

Begründung

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

zum

Bebauungsplan

"Erweiterung Im Entenpfuhl“, 1. Änderung

Ortsgemeinde Heistenbach

Verbandsgemeinde: Diez

Ortsgemeinde: Heistenbach

Gemarkung: Heistenbach

Flur: 2

- ENTWURF-

Stand:

Juni 2026

Bearbeitung:

Büro für Landschafts- und Freiraumplanung

Dipl.-Ing. Erhard Wilhelm

Jahnstraße 2

65558 Heistenbach

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit der Änderung des Bebauungsplans
 - 1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung
 - 1.2 Ausgangssituation und Erforderlichkeit der Planänderung
 - 1.3 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
 - 1.4 Bauleitplanerisches Verfahren
 - 1.5 Übereinstimmung mit den Zielen übergeordneter Planungen und Fachplanungen
2. Erläuterung der konkreten Planinhalte bzw. Änderungsinhalte
3. Belange des Naturschutzes
4. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung
 - 4.1 Kostenschätzung
 - 4.2 Flächenbilanz des Änderungsbereichs

Anlage:

Entwässerungskonzept (Ingenieurbüro Dankof)

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit der Änderung des Bebauungsplans

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Aktualisierung des Entwässerungskonzepts für das Baugebiet „Erweiterung im Entenpfuhl“.

Aufgrund des aktualisierten Entwässerungskonzepts wird eine Modifizierung der Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Flurstück 11/42 erforderlich:

Gegenüber den zeichnerischen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans muss die Ausdehnung der Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser verändert werden. Zusätzlich ist die Festsetzung eines Leitungsrechts erforderlich. Die Ausdehnung des angrenzenden Wohngebiets und die Baugrenzen werden entsprechend angepasst.

In der Sitzung am 04.05.2026 hat der Rat der Ortsgemeinde Heistenbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Im Entenpfuhl“ beschlossen.

1.2 Ausgangssituation und Erforderlichkeit der Planänderung

Im Zuge der Erschließung des Wohnbaugebiets „Erweiterung Im Entenpfuhl“ wurde ein überarbeitetes Entwässerungskonzept erstellt, welches letztlich auf die Rückhalte- und Versickerungskapazität abgestellt ist.

Eine Aktualisierung war erforderlich, da sich herausstellte, dass aufgrund der geringen örtlichen Versickerungsfähigkeit des Untergrunds mit den ursprünglich vorgesehenen Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung keine ausreichende Versickerungskapazität dargestellt werden könnte.

Zusätzlich zu den Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser wird zukünftig eine Fläche im Außenbereich im Anschluss an das Bebauungsplangebiet für die Rückhaltung und Versickerung herangezogen, so dass ein ausreichendes Volumen nachgewiesen werden kann.

Die Ausdehnung der Rückhalte- und Versickerungsmulde innerhalb des Plangebiets muss an das aktualisierte Entwässerungskonzept angepasst werden.

Die Zuführung von überschüssigem Niederschlagswasser aus einer vorhandenen Mulde auf dem Flurstück 11/21 (im Bebauungsplangebiet „Im Entenpfuhl“) soll zukünftig über eine Rohrleitung erfolgen. Dies soll durch ein Leitungsrecht, welches auf dem Flurstück 11/42 eingetragen wird, gesichert werden.

Eine ursprünglich vorgesehene grabenförmige Mulde entlang des Wirtschaftswegs „Auf der Steinkaut“, die der Zuführung von überschüssigem Niederschlagswasser dienen sollte und welche ebenfalls Bestandteil der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser war, kann entfallen.

1.3 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 11/42 und eine Teilfläche des Flurstücks 11/43 in der Flur 2 im südlichen Teil des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans.

Die Flächengröße des Änderungsgebietes beträgt 817 m².



Abb. 1: Übersichtskarte (o.M.)

1.4 Bauleitplanerisches Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird gemäß Beschluss des Rats der Ortsgemeinde Heistenbach vom 04.05.2026 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Hierzu müssen die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens erfüllt sein.

Ziel der Änderungsplanung ist es, die Flächen für die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser an ein aktualisiertes Entwässerungskonzept anzupassen.

Dadurch werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Auch die weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Des Weiteren dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Diese Voraussetzung ist erfüllt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzgebiete

liegen nicht vor (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), da das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet „Lahnhänge“) mit ca. 1 km Distanz in ausreichender Entfernung liegt.

Es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Der nächstgelegene Betrieb mit Betriebsbereichen, die den Anforderungen der 12. Verordnung zum BImSchG unterliegen, befindet sich rund 4 km entfernt in Diez und somit in ausreichender Entfernung, so dass auch diese Voraussetzung erfüllt wird.

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

1.5 Übereinstimmung mit den Zielen übergeordneter Planungen und Fachplanungen

Die Übereinstimmung mit den Zielen übergeordneter Planungen und Fachplanungen wurde bereits im Aufstellungsverfahren für den Ursprungsbebauungsplan geprüft und bedarf keiner erneuten Betrachtung im Detail.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Diez stellt im Bereich des Plangebiets „Wohnbauflächen“ dar.

2.0 Erläuterung der konkreten Planinhalte bzw. Änderungsinhalte

Die Festsetzung einer „Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ nach § 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB auf den Flurstücken 11/42 und 11/43 bleibt bestehen. Die Ausdehnung der zeichnerisch festgesetzten Fläche wird aber um 51 m² reduziert.

Entsprechend vergrößert sich die Ausdehnung des angrenzenden „Allgemeinen Wohngebiets“. Die Baugrenzen im „Allgemeinen Wohngebiet“ werden an die neue Abgrenzung der Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ angepasst.

Art und Maß der baulichen Nutzung im „Allgemeinen Wohngebiet“ bleiben bestehen.

Zudem erfolgt die zeichnerische Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche nach § 9 Abs. Nr. 21 BauGB und Abs. 6 BauGB.

Die textlichen Festsetzungen bleiben unberührt.

3.0 Belange des Naturschutzes

Im Rahmen der 1. Änderung wird sich die Flächengröße der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser geringfügig verringern, wodurch sich das festgesetzte allgemeine Wohngebiet entsprechend um 51 m² erweitern wird.

Durch diese Vergrößerung erhöht sich die zulässigerweise zu versiegelnde Fläche geringfügig um rund 15 m² (51 m² x 0,3 GRZ).

Im Übrigen ergeben sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild.

Es kommt zu keiner zusätzlichen Inanspruchnahme von Vegetationsstrukturen und zu keiner Ausweitung des Plangebiets.

Von der Festlegung einer zusätzlichen Kompensationsmaßnahme für die geringfügige zulässige Mehrversiegelung wird abgesehen, da aus dem bestehenden Bebauungsplan ein Kompensationsüberschuss besteht. Laut der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan steht dabei einem Eingriffswert von 1.641 ein Ausgleichswert von 2.108 gegenüber.

4.0 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

4.1 Kostenschätzung

Der Ortsgemeinde werden durch die vorliegende Planung nur die Kosten für die Planänderung und für die Übertragung der Nutzungsrechte entstehen.

4.2 Flächenbilanz des Änderungsbereichs

	Flächengröße	Anteil
Geltungsbereich der 1. Änderung:	817 m ²	100 %
Allgemeines Wohngebiet:	489 m ²	60 %
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser:	328 m ²	40 %

Heistenbach, den

(Mirko Unkelbach) Ortsbürgermeister