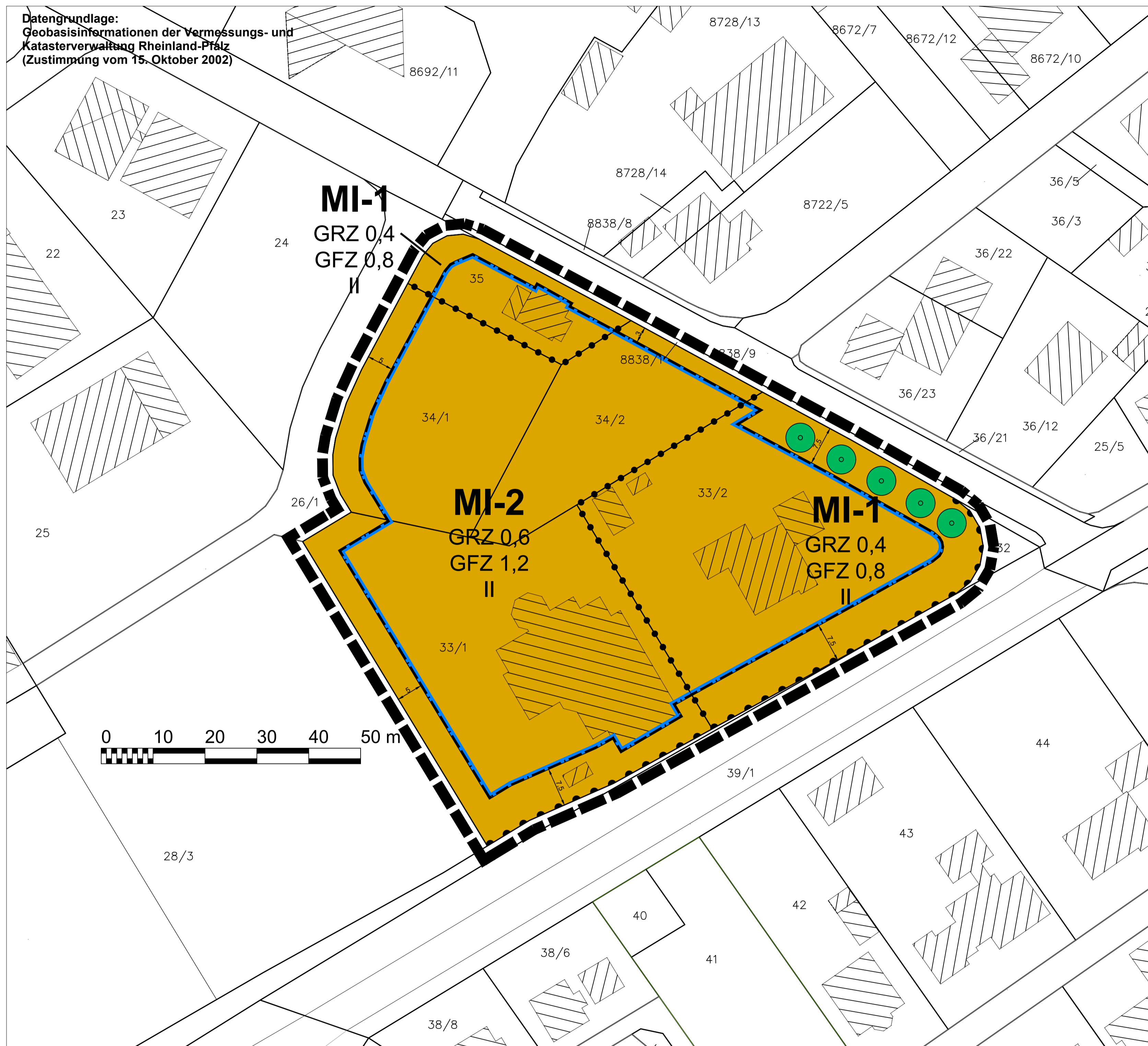


# Bebauungsplan "Sonnenberg", 6. Änderung - Ortsgemeinde Herschbach

## Verfahren nach § 13a BauGB

**Datengrundlage:**  
Geobasisinformationen der Vermessungs- und  
Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz  
(Zustimmung vom 15. Oktober 2002)



### Legende

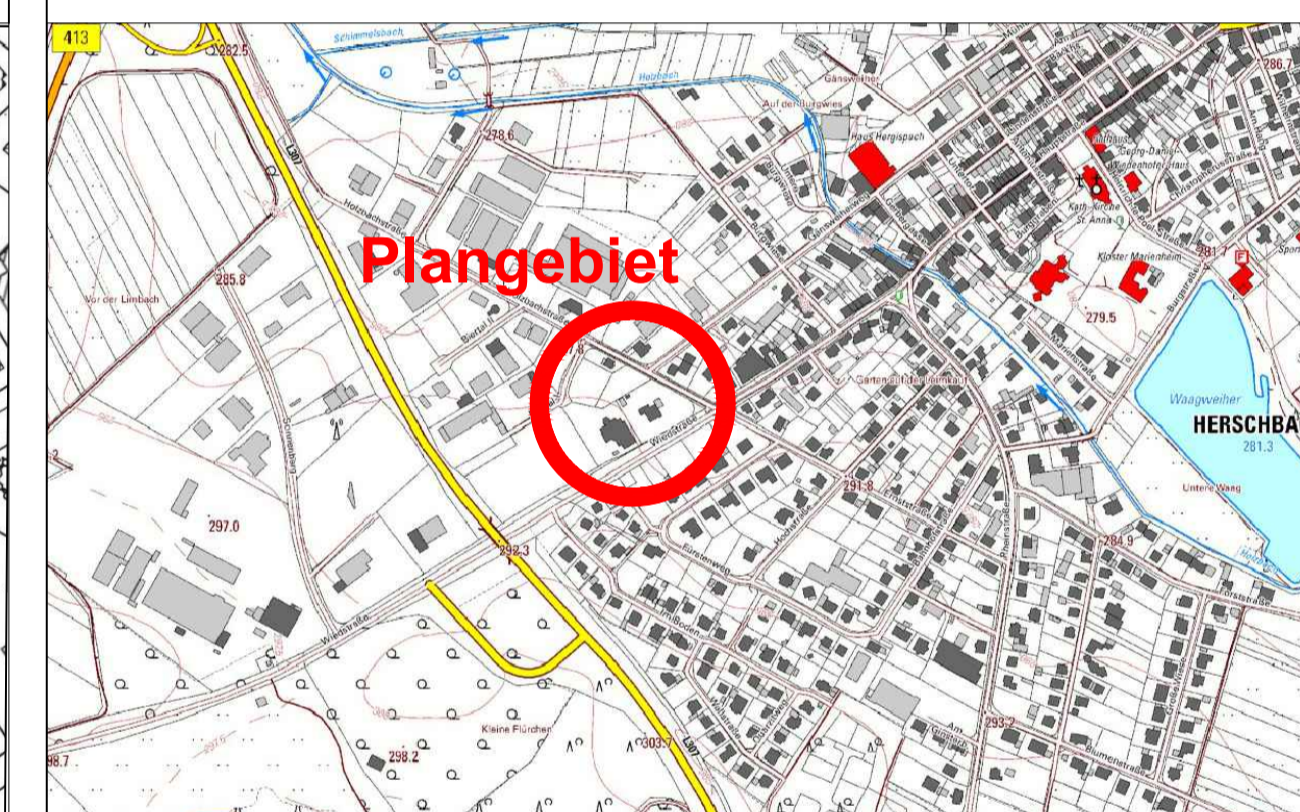
- MI** Mischgebiet  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO
- Baugrenze  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Verbot von Ein- und Ausfahrten (zur Wiedstraße)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung  
§ 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
hier: Maß der baulichen Nutzung
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- II max. Anzahl der Vollgeschosse (2)



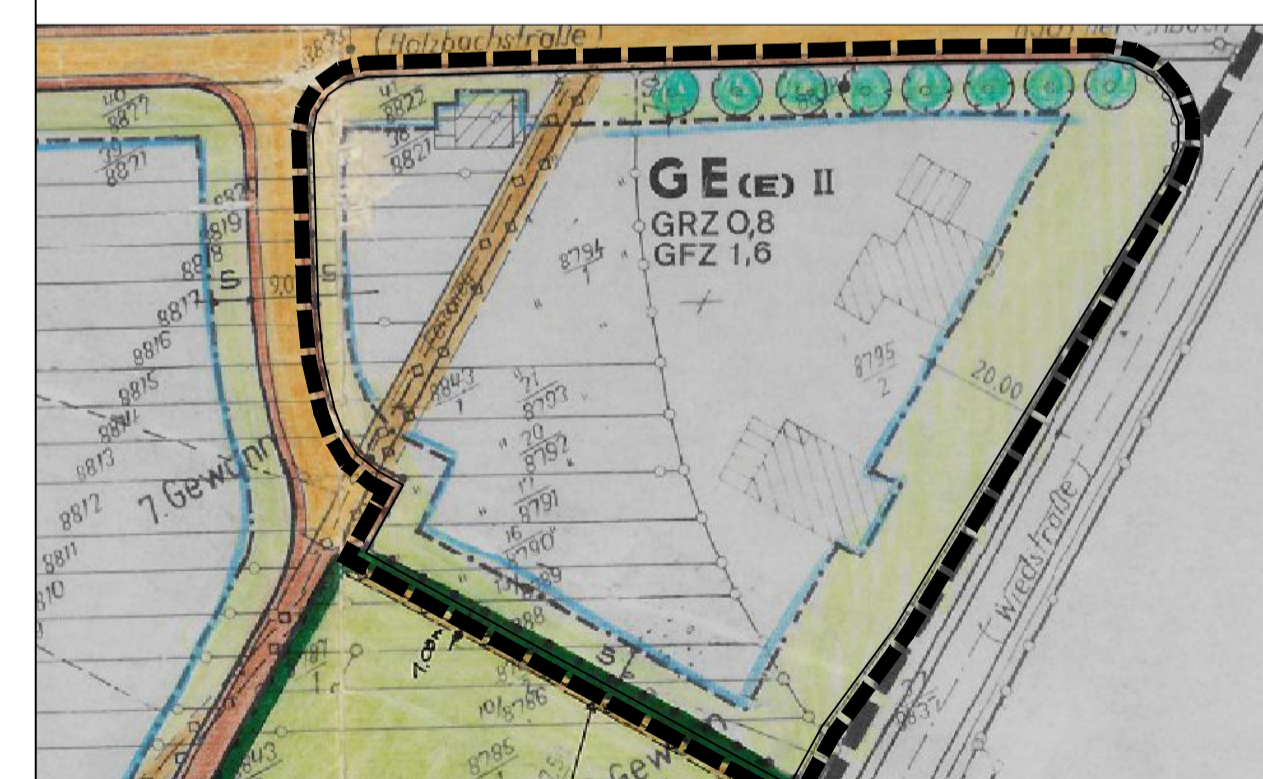
Luftbild (ohne Maßstab)



Auszug aus der Änderung von 1997 (GRZ und GFZ)



Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Auszug aus dem Stamplan von 1992 (Gehemigung)

**PLANUNGSBÜRO  
DITTRICH**

PLANUNGSBÜRO DITTRICH GmbH & Co. KG  
Bahnhofstraße 1 53577 Neustadt (Wied)  
+49 2683 9850 0 www.pd-dittrich.de

Projekt	Bebauungsplan <b>"Sonnenberg", 6. Änderung</b> Verfahren nach § 13a BauGB	Nr.:	043-26
Ortsgemeinde	Ortsgemeinde Herschbach über Verbandsgemeinde Selters Am Saynbach 5-7 56242 Selters /Ww.	Plan - Nr.:	1
Planungsphase	Offenlage / Veröffentlichung gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB	Index:	...
Planinhalt	Planurkunde	Maßstab:	1:500
Blattgröße: DIN A1	Bearbeitet: Pott	Gezeichnet: Pott	Datum: 27.05.2026

<p><b>Aufstellung</b></p> <p>am _____ aufgestellt gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss der Ortsgemeinde.</p> <p>_____ (Ort, Datum, Ortsbürgermeister/in)</p>	<p><b>Information der Öffentlichkeit</b></p> <p>frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB durch Veröffentlichung</p> <p>vom _____ bis _____</p> <p>_____ (Ort, Datum, Ortsbürgermeister/in)</p>	<p><b>Offenlage / Veröffentlichung</b></p> <p>vom _____ bis _____</p> <p>gem. § 13a i.V.m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>_____ (Ort, Datum, Ortsbürgermeister/in)</p>	<p><b>Beteiligung der Behörden</b></p> <p>Beteiligung der Behörden gemäß § 13a i.V.m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom _____</p> <p>_____ (Ort, Datum, Ortsbürgermeister/in)</p>	<p><b>Satzungsbeschluss</b></p> <p>am _____ gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>_____ (Ort, Datum, Ortsbürgermeister/in)</p>	<p><b>Ausfertigung</b></p> <p>Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>_____ (Ort, Datum, Ortsbürgermeister/in)</p>	<p><b>Bekanntmachung</b></p> <p>am _____ gem. § 10 (3) BauGB durch örtliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt.</p> <p>_____ (Ort, Datum, Ortsbürgermeister/in)</p>
---	--	--	---	--	--	--

**Ortsgemeinde Herschbach  
Verbandsgemeinde Selters**



Bebauungsplan  
**„Sonnenberg“, 6. Änderung**  
Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Ortsgemeinde Herschbach  
Verbandsgemeinde Selters Ww.  
Westerwaldkreis  
Rheinland-Pfalz

## **Textliche Festsetzungen, und Begründung**

in der Fassung für  
die Offenlage / Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsstand: 27. Mai 2026  
31 Seiten

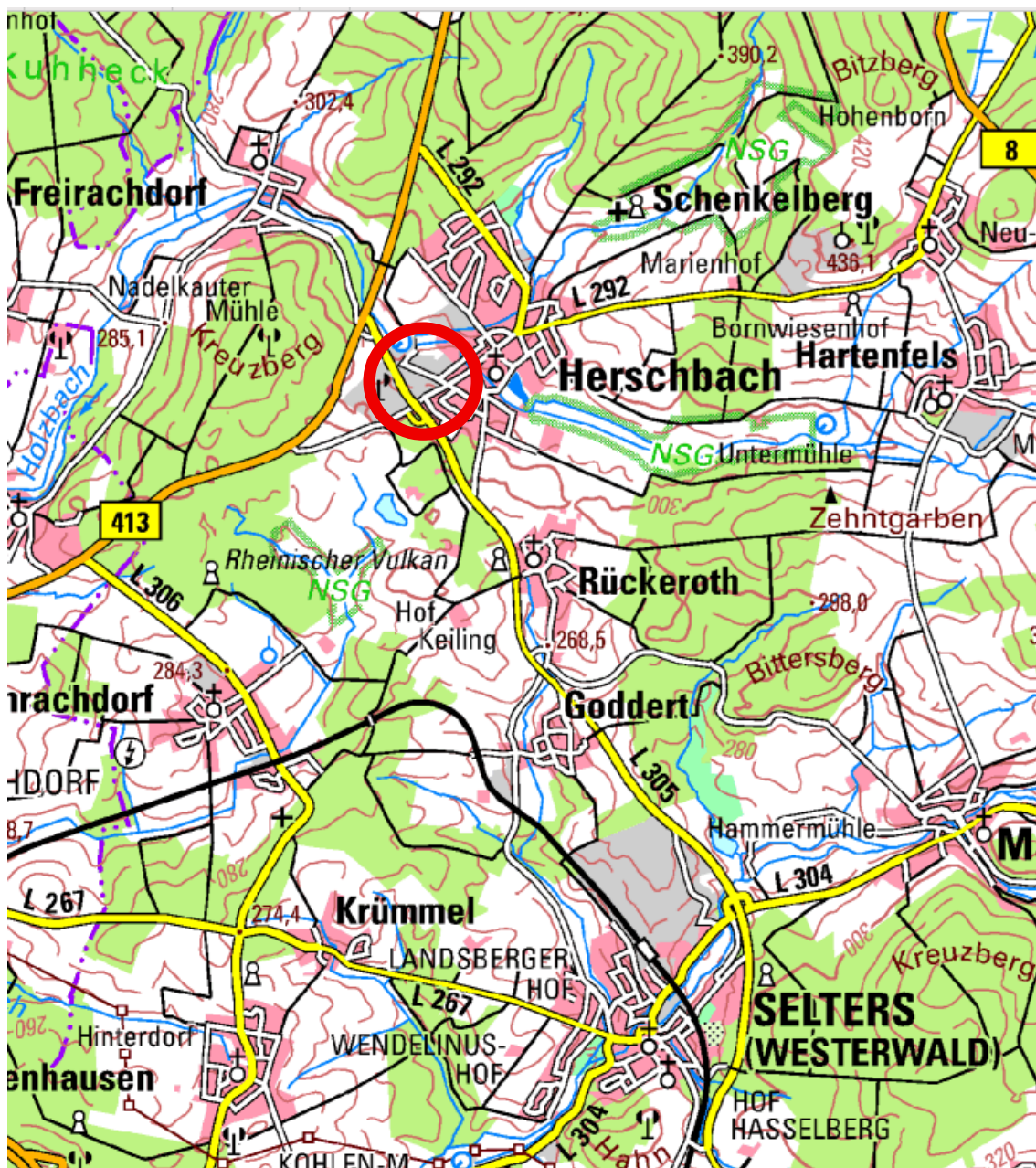


Abb. 1: Lageübersicht (Quelle LANIS RLP)

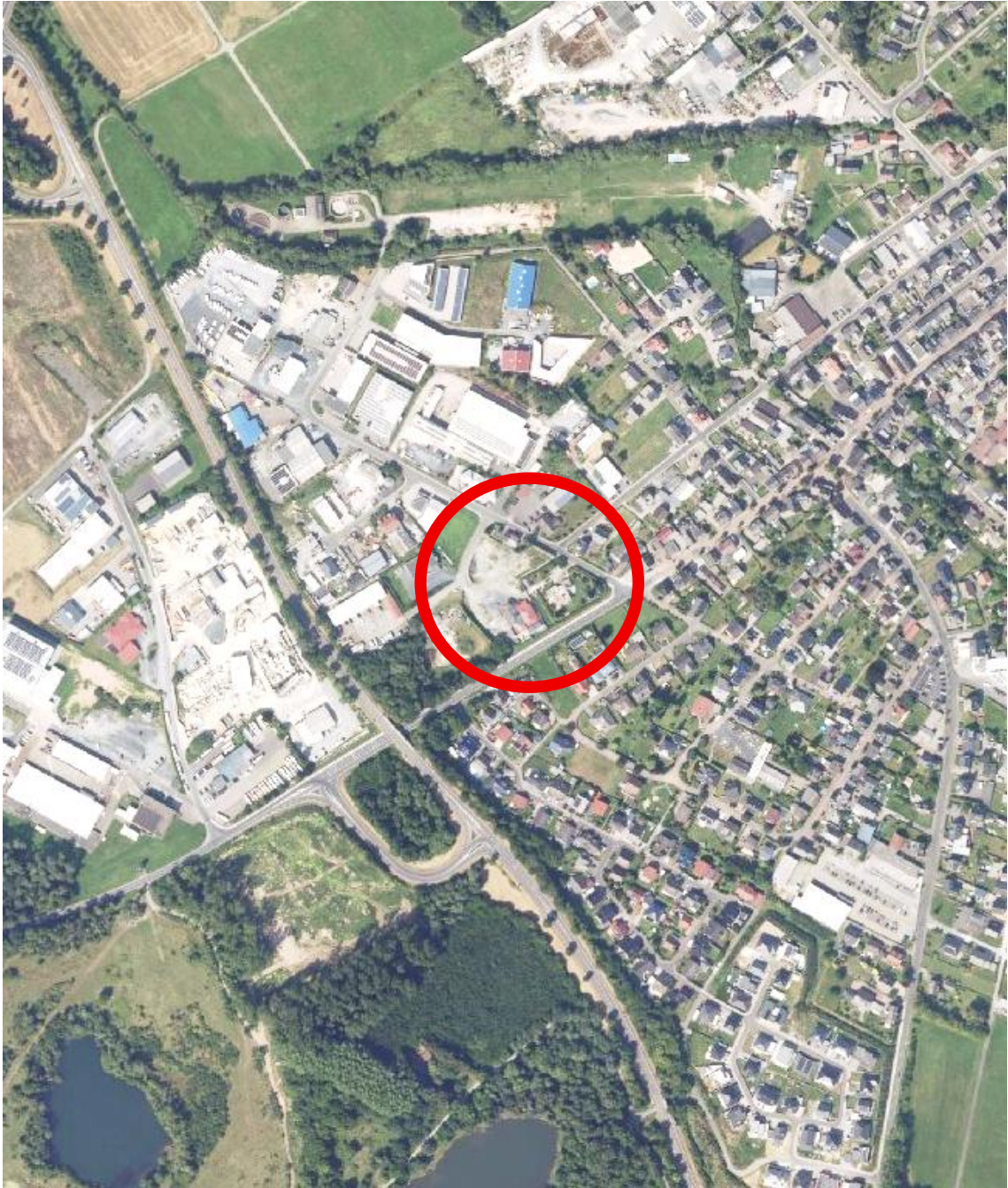


Abb. 2: Luftbild (Quelle LANIS RLP)

## Inhaltsverzeichnis

I.	Textliche Festsetzungen und Hinweise .....	I-1
A.	Inhalte .....	I-2
1.	Bestandteile der Planung .....	I-2
2.	Verbindlichkeit.....	I-2
B.	Textliche Festsetzungen.....	I-2
1.	Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB) .....	I-2
2.	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	I-3
3.	Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	I-3
4.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	I-3
5.	Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Werte zum Schutz vor Geräuschimmissionen in begründeten Fällen Abweichungen von den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI S. 503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, zulässig sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 aa) BauGB) .....	I-3
6.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB).....	I-3
C.	Hinweise .....	I-4
1.	Hinweise zum Artenschutz .....	I-4
2.	Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung .....	I-5
D.	Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk .....	I-8
II.	Begründung .....	II-1
A.	Planungsanlass und Ziele der Planung .....	II-2
B.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	II-5
a)	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Selters Ww. ....	II-5
b)	Raumordnung und Landesplanung .....	II-6
C.	Erläuterung der Planung .....	II-7
D.	Umweltbelange.....	II-9
a)	Schutzgebiete .....	II-9
b)	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	II-9
c)	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	II-16
d)	Planungsalternativen.....	II-16
e)	erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen .....	II-17
f)	Quellen .....	II-17
E.	Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk.....	II-18

## Rechtgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 763)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475)

Bebauungsplan  
**„Sonnenberg“, 6. Änderung**  
Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Ortsgemeinde Herschbach  
Verbandsgemeinde Selters Ww.  
Westerwaldkreis  
Rheinland-Pfalz

## I. Textliche Festsetzungen und Hinweise

in der Fassung für  
die Offenlage / Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

## **A. Inhalte**

### **1. Bestandteile der Planung**

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind
  - Planurkunde
  - Textliche Festsetzungen
- Als Anlage beigefügt sind
  - Begründung mit Umweltbelangen

### **2. Verbindlichkeit**

Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.

Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.

## **B. Textliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)**

Für den mit **MI** gekennzeichneten Bereich wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Alle weiteren in § 6 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

**2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Für den mit **MI** gekennzeichneten Bereich wird das Maß der baulichen Nutzung in der Planzeichnung festgesetzt.

**3. Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Bauweise wird als „offene Bauweise“ nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

**4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Anlagen zur Ver- und Entsorgung einschließlich Telekommunikationsanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**5. Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Werte zum Schutz vor Geräuschemissionen in begründeten Fällen Abweichungen von den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI S. 503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, zulässig sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 aa) BauGB)**

Für den mit **MI** gekennzeichneten Bereich werden die Immissionsrichtwerte eines urbanen Gebietes (tags: 63 dB(A) / nachts: 45 dB(A)) festgesetzt.

**6. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes werden in der Planzeichnung durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt.

## C. Hinweise

### 1. Hinweise zum Artenschutz

Grundsätzlich sind die Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundes-Naturschutzgesetz zu beachten. Gemäß § 39 BNatSchG ist insbesondere die Beseitigung von Gehölzen nur von 01. Oktober bis Ende Februar, außerhalb der Brutzeit der Vögel, durchzuführen.

#### Vermeidung von Vogelschlag

Zur Minimierung der Gefahr sind allgemeine Vorgaben zur Vermeidung zu beachten - insbesondere sind Eckdurchsichten und Spiegelung attraktiver Nahrungshabitate in großflächigen Glasfronten zu verhindern. Dazu sind zunächst Scheiben aus handelsüblichem Floatglas zu verwenden – max. 8% Spiegelung. Zudem sind Maßnahmen in Form einer Folierung insbesondere für Verglasungen oberhalb einer üblichen Erdgeschosshöhe (ca. 3,00 m) sowie oberhalb üblicher Abmessungen (ca. 5 qm Einzelscheibe) vorzusehen.

Weitere Hinweise zum Aspekt Vogelschlag an Glasfassaden siehe:

Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

#### Vermeidung bau- und betriebsbedingte Störwirkungen

Um Störungen von Wildtieren und den an das Plangebiet angrenzend lebenden Menschen beim Bau und während des Betriebs sowie den nötigen Zuwegungen weitestgehend zu vermeiden, sollten unnötige Schall- und Lichtemissionen vermieden werden. Dazu sind beim Bau moderne Arbeitsgeräte und Baumaschinen einzusetzen. Auch eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung beim Bau (baubedingte Emissionen) wie auch bei der Nutzung (anlage- und betriebsbedingte Emissionen) ist zu unterlassen, um eine möglichst geringe Störwirkung zu gewährleisten. Insgesamt ist auf eine möglichst geringe Emissionsbelastung des umliegenden Geländes durch Bau und Betrieb Wert zu legen.

#### Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung

Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten sollte eine artenschutzverträgliche Beleuchtung gewährleistet werden. Hierzu ist es zum einen zu empfehlen, dass Beleuchtungsanlagen einen nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel (gegeben z.B. beim Einsatz von sog. Kofferleuchten) und möglichst eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen. Darüber hinaus sollten nach Möglichkeit fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 590nm gewählt werden. Generell ist bei der Beleuchtungsmittelwahl nach Möglichkeit eine warmweiße gegenüber einer kaltweißen Beleuchtung vorzuziehen, sowie ein möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung anzustreben. Auf diese Weise kann die Anziehungswirkung auf Insekten und somit ein Einfluss auf das Jagdverhalten von Fledermäusen minimiert werden. Überall dort, wo es möglich ist, kann im Weiteren die Umweltverträglichkeit noch durch Verwendung

und korrekte Ausrichtung von Bewegungsmeldern sowie den Einsatz von Zeitschaltungen und der Möglichkeit, die Beleuchtung nach Bedarf zu dimmen, weiter gefördert werden.

## **2. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung**

### Ausrichtung der Gebäude

Die Dachflächen von Gebäuden sind möglichst so zu errichten, dass sie für eine Nutzung von Solarenergie geeignet sind.

### Umgang mit Oberboden

Beim Umgang mit Oberboden (Mutterboden) sind die Vorgaben nach § 202 BauGB, § 18 BBodSchV und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) zu beachten. Der Oberboden ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

### Abwasserbeseitigung / Umgang mit Niederschlagswasser

Stellplätze für Fahrzeuge sowie sonstige befestigte Freiflächen (z.B. Zugänge, Zufahrten, Terrassen) sind möglichst so zu gestalten, dass Niederschlagswasser unmittelbar durch die Oberflächenbefestigung (z.B. bei Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster) oder seitlich abfließend auf begrünten Flächen über die belebte Bodenzone versickern kann.

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser kann in die vorhandene Kanalisation der Verbandsgemeindewerke Selters eingeleitet werden.

### Hinweise zu möglichen Kampfmitteln

Funde von Kampfmitteln können nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sollen daher mit entsprechender Vorsicht durchgeführt werden. Bei Verdacht auf Kampfmittel ist daher sofort die örtliche Ordnungsbehörde zu verständigen. Eine präventive Absuche kann auf Kosten des Bauherrn durch eine Fachfirma erfolgen. Eine Liste der in Frage kommenden Firmen ist erhältlich beim Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Leit- und Koordinierungsstelle, Postfach 320125, 56044 Koblenz-Rübenach, Tel. 02606/961114.

### Geologiedatengesetz (GeolDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden sich auf den LGB-Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

### Sonstige Hinweise

Es liegen keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hingewiesen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind. Die ausführenden, vor Ort eingesetzten Firmen sind bezüglich der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht von archäologischen Funden und Befunden an die Bestimmungen gemäß §§ 16 – 21 DSchG RLP gebunden.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 19731 und DIN 18915 zu beachten.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN1997-1 und -2, DIN 1054) zu beachten. Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Sollten bei Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 abzuschleppen und in Erdmieten zu lagern.

Der Leitfaden "Flächenhafte Niederschlagswasserversickerung" (Ausgabe Mai 1998) ist zu beachten und anzuwenden.

Das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Regenwasser soll durch Dachbegrünungsmaßnahmen zurückgehalten, als Brauchwasser gesammelt und genutzt oder versickert werden. Die Entsorgung des als Brauchwasser genutzten Regenwassers erfolgt entsprechend der ortsüblichen Abwasserentsorgung.

Sollte Niederschlagswasser als Brauchwasser in den Gebäuden zur Anwendung kommen, sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, sowie § 17 VI Trink zu beachten. Für eine Brauchwassernutzung im Gebäude besteht eine Anzeigepflicht beim Gesundheitsamt nach § 13 VI Trink.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers muss unschädlich Dritter erfolgen. Ggf. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Oberflächenwasser in Sickergruben oder Mulden auf dem eigenen Grundstück von den Bauherren einzuholen.

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch ein bestehendes Wasserleitungsnetz sichergestellt.

Bei der Löschwasserversorgung sind die Anforderungen der Technischen Regel – Arbeitsblatt 2018-4 vom Oktober 2018 „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ zu beachten.

Bei der Bebauung der Grundstücke ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Mai 2021) zu beachten.

## D. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

	<b>Anerkannt:</b>
	Ortsgemeinde Herschbach Axel Spiekermann Ortsbürgermeister
	Herschbach
	....., .....

	<b>Ausgefertigt:</b>
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und diesen textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt:	
	Ortsgemeinde Herschbach Axel Spiekermann Ortsbürgermeister
	Herschbach
	....., .....

Bebauungsplan  
**„Sonnenberg“, 6. Änderung**  
Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Ortsgemeinde Herschbach  
Verbandsgemeinde Selters Ww.  
Westerwaldkreis  
Rheinland-Pfalz

## II. Begründung

in der Fassung für  
die Offenlage / Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

## A. Planungsanlass und Ziele der Planung

Der Rat der Ortsgemeinde Herschbach hat in seiner Sitzung am 16.03.2026 gemäß folgender Vorlage über die Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenberg“ beraten:

*Eine 5. Änderung des Bebauungsplans „Sonnenberg“ für den Bereich der ehemaligen Diskothek Chic sowie der unmittelbar daran angrenzenden Bebauung ist bereits seit Jahren im Gespräch. Der Ortsgemeinderat hatte hierzu auch bereits 2021 und 2022 Beschlüsse gefasst.*

*Die Eheleute ... haben vor einigen Jahren den Bereich der ehemaligen Diskothek Chic erworben und möchten dort aber Wohnnutzungen vorsehen. Da der Bebauungsplan „Sonnenberg“ diesen Bereich aber als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(E)) festsetzt, sind dort keine (weiteren) Wohnnutzungen genehmigungsfähig.*



*Daher wäre – um eine Zulässigkeit von Wohnnutzungen zu erreichen – eine (6.) Änderung des Bebauungsplans „Sonnenberg“ erforderlich. Die Kosten würden vollumfänglich von den Eheleuten ... übernommen, da die Bebauungsplan-Änderung von Ihnen gewünscht wurde und vorrangig zu deren Nutzen wäre.*

*Verwaltungsseitig wurde diese Bebauungsplan-Änderung grundsätzlich unterstützt, da in dem betreffenden Bereich bereits faktisch zwei Wohngebäude bestehen; das frühere Wohnhaus des ersten Diskothekenbetreibers und ein älteres Wohnhaus Ecke Holzbachstraße / Biertal I.*

*Angrenzend sind zwar Bereiche als Gewerbe- (GE-) oder teilweise sogar als Industriegebiet (GI) festgesetzt; die Zulässigkeit störender Immissionen dieser Betriebe ist dort aber ohnehin bereits faktisch eingeschränkt, da in der nahegelegenen Wohnbebauung Fürstenweg sogar die sehr niedrigen Wohngebiets-Immissionsrichtwerte (tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)) einzuhalten wären. Und auch hinsichtlich der Bebauung*

südlich Gänsweiherweg Ecke Holzbachstraße sind bereits niedrigere Mischgebiets-Immissionsrichtwerte (tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)) einzuhalten.

Nachdem der Ortsgemeinderat bereits 2021/22 entsprechende Grundsatzbeschlüsse für eine 5. Änderung des Bebauungsplans „Sonnenberg“ gefasst hatte, beauftragten die Eheleute ... zunächst – wie mit der Verbandsgemeindeverwaltung abgestimmt – eine gutachterliche Ersteinschätzung der Immissionssituation. Diese Immissionsprognose bestätigte grundsätzlich die verwaltungsseitige Vermutung, ergab jedoch, dass – im Hinblick auf die Immissionsrichtwerte der insoweit maßgeblichen TA Lärm (einer Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) – insbesondere hinsichtlich des nördlichen Bereiches eine aufwändige, detailliertere Begutachtung erforderlich sei, die 5-stellige Kosten verursachen würde.

Die Eheleute ... haben daher von dieser erweiterten Begutachtung zunächst abgesehen, da – selbst wenn das Gutachten positiv ausfallen würde – nicht auszuschließen ist, dass der Ortsgemeinderat aufgrund von eventuellen Bedenken in den Beteiligungsverfahren das Bebauungsplanverfahren nachfolgend nicht abschließen würde. Das Kostenrisiko war bzw. ist (den Eheleuten ...) daher verständlicherweise „zu hoch“.

Ende 2025 hat der Bundesgesetzgeber dann jedoch mit einer Änderung des Baugesetzbuchs den sog. „Wohnungs-Bau-Turbo“ eingeführt. Ziel dieser Gesetzes-Änderung ist die erheblich erleichterte und schnellere Genehmigung von Wohn-Nutzungen. Hier-nach können für Wohnungs-Bauvorhaben weitreichende Befreiungen von Bebauungsplan-Festsetzungen, im Innenbereich Bauungen, die deutlich über die Umgebungsbebauung hinausgehen und sogar mitunter (eingeschränkt) im Außenbereich Wohnnutzungen genehmigt werden – jeweils (nur) mit Zustimmung der Ortsgemeinde (im Hinblick auf deren Planungshoheit).

Der „Wohnungs-Bau-Turbo“ umfasst jedoch – zusätzlich – auch weitere Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB). So wurde in § 9 Absatz 1 Ziffer 23 BauGB ermöglicht:

„Gebiete, in denen a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ... aa) bestimmte Werte zum Schutz vor Geräuschimmissionen nicht überschritten werden dürfen, wobei in begründeten Fällen Abweichungen von den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm ..., zulässig sind,“ festgesetzt werden können.

„Übersetzt“ – auf den hier zur Rede stehenden Fall – heißt dieses:

- Es gibt hier eine „Gemenge-Lage“ im Bereich Holzbachstraße, Im Biertal I und Gänsweiherweg mit emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben einerseits und schützenswerten Wohngebieten (Fürstenweg) und Mischgebieten (Gänsweiherweg, Wiedstraße) andererseits.

- Es gibt zudem bereits faktische und genehmigte Wohnnutzungen innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes, die damit höheren Immissionswerten ausgesetzt sind, als die TA Lärm für Mischgebiete vorsehen.

- Vor einigen Jahren wurde ein zusätzlicher Baugebietstyp in die Baunutzungsverordnung aufgenommen – das sog. Urbane Gebiet (MU), in dem Wohnnutzungen zulässig sind, aber in dem tags 63 dB(A) und damit 3 dB(A) mehr als in einem Mischgebiet (MI) hinzunehmen sind; die Nachtwerte sind mit je 45 dB(A) gleich.

- Der Gesetzgeber hat damit akzeptiert, dass Wohnnutzungen in solchen urbanen Gebieten Immissionen tagsüber bis 63 dB(A) ausgesetzt werden dürfen.

- Hier würde daher ein „begründeter Fall“ vorliegen, für den Bereich zwischen Wiedstraße, Holzbachstraße, Im Biertal 1 und dem Astplatz der Ortsgemeinde ein Mischgebiet festzusetzen, in dem aber abweichend von der TA Lärm erhöhte Immissionsrichtwerte eines urbanen Gebietes (MU) hinzunehmen wären.

- In diesem Fall wäre keine detaillierte Gutachtenerstellung erforderlich und das Bebauungsplanverfahren könnte auf dieser Basis fortgesetzt werden.

- Durch die erforderlichen Beteiligungsverfahren wäre eine Einbindung der Öffentlichkeit und damit auch der angrenzenden Betriebe sowie der Fachbehörden, hier insbesondere der Bauaufsichts- und Gewerbeaufsichtsbehörde, sichergestellt.

- Der Ortsgemeinderat hätte auf der Grundlage dieser Beteiligungsverfahren dann abschließend nochmal zu entscheiden.

Der Haupt-, Personal- und Finanzausschuss empfiehlt Ihnen einstimmig die nachstehende Beschlussfassung.

*Beschluss:*

Der Ortsgemeinderat beschließt, im Rahmen einer 5. Änderung des Bebauungsplans „Sonnenberg“ den Bereich der Flurstücke 33/1, 33/2, 34/1, 34/2 und 35 in Flur 59 als Mischgebiet (MI) festzusetzen.

Der Ortsgemeinderat erachtet hier einen begründeten Fall im Sinne von § 9 Absatz 1 Ziffer 23 Buchst. aa) als gegeben, in diesem Mischgebiet Abweichungen von den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zuzulassen.

In diesem Mischgebiet sollen die Immissionsrichtwerte eines urbanen Gebietes (tags: 63 dB(A) / nachts: 45 dB(A)) nicht überschritten werden dürfen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange für einen auf dieser Grundlage überarbeiteten Bebauungsplanentwurf einzuleiten und dem Ortsgemeinderat die eingehenden Stellungnahmen nachfolgend zur Entscheidung vorzulegen.

---

Der Ortsgemeinderat ist dieser Beschlussempfehlung mehrheitlich gefolgt und hat somit die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes beauftragt. Entgegen der Beschlussvorlage handelt es sich jedoch bereits um die 6. Änderung.

## B. Übergeordnete Planungsvorgaben

### a) Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Selters Ww.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Selters ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. In der bis 2026 geltenden Fassung (4. Fortschreibung von 1998) war zusätzlich ein Grünzug zur Verbesserung der Ortsdurchgrünung dargestellt, der auch im geltenden Bebauungsplan als zu pflanzende Baumreihe enthalten ist. Auf diese Darstellung wurde bei der aktuell wirksamen 5. Teilfortschreibung verzichtet.

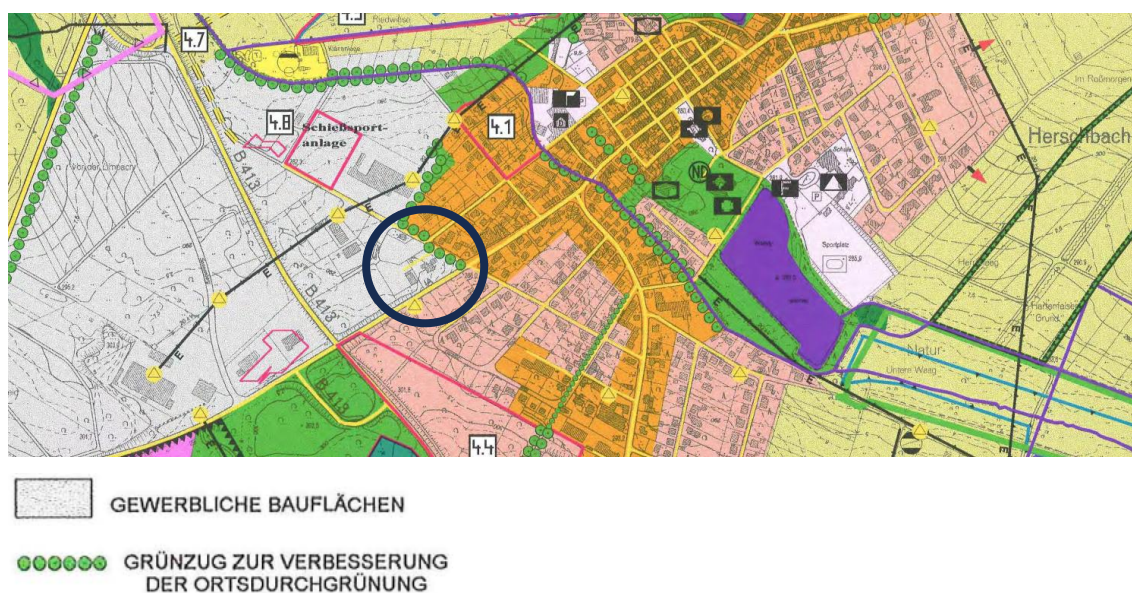


Abb. 3: Auszug aus der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes von 1998

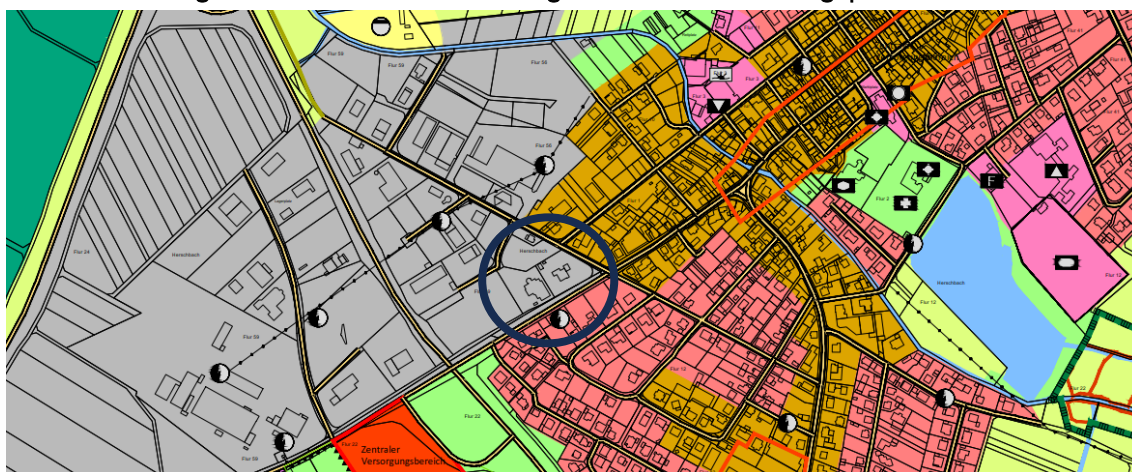


Abb. 4: Auszug aus der 5. Teil-Fortschreibung des Flächennutzungsplanes von 2026

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist nach § 8 Abs. 2 BauGB somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das ist bei Verfahren nach § 13a BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht relevant. Der Flächennutzungsplan kann nachträglich im Wege einer Berichtigung angepasst werden.

## b) Raumordnung und Landesplanung

Grundsätzlich werden die Belange der Raumordnung und Landesplanung im Wesentlichen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Erstellung oder Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Wie im vorherigen Kapitel ausgeführt, befindet sich das Plangebiet innerhalb der Ortslage von Herschbach in einem Übergangsbereich von Gewerbe zu Wohnen, ist aber als gewerbliche Bauflächen festgesetzt. Das wurde trotz bereits vorliegender gemischter Nutzung bzw. Gemengelage im Rahmen der 5. Teilfortschreibung nicht thematisiert und angepasst. Wie ausgeführt, ist die Darstellung im Flächennutzungsplan bei Verfahren § 13a BauGB nicht relevant.

Ungeachtet dessen stellt der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald den Planbereich als „Siedlungsfläche Wohnen“, was jedoch auch nicht genau der bestehenden und geplanten Nutzung als Mischgebiet in einer Gemengelage entspricht.



Abb. 5: Auszug aus dem Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

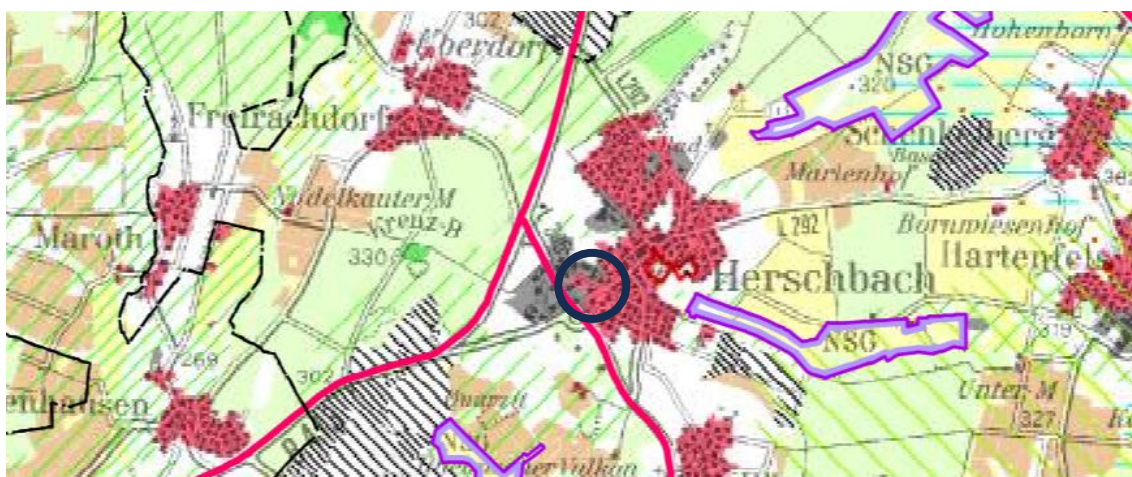


Abb. 6: Auszug aus dem Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Sonstige Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald sind für die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes nicht relevant.

## C. Erläuterung der Planung

### Abgrenzung des Geltungsbereichs - Planzeichnung

Der Geltungsbereich der vorliegenden 6. Änderung umfasst die Flurstücke 33/1, 33/2, 34/1, 34/2 und 35, Flur 59, Gemarkung Herschbach.

Die beiden Flurstücke 33/2 und 35 sind mit Wohnhäusern bebaut. Auf dem Flurstück 33/1 befindet sich eine gewerbliche Bebauung. Die beiden Flurstücke 34/1 und 34/2 sind derzeit nicht bebaut und sollen künftig für eine neu geplante Wohnbebauung genutzt werden. Es handelt sich somit um eine Gemengelage, die einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO entspricht und auch als solches festgesetzt werden soll. Baugrenzen bestimmen den Abstand der Gebäude zu den umliegenden Flurstücken. Diese bleiben gegenüber dem bisherigen Baurecht im Wesentlichen unverändert, beziehen jedoch die bestehenden Gebäude mit ein und reduzieren den Abstand zur Wiedstraße von bisher 20 m auf 7,50 m, da es sich bei der Wiedstraße nicht mehr um eine klassifizierte Straße (ehemals Bundesstraße B 413) handelt, bei der es eine Bauverbotszone nach Bundesfernstraßengesetz zu beachten gibt.

Ungeachtet der Abstufung der Wiedstraße zur Gemeindestraße werden weiterhin unverändert entlang dieser wichtigen Verkehrsachse keine Ein- und Ausfahrten zugelassen.

Innerhalb des Mischgebietes erfolgt eine Differenzierung in MI-1 und MI-2, die sich dem für die Bereiche MI-1 bestehenden Baurecht folgend im Maß der baulichen Nutzung unterscheiden. Für die Bereiche MI-1 sollen u.a. auch aus beitragsrechtlichen Aspekten das derzeit geltende Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4 und GFZ 0,8) unverändert bleiben. Diese Werte entsprechen der bestehenden Wohnbebauung.

Für den Bereich MI-2, der aus einer bisherigen gewerblichen Nutzung heraus zu einer Mischung von Wohnen und Gewerbe entwickelt werden soll, sollen die typischen Werte eines Mischgebietes nach § 17 Abs. 1 BauNVO gelten (GRZ 0,6 und GFZ 1,2).

Für beide Bereiche werden weiterhin unverändert zwei Vollgeschosse zugelassen.

Schließlich bleibt die Festsetzung von Baumpflanzungen unverändert und wird in die Planzeichnung zur vorliegenden 6. Änderung übernommen.

### Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 8.627 qm
Mischgebiet MI-1	ca. 3.374 qm
Mischgebiet MI-2	ca. 5.253 qm
<i>innerhalb der Baugrenzen</i>	<i>6.634 qm</i>

### Textliche Festsetzungen

#### Art der Nutzung

Wie bereits ausgeführt, handelt es sich um einen Übergangsbereich von Gewerbe und Wohnen, in dem sich beide Nutzungen als Gemengelage mischen. Insofern ist es konsequent, diese Gemengelage als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festzusetzen. Da sich

der Standort jedoch nicht für Gartenbaubetriebe, Tankstellen oder Vergnügungsstätten eignet, werden diese gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

### **Maß der Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung bestimmt und im vorherigen Kapitel erläutert.

### **Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bauweise wird gebietstypisch und dem Bestand entsprechend als „offene Bauweise“ festgesetzt. Die maximale Gebäudelänge richtet sich nach den Baugrenzen.

Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Anlagen zur Ver- und Entsorgung einschließlich Telekommunikationsanlagen sind und bleiben selbstverständlich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### **sonstige Festsetzungen**

Da es laut gutachterlichen Untersuchungen zu leichten Überschreitungen der Tageswerte einem Mischgebietes bezogen auf Schallimmissionen kommen kann, wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 aa) BauGB für das Mischgebiet festgesetzt, dass die Immissionsrichtwerte eines urbanen Gebietes (tags: 63 dB(A) / nachts: 45 dB(A)) gelten. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 aa) BauGB ist es möglich, solche Gebiete zu bestimmen, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Werte zum Schutz vor Geräuschemissionen in begründeten Fällen Abweichungen von den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm zulässig sind. Davon wird bei der vorliegenden Änderung Gebrauch gemacht, da sich die Emissionen außerhalb des Änderungsbereiches nicht abschließend verbindlich reglementieren lassen, die Werte eines Urbanen Gebietes MU nach § 6a BauNVO, in dem gesunde Wohnverhältnisse gleichermaßen eingehalten werden, jedoch im vorliegenden Änderungsbereich gewahrt bleiben.

### **Erschließung**

#### Verkehr

Die bestehende Erschließung bleibt unberührt. Es sind keine neuen Straßen oder Verkehrsflächen geplant. Die Erschließung erfolgt wie bisher über die gemeindliche Holzbachstraße und die Straße Biertal I. Ein- und Ausfahrten zur Wiedstraße sind weiterhin nicht zulässig.

#### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung, sowohl von Schmutz- als auch von Niederschlagswasser, bleibt ebenfalls unberührt. Es ist weiterhin Aufgabe der Verbandsgemeindewerke Selters Ww., diese sicherzustellen. Ungeachtet dessen wird sich das potenziell anfallende Abwasser mit der Umwidmung von Gewerbe- in Mischgebiet und dem dadurch reduzierten Maß der baulichen Nutzung ebenfalls eher verringern als erhöhen.

## D. Umweltbelange

### a) Schutzgebiete

Das Betriebsgelände befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage. Es sind keine Schutzgebiete oder besonderen Biotope betroffen.

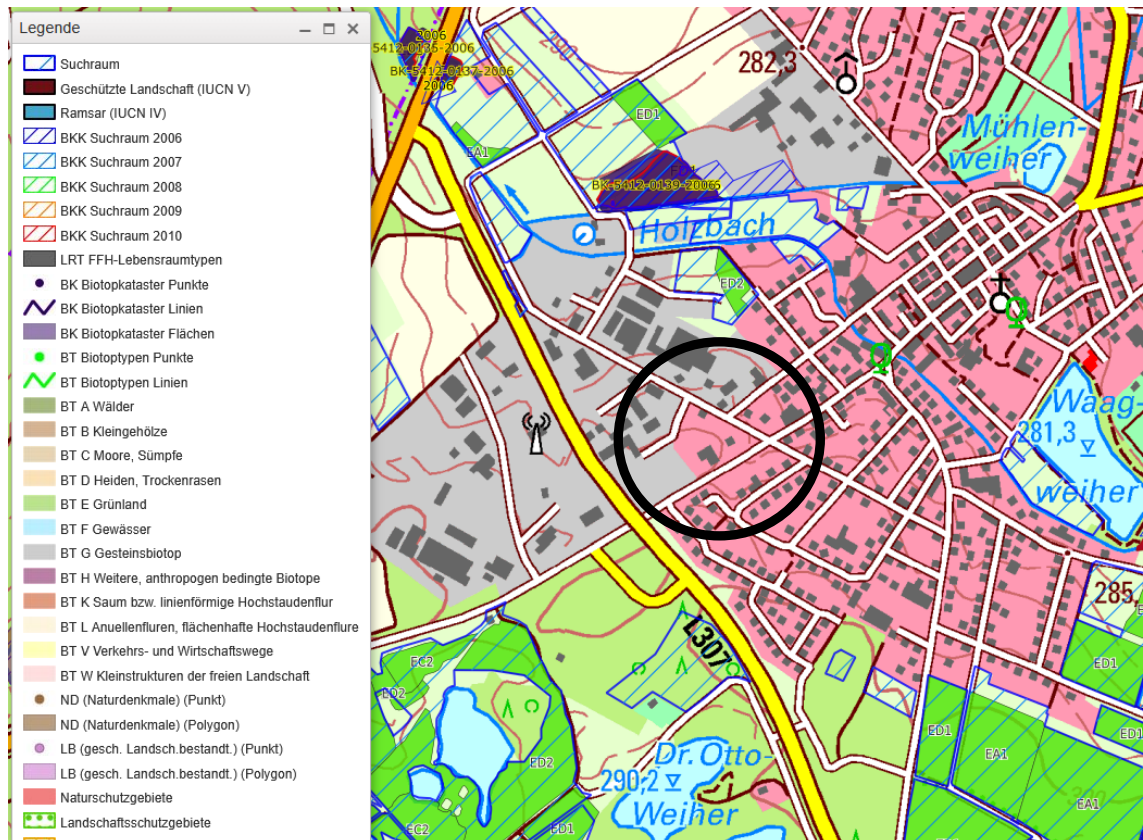


Abb. 7: Schutzgebiete und Biotope (Quelle LANIS RLP)

### b) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### Schutzgut Mensch

In einer Schalltechnischen Ersteinschätzung kommen Graner + Partner Ingenieure am 05.07.2022 zu folgenden Ergebnissen:

#### Geräuscheinwirkungen auf das geplante Mischgebiet

##### Gewerbebetriebe

Die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen resultieren im Wesentlichen aus dem Straßenverkehr der unmittelbar tangierenden Straßenzüge sowie der westlich bis nördlich angrenzenden Gewerbebetriebe. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt werden noch keine Untersuchungen zu den Straßenverkehrsgeräuschen durchgeführt. In einer ersten Grobanalyse sollen die zu erwartenden gewerblichen Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet untersucht werden. Dabei ist festzustellen, dass die maximal

zulässige Schallemission der einzelnen gewerblichen Nutzungsbereiche bereits im Bestand insofern eingeschränkt ist, als dass die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm im Bereich der heute schon bestehenden Wohnnutzungen südlich und nördlich der Wiedstraße einzuhalten sind. Die vorhandene Wohnbebauung südlich der Wiedstraße befindet sich im Geltungsbereich der Bebauungspläne "Ginsterberg" und "Im Boden" und weist nach den Festsetzungen den Schutzanspruch entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet auf. Die Wohnnutzungen nördlich der Wiedstraße, östlich der Holzbachstraße befinden sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Nach den uns vorliegenden Informationen ist die Bebauung zwischen der Holzbachstraße und der Straße "Burgwiese" faktisch als mischgebietstypische Lage einzustufen, wobei hier Wohngebäude gegenüber kleingewerblichen Betrieben überwiegen. Ansonsten bestehen westlich und nördlich des Plangebietes im Wesentlichen die Geltungsbereiche der Bebauungspläne "Sonnenberg" und "Auf der Burgwies" mit den Gebietseinstufungen Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI). Die Lage des Plangebietes sowie der angrenzenden Bebauungsplanflächen und Wohnnutzungen ist dem digitalisierten Lageplan in Anlage 1 zu entnehmen.

Im Rahmen der weitergehenden Berechnungen werden entsprechend der Vorgehensweise gemäß DIN 18005 die gewerblich genutzten Flächen im Umfeld mit pauschalen Ansätzen der Schallemission berücksichtigt, so dass eine für Gewerbe- und Industriegebiete entsprechende typisierende Betrachtung erfolgt. Hierzu werden flächenbezogene Schallleistungspegel tags bzw. nachts auf die Flächen der Bebauungsplangebiete gelegt, wobei nach den Vorgaben der DIN 18005, Ziffer 5.2.3 folgende Ansätze berücksichtigt wurden:

Gewerbegebiete:  $L_{wA} = 60/45 \text{ dB(A)/m}^2$  tags/nachts

Industriegebiete:  $L_{wA} = 65/50 \text{ dB(A)/m}^2$  tags/nachts.

Aufgrund der bereits im Bestand in nahem Abstand angrenzenden Wohnnutzungen und der gemäß TA Lärm im Vergleich zum Tageszeitraum reduzierten Immissionsrichtwerte nachts wird im Folgenden auch der Ansatz der Geräuschemissionen nachts um 15 dB(A) reduziert angesetzt. ...

#### Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebietes

##### Gewerbliche Geräuschemissionen

Unter Berücksichtigung der gemäß Ziffer 4.1 aufgeführten flächenbezogenen Schallleistungspegel sind die innerhalb des Plangebietes zu erwartenden Beurteilungspegel gemäß TA Lärm in Bezug auf die Höhe des 1. Obergeschosses in Anlage 2 als farbiges Schallausbreitungsmodell für den Tageszeitraum und in Anlage 3 für den Nachtzeitraum dargestellt. Darüber hinaus wurden Einzelpunktberechnungen an unterschiedlichen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebietes durchgeführt. Hierzu wurden die Immissionspunkte IP1 - IP4 (siehe Anlage 1) an den entsprechenden Rändern der Bebauungsplangebiete bzw. Nutzungsbereiche angesetzt.

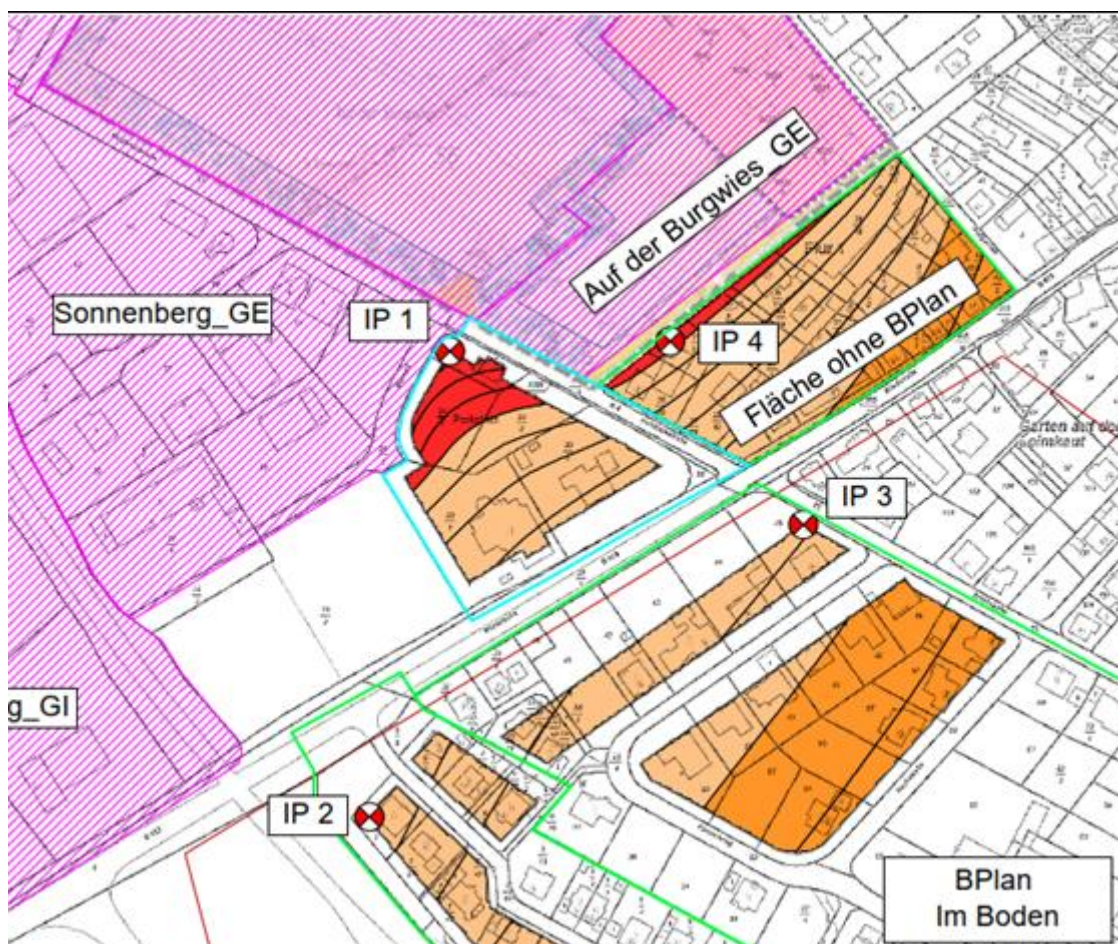


Abb. 8: Lage der Immissionsorte (Anlage 2)

In diesen Bereichen sind durch Einzelpunktberechnungen folgende Beurteilungspegel prognostiziert worden:

Immissionspunkt	Beurteilungspegel		zul. Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm in dB(A)	
	L <sub>r</sub> in dB(A)		tags	nachts
	tags (6.00-22.00 Uhr)	nachts (22.00-6.00 Uhr)	tags (6.00-22.00 Uhr)	nachts (22.00-6.00 Uhr)
IP1	63,8	48,8	60	45
IP2	58,8	41,8	55	40
IP3	56,1	39,2	55	40
IP4	60,5	45,5	60	45

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass unter Berücksichtigung der pauschal in Ansatz gebrachten Schallemissionen der gewerblichen Nutzungen im Bereich der bestehenden Wohnhäuser südlich der Wiedstraße die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für allgemeine Wohngebiete bereits überschritten werden.

*Die höchsten Überschreitungen treten im Bereich des Immissionspunktes IP2 auf, wobei hier die Immissionsrichtwerte tags um bis zu 3,8 dB und nachts um bis zu 1,8 dB überschritten werden. Gemäß detaillierter Darstellung der Teilbeurteilungspegel in Anlage 4 ergeben sich die Überschreitungen im Wesentlichen aus den angesetzten Emissionen der Bebauungsplanflächen "Sonnenberg\_GI". Im Bereich der bestehenden Wohnhäuser nördlich der Wiedstraße werden die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für Mischgebiete geringfügig um bis zu 0,5 dB überschritten.*

*Gleichzeitig ergeben sich innerhalb der für das Mischgebiet vorgesehenen Fläche Beurteilungspegel, die im südlichen Teilbereich unterhalb der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm liegen. Im nördlichen Teilbereich ergeben sich jedoch ebenfalls Überschreitungen der Immissionsrichtwerte, die tagsüber und nachts bis zu 3,8 dB betragen und zum Großteil auf die theoretischen Einwirkungen der Flächen "Auf der Burgwies\_GI" und "Sonnenberg\_GE" zurückzuführen sind. Die Flächen, in denen die Immissionsrichtwerte innerhalb des hier geplanten Mischgebietes eingehalten werden, sind der Anlage 2 (Tageszeitraum, orange markierte Fläche) und Anlage 3 (Nachtzeitraum, grün markierte Fläche) zu entnehmen.*

*Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete werden theoretisch im gesamten Plangebiet erfüllt, wenn für die Fläche "Auf der Burgwies\_GI" und "Sonnenberg\_GE" jeweils um 5 dB und für die Fläche "Auf der Burgwies\_GE" um 2 dB reduzierte flächenbezogene Schalleistungspegel angesetzt werden. Dies würde bedeuten, dass die vorliegenden Geräuschemissionen in diesen Bereichen nicht den typischerweise mit der jeweiligen Gebietskategorie verbundenen, zu erwartenden Geräuschemission entsprechen.*

---

Die vorstehenden Ausführungen des Gutachters machen deutlich, dass es unter Berücksichtigung üblicher gewerblicher Emissionen bereits im Bestand zu überhöhten Beurteilungspegel kommt.

Insbesondere an den Immissionspunkten IP 2 „Im Boden“ und 3 „Fürstenweg“ wären bereits Überschreitungen der dort relevanten WA-Werte tags (IP 2 und 3) sowie nachts (IP 2) zu erwarten. Diese Immissionen führen dann am IP 1 sogar zu einer leichten Überschreitung des Tag-Wertes für MU von 63 dB(A).

Daher sind die nördlich und westlich angrenzenden Gewerbebetriebe faktisch bereits leicht „eingeschränkt“ – um die WA-Werte an den IP 2 und 3 einhalten zu können. Insoweit wäre auch an IP 1 der Immissionsrichtwert für MU einzuhalten.

### Schutzgut Flora und Fauna / Artenschutz



Abb. 9: Luftbild des derzeitigen Zustandes (Luftbild-Quelle LANIS RLP)

Der Bereich der vorliegenden 6. Änderung ist bereits vollständig baulich überprägt. Neben den Gebäuden gibt es große mit Schotter befestigte Flächen sowie Gärten um die beiden Wohnhäuser.

Da es sich um ein Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, gelten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als bereits erfolgt oder zulässig.

### Schutzgut Boden und Wasser

Der Bereich der vorliegenden 6. Änderung ist bereits vollständig baulich überprägt. Der natürliche Boden ist mit Ausnahme der Gartenflächen ebenfalls fast vollständig überprägt und mit Baustoffen überlagert.

Das Wasser der mit Gebäuden bebauten Flächen wird gefasst und dem öffentlichen Kanalsystem der Verbandsgemeindewerke Selters Ww. zugeführt.

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, besteht keine besondere Gefährdung durch einen Wasserzufluss von außen bei Starkregen. Potenziell von Süden zufließendes Wasser wird über die Wiedstraße sowie die Straße Biertal I abgeführt und folgt der Topografie.



Abb. 10: Sturzflutgefahrenkarte (<https://geodienste-wasser.rlp-umwelt.de/wassergefahren>)

### Schutzgut Klima/Luft

Der Bereich der vorliegenden 6. Änderung ist bereits vollständig baulich überprägt. Es ergeben sich aus Änderung des Bauungsplanes sich keine relevanten Auswirkungen für Klima und Luft. Aus der vorhandenen Nutzung sind keine außergewöhnlichen Auswirkungen zu erwarten. Es entstehen die üblichen Veränderungen der Lufttemperatur und Luftfeuchte im unmittelbaren Umfeld der baulichen Anlagen in Folge der Aufheizung/Wärmespeicherung bei Sonneneinstrahlung sowie eine veränderte Verdunstung bei versiegelten Flächen.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und besitzt keine relevante landschaftliche Wirksamkeit. Hinzu kommt, dass es bereits bebaut und etablierter Bestandteil der bebauten Ortslage von Herschbach ist.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Informationen zu Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

### **Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Auf dem bereits bebauten Areal bestehen keine planungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Auf den nicht baulich genutzten Gartenflächen bestimmt die Vegetation die Wechselwirkungen. Die Vegetation bestimmt den Lebensraum für Tiere, lässt die Versickerung von Niederschlagswasser zu, hält den Boden offen und schützt diesen vor nachteiligen Witterungseinflüssen. Die Vegetation wirkt zudem lokal klimaausgleichend und ist typischer Bestandteil einer Kulturlandschaft.

### **Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten**

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind zwar baulichen Anlagen betroffen, diese sollen jedoch nicht rückgebaut, sondern erweitert werden.

### **Nutzung natürlicher Ressourcen**

Besondere natürliche Ressourcen sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet ist zudem bereits bebaut.

### **Art und Menge an Emissionen**

Es sind die in einem solchen Gebiet üblichen Emissionen zu erwarten, insbesondere durch den entstehenden Verkehr. Planungsrelevante gewerbebedingte Emissionen sind nicht zu erwarten. Planungsrelevante Erschütterungen sind, außer bei der Ausführung von Baumaßnahmen bzw. Bauarbeiten, nicht zu erwarten, die dann jedoch zeitlich begrenzt sind. Besondere Lichtemissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Wärme entsteht im Wesentlichen durch Kfz-Verkehr sowie durch Heizungsanlagen. Klimarelevante Emissionen und relevante Strahlungen sind nicht zu erwarten.

Außer ggf. künftigem Baulärm bei Baumaßnahmen, der zeitlich begrenzt ist, entstehen dauerhaft vorrangig Belästigungen durch den Kfz-Verkehr. Das lässt sich aber nicht vermeiden.

### **Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Bauabfälle sind von den verursachenden Firmen ordnungsgemäß zu entsorgen. Abfälle aus dem Betrieb werden von den für die Abfallbeseitigung beauftragten Unternehmen ordnungsgemäß entsorgt.

### Risiken

Planungsrelevante Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und für die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind nicht zu erwarten, auch nicht unter Berücksichtigung des Umfeldes.

### Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Planungsrelevante Auswirkungen auf Klima sind nicht zu erwarten.

### eingesetzte Techniken und Stoffe

Es kommen die üblichen Bauverfahren, Bauabläufe und Baustoffe zu Einsatz. Besondere Auswirkungen auf Umweltbelange sind dabei nicht zu erwarten.

## c) **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Besondere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Umweltauswirkungen sind nicht geplant und erforderlich. Mit der Umwidmung von Gewerbe- in Mischgebiet und der damit verbundenen Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung vermindern sich gleichsam auch die potenziellen Umweltauswirkungen, die in der Regel in einem Mischgebiet deutlich geringer sind als in einem Gewerbegebiet. Die Aspekte bezogen auf Schallimmissionen wurde bereits ausführlich erläutert. Besondere oder aktive Maßnahmen zum Schallschutz lassen sich im Rahmen der vorliegenden 6. Änderung nicht abschließend regeln. Nachteilige Auswirkungen auf Umweltbelange sind nicht zu befürchten, wäre aber auch bei Verfahren nach § 13a BauGB nicht abschließend planungsrelevant.

### Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit / Eingriffs-Ausgleichs Bilanz

Da es sich um ein Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt erfolgt keine Bilanzierung des Eingriffs.

### Überwachungsmaßnahmen

Es sind keine speziellen bauleitplanerischen Überwachungsmaßnahmen erforderlich. Die Überwachung der baulichen Anlagen unterliegt grundsätzlich der Bau- und/oder Gewerbeaufsicht.

## d) **Planungsalternativen**

Die vorliegende 6. Änderung ist letztlich eine Konsequenz, die sich aus der baulichen Entwicklung ergeben hat. Die vorhandenen Wohnhäuser widersprechen einer Festsetzung als Gewerbegebiet. Dieser Widerspruch wurde bislang geduldet, erlaubt es jedoch nicht, an dieser Stelle innerörtliche Brachflächen künftig für eine Wohnbebauung zu nutzen, die dort besser passt und für die es eine entsprechende Nachfrage sowie einen dringenden Bedarf gibt. Dieser Ortsentwicklung folgt die Ortsgemeinde Herschbach mit der vorliegenden Änderung des bestehenden Baurechts. Zweckmäßige

alternativen, wie z.B. eine vollständige Aufhebung des Bebauungsplanes an dieser Stelle, sind nicht geboten und derzeit auch nicht erkennbar.

**e) erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen**

Es sind keine Auswirkungen aufgrund der nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzung für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Die zulässige Nutzung hat keinerlei Relevanz für schwere Unfälle oder Katastrophen. Das Plangebiet liegt auch nicht im Einwirkungsbereich bzw. innerhalb von Achtungsabständen von Betrieben i.S.d. § 3 (5a) BImSchG. Der Anwendungsbereich des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) bleibt von der vorliegenden Planung unberührt.

Im Eingeschränkten Industriegebiet Gle gilt es, bei nach Bundesimmissionsschutzgesetz zu genehmigenden Anlagen Emissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu bestimmen und zu begrenzen.

**f) Quellen**

Referenzliste der Quellen, die für die Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz
- Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen Rheinland-Pfalz
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Selters Ww.
- Schalltechnische Ersteinschätzung von Graner + Partner Ingenieure vom 05.07.2022

## E. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

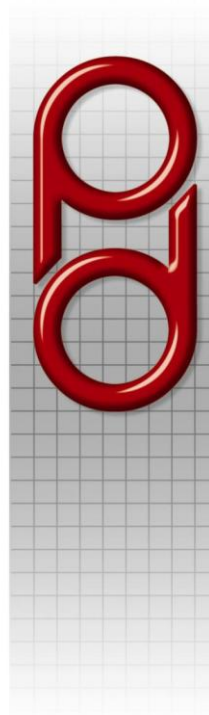
Bearbeitet

PLANUNGSBÜRO  
DITTRICH

Bahnhofstraße 1  
53577 Neustadt / Wied

Telefon: 02683/9850 -0  
Telefax: 02683/9850-99

[www.pd-dittrich.de](http://www.pd-dittrich.de)  
[info@pd-dittrich.de](mailto:info@pd-dittrich.de)



**Anerkannt:**

Ortsgemeinde Herschbach  
Axel Spiekermann  
Ortsbürgermeister

Herschbach

....., .....