab 1:5.000)

3.21.2 Nr. St-5

geplante Nutzung	Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft (Acker) (bei Entfall)	
Gewinn	Unter dem Mühlgarten/ Unterm Langgarten	
Größe in qm	14.024 (St-5B, Bestand); 13.253 (St-5E, entfällt)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, Vorbehalt Grundwasserschutz	
wirksamer FNP	Wohnbaufläche	
Umgebung	Wohnbebauung, Pferdeweide	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Entzug landwirtschaftlicher Fläche (Weide) aus der Nutzung. Ackerzahl: 48-71	
Radon	Radonpotenzial 25,5, Radonkonzentration 31,8 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	abschüssig nach Süden	1
Standortqualität	Unverbauter Blick über die Landschaft, ruhig gelegen evtl. Emissionen von Pferdepension im Süden	2
verkehrliche Erschließung	Anbindung an Gartenstraße möglich	1
Wasser/Abwasser	-	
Starkregengefährdung	<i>„Für den Planbereich besteht im südlichen Bereich eine hohe Gefährdung durch erhöhte Abflusskonzentrationen bei Starkregen.“</i>	
Infrastruktur	keine Infrastruktur im Ort vorhanden	3
Ortsbild	Anschluss an Wohnbebauung, kompaktes Bild des Ortes bleibt erhalten.	1
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, FFH Lahnhänge ca. 130 m entfernt (<300 m), keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	<i>„Die Fläche St-5 resultiert aus einer im rechtswirksamen FNP vorhanden Wohnbaufläche mit insgesamt zurzeit 2,7 ha, welche nunmehr auf eine Größe von 1,4 ha verringert werden soll.“</i>	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Ortsgemeinde hat eine Prüfung unternommen, ob die Fläche St-5B oder St-5E weiterverfolgt werden soll, da auf der Fläche St-5B die Befürchtung bestand, dass durch die südlich gelegene Pferdepension mit deutlichen Emissionen zu rechnen ist. Ein Gutachten sowie die Stellungnahme der SGD Nord legen jedoch dar, dass eine zweizeilige Bebauung hier möglich ist. Zudem würde die Erschließung der Fläche St-5E zu einer deutlichen Verkehrszunahme in der Gartenstraße führen, die durch das Neubaugebiet „Dorfweise II“ ohnehin bereits stark belastet ist. Die Zufahrt von der Gartenstraße aus wäre zu schmal für Begegnungsverkehr. Des Weiteren wird sich eine Entwicklung der Fläche St-5B als weitaus kostengünstiger gestalten, da diese zusammen mit den östlich gelegenen Flächen über die K37 erschlossen werden können. Hierdurch würde auch die innerörtliche Verkehrsbelastung nicht weiter erhöht werden. Weiterhin ist die Ortsgemeinde bereits im Eigentum von Flächen innerhalb der Fläche St-5B. Eine Entwicklung der Fläche zu Wohnbauzwecken ist daher zielführend.	2



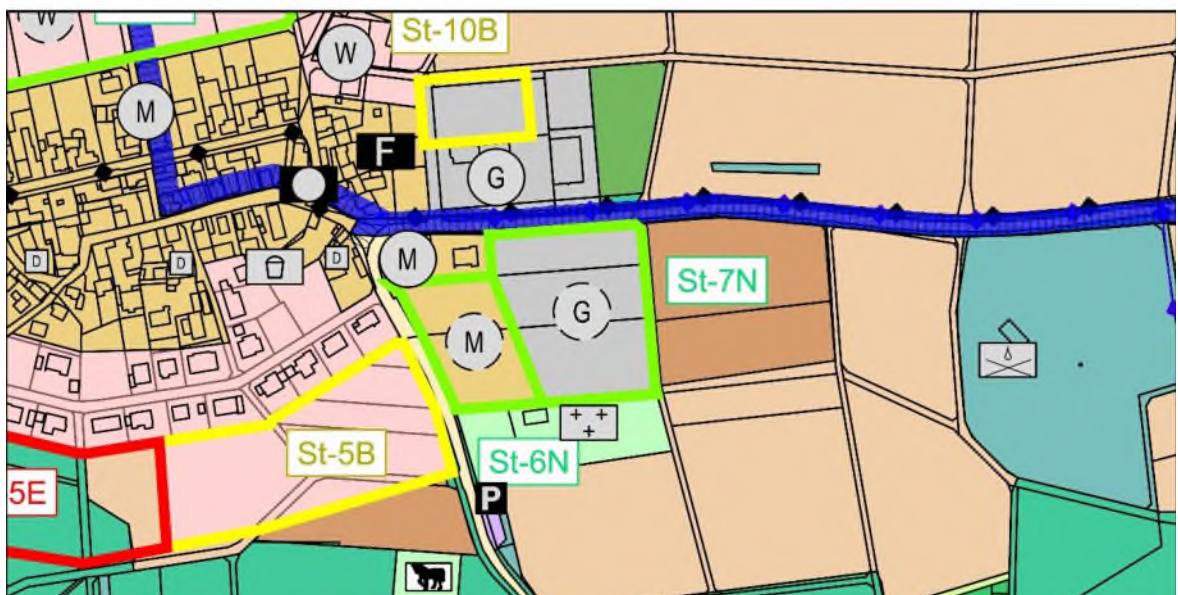
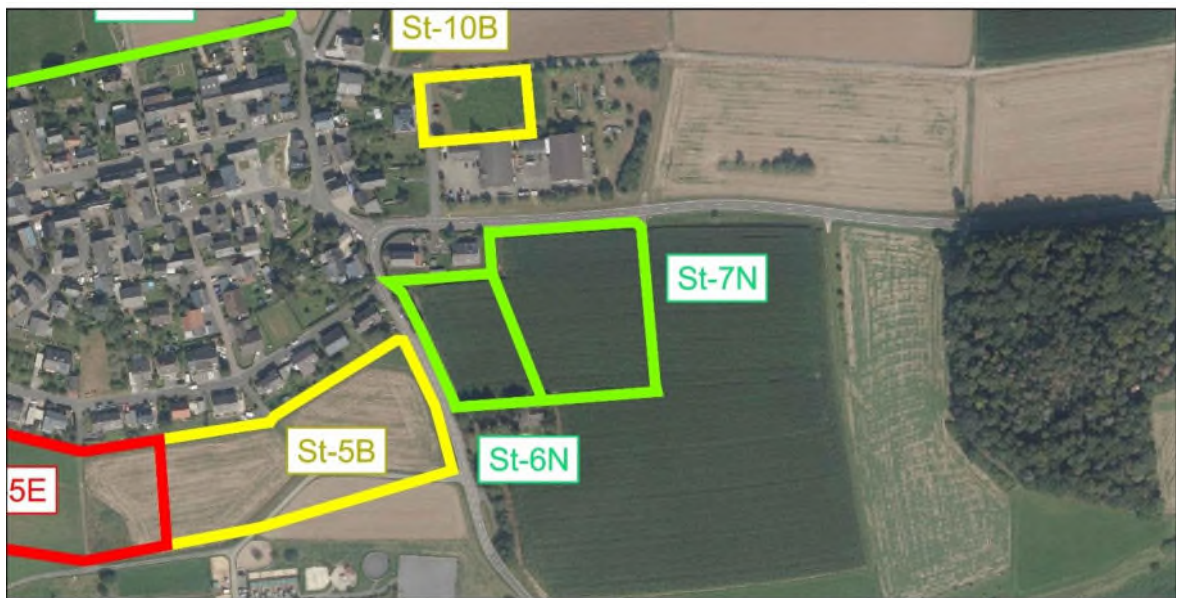
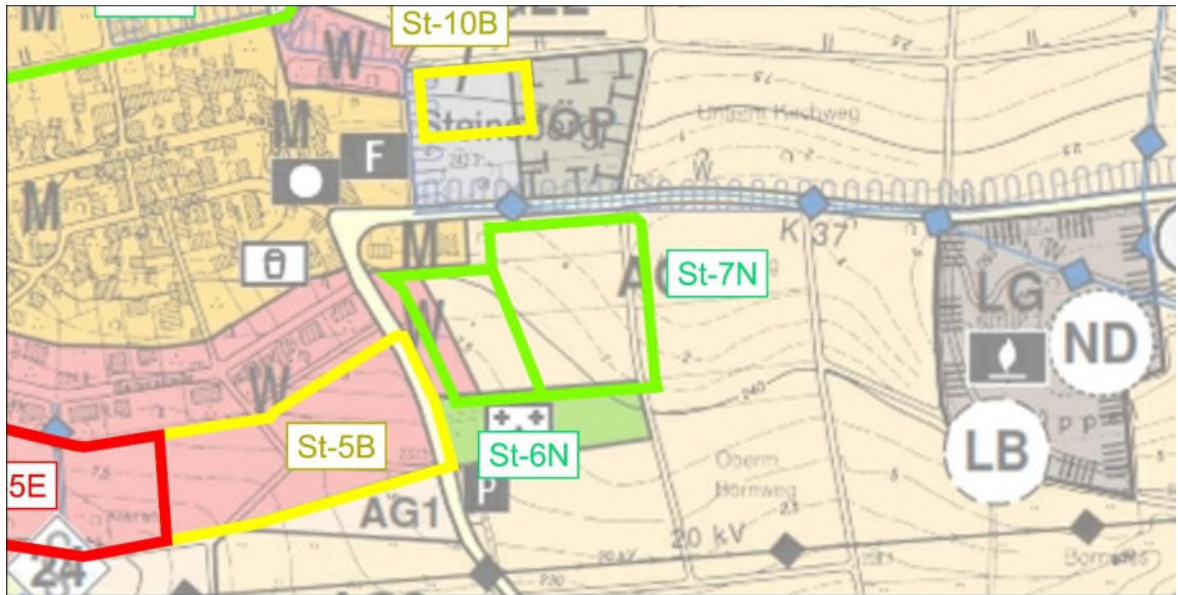


(Maßstab 1:5.000)

3.21.3 Nr. St-6

geplante Nutzung	gemischte Baufläche	
Gewinn	Am Kirchweg	
Größe in qm	5.169 m ² (St-6N, neu)	
RROP	teilw. Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz, teilw. Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	Wohnbaufläche, Landwirtschaftliche Vorrangflächen mit ergänzenden Maßnahmen und Regelungen für den Naturschutz und die Landespflege	
Umgebung	Acker, Wohnbebauung, Friedhof	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Entzug landwirtschaftlicher Fläche aus der Nutzung. Ackerzahl: 56-68	
Radon	Radonpotenzial 25,5, Radonkonzentration 31,8 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	abschüssig nach Süd-Westen	2
Standortqualität	Unverbauter Blick über die Landschaft, ruhig gelegen	1
verkehrliche Erschließung	Anbindung an K 37 (Kirchweg) denkbar, Zustimmung LBM erforderlich, voraussichtlich kein Anbau möglich, Bauverbotszone 15 m. Starkes Gefälle.	2
Wasser/Abwasser	„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar.“	
Starkregengefährdung	„Für den Planbereich besteht keine Gefährdung durch erhöhte Abflusskonzentrationen bei Starkregen.“	
Infrastruktur	Keine Infrastruktur im Ort vorhanden.	3
Ortsbild	Bebauung würde Ortsbild nach Osten erweitern.	2
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, Lage im Wasserschutzgebiet Zone III, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die Fläche St-6 resultiert aus einer im rechtswirksamen FNP vorhandenen Wohnbaufläche sowie landw. genutzter Flächen mit ca. 0,5 ha, welche künftig als Mischbaufläche zur Verfügung stehen soll. Wir gehen davon aus, dass ein genereller Bedarf an Mischbauflächen in Steinsberg kaum gegeben sein wird. Hier befürchten wir die Gefahr des „Etikettenschwindels“ für die Bauleitplanung und schlagen vor die Pufferfunktion zum benachbarten Gewerbegebiet anderweitig zu lösen.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche bietet einen unverbauten Blick über die Landschaft und rundet das Ortsbild ab. Dieverkehrliche Erschließung möglich, aber nicht ideal. Eine Anbindung an die Kreisstraße bedarf der Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität. Ein Bedarf an gemischter Baufläche kann sich bei entsprechender Nachfrage stets kurzfristig ergeben. Die Umgebung der Fläche ist sowohl durch Wohnbebauung als auch gewerblich bzw. landwirtschaftliche Nutzung vorgeprägt, daher bietet sich eine Darstellung als gemischte Baufläche an.	2-3



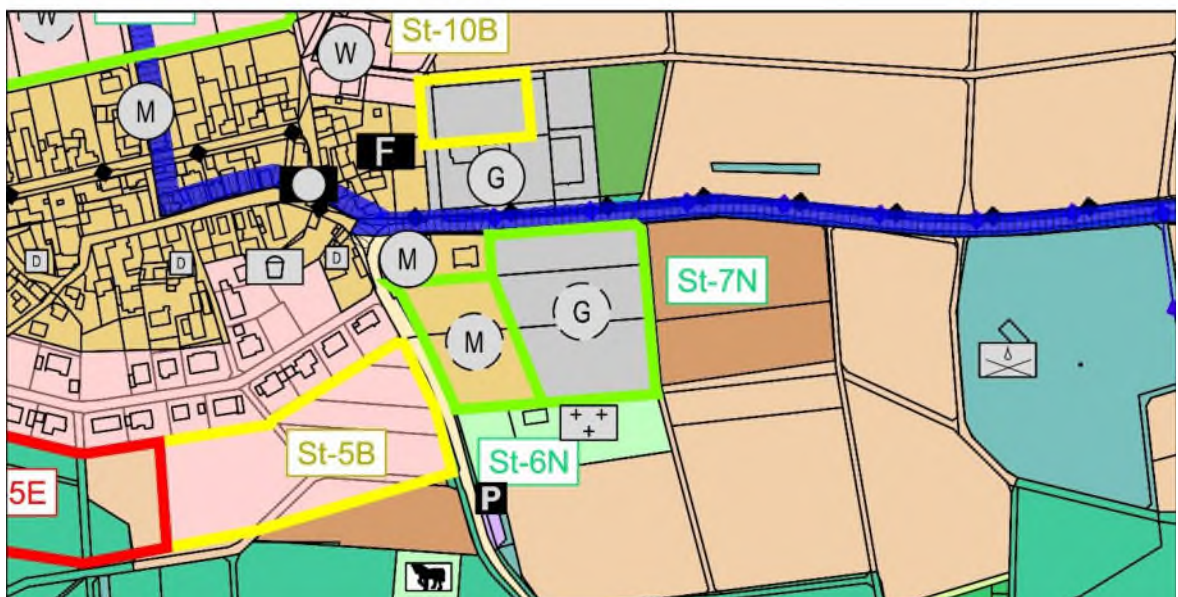
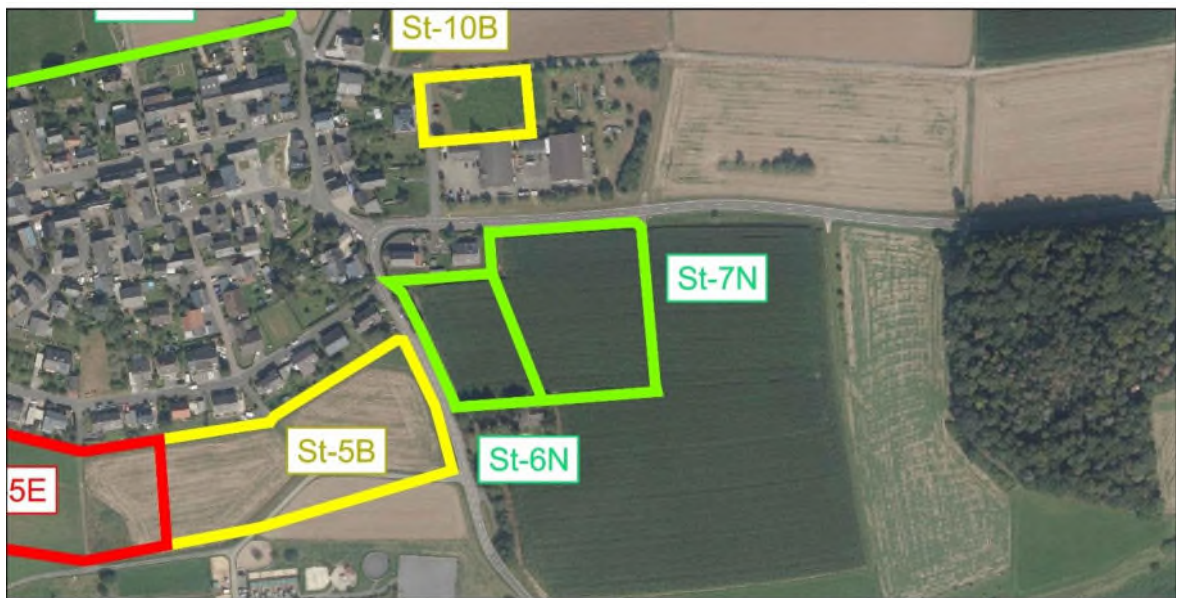
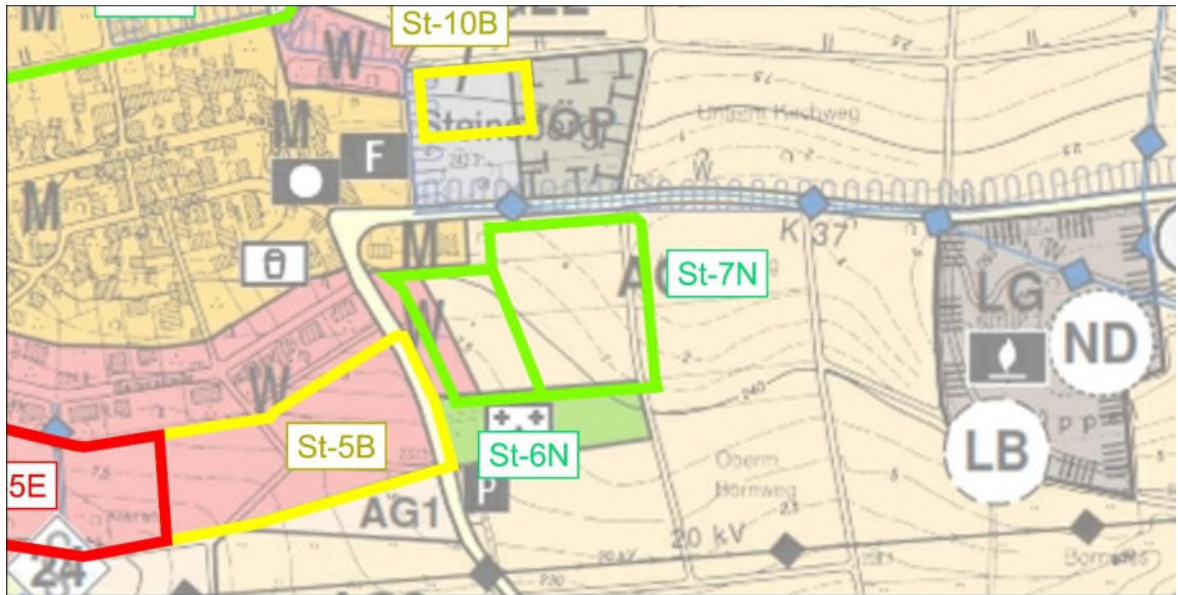


(Maßstab 1:5.000)

3.21.4 Nr. St-7

geplante Nutzung	gewerbliche Baufläche	
Gewinn	Am Kirchweg	
Größe in qm	10.270 m ² (St-7N, neu)	
RROP	teilw. Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz, teilw. Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	Landwirtschaftliche Vorrangflächen mit ergänzenden Maßnahmen und Regelungen für den Naturschutz und die Landespflege	
Umgebung	Acker, Wohnbebauung, Friedhof	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Entzug landwirtschaftlicher Fläche aus der Nutzung. Ackerzahl: 56-64	
Radon	Radonpotenzial 22,9, Radonkonzentration 43,3 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	abschüssig nach Süd-Westen	
Standortqualität	Anschluss an vorhandenes Gewerbe im Osten	1
verkehrliche Erschließung	Fläche von zwei Seiten aus über Anbindung an K 37 erschließbar, Zustimmung LBM erforderlich, voraussichtlich kein Anbau möglich, Bauverbotszone 15 m.	2
Wasser/Abwasser	„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar. Es ist nur der gesetzlich geforderte Brandschutz von 48m ³ /h gegeben. Ist ein erhöhter Brandschutz erforderlich, ist dieser von der Ortsgemeinde oder dem Bauherrn abzudecken.“	
Starkregen-gefährdung	-	
Infrastruktur	nicht erforderlich	
Ortsbild	Bebauung würde Ortsbild nach Osten erweitern.	2-3
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, Lage im Wasserschutzgebiet Zone III, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die Fläche St-7 sieht die Neuaufnahme von gewerblicher Baufläche mit insgesamt ca. 1,0 ha vor. Dazu sollen bisher landw. genutzte Flächen herangezogen werden. Die Planung berührt im südlichen Randbereich die Wasserschutzzone 3 des „Tiefbrunnen Steinsberg“.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche ist für örtliche Betriebe oder Betriebe aus angrenzenden Orten geeignet, d.h. zur Ansiedlung von Betrieben aus dem engeren Umkreis. Eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung wird im Bebauungsplanverfahren zum Schutz der angrenzenden Bebauung erforderlich. Ggfs. wären in nachgeordneten Planverfahren oder Fachplanungen Aussagen zum Grundwasserschutz zu treffen.	1



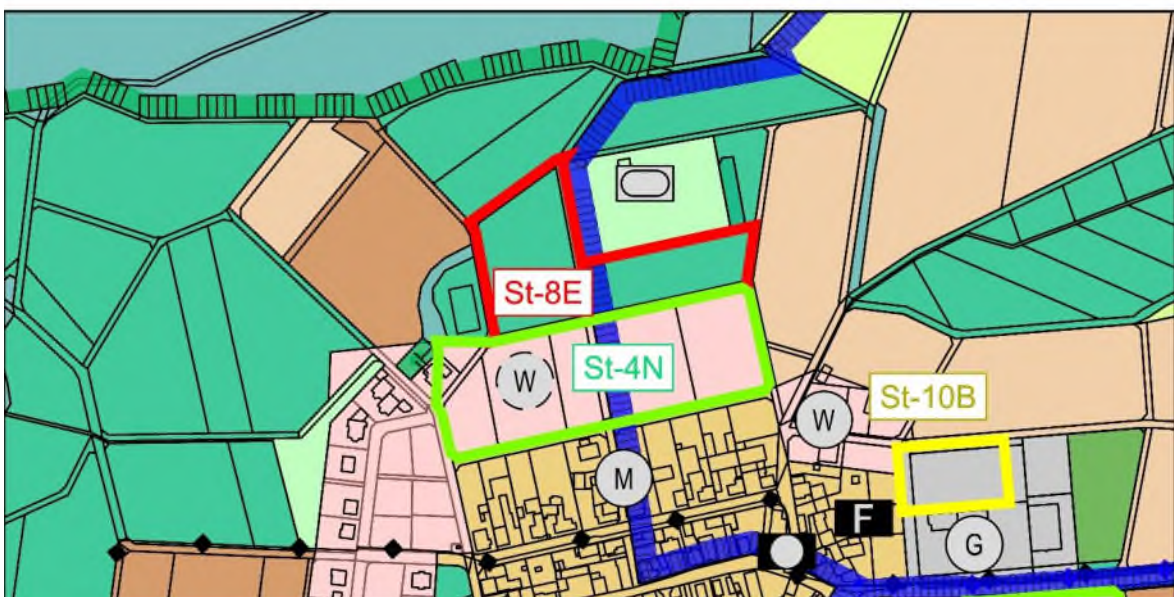
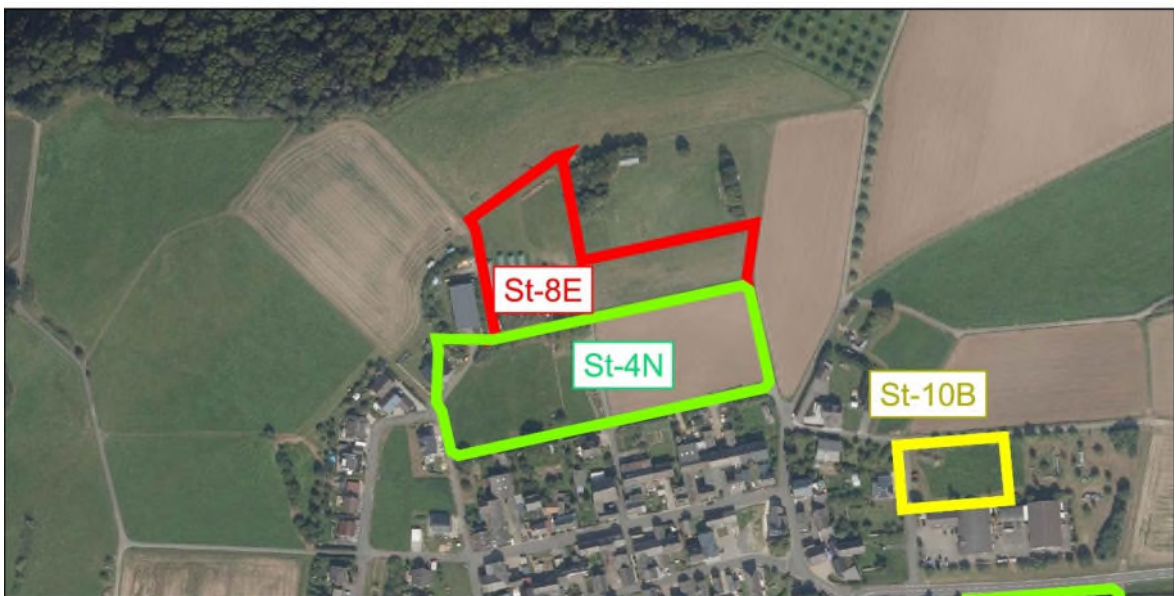
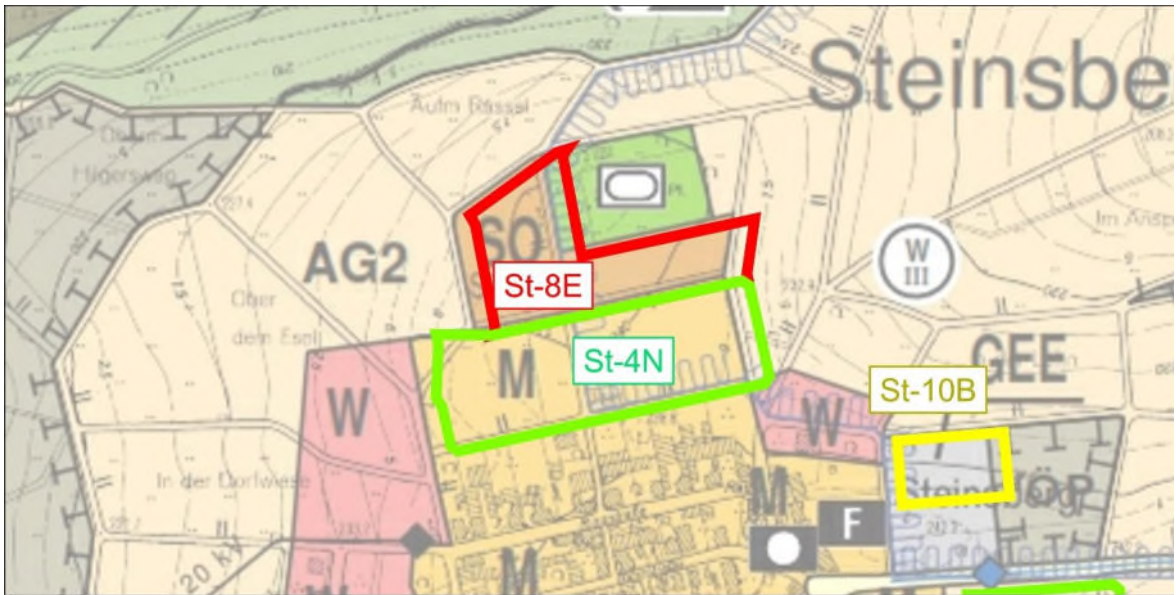


(Maßstab 1:5.000)

3.21.5 Nr. St-8

geplante Nutzung	Fläche für die Landwirtschaft (Grünland)	
Gewann	Oberm Soder	
Größe in qm	0 m ² ; 10.523 m ² (St-8E, entfällt)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, Vorbehalt Grundwasserschutz	
wirksamer FNP	Sondergebiet Sport	
Umgebung	Wohnbebauung, Acker, Sportplatz	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt.	
Landwirtschaft	Fläche teilw. als Lager für landwirtschaftliche Geräte genutzt Ackerzahl: 28-62	
Radon	Radonpotenzial 25,5, Radonkonzentration 31,8 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	eben	
Standortqualität		
verkehrliche Er- schließung	angebunden über schmalen Feldweg	
Wasser/Abwasser	-	
Starkregen- gefährdung	-	
Infrastruktur	nicht erforderlich	
Ortsbild	Entnahme wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus.	
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, FFH Lahnhänge ca. 65 m entfernt (<300 m), teilw. Lage im Wasserschutzgebiet Zone III, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landes- planerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisver- waltung vom 30.07.2021	„Rückführung vorhandener Sonderbauflächenpotentiale St-8 mit 1,1 ha.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche wird mangels Bedarfs an weiteren Sporteinrichtungen aus dem FNP entnommen.	



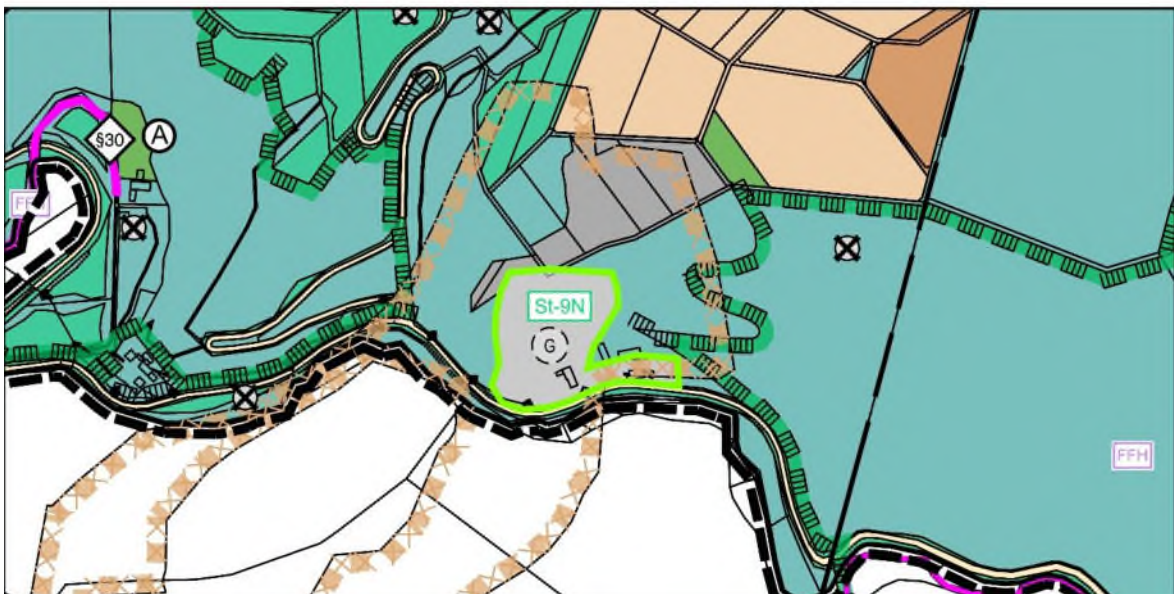


(Maßstab 1:5.000)

3.21.6 Nr. St-9

geplante Nutzung	gewerbliche Baufläche	
Gewinn	Spreitchen	
Größe in qm	17.898 m ² (St-9N, neu)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus Vorbehaltsgebiet Rohstoffabbau	
wirksamer FNP	innerörtliche Grünflächen mit hoher siedlungsökologischer Bedeutung und sonstige Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und die Landespflege, Lärmschutz-, Sichtschutz-, Straßenschutzwald, genehmigte Abbauflächen	
Umgebung	Wald, Acker	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	nicht betroffen Ackerzahl: -	
Radon	Radonpotenzial 35, Radonkonzentration 68,8 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	Anthropogen überformtes Gelände in Form von 2 (Abbau-) Sohlen, „Im nordöstlichen Bereich der Fläche liegt die kartierte Altablagerung „Vorm Spreitchen““	
Standortqualität	Lage and er L 323, Fläche teilweise bereits gewerblich genutzt. Fläche weit von der Ortslage entfernt.	1
verkehrliche Erschließung	Fläche über die L 323 erschließbar, Zufahrt von Steinsberg aus aktuell aber nur über Serpentin und würde durch die Ortslage führen. Ausbau der Zufahrtsstraßen von Steinsberg aus daher erforderlich. Bauverbotszone 20 m.	2
Wasser/Abwasser	„Wasserversorgungstechnisch nicht erschließbar“	
Starkregengefährdung	-	
Infrastruktur	nicht erforderlich	
Ortsbild	Bebauung würde Lücke zum bestehenden Ort schaffen, aufgrund der Nutzung aber vertretbar.	2
Schutzgebiete/Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen. Prüfung im Bebauungsplanverfahren erforderlich, ob Verpflichtungen (z.B. Rekultivierungsaufgaben) aus Genehmigungen bestehen.	
Oberfl.-gewässer	Wasenbach (Gewässer 3. Ordnung) verläuft 20 m südlich.	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Mit der Fläche St-9 sollen neue gewerbliche Bauflächen mit einer Größe von 12,1 ha (!!) ausgewiesen werden. Das Gelände ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Grünfläche mit hoher siedlungsökologischer Bedeutung für den Naturschutz und Landespflege sowie als forstwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Zu-dem befindet sich dort ein Steinbruch mit Abbaubetrieb. Die Ansiedlung eines Gewerbegebietes ist dort aus raumordnerischer Sicht, vor allem in dieser Größenordnung, sehr kritisch anzusehen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt von Steinsberg an den freien Strecken der K 37 sowie der L 323 und ist verkehrsrechtlich nicht unproblematisch. Ebenso ist eine kartierte Altlastverdachtsfläche Nr. 141 03 130-0206 betroffen.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Es handelt sich um eine große Fläche, die für den Rohstoffabbau genutzt wird. Die vorhandene Zufahrt von Steinsberg aus müsste erweitert werden. Die Fläche umfasste zum Planungsstand für die Landesplanerische Stellungnahme das gesamte Flurstück. Die geplante gewerbliche Baufläche wird auf den Steinbruch beschränkt, damit dieser nach Verfüllung nachgenutzt werden kann. Damit ist die Fläche vertretbar. Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Mobilität (Zufahrt) und der SGD Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Altablagerung und Wasserwirtschaft) werden in nachfolgenden Planverfahren ebenso erforderlich wie eine artenschutzrechtliche Prüfung.	2



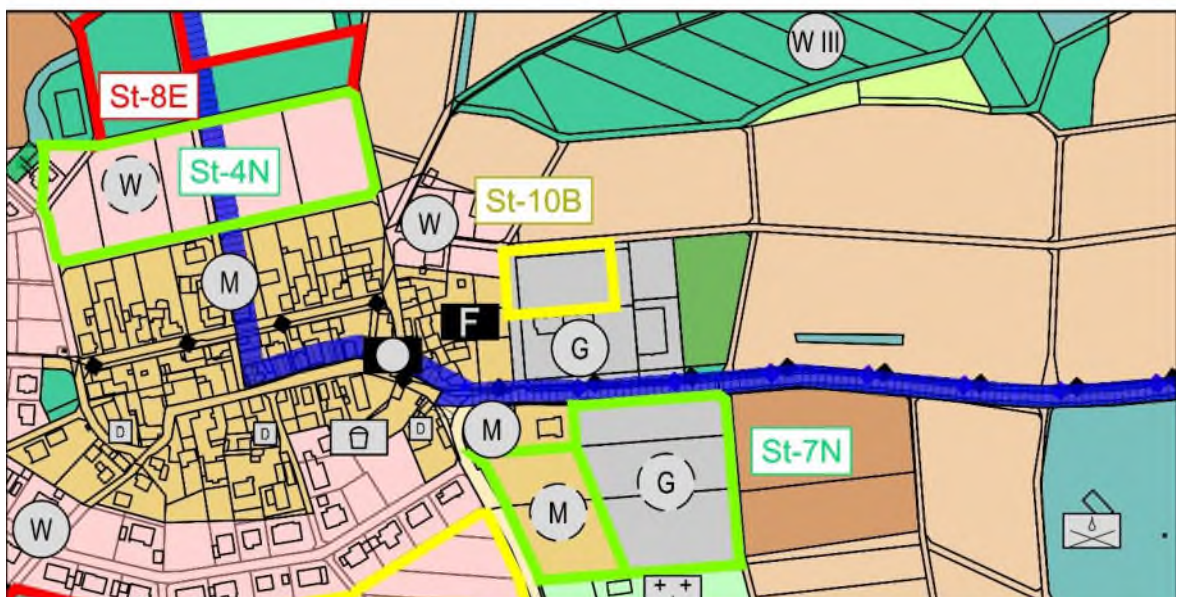
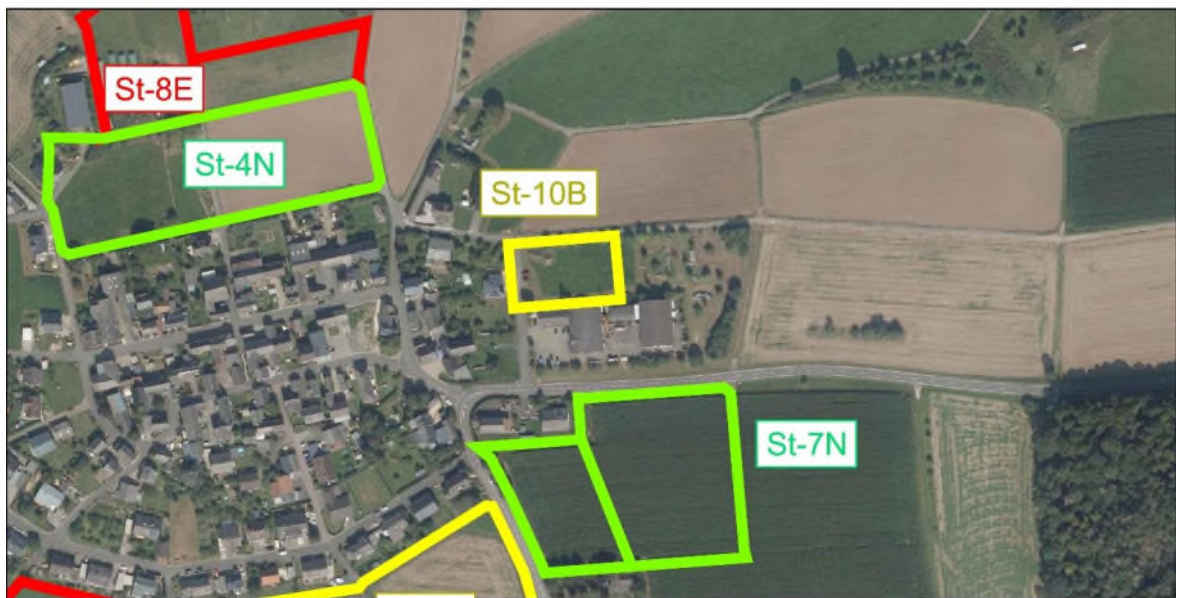
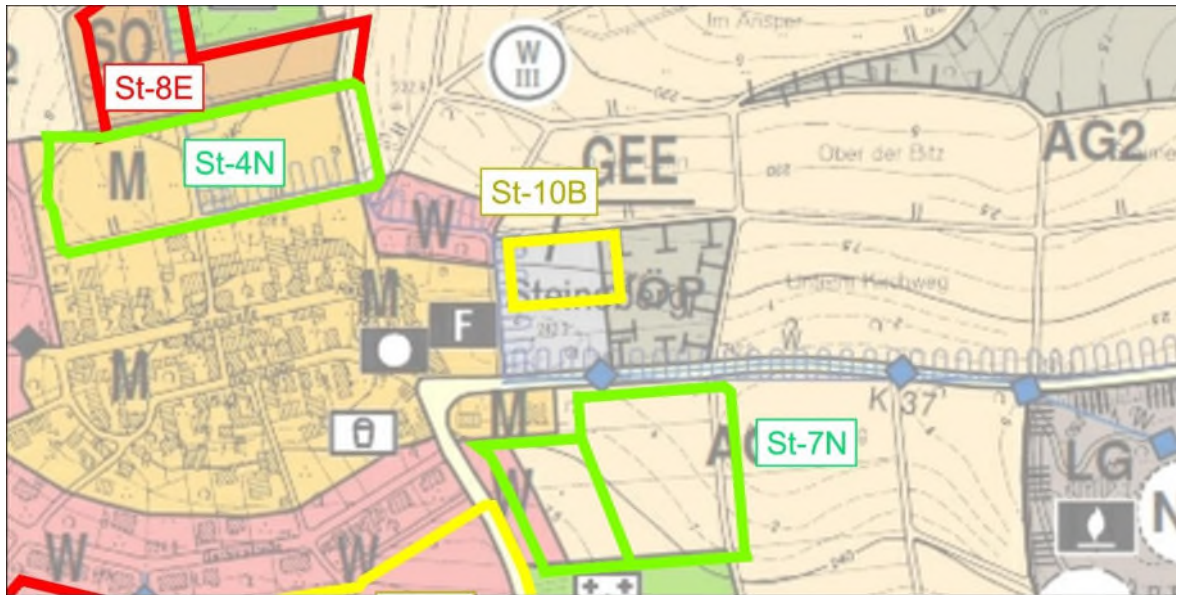


(Maßstab: 1:5.000)

3.21.7 Nr. St-10

geplante Nutzung	gewerbliche Baufläche	
Gewinn	In der Lehmkauf	
Größe in qm	2.998 m ² (St-10B, Bestand)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz, Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	eingeschränktes Gewerbegebiet	
Umgebung	Acker, Wohnbebauung, Gewerbe	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Fläche nicht landwirtschaftlich genutzt. Ackerzahl: -	
Radon	Radonpotenzial 22,6, Radonkonzentration 43,3 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	leicht abschüssig nach Norden	1
Standortqualität	Anschluss an vorhandenes Gewerbe im Süden, Fläche von außen bereits erschlossen durch breite Zufahrtsstraße, Immissionsbelastung der angrenzenden Wohngebäude muss geprüft werden	2
verkehrliche Erschließung	Fläche erschlossen durch die gut ausgebaute Straße „In der Lehmkauf“	1
Wasser/Abwasser	-	
Starkregen-gefährdung	-	
Infrastruktur	nicht erforderlich	
Ortsbild	Abrundung des Ortsbilds	1
Schutzgebiete/Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, Lage im Wasserschutzgebiet Zone III, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	<i>„Die Fläche St-10 resultiert aus der im rechtswirksamen FNP vorhandenen gewerblichen Baufläche mit insgesamt ca. 0,4 ha, welches als Bestandpotential deklariert ist. Eine Erschließungsmöglichkeit dafür sieht der LBM Diez nur über die vorhandene Gemeindestrasse „In der Lehmkauf“ gegeben. Die Planung berührt die Wasserschutzzone 3 des „Tiefbrunnen Steinsberg“.“</i>	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche ist für örtliche Betriebe oder Betriebe aus angrenzenden Orten geeignet. Wegen der verkehrlichen Anbindung sollte sie nur zur Ansiedlung von Betrieben aus dem engeren Umkreis entwickelt werden. Eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung wird im Bebauungsplanverfahren zum Schutz der angrenzenden Bebauung erforderlich. Ggfs. wären in nachgeordneten Planverfahren oder Fachplanungen Aussagen zum Grundwasserschutz zu treffen.	1





(Maßstab: 1:5.000)

3.22 Ortsgemeinde Wasenbach

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

Wa-1	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Habenschneider Gewinn – 1. Änderung“
Wa-2 und Wa-3	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „In Kümmelsberg“
Wa-3	Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „In Kümmelsberg – 1. Deckblatt“
Markierung der Gemeindeverwaltung	

Abbildung 24: Änderungsflächen Wasenbach

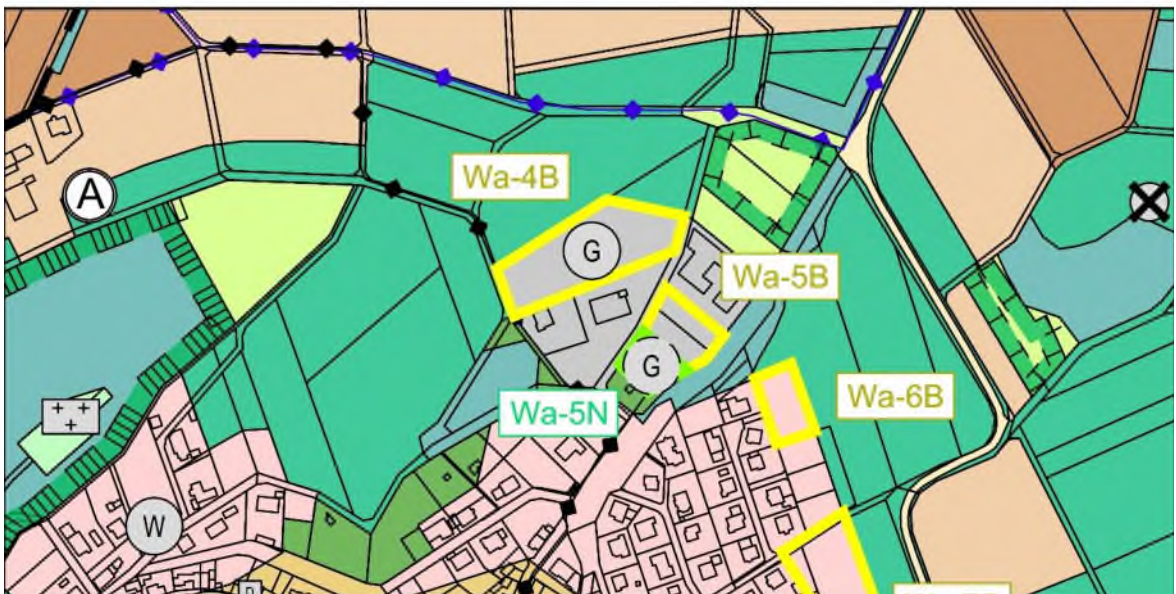
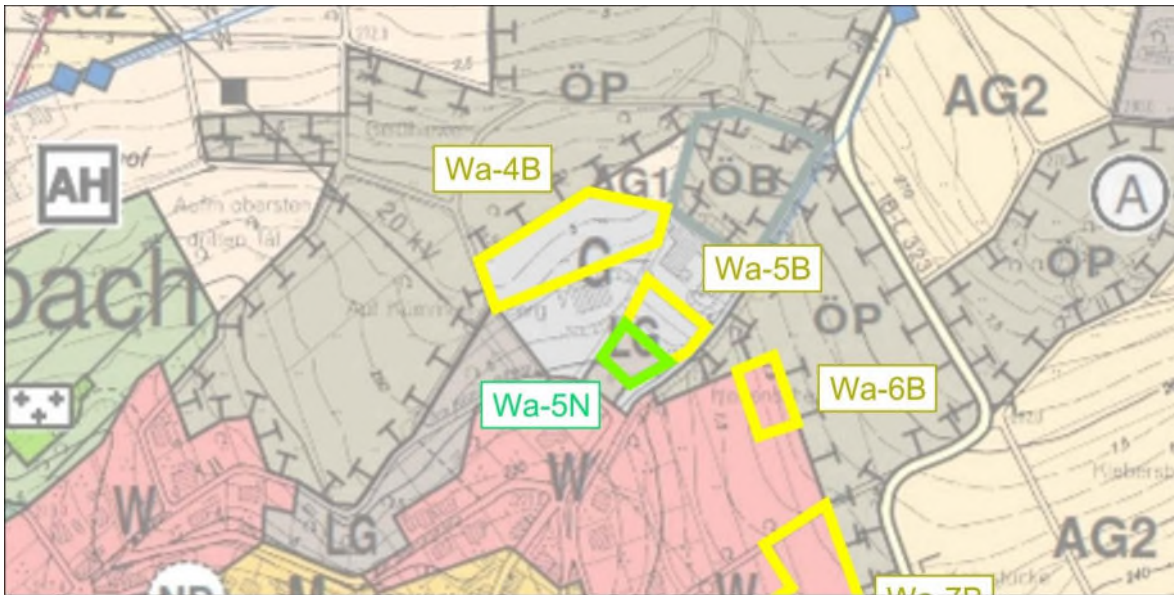


(Maßstab 1:15.000)

3.22.1 Nr. Wa-4

geplante Nutzung	gewerbliche Baufläche	
Gewann	Habenscheider Gewann	
Größe in qm	4.782 m ² (Wa-4B, Bestand)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	gewerbliche Baufläche	
Umgebung	Wohnbebauung, Weideflächen, Gewerbe	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Entzug landwirtschaftlicher Fläche aus der Nutzung. Ackerzahl: 48	
Radon	Radonpotenzial 35, Radonkonzentration 68,8 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	abschüssig nach Süden	2
Standortqualität	Fläche schließt an Wohnbebauung und Gewerbe an, gut erreichbar, Rücksichtnahme auf vorhandene Wohnbebauung erforderlich. Daher nur für kleinere Betriebe mit wenig Verkehrserzeugung geeignet, bevorzugt ortsansässige Betriebe.	3
verkehrliche Erschließung	Äußere Erschließung schwierig, da Zufahrtsstraße „Am Kümmelsberg“ sehr schmal und mit sehr scharfer Kurve. Erschließung von Norden her möglich, aber aufwendig	3
Wasser/Abwasser	-	
Starkregengefährdung	„Für den Planbereich besteht eine mäßige Gefährdung durch erhöhte Abflusskonzentrationen bei Starkregen.“	
Infrastruktur	nicht erforderlich	
Ortsbild	Bebauung der Fläche sollte topografisch nicht über Bestandsbebauung (Schreiner) hinausgehen.	2
Schutzgebiete/Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die Fläche Wa-4 resultiert aus der im rechtswirksamen FNP vorhandenen gewerblichen Baufläche mit insgesamt ca. 0,4 ha, welches als Bestandspotential deklariert ist.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche liegt in der Nähe von vorhandenem Gewerbe, ist jedoch über die aktuelle Zufahrt nur beschwerlich zu erreichen. Die Erschließung gestaltet sich daher problematisch. Die Fläche verbleibt als Erweiterung für ansässige Betriebe im FNP.	3



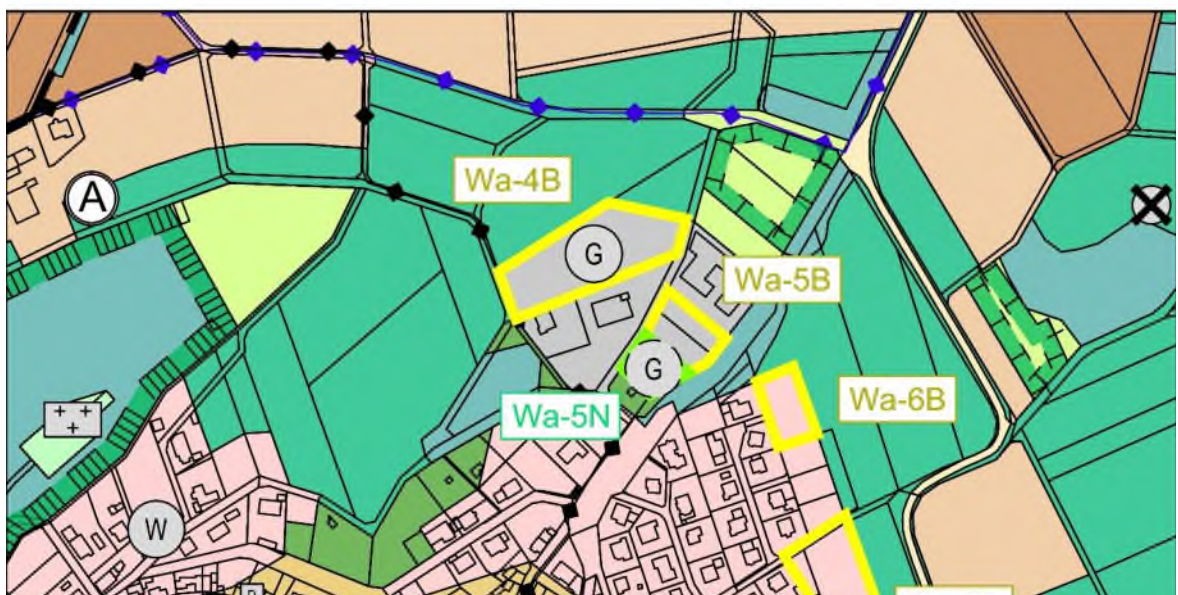
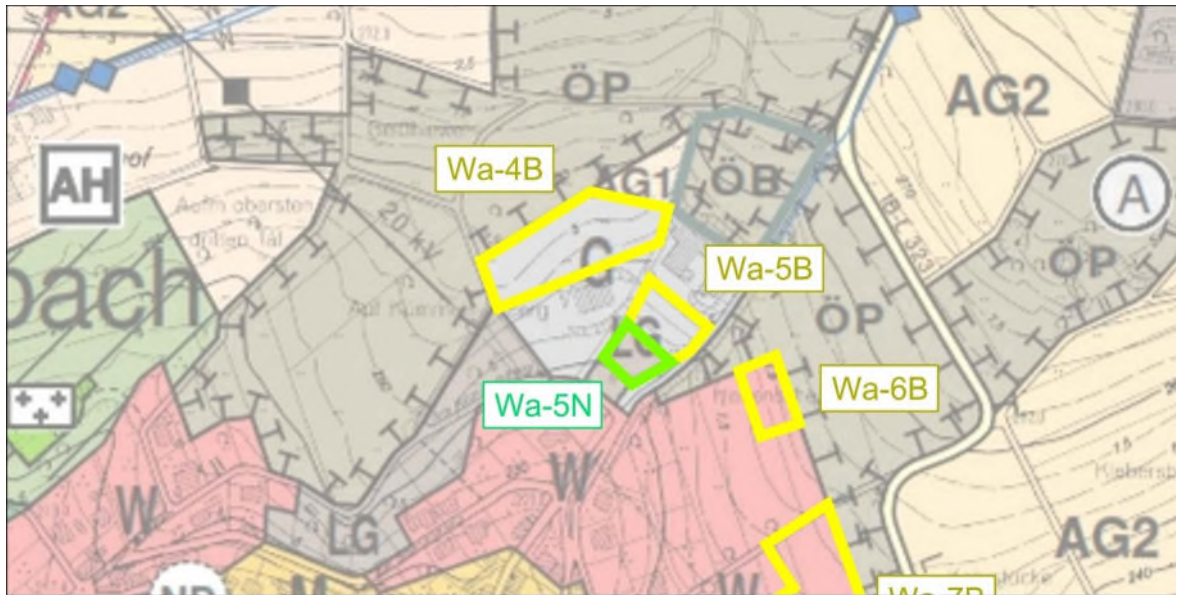


(Maßstab 1:5.000)

3.22.2 Nr. Wa-5

geplante Nutzung	gewerbliche Baufläche	
Gewinn	Habenscheider Gewinn	
Größe in qm	2.393 = 1.506 (Wa-5B, Bestand) + 887 (Wa-5N, neu)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	gewerbliche Baufläche, innerörtliche Grünflächen mit hoher siedlungsökologischer Bedeutung	
Umgebung	Wohnbebauung, Weideflächen, Gewerbe	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Fläche als Weide genutzt Ackerzahl: 48	
Radon	Radonpotenzial 38,9, Radonkonzentration 63 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	abschüssig nach Süd-Westen	2
Standortqualität	Fläche schließt an Wohnbebauung und Gewerbe an, gut erreichbar, Rücksichtnahme auf vorhandene Wohnbebauung erforderlich. Daher nur für kleinere Betriebe mit wenig Verkehrserzeugung geeignet, bevorzugt ortsansässige Betriebe.	2
verkehrliche Erschließung	Erschließung durch Hohlweg und angrenzenden Betrieb bereits vorhanden	1
Wasser/Abwasser	<i>„Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungstechnisch erschließbar. Es ist nur der gesetzlich geforderte Brandschutz von 48m³/h gegeben. Ist ein erhöhter Brandschutz erforderlich, ist dieser von der Ortsgemeinde oder dem Bauherrn abzudecken.“</i>	
Starkregengefährdung	<i>„Für den Planbereich besteht eine mäßige Gefährdung durch erhöhte Abflusskonzentrationen bei Starkregen.“</i>	
Infrastruktur	nicht erforderlich	
Ortsbild	Fläche fügt sich gut ins Ortsbild ein	1
Schutzgebiete/Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	<i>„Die Fläche WA-5 resultiert aus der im rechtswirksamen FNP vorhandenen gewerblichen Baufläche mit insgesamt ca. 1,5 ha, welche als Bestandspotential deklariert ist. Dazu werden etwa noch ca. 0,1 ha bisheriger innerörtlicher Grünflächen zu gewerblichen Bauflächen erweitert.“</i>	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche liegt angrenzend an vorhandenes Gewerbe und ist verkehrlich gut erschlossen.	1-2



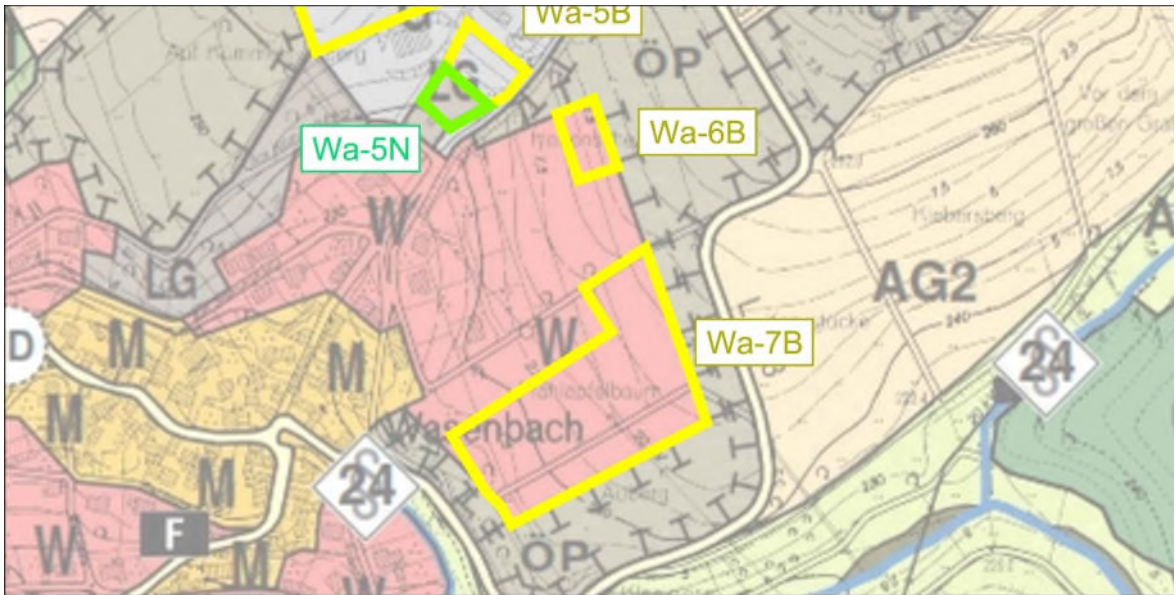


(Maßstab 1.5.000)

3.22.3 Nr. Wa-6

geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Gewann	Habenscheider Gewann	
Größe in qm	1.240 (Wa-6B, Bestand)	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	Wohnbaufläche	
Umgebung	Wohnbebauung, Acker	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Entzug landwirtschaftlicher Fläche aus der Nutzung. Ackerzahl: 48	
Radon	Radonpotenzial 38,9, Radonkonzentration 63 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	leicht abschüssig nach Westen	2
Standortqualität	Unverbauter Blick über die Landschaft	2
verkehrliche Erschließung	Anbindung über Schaumburger Weg möglich	2
Wasser/Abwasser	-	
Starkregengefährdung	„Für den Planbereich besteht eine mäßige Gefährdung durch erhöhte Abflusskonzentrationen bei Starkregen.“	
Infrastruktur	keine Infrastruktur im Ort vorhanden	3
Ortsbild	Anschluss an Wohnbebauung, Vervollständigung der Bebauung nach Osten.	2
Schutzgebiete/Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	-	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die Fläche Wa-6 resultiert aus der im rechtswirksamen FNP vorhandenen Wohnbaufläche mit insgesamt ca. 0,1 ha, welches als Bestandspotential deklariert ist.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche bietet einen unverbauten Blick über die Landschaft und rundet das Ortsbild ab. Die Verkehrliche Erschließung unproblematisch. Es handelt sich um eine Fläche von geringer Größe in unmittelbarem Anschluss an Bebauung.	2



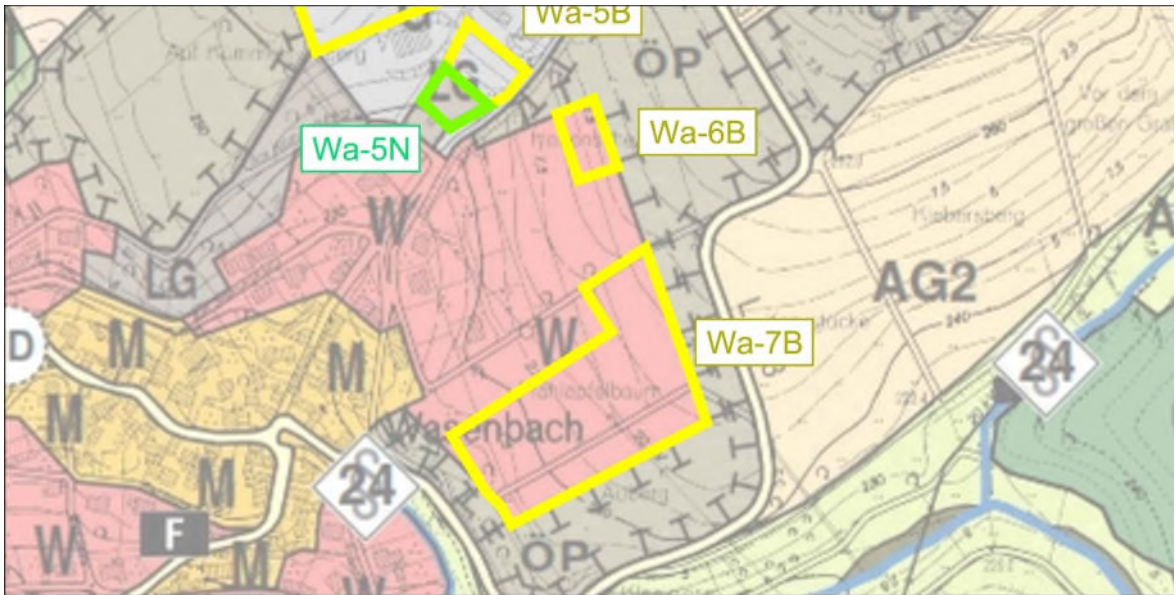


(Maßstab 1:5000)

3.22.4 Nr. Wa-7

geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Gewinn	Pfahlapfelbaum	
Größe in qm	13.737 m ² (Wa-7B, Bestand)	
RROP	teilw. Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus	
wirksamer FNP	Wohnbaufläche	
Umgebung	Wohnbebauung, Weidefläche, Wiese	
Archäologie	Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der GDKE keine Bedenken unter Vorbehalt, Beteiligung beim Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Fläche teilw. genutzt als Weidefläche Ackerzahl: 26-46	
Radon	Radonpotenzial 38,9, Radonkonzentration 63 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	abschüssig nach Süd-Westen	2
Standortqualität	Unverbauter Blick über die Landschaft, evtl. Emissionsbelastung durch angrenzende Viehhaltung	2
verkehrliche Erschließung	Anbindung über Habenscheider Weg möglich, Straße im Norden relativ schmal	2
Wasser/Abwasser	-	-
Starkregengefährdung	„Eine besondere Gefährdung durch erhöhte Abflusskonzentrationen bei Starkregen ist für das Gebiet nicht zu erwarten.“	
Infrastruktur	keine Infrastruktur im Ort vorhanden	3
Ortsbild	Anschluss an Wohnbebauung, Abrundung des Ortsbildes	1
Schutzgebiete/ Ausgleichsflächen	Lage im Naturpark, keine Ausgleichsflächen betroffen	
Oberfl.-gewässer	Wasenbach vom westlichen Rand der Fläche ca. 50 m entfernt	
Landesplanung Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung vom 30.07.2021	„Die Fläche Wa-7 resultiert aus der im rechtswirksamen FNP vorhandenen Wohnbaufläche mit insgesamt ca. 1,4 ha, welches als Bestandspotential deklariert ist.“	
Gesamtbewertung Städtebau	Die Fläche bietet einen unverbauten Blick über die Landschaft und rundet das Ortsbild ab. Die Verkehrliche Erschließung ist unproblematisch, die leitungsgebundene Erschließung wird aufwendig.	2





(Maßstab 1:5.000)

3.23 Zusammenfassung

In der Verbandsgemeinde Diez werden etwa 203,08 ha einer veränderten Nutzung zugewiesen, wovon allerdings 110 ha alleine auf den Golfplatz entfallen. Von den 203,08 ha werden 54,98 ha erstmalig als Baufläche dargestellt und im Gegenzug 141,50 ha, die bislang als Baufläche im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999 enthalten waren, künftig als Fläche für die Landwirtschaft, Wald und Gehölz oder Grünfläche dargestellt, wobei auch hier 110 ha auf den Golfplatz entfallen. Es verbleibt dennoch eine Rückführung von 31,50 ha Baufläche. Bei der Differenz handelt es sich um neutrale Nutzungsänderungen, wie z.B. Fläche für die Landwirtschaft in Grünfläche.

Hinzu kommen Bestandsflächen im Außenbereich und größere nicht verbindlich überplante Bauflächen im Innenbereich mit einer Größe von insgesamt etwa 54,5 ha, wovon 40,23 ha auf Wohn- und Mischbauflächen entfallen. Von diesen werden u.a. wegen der nur hälftigen Berücksichtigung von Mischbauflächen 31,23 ha für die Schwellenwertberechnung angerechnet. In der Summe (übernommene Bestandsdarstellungen und Neuausweisungen) werden 60,18 ha anzurechnenden Wohn- und Mischbauflächen im Außenbereich und größere nicht verbindlich überplante Bauflächen im Innenbereich dargestellt.

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

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist es gelungen, dass die Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen als Außenpotenziale gegenüber dem Flächennutzungsplan aus 1998 insgesamt um anzurechnende 16,5 ha reduziert wurden, die ohne die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans bestehen geblieben wären.

Tabelle 1: Flächennutzungsänderung

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

Verbandsgemeinde Diez

August 2023

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

Verbandsgemeinde Diez

August 2023

Gemeinde	Fläche	Gebiet	Alte Nutzung	Neue Nutzung	Größe in ha	Anzurechnen in ha
	Hp-9E	Untere Sauerwiese	W	LW u. Grünfl.	0,50	0,00
	Hp-10B	Krautland auf der Schmied	M	M	0,16	0,08
	Hp-10E	Krautland auf der Schmied	M	LW	0,13	0,00
	Hp-11N	Krautland unter d. Diezer Straße	S	M	0,81	0,40
	Hp-12B	Hahnerhof	G	G	1,93	0,00
	Hp-12N	Hahnerhof	ÖP, B417	G	1,44	0,00
	Hp-12E	Hahnerhof	G	LW	0,82	0,00
	Hp-13E	Krayichwies	G	LW	0,29	0,00
	Hp-14E	Hahnerhof	W	LW u. Grünfl.	0,44	0,00
	Hp-15E	Wackerhans	S	Wald u. LW	1,00	0,00
	Hp-16E	Obere Sauerwiese	S	Wald	0,69	0,00
	Hp-17E	Goldhahnhöchst	S	Wald	0,76	0,00
	Hp-22N	Krautland am Horhäuser Weg	LG, Wald	Kita	0,39	0,00
OG Holzappel					9,36	0,48
Holzheim	HZ-15N	Unter der Burg	AG2	W	0,14	0,14
	HZ-16B	Unter der Burg	W	W	0,29	0,29
	HZ-17B	Östlich Ardeckblick	W	W	1,13	1,13
	HZ-18N	Am Kirchhof	AG2	W	0,77	0,77
OG Holzheim					2,34	2,34
Horhausen	Ho-7N	Im Seifen	AG2	W	1,50	1,50
	Ho-8B	Im Seifen	M	M	0,06	0,03
	Ho-9B (M)	In der Bitze	M	M	0,27	0,13
	Ho-9E	In der Bitze	W	LW	0,78	0,00
	Ho-9N (G)	In der Bitze	M	G	0,54	0,00
	Ho-9N (G)	In der Bitze	Friedhof	G	0,23	0,00
	Ho-10E	Altweiher Eck	S	LW u. Wald	5,98	0,00
OG Horhausen					9,36	1,66
Isselbach	Is-3B	Im Bangert	M	M	0,63	0,32
	Is-3N	Im Bangert	ÖP	M	0,10	0,05
	Is-4B	Im Bangert	W	W	1,29	1,29
	Is-5N	Im Feldchen	AG3	G	0,61	0,00
	Is-6E	Unterm Dorf	W	Grünfl.	0,10	0,00
	Is-7N	In der Girnbitz	AG2	W	0,43	0,43
	Is-8E	Hinter der Lai	G	LW u. Wald	0,98	0,00
OG Isselbach					4,14	2,09
Langenscheid	Ls-4E	Hinter der Heck	W	LW	0,17	0,00
	Ls-6N	Am Geilnauer Weg	M	W	0,50	0,50
OG Langenscheid					0,67	0,50
Laurenburg	Lb-1B	Turmbergstraße	W	W	0,306	0,31
	Lb-2N	Turmbergstraße	LG	W	0,12	0,12
	Lb-3N	Dernberg	Grün	W	0,09	0,09
	Lb-4N	Ober dem Dorf	Grün	S	0,58	0,00
OG Laurenburg					0,80	0,52

Verbandsgemeinde Diez

August 2023

Gemeinde	Fläche	Gebiet	Alte Nutzung	Neue Nutzung	Größe in ha	Anzurechnen in ha
Scheidt	Sc-4B	In der Wolfskehl	G	G	4,17	0,00
	Sc-4E	In der Wolfskehl	G	LW	1,28	0,00
	Sc-4N	In der Wolfskehl	ÖP, B417	G	2,05	0,00
	Sc-5N	In der Britz	AG2	W	1,16	1,16
	Sc-7N	Auf dem Wasem	Grün	Entsorgung	0,29	0,00
	Sc-8N	An der Straße	AG	W	0,76	0,76
OG Scheidt					9,72	1,93
Steinsberg	St-4N	Zimmergarten	M	W	1,51	1,51
	St-5B	Unterm Langgarten	W	W	1,40	1,40
	St-5E	Unter dem Mühlgarten	W	LW	1,33	0,00
	St-6N	Am Kirchweg	W	M	0,21	0,10
	St-6N	Am Kirchweg	AG2	M	0,31	0,15
	St-7N	Am Kirchweg	AG2	G	1,03	0,00
	St-8E	Oberm Soder	S	LW	1,05	0,00
	St-9N	Spreichen	LG, Wald	G	1,79	0,00
	St-10B	In der Lehmkaul	G	G	0,30	0,00
OG Steinsberg					8,92	3,17
Wasenbach	Wa-4B	Habenscheider Gewinn	G	G	0,4782	0,00
	Wa-5B	Habenscheider Gewinn	G	G	0,1506	0,00
	Wa-5N	Habenscheider Gewinn	LG	G	0,09	0,00
	Wa-6B	Habenscheider Gewinn	W	W	0,124	0,12
	Wa-7B	Pfahlapfelbaum	W	W	1,3737	1,37
OG Wasenbach					2,22	1,50
VG Diez gesamt					282,30	60,18