
BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

„Lebensmittel Vollsortimenter – Kleine Flürchen“,

Ortsgemeinde Herschbach

- Fassung für Offenlage -

Inhaltsverzeichnis

1	Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss	1
2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
3	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung	3
3.1	Regionaler Raumordnungsplan (RROP)	3
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan	4
3.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	5
4	Landschaftsplanung und Naturschutz in der verbindlichen Bauleitplanung	6
4.1	Übergeordnete Fachplanungen	6
4.2	Landespflege	7
4.3	Artenschutz	8
4.4	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung	9
4.5	Maßnahmen zur Kompensation	10
4.6	Gestaltungsmaßnahmen	10
4.7	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	12
4.8	Monitoring	12
5	Städtebauliche Konzeption	13
5.1	Erschließung	13
5.2	Entwässerung und Schmutzwasserableitung	13
5.3	Grünflächen	13
5.4	Bauliche und sonstige Nutzung	14
5.5	Gestalterische Festsetzungen	15
6	Ver- und Entsorgung	17
6.1	Stromversorgung	17
6.2	Fernmeldeanlagen	17
6.3	Wasserversorgung	17
6.4	Müllentsorgung	17
7	Starkregen und Überflutung	18
8	Wasserhaushaltsbilanz	18
9	Bodenordnung	19
10	Flächenbilanz	20



1 **Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss**

Die Ortsgemeinde Herschbach plant die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelbetriebs, um die örtlichen Nahversorgungsstrukturen sicher zu stellen. Nach der kürzlichen Schließung eines größeren Lebensmittelmarkts möchte die Ortsgemeinde die Voraussetzungen schaffen, um wieder einen Vollsortimenter vor Ort anzusiedeln.

Hierzu sollen die rechtlichen Rahmenbedingungen für einen Vollsortimenter mit den üblicherweise angegliederten Randsortimenten festgelegt werden. Die Verkaufsfläche soll maximal 1.600 m² betragen.

Der gewählte Standort befindet sich ca. 1 km südwestlich des Ortszentrums und ist an das Fuß- und Radwegenetz der Ortsgemeinde angeschlossen. Für den motorisierten Individualverkehr besteht eine sehr gute verkehrliche Anbindung an die Bundesstraße B 413 und die Landesstraße L 305.

Der Ortsgemeinderat Herschbach am 12.12.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kleine Flürchen“ gefasst.

Als zukünftige Nutzung werden in dem Plangebiet Flächen ausgewiesen, die den Vorgaben des § 11 BauNVO (sonstige Sondergebiete) entsprechen.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Der Originalmaßstab des Bebauungsplanes beträgt 1 : 1.000.



2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Ortsgemeinde Herschbach liegt innerhalb der Verbandsgemeinde Selters, ca. 5 km nördlich von Selters und ca. 20 km nördlich der Kreisstadt Montabaur.



Abb.1: Lage des Plangebietes (Auszug aus LANIS RLP - unmaßstäblich)

Der Geltungsbereich befindet sich am südwestlichen Eingang der Ortslage. Das Plangebiet ist zurzeit größtenteils Waldgebiet. Die öffentliche Verkehrsfläche ist Teil der ‚Wiedstraße‘, die die Bundesstraße B 413 von Westen mit der Ortslage verbindet. Nördlich der ‚Wiedstraße‘ befindet sich das Gewerbegebiet ‚Sonnenberg‘.

Im Osten grenzt das Plangebiet an den Zubringer zur L 305, im Süden und Westen grenzt freie Landschaft mit teils waldbestandenen, teils offenen Flächen und zwei Weihern an.



Abb.2: Nutzungsstruktur des Plangebietes (Auszug aus LANIS RLP - unmaßstäblich)



Mittig im Plangebiet befindet sich mit ca. 302 m ü. NHN die topographisch höchste Stelle. Von dort fällt das Gelände in alle Richtungen ab, nach Südwesten auf ca. 298 m ü. NHN, nach Südosten auf ca. 299 m ü. NHN, nach Nordosten auf ca. 295 m ü. NHN und nach Nordwesten auf ca. 297 m ü. NHN.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke:

Teilbereich A:

In Flur 2 die Flurstücke 4 tlw. und 5 tlw. sowie
in Flur 59 die Flurstücke 4tlw. und 11 tlw..

Teilbereich B:

In Flur 24 das Flurstück 51

Die genaue räumliche Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

3 Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung

3.1 Regionaler Raumordnungsplan (RROP)

Der Regionale Raumordnungsplan für die Region Mittelrhein-Westerwald ordnet den Bereich um die Ortsgemeinde Herschbach dem ländlichen Bereich zu. Die bebauten Flächen im Ort sind in Siedlungsfläche ‚Wohnen‘ sowie ‚Industrie und Gewerbe‘ eingeteilt.

Um die Ortslage befinden sich sonstige Waldgebiete sowie Vorrang und Vorbehaltsgebiete der Landwirtschaft. Südlich und westlich des Plangebiet ist in einem Vorbehaltsgebiet Biotopverbund verzeichnet.

Somit entspricht die Festsetzung eines Gewerbegebiets den Zielen der Regional- und Landesplanung.



Abb.3: Auszug aus dem RROP - unmaßstäblich



3.2 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Selters weist das Plangebiet in Teilbereich A als ‚Grünfläche‘ und in Teilbereich B als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ aus.

Der Flächennutzungsplan befindet sich jedoch derzeit in der 5. Fortschreibung und wird im Planbereich A zur ‚Sonderbaufläche - Zentraler Versorgungsbereich‘ geändert. Die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird im Herbst durchgeführt, es ist geplant, das Verfahren noch im Jahr 2024 abzuschließen.

Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wird erst gefasst, sofern Planreife des Flächennutzungsplans besteht.

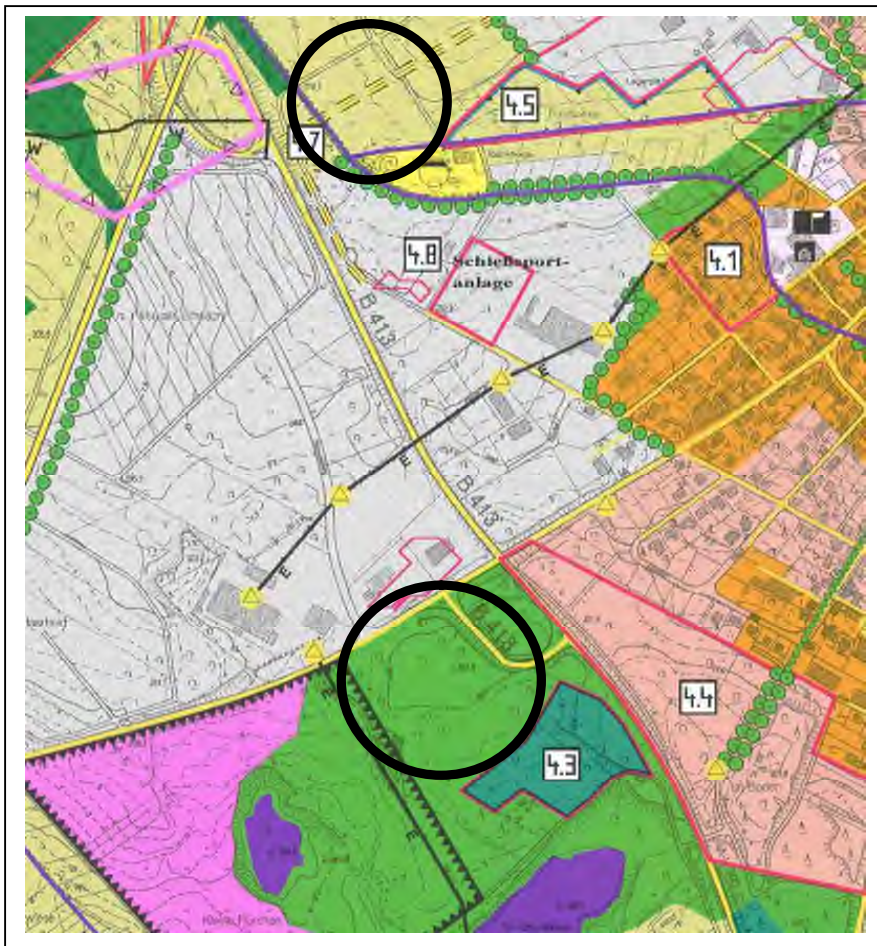


Abb.4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Selters – unmaßstäblich



Abb.5: Auszug aus dem Entwurf zur 5. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Selters - unmaßstäblich



3.2.1 Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Selters

Die Verbandsgemeinde Selters hat im Jahr 2023 die Fortschreibung ihres ‚Einzelhandels- und Zentrenkonzepts‘ beschlossen. Hierin ist der Standort für einen Lebensmittelvollsortimenter mit bis zu 1.600 m² Verkaufsfläche berücksichtigt.

Das Konzept befindet sich derzeit in Abstimmung mit den Landesplanungs- und Regionalplanungsbehörden. Ein Beschluss durch den Verbandsgemeinderat ist für Herbst 2024 vorgesehen.

3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für den Planbereich und die direkt angrenzenden Flächen existiert kein rechtsgültiger Bebauungsplan.



Abb. 5: Umgrenzungen der bestehenden Bebauungspläne im Nahbereich - unmaßstäblich



4 Landschaftsplanung und Naturschutz in der verbindlichen Bauleitplanung

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen.

Um die Auswirkungen der Veränderung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds durch Bebauung und Erschließung zu verdeutlichen, schreibt der Gesetzgeber vor, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Angaben über die Landschaftsfaktoren (Bestand, vorhandene Nutzungen, bestehende Beeinträchtigungen) und ihre Schutzwürdigkeit zu machen, sowie die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege in den Bebauungsplänen festzusetzen.

Daneben sind Aussagen zu übergeordneten Planungen für diesen Bereich zu machen (vgl. BauGB § 2 (4)).

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde durch das Büro für ökologische Fachplanungen, BöFa aus Heuchelheim ein Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz erstellt. (BöFa Juli 2024)

Im Zuge dessen wurden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung, zur Kompensation und Gestaltungsmaßnahmen untersucht und festgesetzt. Das zugehörige Flora-Fauna-Gutachten wurde im Dezember 2023 erstellt und untersucht und bewertet den Geltungsbereich und die umliegenden Flächen hinsichtlich des vorhandenen Artenspektrums.

4.1 Übergeordnete Fachplanungen

Nach internationalem Recht geschützte Natura2000-Gebiete sind nicht von der Maßnahme betroffen.

Zwei Teilbereiche des FFH-Gebiets DE 5312-301 „Unterwesterwald bei Herschbach“ liegen etwa 800 m westlich des Plangebietes. Das nächste Vogelschutzgebiet DE 5132-401 „Westerwald“ liegt etwa 1 km östlich des Plangebietes.

Es sind keine Naturparks von der Planung betroffen.

Es liegen keine Naturschutzgebiete im Plangebiet vor.

Das nächste Naturschutzgebiet liegt etwa 1 km östlich des Plangebietes und ist deckungsgleich mit einem Teilgebiet des VSG „Westerwald“.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets. Es befinden sich keine Naturdenkmale bzw. geschützte Landschaftsbestandteile im Plangebiet.

Im Plangebiet liegen keine Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder gesetzliche Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.



4.2 Landespflege

Im Rahmen des Umweltberichts wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands durchgeführt.

Schutzgut Flora und Fauna

Der großflächige Eingriff in den Pappelwald gilt als erheblich. Im Rahmen der festgesetzten Grünfläche im Westen des Gebietes bleibt ein Teil des Vorwaldes und Pappelwaldes als Private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bestehen, in dem nur pflegerische Maßnahmen im Rahmen der notwendigen Verkehrssicherheit/Sicherheit des Parkplatzes durchgeführt werden.

Außerhalb der privaten Grünfläche ist der Verlust an Biotopen innerhalb des Sondergebietes „Lebensmittel Vollsortimenter“ als vollständig anzusehen.

Im Rahmen von Vermeidungs- und Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden die Einflüsse auf die vorkommenden Tierarten berücksichtigt, um die Störungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Schutzgut Boden und Flächenverbrauch

Zur Niveaueingleichung des Bauplanums sind Massenbewegungen erforderlich, wodurch Böden überdeckt oder abgetragen werden. Im Bereich der Überbauung und Befestigungen ist der Verlust der Bodenfunktionen vollständig, in den bestehenden und angelegten Grünflächen bleiben sie bestehen oder können abgesehen von der Archivfunktion wieder hergestellt werden.

Der Eingriff ist mit hohem Wirkpotential einzuordnen. Eine funktionale Kompensation ist gemäß der schutzgutbezogenen Betrachtung erforderlich.

Schutzgut Wasser

Durch die Versiegelung entfällt eine Versickerungs- und Rückhaltefläche für Regenwasser. Für die Erschließung des Plangebietes ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Es ergeben sich keine potenziell überflutungsgefährdeten Bereiche.

Es kommt zu keinen Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern.

Der Eingriff ist insgesamt im mittleren Erheblichkeitsbereich einzuordnen.

Schutzgut Luft / Klima

Kleinklimatische Wirkungen infolge der Errichtung von Baukörpern sind zu erwarten, in der Summe jedoch aufgrund der kompakten Bauweise nicht als erheblich zu betrachten.

Insgesamt ist der Verlust von Frischluftentstehungsflächen als nicht erheblich zu bewerten, da dem Plangebiet als Frischluftentstehungsgebiet nur eine geringe Bewertung zukommt. Der Eingriff ist mit geringem Wirkpotential einzuordnen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Ortschaft Herschbach. Die Gebäudehöhe wird auf maximal 12 m begrenzt. Eine Überschreitung ist durch notwendige technische Bauwerke ohne Aufenthaltsräume (z.B. Antennen, Lüftungsanlagen) bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Da das Gebiet westlich und südlich durch



Grünflächen mit großen Bäumen umgeben ist und nur am südwestlichen Ende im Bereich des Regenrückhaltebeckens eine Sicht auf das Gebäude möglich ist, ist nicht davon auszugehen, dass es vom Außenbereich als bestimmendes Ortsbildelement wahrnehmbar sein wird.

Im Außenbereich folgt eine strukturiertes Offenlandschaft mit vergleichsweise hoher Landschaftsbildqualität.

Der Eingriff ist mit geringem Wirkpotential einzuordnen.

Schutzgut Mensch

Das nächste Wohngebiet liegt in mehr als 100 m Entfernung und ist durch die Dammböschung der L 305 vom Plangebiet getrennt. Durch das angrenzende Industrie- und Gewerbegebiet und die bestehende ‚Wiedstraße‘ und L 305 besteht eine gewisse Vorbelastung durch Lärm und Schadstoffbelastung. Durch den mit dem geplanten Lebensmittelmarkt zugehörigen Verkehr ist eine gewisse Erhöhung des Lärms und Schadstoffbelastung zu erwarten, da dies aber nur das Plangebiet betreffen würde, lassen sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für die menschliche Gesundheit herleiten.

Der Eingriff ist mit sehr geringem Wirkpotential einzuordnen.

Schutzgut Kultur-/ und sonstige Sachgüter

Der Bebauungsplan stellt vor allem einen Eingriff in das Habitat von FFH-Anhang IV Arten und europäische Vogelarten dar. Der Wald ist Landlebensraum von Amphibien, und durch das Vorhandensein von Höhlenbäumen stellt der Wald Fortpflanzungs- und Ruhestätten für höhlenbewohnende Fledermäuse und Vögel. Ein Weiher in der direkten Umgebung wird zudem von Kormoranen als Überwinterungs- bzw. Rastgebiet genutzt.

Der Eingriff ist mit geringem Wirkpotential einzuordnen.

4.3 Artenschutz

Für das Plangebiet und seine Umgebung wurde ein Flora-Fauna-Fachgutachten zum Umweltbericht mit Flora (Biototypen, Geschützte Biotope, FFH-Lebensraumtypen, Gefährdete Pflanzenarten) und Fauna (Avifauna, Amphibien, Fledermäuse, Haselmaus, Altholzbewohnenden Käfer) erstellt.

Dabei wurde das Gebiet hinsichtlich des vorhandenen Artenspektrums sowie deren Nutzung untersucht werden. Da keine Daten für das Plangebiet vorliegen, wurden Daten außerhalb des Gebietes mit einem Radius bis zu 1 km geprüft. Außerdem wurden in mehreren Begehungen faunistische Bestandsaufnahmen vor Ort durchgeführt und im Gutachten dokumentiert.

Altholzbewohnende Käfer

Für den Scharlachroten Plattkäfer (*Cucujus cinnaberinus*) besteht ein potenzielles Habitat, jedoch wurde trotz intensiver Suche kein Vorkommen der Art festgestellt. Daher hat der Untersuchungsraum nur eine geringe Bedeutung für die Art.



Andere Säugetiere

Anzeichen für das Vorkommen der Haselmaus ist für das Gebiet nicht aufzufinden gewesen.

Amphibien

Es wurden Nachweise des Nördlichen Kammmolchs sowie sechs weiterer Amphibienarten erbracht. Der Nördliche Kammmolch ist in den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und nach § 7 BNatSchG streng geschützt. Alle weiteren Arten sind nach § 7 BNatSchG besonders geschützt.

Avifauna

Der Untersuchungsraum besteht zum Großteil aus Gehölzflächen mit angrenzendem strukturreichen Offenland. Dies spiegelt sich ebenfalls in den erfassten Brutvogelarten wider, die sich aus typischen Gehölz- und Höhlenbrütern (z.B. Drossel-, Meisen- und Grasmückenarten) zusammensetzen. Hervorzuheben ist hier das zahlreiche Brutvorkommen des Stars. Dies ist im Wesentlichen auf den Höhlenreichtum des Pappelwäldchens zurückzuführen. Innerhalb des untersuchten Offenlandareals wurden vereinzelt Gebüsch- und bodenbrütende Arten wie Neuntöter und Feldlerche festgestellt. Es wurde ein unbesetzter Horst am Rande des UR festgestellt.

Insgesamt kommt dem Untersuchungsraum mit 27 Brutvogelarten, darunter sechs wertgebenden Arten, eine hohe Bedeutung für die Avifauna zu.

Fledermäuse

Basierend auf den Ergebnissen der Erfassungen in 2023 weist der Untersuchungsraum eine hohe Wertigkeit für die lokalen Fledermauspopulationen auf. Artübergreifend bilden die Gehölzstrukturen geeignete Quartierstrukturen, sowie in Kombination mit den umliegenden Feuchtgebieten, geeignete Leitstrukturen für Transfer- und Jagdflüge.

Haselmaus

Die vorhandenen Gehölzstrukturen im UR bilden einen potenziell geeigneten Lebensraum der Haselmaus, jedoch wurde ein Vorkommen der Art mit 100 Nisthilfen nicht nachgewiesen. Das UR hat daher nur eine geringe Bedeutung für die Art. Ein Vorkommen kann aufgrund des Negativ-Nachweises ausgeschlossen werden.

Fazit

Innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplanes hat vor allem das Pappel-mischwäldchen eine hohe Bedeutung für daran gebundene Tierarten insbesondere für Vogelarten und Fledermäuse.

4.4 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

Die Maßnahmen zur Vermeidung finden innerhalb des Eingriffsgebietes bzw. am Rande des Eingriffsgebietes statt. Die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen ist im Rahmen von verschiedenen Baubegleitungen durch eine/n sach- und fachkundi-



ge/n Bearbeiter/in zu gewährleisten. Hierzu ist eine naturschutzfachliche Umweltbaubegleitung (Ökologische Baubegleitung) erforderlich.

Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Betroffenes Schutzgut / Artengruppe
V1	Amphibienzaun	Amphibien
V2	Baufeldräumung, Bauzeitenregelung und Baumhöhlenkontrolle	Avifauna, Fledermäuse
V3	Schutz und Erhalt von randständigen Altbäumen	Avifauna, Fledermäuse
V4	Versetzen und Umlagern von stehendem und liegendem Totholz	Amphibien
V5	Vermeidung von Lichtemissionen	Avifauna, Fledermäuse
V8	Schutz des Bodens	Boden
V9	Empfohlene Maßnahme Zaunanlage	Fauna allgemein

4.5 Maßnahmen zur Kompensation

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, d. h. CEF-Maßnahmen (Measures to ensure the "continued ecological functionality"), zielen auf eine aktive Verbesserung oder Erweiterung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte ab. Die Maßnahme ist im Vergleich zu den sonstigen Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Eingriffsregelung) vorlaufend durchzuführen.

Nr.	Bezeichnung der Kompensationsmaßnahme	Betroffene Arten
A6 _{CEF}	Waldstilllegung mit Erhöhung des Quartierangebots durch Nisthilfen	Avifauna, Amphibien, Fledermäuse
A6.1	Verbringung von Habitatbäumen	Höhlenbewohnende Vögel und Fledermäuse
A7	Verbesserung der vorhandenen Waldstruktur	Amphibien
A15	Aufwertung von Grünland	

4.6 Gestaltungsmaßnahmen

G10: Gestaltung Regenrückhaltebecken

Die Bereiche des Regenrückhaltebeckens sind mit Regiosaatgutmischungen der Region 7 Rheinisches Bergland (FLL 2014) anzusäen.

G11: Einsatz nicht versiegelter Flächen

Die nicht versiegelten Flächen innerhalb des Sondergebietes sind zu begrünen und zu unterhalten.

G12: Gestaltung Flächen mit Pflanzgebot

Die Flächen mit Pflanzgebot sowohl in den privaten Grünflächen sowie im Sondergebiet sind mit Hecken heimischer Arten zu bepflanzen.



Die Gehölzstrukturen werden in Strauchgruppen von je drei Sträuchern, 2 x verpflanzte Heister 100 – 125 cm (Pflanzmaß (1 Strauch/ m²)).

Die Pflanzarbeiten sind gemäß DIN 18916 auszuführen.
Produktionsraum Westdeutsches Berg- und Hügelland.

Geeignete Arten sind:

- Cornus sanguinea
- Cornus mas
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Euonymus europaeus
- Prunus spinosa
- Rosa canina
- Sambucus nigra
- Viburnum opulus

G13: Gestaltung Parkplatz

Im Sondergebiet werden mindestens 40 heimische Bäume gepflanzt. Die Bäume haben einen Stammumfang von 10 – 12 cm.

Geeignete Arten sind:

- Acer campestre
- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Carpinus betulus
- Prunus avium
- Quercus robur
- Sorbus aucuparia

G14: Extensive Dachbegrünung mit heimischen Stauden, Gräser, Sedum

Dächer von Hauptgebäuden, die als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit bis zu 10° Neigung ausgeführt werden, sind zu begrünen und mit einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu bepflanzen und zu erhalten. Dabei ist eine heimische Mischung aus Blumen / Gräsern und Sedumsprossen der Region 7 Rheinisches Bergland (FLL 2014) auszubringen.

Die Begrünung muss auf min. 60% der Bruttogrundfläche des Daches erfolgen.
Technische Dachaufbauten und Belichtungsflächen sind ausgenommen.

Durch die festgesetzte Verkaufsfläche von max. 1.600 m² kann unter Berücksichtigung der Nebennutzflächen und dem Faktor 0,6 von min. 1.440 m² begrünter Dachfläche ausgegangen werden. Neben dem landespflegerischen Aspekt wird das entstehende Volumen im Aufbau als Zwischenspeicherung und Verdunstungsfläche von Niederschlagwasser genutzt.

Notwendige Solaranlagen sind entsprechend aufgeständert zu installieren.



4.7 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die Bestimmung des Kompensationsbedarfs im Umweltbericht detailliert dargelegt.

Der IST-Zustand hat einen Wert von 377.380 Biotopwertpunkten.

Durch die festgesetzten Maßnahmen hat die Fläche von Teilbereich A nach dem Eingriff mit interner Kompensation einen Biotopwert von 185.403 Wertpunkten.

Die Maßnahme auf Kompensationsfläche III (Teilbereich B) wird mit 194.550 Wertpunkten angerechnet.

Somit ergibt sich ein Überschuss von 2.573 Wertpunkten.

Der Ausgleich für den betroffenen Wald befindet sich in Abstimmung mit dem zuständigen Revierförster und der zuständigen Unteren Forstbehörde (Forstamt Hachenburg). Die genaue Ausarbeitung und Beschreibung der Maßnahmen und der Standorte erfolgt durch den Revierleiter der Verbandsgemeinde Selters.

4.8 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Maßnahmen zum internen Ausgleich i.S.d. Eingriffsregelung werden grünordnerisch festgesetzt. Ihre korrekte Umsetzung wird im Zuge der Bauausführung (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) sichergestellt. Innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren sollen die Entwicklungsziele auf den teilweise noch festzulegenden externen Ausgleichsflächen im Rahmen einer Bestanderfassung nachgewiesen werden.

Da Nisthilfen aufgehängt werden, sind jährliche Kontrollen und Reinigungen der Nisthilfen in der Zeit von Dezember bis Februar notwendig, um die Funktion aufrechtzuerhalten.



5 Städtebauliche Konzeption

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans werden durch die Festsetzung eines Sondergebiets die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit entsprechender Anbindung und Parkplätzen am Ortsrand von Herschbach geschaffen.

5.1 Erschließung

Der Zugang zum Sondergebiet erfolgt direkt über die ‚Wiedstraße‘, die, in West-Ost-Richtung verlaufend, die Bundesstraße B 413 mit dem Zubringer zur L 305 und dem Ortskern von Herschbach verbindet.

Ein geplanter Kreisverkehrsplatz soll den Verkehr in das Plangebiet und das nördlich liegende Gewerbegebiet ‚Sonneberg‘ leiten. Somit soll gleichzeitig eine Verkehrsberuhigung für den Durchgangsverkehr der ‚Wiedstraße‘ erzielt werden.

Der bestehende straßenbegleitende Fußweg der ‚Wiedstraße‘ verbindet den Planbereich mit dem Ortskern. Ein Fußgängerüberweg in Richtung Plangebiet ist im Bereich des Kreisverkehrsplatzes vorgesehen.

Die Bauverbotszone zur L 305 (20 m) ist in der Planurkunde eingezeichnet. Gebäude, Nebengebäude und Werbeanlagen dürfen nicht in der Bauverbotszone errichtet werden.

5.2 Entwässerung und Schmutzwasserableitung

Für die Erschließung des Plangebietes ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Dabei wird das Schmutzwasser unter der ‚Wiedstraße‘ hindurchgeführt und an einen vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße ‚Sonnenberg‘ angeschlossen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird entsprechend der DWA A-102 (vor-) behandelt und in Rückhalteeinrichtungen (Erdbecken) innerhalb des Plangebietes zurückgehalten. Die Jährlichkeit entspricht 2a. Die Ableitung erfolgt gedrosselt in Richtung Westen zu einem privaten Weiher. Die Rückhaltefläche ist im Bebauungsplan als private Grünfläche ausgewiesen.

5.3 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes werden private Grünflächen festgesetzt und als Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen definiert.

Neben dem Erhalt der Waldflächen im Westen und Süden des Plangebiets (Kompensationsflächen), dient eine 5 m breite Abpflanzung in östlicher Richtung der Ein-



bindung des Sondergebiets in die umgebende Landschaft. Diese werden durch Pflanzgebote im Sondergebiet ergänzt.

5.4 Bauliche und sonstige Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gem. § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Lebensmittel Einzelhandel als Vollsortimenter‘ festgesetzt.

Zulässig ist ein Einzelhandelsmarkt, der über ein Vollsortiment an Lebensmittel und Waren des täglichen Bedarfs verfügt. Die zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt maximal 1.600 m².

Ein Angebot an Zusatz- und Randsortimenten, wie z.B. ein Bäcker mit angegliederem Café ist auf bis zu 15% der Verkaufsfläche zulässig.

Im Sondergebiet sind die zugehörigen Verkehrs- und Stellflächen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird eine Reihe von Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung getroffen.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,5 festgesetzt.

Eine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, hier insbesondere für Stellplätze und Zufahrten, ist mit bis zu 50 % möglich. Dadurch ergibt sich eine maximal zulässige GRZ I + II von 0,75.

Gebäudehöhe

Die zulässige Gebäudehöhe wird auf 12,00 m begrenzt.

Ausgenommen hiervon sind technische Bauwerke ohne Aufenthaltsräume (Antennen, Lüftungsanlagen usw.), die aus betrieblichen Gründen erforderlich sind mit bis zu 2,00 m zusätzlicher Höhe.

Als unterer Maßbezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen gilt die Zufahrt der ‚Wiedstraße‘, so dass die Höhenbegrenzung in Bezug zu einer definierten öffentlichen Fläche festgesetzt ist. Die festgesetzte Höhe berücksichtigt auch die nach Süden ansteigende Topografie.

Die Gebäude- und Anlagenhöhe wird entsprechend der Lage des Plangebiets am Ortsrand festgesetzt. Aufgrund des vorhandenen hohen Baumbestands bestehen keine weiträumigen Sichtbeziehungen.



Bauweise

Es wird abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, jedoch sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Dies entspricht der Bauweise im angrenzenden Gewerbegebiet und den üblichen Gebäudegrößen im großflächigen Einzelhandel, wodurch größere Gebäudelängen resultieren.

Überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Baugrenze darf durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden (§ 23 Abs.3 BauNVO), so dass durch die Umgrenzung einer Fläche mit Baugrenzen ein sogenanntes Baufenster entsteht. Die Darstellung erfolgt in der Planurkunde.

Die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen ermöglicht einerseits einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück, andererseits wird Raum für eine randliche Eingrünung bedacht.

Außerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, Einfriedungen, Geländemodellierungen und Anlagen der Außenwerbung zulässig.

Diese Festsetzung beinhaltet insbesondere Nebengebäude und -anlagen, die für den Nutzungszweck des Einzelhandels notwendig sind, wie z.B. überdachte Abstellplätze für Fahrräder und Einkaufswagen, Nebengebäude zur Geräteaufbewahrung etc.. Weiterhin können Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Anlagen, die für die Oberflächenwasserbehandlung oder zur Erfüllung des Solargesetzes RLP notwendig sind, auch außerhalb der definierten Baugrenzen errichtet werden.

Ein gestalterisches Ziel dieses Bebauungsplans ist die Durchgrünung der Stellplatzbereiche, die entsprechenden Pflanzgebote wurden im Zuge der Gestaltungsmaßnahmen (vgl. 4.6) festgesetzt. Zum Schutz dieser Grünflächen und Pflanzbeete und zur Förderung eines gesunden und nachhaltigen Wachstums der Pflanzen und Gehölze wird die Bebaubarkeit insofern eingeschränkt, dass Überdachungen von Stellplätzen generell nicht zulässig sind.

Nur die für den Ablauf eines Lebensmittelmarkts wichtigen Einkaufswagenboxen dürfen als bauliche Anlagen im Stellplatzbereich errichtet werden und sind auf maximal drei beschränkt.

5.5 Gestalterische Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan haben eine gute Einbindung der neuen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild zum Ziel.



Für Hauptgebäude sind begrünte Dächer mit einer mindestens extensiven Bepflanzung festgesetzt. Dadurch entsteht eine direkte Ausgleichsfläche, die geeigneten Insekten Nahrung und Lebensraum bietet. Gleichzeitig wird das entstehende Volumen im Aufbau als Zwischenspeicherung von Niederschlagwasser genutzt. Notwendige Solaranlagen sind entsprechend aufgeständert zu installieren.

Stellplätze müssen ebenfalls begrünt werden, so ist nach vier Stellplätzen jeweils ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Insgesamt müssen auf der Fläche, die für Stellplätze genutzt wird, mindestens 40 Bäume gepflanzt werden. Da typischerweise im Einzelhandel eine hohe Anzahl an Stellplätzen notwendig ist, soll durch diese Festsetzungen die große Fläche mit Bäumen gegliedert und das lokale Mikroklima verbessert werden. Mit Hilfe einer hohen Anzahl von Bäumen und der entsprechenden Unterpflanzung wird die Verdunstung erhöht und versiegelte Oberflächen verschattet, so dass die lokale Temperatur, insbesondere in den Sommermonaten, gesenkt wird. Durch die staubbindende Eigenschaft der Bäume wird zudem die lokale Luftqualität verbessert.

Alle nicht überbauten und nicht als Stell-, Lager oder Zufahrtsflächen genutzten Grundstücksbereiche sollen als Grünflächen angelegt werden und dauerhaft unterhalten werden.

Zaunanlagen sind im straßenabgewandten Bereich bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. In übrigen Bereichen gelten die Landesvorschriften für Einfriedungen.

Für freistehende Werbeanlagen ist ein Abstand von min. 2,00 m zum öffentlichen Verkehrsraum (Fußweg- bzw. Fahrbahnrand) einzuhalten. Sie sind bis zu einer Höhe von bis zu 16,00 m, gemessen ab Oberkante Fertigausbau Privatgrundstück, zulässig. In der Bauverbotszone zur Landesstraße (20,00 m zum Fahrbahnrand) sind Werbeanlagen jedoch nicht zulässig.

Blinkende Werbeanlagen (z.B. mit Lichtwechsel, mit schnell bewegenden Strukturen oder Filmsequenzen) sowie Fremdwerbung sind im Nahbereich des öffentlichen Verkehrsraums (bis 5,00 m ab Fahrbahnrand) nicht zulässig.

Durch diese Festsetzungen soll Werbung im Bereich der Ortseinfahrt beschränkt und visuelle Störungen reduziert werden. Gleichzeitig soll die Verkehrssicherheit gewährleistet werden.

Werbeanlagen an Gebäuden und als freistehende Anlagen sind innerhalb der Baugrenzen generell zulässig.



6 Ver- und Entsorgung

Erforderliche Neuverlegungen/Änderungen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit dem jeweiligen Versorger abzustimmen (Mind. 6 Wochen).

6.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets erfolgt über den Anschluss an das Leitungsnetz der Ortsgemeinde Herschbach.

6.2 Fernmeldeanlagen

Fernmeldekabel befinden sich angrenzend an das Plangebiet in der vorhandenen Straßenfläche „Sonnenberg“. Erforderliche Neuerrichtungen und –verlegungen von Telekommunikationsanlagen sind rechtzeitig vor der baulichen Umsetzung (mindestens 3 Monate vorher) mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

6.3 Wasserversorgung

Das Plangebiet kann im Bereich der Straße ‚Sonnenberg‘ an das Wasserversorgungsnetz der Ortsgemeinde Herschbach (Verbandsgemeindewerke Selters) angeschlossen werden. Die Versorgung mit Trinkwasser ist gewährleistet.

Für das Sondergebiet muss nach Mitteilung der Stabstelle Brandschutz und Rettungsdienst eine Löschwassermenge von min. 1.600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die Menge kann durch das Ortsnetz und durch die nahe gelegenen Weiher abgedeckt werden.

6.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die „Westerwaldkreis-Abfallwirtschaftsbetriebe (WAB)“ und kann innerhalb des Plangebietes mit 3-achsigen Müllfahrzeugen durchgeführt werden.



7 Starkregen und Überflutung

Wie aus den nachfolgenden Abbildungen ersichtlich, ergeben sich im Plangebiet keine potenziell überflutungsgefährdeten Bereiche. In den Ausschnitten der Sturzflutkarte des Landesumweltamts RLP zu sehen ist, entstehen bei außergewöhnlichem Starkregen mit Wassermengen von 40 bis 47 mm / h (SRI7 über 1 Stunden) innerhalb des Plangebiets vereinzelt Fließgeschwindigkeiten bis zu 0,2 m/s (gelb). Partielle Wasseransammlungen entstehen vor allem im Bereich des künftigen Regenrückhaltebeckens mit ca. 10 bis zu 100 cm.

Zukünftig wird anfallendes Oberflächenwasser im Gebiet gesammelt und in Richtung des namenlosen Weihers am linken Ausschnitt geleitet.

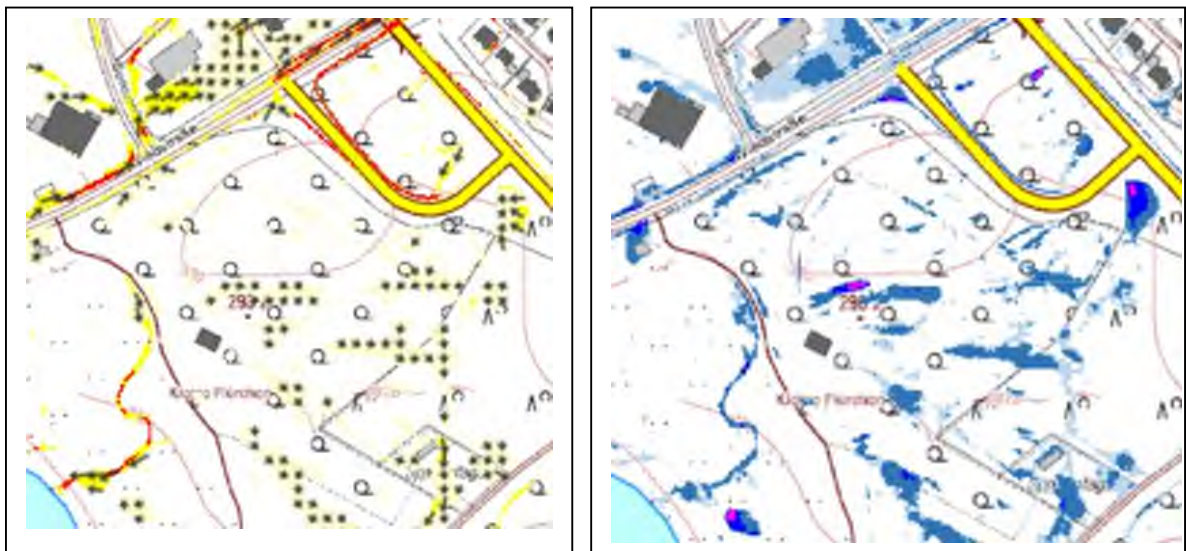


Abb.6: Auszug Sturzflutkarte RLP-Umwelt – links Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtung , rechts Wassertiefen (RLP-Umwelt – unmaßstäblich)

8 Wasserhaushaltsbilanz

Durch die Versiegelung von Flächen kommt es zu Veränderungen im Wasserhaushalt: der Direktabfluss des anfallenden Niederschlags erhöht sich, die Versickerungsrate und damit Grundwasserneubildung sinkt. Außerdem reduziert sich die Verdunstung von der Oberfläche.

Dies soll gemäß DWA-Merkblatt 102 Teil 4 in geringem Rahmen bleiben, weshalb Maßnahmen zur Kompensation bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu überlegen sind.

Im Rahmen der Erschließung des Sondergebiets sind verschiedene Maßnahmen angedacht, die dies unterstützen:

Nach den Festsetzungen wird das Dach zu min. 60% begrünt werden. Bei einer Verkaufsfläche von 1.600 m² kann mit Nebennutzungen von einer Gebäudegröße von ca. 2.500 m² ausgegangen werden. Somit werden mindestens ca. 1.440 m²



begrünt werden. Das auf den Parkplatzflächen und den Fahrwegen anfallende Regenwasser wird gesammelt und behandelt. Zusammen mit dem vom Dach ablaufenden Wasser wird das Oberflächenwasser in ein Rückhaltebecken mit einem Speichervolumen von rd. 380 m³ geleitet. Durch die offene Ausbildung werden außerdem Versickerung und Verdunstung gefördert. Die gedrosselte Einleitung erfolgt in den nahegelegenen namenlosen Weiher westlich des Geltungsbereichs.

Durch die landespflegerischen Festsetzungen werden Grünflächen randlich und zwischen den Parkplatzflächen entstehen. Es sind Pflanzgebote für private Flächen und eine Mindestanzahl der zu pflanzende Laubbäume festgesetzt. Diese Maßnahmen fördern zusätzlich die Verdunstung und Versickerung.

Bei Umsetzung dieser Punkte kann – gemäß rechnerischem Nachweis in dem zum Merkblatt gehörenden Programm „WABILA“ folgende Kompensation erreicht werden:

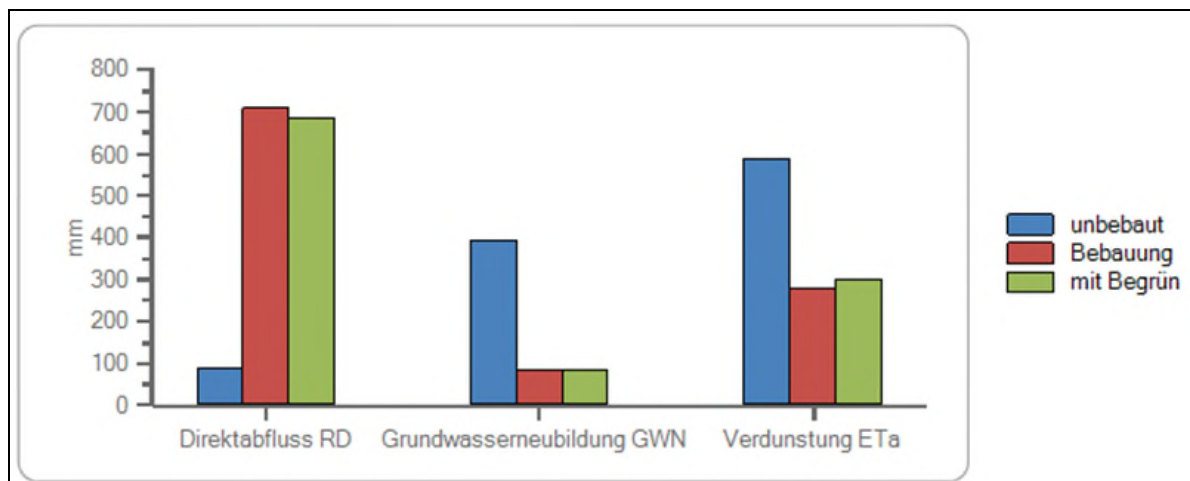


Abb. 7: Vergleich der Wasserbilanzen

9 Bodenordnung

Die Flächen des Plangebiets befinden sich in Privatbesitz, die Straßenparzelle ist Gemeindeeigentum.



10 Flächenbilanz

Teilbereich A:

Sondergebiet ‚Lebensmittel Vollsortimenter‘

Nettobauland	ca.	13.250 m ²
Fläche mit Pflanzgebot	ca.	1.255 m ²

Private Grünfläche

Wald- und Ausgleichsfläche	ca.	3.680 m ²
Fläche mit Pflanzgebot	ca.	920 m ²
Fläche zur Oberflächenwasserbewirtschaftung	ca.	1.300 m ²

Fläche für Wald	ca.	10.155 m ²
-----------------	-----	-----------------------

Öffentliche Verkehrsfläche (‚Wiedstraße‘)

Straßenverkehrsfläche	ca.	1.420 m ²
Verkehrsgrün	ca.	380 m ²

Teilbereich A (gesamt)	ca.	32.360 m ²
------------------------	-----	-----------------------

Teilbereich B:

Öffentliche Grünfläche	ca.	12.970 m ²
------------------------	-----	-----------------------

Plangebiet (gesamt)	ca.	45.330 m ²
---------------------	-----	-----------------------

Herschbach, den.....

.....
(Axel Spiekermann, Ortsbürgermeister)