
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan

„Lebensmittel Vollsortimenter – Kleine Flürchen“,

Ortsgemeinde Herschbach

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel	1
2	Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange	1
2.1	Vom Vorhaben ausgehende Wirkfaktoren	1
2.2	Bewertung der Umwelt	3
2.3	Zusammenfassende Bewertungen	5
3	Verfahrensablauf	6
3.1	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6
3.2	Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.	7



1 Anlass und Ziel

Laut § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan mit Rechtskraft eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über Art und Weise, wie Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der Ortsgemeinderat Herschbach plant die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs, 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.

2 Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. In der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind i.V. m. § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen. Abwägungsgrundlagen sind der Grünordnungsplan und der Umweltbericht. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten Belange des Umweltschutzes darzulegen und zu bewerten.

Der erforderliche Umweltbericht stellt nach konkreter örtlicher Analyse der bestehenden Situation die Auswirkungen der Planung und die sich daraus ergebenden notwendigen Kompensationsmaßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes dar.

Für die einzelnen Schutzgüter werden im vorliegenden Umweltbericht die derzeitige Leistungsfähigkeit und die prognostizierten Beeinträchtigungen aufgeführt. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der nachteiligen Umweltauswirkungen werden aufgezeigt.

2.1 Vom Vorhaben ausgehende Wirkfaktoren

Der ca. 4,5 ha umfassende Geltungsbereich besteht aus zwei Teilbereichen. Teilbereich A 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.

Teilbereich B umfasst mit ca. 3,2 ha eine Ausgleichsfläche ca. 550 m nördlich von Teilbereich A.



Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Vorbehalts- oder Vorranggebieten. Damit widerspricht der Bebauungsplan grundsätzlich nicht den Zielen der Raumordnung. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Selters sieht im Plangebiet eine Grünfläche vor und wird dementsprechend angepasst.

Der Planungsraum liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten nach dem BNatSchG.

Ausgewiesene Trinkwasser-, Heilquellenschutzgebiete oder gesetzliche Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Es sind auch keine Oberflächengewässer von der Planung betroffen.

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.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über den Anschluss an das Ortsnetz der Ortsgemeinde Herschbach erfolgen.

Die Gefahr durch Starkregen wurde in der Begründung dargelegt. Bei einem Regenereignis SRI 7 mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde entstehen nur 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.

Bestehende Entwässerungsgräben der umliegenden Straßen werden nicht tangiert.

Die Flächen des Plangebiets befinden sich überwiegend in Privatbesitz, eine Umlegung ist nicht vorgesehen.

Die Bilanzierung wurde nach dem Bilanzierungsmodell des Kompensationsleitfadens Rheinland-Pfalz durchgeführt.

Die Ermittlung des Biotopwertes vor Eingriff ergab 377.380 Wertpunkte.

Die Ermittlung des Biotopwertes nach Eingriff und Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet ergab 216.225 Wertpunkte.

Es ergibt sich somit eine Biotopwertdifferenz in Teilbereich A von 161.155 Wertpunkten, die einem gleichwertigen Kompensationsbedarf entsprechen.

Zur weiteren Kompensation wird in Teilbereich B eine derzeit intensiv genutzte Grünlandfläche aufgewertet. Die Kompensationsmaßnahme im gesamten Plangebiet ergab einen Biotopwertüberschuss von 33.395 Wertpunkten.



2.2 Bewertung der Umwelt

2.2.1 Schutzgüter

Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Der großflächige Eingriff in die mit mindestens mittel bewerten Biotope 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 nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist der Verlust an Biotopen innerhalb des Sondergebietes „Lebensmittel Vollsortimenter“ als vollständig anzusehen.

Boden

Zur Niveauangleichung 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 erhalten oder können abgesehen von der Archivfunktion wieder hergestellt werden. Im Rahmen der Kompensationsplanung werden geeignete Maßnahmen und Flächen aufgezeigt.

Wasserhaushalt

Durch die Versiegelung entfällt eine Versickerungs- und Rückhaltefläche für Regenwasser. 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 Rückhaltefläche ist im Bebauungsplan als private Grünfläche ausgewiesen. Es ergeben sich keine potenziell überflutungsgefährdeten Bereiche.

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 Bedeutung zukommt. Grund hierfür ist die geringe Größe der zusammenhängenden Waldfläche und die schlechten Abflussmöglichkeiten für entstehende Kaltluft durch eine geringe Reliefenergie. Das Gebiet liegt nicht in einem Bach- oder Flusstal weshalb nicht von einer Barrierewirkung durch die geplante Bebauung für talabwärts ge-



richtete Luftströmungen gerechnet werden kann. Des Weiteren sind keine Luftaustauschbahnen oder klimatischen Wirkräume ausgewiesen (MKUEM 2024a). Zudem sind im direkten räumlichen Zusammenhang ausgedehnte Waldflächen vorhanden, welche diese Funktion in Zukunft weiter vollumfänglich erfüllen können. Die festgesetzte Pflanzung von mindestens 40 Bäumen und das zu 60 % begrünte Dach mindern die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft leicht ab.

Das geplante Vorhaben ist nicht anfällig gegenüber den Folgen des Klimawandels.

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 von Grünflächen mit großen Bäumen umgeben ist und nur am südwestlichen Ende ein Regenrückhaltebecken eine Sichtlinie auf das Gebäude ermöglicht, ist nicht davon auszugehen, dass es vom Außenbereich als bestimmendes Ortsbildelement wahrnehmbar sein wird. Im Außenbereich folgt eine strukturierte Offenlandschaft mit vergleichsweise hoher Landschaftsbildqualität. Somit ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaftsbild auszugehen.

Mensch und menschliche Gesundheit

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 Schadstoffe.

Durch den geplanten Lebensmittelvollsortimenter kommt es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen mit einhergehender Lärm- und Schadstoffbelastung.

Da sich diese jedoch auf das Plangebiet beschränken, ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung für die menschliche Gesundheit zu rechnen.

Die Fläche besitzt keine besondere Bedeutung als Erholungsraum.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Baudenkmäler, einschließlich Bodendenkmäler, sind für den Geltungsbereich nicht bekannt. Das Plangebiet wird aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gemäß §§ 16 – 21 DSchG hingewiesen. Landesplanerische Vorränge des RROP in Bezug auf land- oder forstwirtschaftliche Nutzung bestehen nicht. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Selters weist das Plangebiet als „Grünfläche“ aus. Der Flächennutzungsplan befindet sich im Änderungsverfahren und wird für den Planbereich angepasst.



2.3 Zusammenfassende Bewertungen

Aus faunistischer Sicht bestehen in dem genannten Wald Brutmöglichkeiten für Vogelarten, insbesondere für Höhlenbrüter. Des Weiteren besteht ein Landlebensraum für Amphibien und Potential für Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen. Es wurden im Eingriffsgebiet insgesamt 15 Habitatbäume mit Höhlen und/ oder Spalten registriert. Für die Fledermäuse, Avifauna und Amphibien erfolgen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches auf der westlichen Grünfläche und direkt südlich an den Geltungsbereich angrenzend.

Die Vermeidungsmaßnahmen sorgen für eine Vermeidung der Tötung der Tiere im Gebiet durch einen frühzeitig aufgestellten Amphibienzaun und durch Baufeldräumung außerhalb der Aktivitätszeiten. Randständige Habitatbäume werden, soweit technisch möglich, erhalten. Da Baumhöhlen auch außerhalb der Aktivitätszeiten eine Ruhestätte darstellen können, erfolgt vor der Fällung eine Baumhöhlenkontrolle. Stehendes und liegendes Totholz aus dem Eingriffsbereich wird in angrenzende Flächen eingebunden und verbleibt somit als potentiell Quartier. Um die schädlichen Auswirkungen der Beleuchtung so gering wie möglich zu halten, wird auf reduzierte zeitlich begrenzte und immissionsarme Beleuchtung geachtet. Des Weiteren ist auf eine bodenschonende Arbeitsweise beim Bau zu achten. Als Schutz für die Kompensationsmaßnahmen ist eine Einzäunung zu empfehlen.

Als Ausgleichsmaßnahme für die Tiere wird ein südlich angrenzendes Waldstück stillgelegt und Nisthilfen werden in der Fläche ausgebracht. Des Weiteren werden Habitatbäume aus dem Eingriffsgebiet in das Waldstück Fläche verbracht und dort wieder aufgestellt. Zusätzlich wird die Waldstruktur in der festgesetzten Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches durch die Anlage von Totholzhaufen verbessert.

Unter den Schutzgütern Mensch, Wasser, Luft/ Klima, und Landschaftsbild lässt sich keine besondere erhebliche Wirkung ableiten.

Alle gem. § 2 (4) BauGB i.V. m. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu prüfenden und abzuwägenden Belange des Umweltschutzes können in zusammenfassender und ausgewerteter Form dem Umweltbericht und darüber hinaus in Einzelfällen den entsprechenden Gutachten entnommen werden.

Erstellte Gutachten:

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz (*Büro für ökologische Fachplanungen, BöFa, 11/2024*)
- Artenschutzrechtliche Prüfung (*Büro für ökologische Fachplanungen, BöFa, 07/2024*)



3 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	12.12.2022
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB:	14.03.2024
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:	14.03.2024 bis 19.04.2024
frühzeitige Beteiligung der Behörden:	E-Mail vom 11.03.2024
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB:	05.09.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit:	06.09.2024 bis 07.10.2024
Beteiligung der Behörden:	E-Mail vom 05.09.2024
Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB:	25.11.2024
Satzungsbeschluss Ortsgemeinderat Herschbach:	25.11.2024

3.1 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden keine Eingaben durch Bürger abgegeben.

Es erfolgten nicht abwägungsrelevante Eingaben mit Anregungen des Landesbetriebs Mobilität, der IHK Koblenz, der Naturschutzinitiative (NI) sowie des Forstamts Hachenburg. Die eingegangenen Anregungen wurden ausgewertet und bei der weiteren Planung adäquat berücksichtigt.

Im Rahmen einer redaktionellen Klarstellung wurden Änderung und Ergänzungen der Textlichen Festsetzungen zum Punkt „Werbeanlagen“, „Hinweise – Denkmalschutz“, „Hinweise – Boden und Baugrund“ durchgeführt.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung und der parallel dazu durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde ebenfalls keine Eingaben durch Bürger abgegeben

Folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen von den beteiligten Behörden wurden abgegeben:

Kreisverwaltung des Westerwaldkreises sowie der Unteren Naturschutzbehörde. Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung aus dem Umweltbericht wurden in den Textlichen Festsetzungen eingefügt. Alle Unterlagen wurden durch die neue Vermeidungsmaßnahme V 3.1 Erhalt der Bestandsstruktur auf Kompensationsfläche I ergänzt. Die Planurkunde wurde angrenzend an Kompensationsfläche II angepasst, im SO wurde eine zusätzlich zu begrünende Fläche mit tlw. Böschung bestimmt. Die Kompensationsberechnung wurde entsprechend in allen Dokumenten angepasst.

Weiterhin erfolgten nicht abwägungsrelevante Eingaben mit Anregungen des Landesbetriebs Mobilität, der SGD Nord, der IHK Koblenz, des Landesamts für Geologie und Berg-



bau und der Naturschutzinitiative (NI). Alle Stellungnahmen wurden durch den Ortsmeinderat intensiv diskutiert. Die Einwände wurden abgewiesen.

3.2 Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Die Nichtdurchführung der Planung würde den Bestand des Pappelwäldchens erhalten. Gravierende Änderungen der beschriebenen abiotischen Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen aus betriebswirtschaftlichen und erschließungstechnischen Gründen nicht in Betracht. Auch von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden wurden keine Varianten gewünscht oder aufgezeigt. Eine Veränderung des Plankonzeptes bietet sich aufgrund der Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen nicht an. Die dargestellte Entwicklung ist als angemessen und ortsverträglich einzustufen.

Die bei Durchführung der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen für die im Umweltbericht betrachteten Schutzgüter werden mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Da die berücksichtigten Anregungen kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan vom Ortsgemeinderat Herschbach in der Sitzung vom 25.11.2024 als Satzung beschlossen.