
BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan
„Lebensmittel Vollsortimenter“,
Ortsgemeinde Herschbach**

- Fassung für die Frühzeitige Beteiligung -

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	5
5	Städtebauliche Konzeption	5
5.1	Erschließung	6
5.2	Entwässerung und Schmutzwasserableitung	6
5.3	Grünflächen	6
5.4	Bauliche und sonstige Nutzung	6
5.5	Gestalterische Festsetzungen	8
6	Starkregen und Überflutung	10
7	Ver- und Entsorgung	10
7.1	Stromversorgung	10
7.2	Fernmeldeanlagen	10
7.3	Wasserversorgung	11
7.4	Müllentsorgung	11
8	Bodenordnung	11
9	Flächenbilanz	11



1 **Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss**

Die Ortsgemeinde Herschbach plant die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelbetriebs, um die örtlichen Nahversorgungsstrukturen sicher zu stellen. Aufgrund der unsicheren Zukunft des bestehenden Lebensmittelmarkts möchte die Ortsgemeinde frühzeitig Voraussetzungen schaffen, um einen zweiten Vollsortimenter vor Ort anzusiedeln.

Hierzu sollen die rechtlichen Rahmenbedingungen für einen Vollsortimenter mit den üblicherweise angegliederten Randsortimenten geschaffen 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 üNN die topographisch höchste Stelle. Von dort fällt das Gelände in alle Richtungen ab, nach Südwesten auf ca. 298 m üNN, nach Südosten auf ca. 299 m üNN, nach Nordosten auf ca. 295 m üNN und nach Nordwesten auf ca. 297 m üNN.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke:
In Flur 2 die Flurstücke 4 tlw. und 5 tlw..

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.

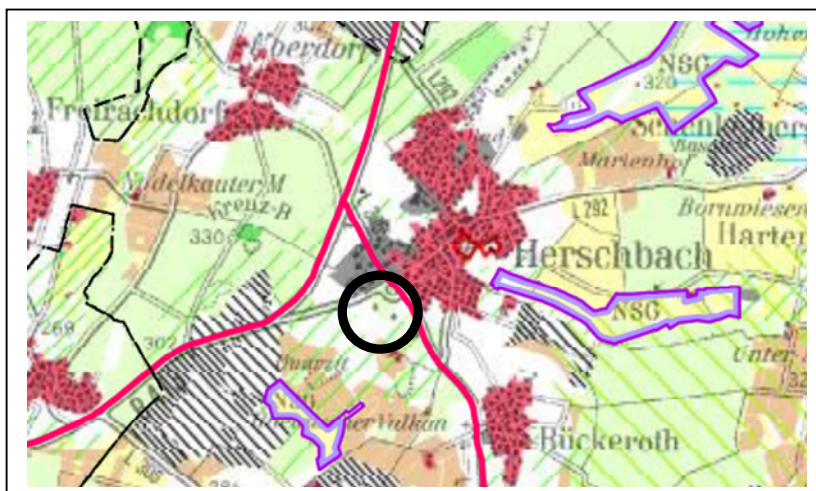


Abb.3: Auszug aus dem RROP - unmaßstäblich



3.2 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Selters weist das Plangebiet als ‚Grünfläche‘ aus.

Der Flächennutzungsplan befindet sich jedoch derzeit im Änderungsverfahren und wird für den Planbereich angepasst.

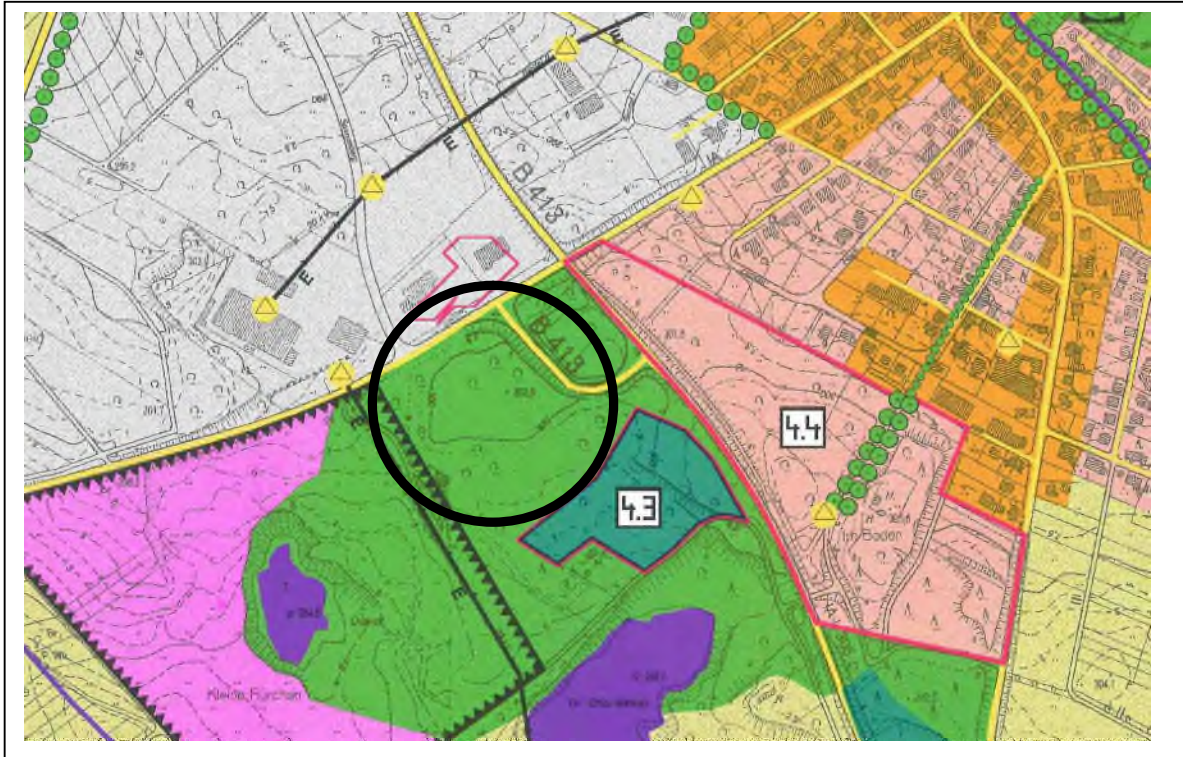


Abb.4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Selters - unmaßstäblich



3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

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



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

4 Landschaftsplanung und Naturschutz in der verbindlichen Bauleitplanung

Für den Bebauungsplan wird derzeit durch das Büro für ökologische Fachplanungen (BöFa) ein Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz erstellt. Im Zuge dessen auch werden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung, zur Kompensation und Gestaltungsmaßnahmen definiert 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.

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.

Von östlicher Richtung, aus dem Ortsgebiet kommend, wird für den motorisierten Verkehr eine Linksabbiegespur auf der ‚Wiedstraße‘ eingerichtet.

Der straßenbegleitende Fußweg der ‚Wiedstraße‘ verbindet den Planbereich mit dem Ortskern. Ein Fußgängerüberweg ist vorgesehen.

Die Bauverbotszone zur L 305 (20 m) liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

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 Ausgleichsmaßnahmen definiert.

Das Sondergebiet wird in östlicher Richtung in einer Breite von 5,00 m eingegrünt. Dies dient neben einer Minimierung des Ausgleichs auch der Einbindung in die umgebende Landschaft.

Später abgängige Gehölze sind in gleicher Qualität und Quantität wiederherzustellen und zu ersetzen.

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 angegliedertertem 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 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 werden nachfolgend 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.

Stellplätze müssen ebenfalls begrünt werden, so ist nach vier Stellplätzen jeweils ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Da typischerweise im Einzelhandel eine hohe Anzahl von Stellplätzen notwendig ist, soll durch die 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. Zaunanlagen sind generell so anzulegen, dass umlaufend ein Freihalteabstand von min. 20 cm über der Geländeoberfläche eingehalten wird, so dass Kleintiere die Fläche weiterhin durchlaufen können.

Für Werbeanlagen ist ein Abstand von min. 1,00 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.

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 Starkregen und Überflutung

Wie aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich, ergeben sich im Plangebiet keine potenziell überflutungsgefährdeten Bereiche.

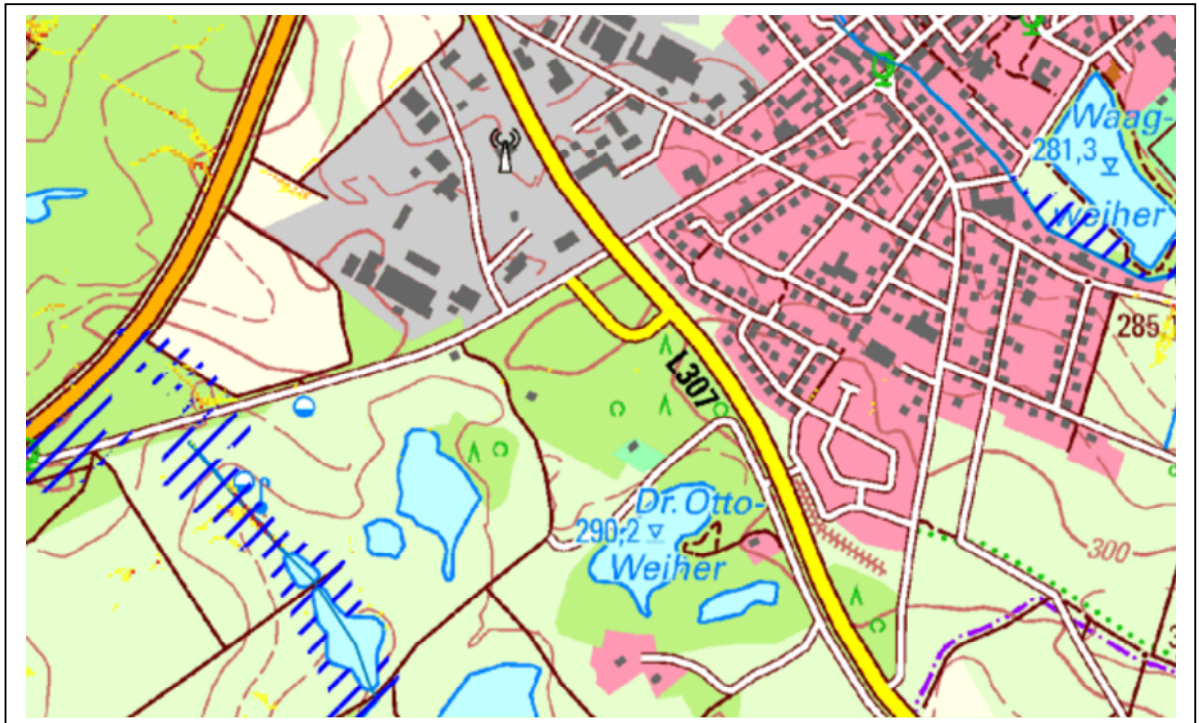


Abb.6: Auszug Starkregenkarte RLP-Umwelt - unmaßstäblich

7 Ver- und Entsorgung

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

7.1 Stromversorgung

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

7.2 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.



7.3 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.

7.4 Müllentsorgung

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

8 Bodenordnung

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

9 Flächenbilanz

Nettobauland - Sondergebiet ‚Lebensmittel Vollsortimenter‘	ca.	14.900 m ²
Private Grünfläche		
Pflanzgebot	ca.	670 m ²
Wald- und Ausgleichsfläche	ca.	3.900 m ²
Fläche zur Oberflächenwasserbewirtschaftung	ca.	1.300 m ²
<u>Öffentliche Verkehrsfläche (‚Wiedstraße‘)</u>	ca.	<u>2.130 m²</u>
Plangebiet (gesamt)	ca.	22.900 m ²

Herschbach, den.....

.....
(Axel Spiekermann, Ortsbürgermeister)