



Kreisverwaltung des Westerwaldkreises • 56409 Montabaur

Verbandsgemeindeverwaltung Selters
z.H. Herrn Michael Müller
Am Saynbach 5-7
56242 Selters

1.1	1.2	2	3	4	Bgm.
Verbandsgemeindeverwaltung 56242 Selters/Ww.					
Eingang: 08. Mai 2024					
+	b. R.	Wvl.	z. d. A.		

Peter-Altmeier-Platz 1
56410 Montabaur

Telefon: 02602 124-0
Telefax: 02602 124-238

www.westerwaldkreis.de
kreisverwaltung@westerwaldkreis.de

Öffnungszeiten (durchgehend):
Mo: 7:30 bis 16:30 Uhr
Di, Mi, Fr: 7:30 bis 12:30 Uhr
Do: 7:30 bis 17:30 Uhr
Weitere Termine nach Vereinbarung.

Telefon (Fax)	E-Mail	Rückfragen an	Abt. / Az.	Datum
02602 – 124 471 (510)	Edgar.Deichmann@westerwaldkreis.de	Herrn Deichmann	2A/610-13 7.121.30	06.05.2024

Bauleitplanung der Ortsgemeinde Herschbach Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleine Flürchen“ (Lebensmittel Vollsortimenter)

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Müller,

im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB haben wir die Stellungnahmen der Fachabteilungen unseres Hauses eingeholt. Zusammenfassend wird zu den Planunterlagen Folgendes vorgetragen:

Landesplanung

Eine Stellungnahme der unteren Landesplanungsbehörde ist erst nach Abgabe der landesplanerischen Stellungnahme möglich.

Naturschutz

Die Naturschutzbehörde teilt mit: Im methodisch und inhaltlich nachvollziehbaren „Flora-Fauna-Fachgutachten zum Umweltbericht“ des Büros für ökologische Fachplanungen (BöFa) vom Dez. 2023 wird dargestellt, dass der Untersuchungsraum (Plangebiet plus anschließende Randbereiche) eine überwiegend mittlere bis hohe landschaftsökologische und naturschutzfachliche Wertigkeit aufweist.

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes hat vor allem das Pappelmischwäldchen eine hohe Bedeutung für daran gebundene Tierarten insbesondere für Vogelarten und Fledermäuse. Das zahlreiche Brutvorkommen des Stars ist auf den Höhlenreichtum des Pappelwäldchens zurückzuführen. Die hohe Wertigkeit für die lokalen Fledermauspopulationen (neun nachgewiesene Arten) ist auf die Gehölzstrukturen, Baumhöhlen und Spalten zurückzuführen. Fortpflanzungs- und Ruhestätten (insbesondere für Mausohrarten) können im Eingriffsbereich nicht ausgeschlossen werden. Für die sieben nachgewiesenen Amphibienarten sind die um die Laichgewässer liegenden Lebensraumstrukturen, zu denen auch der nördlich, im

Untersuchungsraum gelegene alte Pappelmischwald mit hohem Totholzanteil gehört, von hoher Bedeutung als Landlebens- und Überwinterungsraum.

Bereits in der fünften Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Selters (2021/2022) wurde dem Vorhaben in Bezug auf die Schutzgüter „Arten u. Biotope“ sowie „Boden“ eine hohe Eingriffserheblichkeit zugeordnet.

Mit Mail vom 12.09.2023 hatte die Naturschutzbehörde die Hinweise der Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie (GNOR, Mail vom 17.08.2023) auf ein Kormoranvorkommen (Schlafplatz) in der Nähe des Plangebietes an die Verbands- und Ortsgemeinde sowie das Planungsbüro mit der Bitte um Berücksichtigung in der artenschutzfachlichen Prüfung, zugesandt. Im vorliegenden Gutachten wird auf diesen Sachverhalt nicht eingegangen.

In Bebauungsplanverfahren sind die artenschutzrechtlichen Belange insoweit zu prüfen, dass grundsätzliche Aussagen über die Vereinbarkeit mit dem beabsichtigten Vorhaben zur Errichtung des Lebensmittel Vollsortimenters getroffen werden können. Auszuschließen ist eine Bebauung, wenn eine Umsetzung aufgrund artenschutzrechtlicher Belange auf Dauer nicht möglich ist. Nach Durchsicht und Wertung des Flora-Fauna-Fachgutachtens ist das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten derzeit nicht auszuschließen.

Wie im Schlusssatz des Flora-Fauna-Fachgutachtens aufgeführt, fehlt dazu noch die **Artenschutzrechtliche Prüfung** (und für das Gesamtverfahren der Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan). Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage dieser Unterlagen abgegeben werden.

Bauaufsicht

Von Seiten der Bauaufsicht wird angemerkt:

Textfestsetzung: Nr. 2.1 Dachbegründung

„Dächer von Hauptgebäuden.....sind zu begrünen....“

„Die Begrünung muss auf mind. 60% der Bruttogrundfläche des Daches erfolgen“

Die vorgenannte Festsetzung widerspricht den Vorgaben des Landesgesetzes zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz – LSolarG) vom 30.09.2021 und deren aktuellste Fassung. So müssen gemäß § 2 Abs. 1 LSolarG Bauherrinnen u. Bauherren gewerblich genutzter Neubauten jeweils sicherstellen, dass auf ihren Neubauten und neuen Parkplätzen Photovoltaikanlagen installiert werden. Entsprechend § 4 Abs. 2 LSolarG beträgt die Mindestgröße der Photovoltaikanlage 60 v. H. der Solarinstallations-Eignungsfläche. Auf Grund der Forderungen des LSolarG lässt sich keine entsprechende Dachbegrünung herstellen. Daher sollte diese Textfestsetzung gänzlich entfallen.

Verkehr

Die Verkehrsbehörde kann nach Prüfung der Planunterlagen derzeit keine positive Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf abgeben. Sie benötigt den genauen Standort der Zufahrt nebst Entfernungangaben zur Abfahrt von der L 305 sowie den Nachweis über erforderliche Sichtweiten gem. RAL (Anfahrtsicht, Haltesicht etc.). Des Weiteren benötigt sie die Angaben über die Prüfungen (Standort, Verkehrszählungen, Sichtbeziehungen etc.) gem. R-FGÜ für den angedachten Fußgängerüberweg. Auch fehlen sämtliche Angaben für die Einrichtung der

Linksabbiegespur im Zuge der Wiedstraße. Da die Knotenpunkte (Abfahrt von der L 305 und neue Zufahrt) nach Einschätzung der Verkehrsbehörde zu dicht nebeneinander liegen wäre gutachterlich zu prüfen, ob die Verkehrsqualität gewährleistet werden kann oder ob die Möglichkeit besteht, die Abfahrt und die Zufahrt zum Lebensmittelvollsortimenter zu einem Knotenpunkt zusammenzufassen. Im Rahmen der Prüfungen muss auch die mögliche Rückstaugefahr zur L 305 geprüft werden. Von der Verkehrsbehörde wird ein gemeinsamer Ortstermin zur Klärung verschiedener Fragen vorgeschlagen.

Brandschutz

Für die geplante Nutzung muss nach Mitteilung der Stabstelle Brandschutz und Rettungsdienst eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min (96m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen.

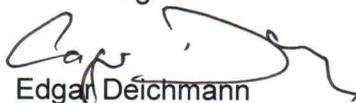
Hinweis: Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können z.B. folgende Einrichtungen genutzt werden:

- An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gemäß DIN 3221 bzw. DIN 3222 (Abstand untereinander max. 300m).
- Löschwasserteiche gemäß DIN 14210.
- Unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230.
- Offene Gewässer mit Löschwasser Entnahmestellen gemäß DIN 14210.

Ansonsten wurden zu dem Satzungsentwurf keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:


Edgar Deichmann