
BEGRÜNDUNG

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans

„Lebensmittel Vollsortimenter – Kleine Flürchen“,

Ortsgemeinde Herschbach

Inhaltsverzeichnis

1	Erforderlichkeit der Planung / Aufstellungsbeschluss	1
2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	2
3	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung	3
3.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)	3
3.2	Regionaler Raumordnungsplan (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan	4
3.4	Rechtskräftiger Bebauungsplan	5
4	Verfahren	6
5	Landschaftsplanung und Naturschutz in der verbindlichen Bauleitplanung	6
5.1	Übergeordnete Fachplanungen	6
5.2	Umweltbelange	7
6	Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans	7
6.1	Erschließung	7
6.2	Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bepflanzungen	8
6.3	Gültigkeit der Festsetzungen	9
7	Flächenbilanz	10



1 Erforderlichkeit der Planung / Aufstellungsbeschluss

Die Ortsgemeinde Herschbach hat den Bebauungsplan „Lebensmittel Vollsortimenter - Kleine Flürchen“ zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung aufgestellt und im Dezember 2024 als Satzung beschlossen.

Das betreffende Plangebiet hat die Lebensmittelmarkt-Herschbach GmbH mit Sitz in Limburg-Offheim erworben mit dem Ziel einen Vollsortimenter mit angegliederten Randsortimenten auf einer Verkaufsfläche von maximal 1.600 m² zu realisieren.

Im Laufe der Ausführungsplanung hat sich jedoch herausgestellt, dass die Herstellung eines Gründachs in Verbindung mit einer nach Landesrecht vorgeschriebenen Photovoltaikanlage aufgrund von Bodenverhältnissen, des technischen Aufwands, versicherungstechnischer Anforderungen sowie erheblicher Mehrkosten schwer realisierbar ist. Die Festsetzung zu Gründächern soll entsprechend entfallen.

Des Weiteren wurde in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden anstelle der ursprünglich vorgesehenen Ausführung eines Kreisverkehrsplatzes die Realisierung einer privaten Erschließungszufahrt in Verbindung mit einer Lichtsignalgesteuerten Fußgängerquerung an der „Wiedstraße“ beschlossen. Die Planurkunde und die Festsetzungen wurden entsprechend angepasst.

Der Ortsgemeinderat Herschbach am 23.06.2025 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Lebensmittel Vollsortimenter - 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 Bebauungsplans

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst die folgenden Grundstücke und Flächen:

Teilbereich A (ca. 32.360 m²):

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

Teilbereich B (Kompensationsfläche III, ca. 12.970 m²):

In Flur 24 das Flurstück 51

Die genaue räumliche Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

Das Plangebiet (Teilbereich A) befindet sich am südwestlichen Eingang der Ortslage. 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 Zu bringer zur L 305, im Süden und Westen grenzt freie Landschaft mit teils waldbe standenen, teils offenen Flächen und zwei Weiichern an.

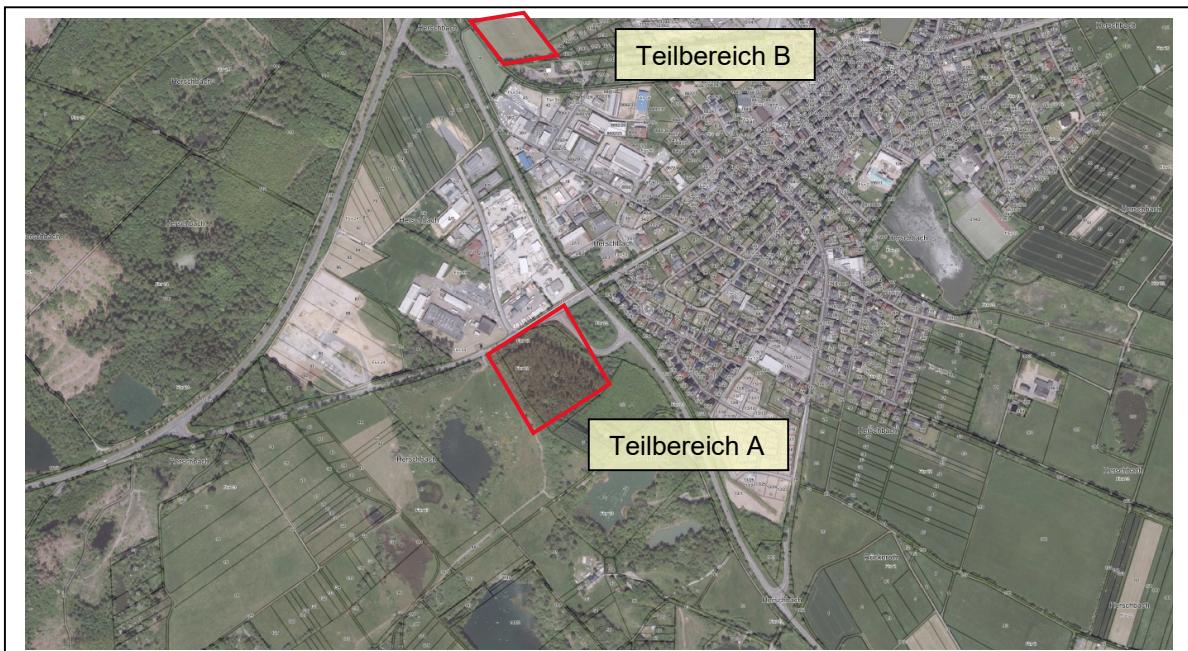


Abb.1: Nutzungsstruktur des Plangebietes (Auszug aus LANIS RLP - unmaßstäblich)

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.



3 Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Der LEP IV regelt die Zuständigkeiten der Gemeinden nach dem zentralörtlichen System. Neben Ober- und Mittelzentren werden Bereiche der mittelzentralen Versorgung definiert. Innerhalb der Verbandsgemeinde Selters befindet sich kein solches Versorgungszentrum.

Durch die Zielvorgaben Z 57 bis Z 61 regelt das LEP IV die Einzelhandelssteuerung auf überkommunaler Ebene.

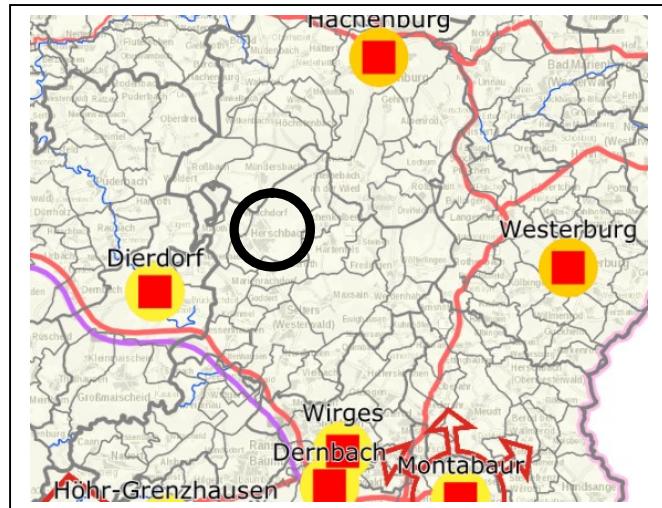


Abb.2: Auszug aus dem LEP IV (Zentren) – unmaßstäblich

Die Planung entspricht der Zielvorgabe Z 57 („Zentralitätsgebot“), in der ausnahmsweise „in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² zulässig sind, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.“

Dem Ziel Z 58 („städtebauliches Integrationsgebot“) wird entsprochen, da sich das Plangebiet gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde Selters (vgl. Kapitel 3.3.1) im Zentralen Versorgungsbereich Herschbach – Wiedstraße (Nahversorgung) der Ortsgemeinde und somit in integrierter Lage befindet.

Die Ziele 59 („Ergänzungsstandorte“) und 61 („Agglomerationsverbot“) sind hier nicht relevant. Zum Nachweis, dass die Planung keine Auswirkungen auf Stadtteile der Ober- und Mittelzentren hat, also Ziel 60 („Nichtbeeinträchtigungsgebot“) nicht entgegensteht, wurde eine Auswirkungsanalyse durchgeführt (vgl. Kapitel 3.3.2).

Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Herschbach erfüllt die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms LEP IV.

3.2 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 Vorbehaltungsgebiete der Landwirtschaft. Südlich und westlich des Plangebiet ist in einem Vorbehaltungsgebiet Biotopverbund verzeichnet.

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



Abb.3: Auszug aus dem RROP – unmaßstäblich

3.3 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. Der Verbandsgemeinderat Selters hat die Teil-Fortschreibung im Juni 2025 beschlossen und sie wird folgend der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt. Es ist davon auszugehen, dass die 5. Teil-Fortschreibung im IV. Quartal 2025 wirksam werden wird.

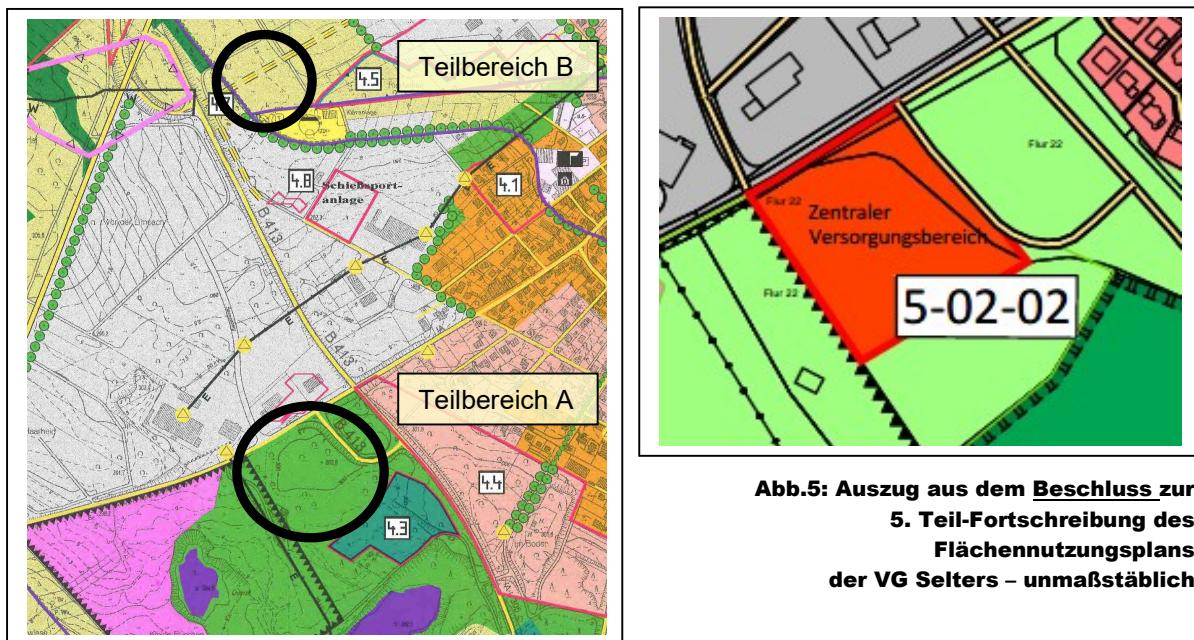


Abb.5: Auszug aus dem Beschluss zur
5. Teil-Fortschreibung des
Flächennutzungsplans
der VG Selters – unmaßstäblich

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



3.3.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde Selters

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

Das Konzept wurde mit den zuständigen Landesplanungs- und Regionalplanungsbehörden abgestimmt.

3.3.2 Auswirkungsanalyse

Im Prozess der verbindlichen Bauleitplanung wurde eine Auswirkungsanalyse für einen konkreten Lebensmittelvollsortimenter mit der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.600 m² durchgeführt. Die Untersuchung wurde im November 2024 abgeschlossen und resümiert, dass mit Auswirkungen auf die vorhandenen Konkurrenzbetriebe zu rechnen ist, diese aber nicht zur Beeinträchtigung der bestehenden Zentralen Versorgungsbereiche führen werden. Die Versorgungsstruktur städtebaulich integrierter Bereiche innerhalb der Verbandsgemeinde Selters ist weiterhin sichergestellt.

Das Vorhaben steht nicht dem Ziel 60 des LEP IV (vgl. Kapitel 3.1) entgegen.

3.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ‚Lebensmittel Vollsortimenter – Kleine Flürchen‘ entspricht dem Geltungsbereich der Urschrift.

Der Bebauungsplan wurde am 10.12.2024 durch die Kreisverwaltung des Westerwaldkreises genehmigt und mit der Bekanntmachung am 19.12.2024 in Kraft getreten.

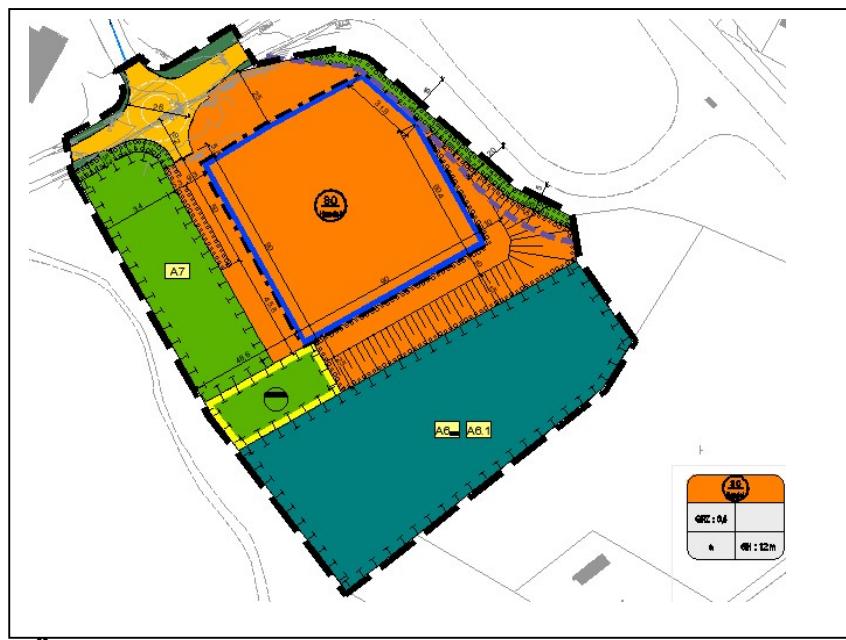


Abb.6: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan
„Lebensmittel Vollsortimenter – Kleine Flürchen“ – unmaßstäblich



4 Verfahren

Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind für den vorliegenden Bebauungsplan erfüllt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Inhalt der 1. Änderung ist die Anpassung der Straßenverkehrsfläche der ‚Wiedstraße‘ und der Wegfall der Festsetzungen zu Gründächern. Das ursprüngliche Ziel – die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters – und die damit verbundenen Festsetzungen bleiben unverändert und sind nicht Gegenstand der 1. Änderung.

Im vereinfachten Verfahren sind die Umweltprüfung und somit auch der Umweltbericht nach § 2 (4) bzw. § 2a Nr. 2 BauGB nicht erforderlich. Dennoch wurde der bestehende Umweltbericht (Büro für ökologische Fachplanungen, BöFa aus Heuchelheim im Dezember 2024) freiwillig aktualisiert (BöFa August 2025).

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird gem. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

5 Landschaftsplanung und Naturschutz in der verbindlichen Bauleitplanung

5.1 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.



5.2 Umweltbelange

Für das gewählte vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.

Aufgrund der Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen und der entfallenden Berücksichtigung des Gründachs wurde der Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz von Dezember 2024 angepasst, der Eingriff in Natur und Landschaft bewertet und die Bilanzierung für den gesamten Geltungsbereich aktualisiert (BöFa September 2025).

Es besteht weiterhin ein Überschuss von Biotopwertpunkten (20.440) innerhalb des Geltungsbereichs.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung, zur Kompensation und Gestaltungsmaßnahmen bleiben, mit Ausnahme des Gründachs (G14), unverändert und sind nicht Gegenstand der 1. Änderung.

6 Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan ‚Lebensmittel Vollsortimenter – Kleine Flürchen‘ wurde im Dezember 2024 durch den Ortsgemeinderat Herschbach als Satzung beschlossen.

In der Zwischenzeit wurde das Plangebiet durch die Lebensmittelmarkt-Herschbach GmbH mit Sitz in Limburg - Offheim erworben. Im Zuge der Gebäudeplanung wurde die Erschließung nochmals geprüft und es traten Probleme mit der Umsetzung eines Gründachs zu Tage, die eine Anpassung einzelner Festsetzungen erfordern.

6.1 Erschließung

Der Zugang zum Sondergebiet erfolgt als private Grundstückszufahrt von der ‚Wiedstraße‘ (Gemeindestraße).

In einer Verkehrsuntersuchung wurde der bestehende motorisierte Verkehr der ‚Wiedstraße‘ die die Bundesstraße B 413 mit dem Zubringer zur L 305 und dem Ortskern von Herschbach verbindet, untersucht. (Lindschulte, Düsseldorf im September 2024). Unter Einbeziehung der bestehenden und die für den Einkaufsmarkt prognostizierten Verkehrszahlen, wurde die Leistungsfähigkeit der ‚Wiedstraße‘ in die Stufen A und B (sehr gut und gut) eingestuft. Aus diesem Grund sind für die Anbindung des Grundstücks des Lebensmittelmarkts keine weitere bauliche Änderung der ‚Wiedstraße‘ notwendig.

Das sichere Erreichen des Einkaufsmarkts für Fußgänger und Radfahrer wurde im Februar 2025 bei einem Ortstermin mit Vertretern der Ortsgemeinde, des Investors, des Landesbetriebs Mobilität Diez, der Kreisverwaltung Montabaur und der Ver-



bandsgemeinde Selters besprochen. Unter Berücksichtigung des vorliegenden Verkehrsgutachtens wurde einvernehmlich festgelegt, dass die Fußgänger künftig mit Hilfe einer Bedarfsgesteuerten Lichtsignalanlage die ‚Wiedstraße‘ überqueren sollen. In die Planung des Einkaufsmarkts wird ein privater Fußweg, der an die Überquerungsstelle anschließt, übernommen.

Die Straßenverkehrsfläche der ‚Wiedstraße‘ bleibt unverändert zur derzeitigen Lage. Die Darstellung in der Planurkunde wird entsprechend angepasst. Die Einordnung als Gemeindestraße bleibt weiterhin bestehen.

6.2 Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bepflanzungen

Die Festsetzung zur Dachbegrünung mit heimischen Stauden, Gräsern und Sedum (G14) entfällt.

Im Verlauf der Ausführungsplanung des Gebäudes traten verschiedene Probleme bei der Umsetzung der Begrünung der Dächer auf, die mit der Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen im Zusammenhang stehen und sich aus den Anforderungen des Landessolargesetzes (LSolarG) ableiten.

Die im Gesetz geforderte Mindestgröße für Photovoltaikanlagen von 60% der Solarinstallationsfläche wurde in die Planung des Gebäudes übernommen. Position, Abstand und Anstellwinkel der Module wurden im Hinblick auf Effizienz und Wartungszugänglichkeit ausgelegt. Auf den verbleibenden Flächen befinden sich Anlagen der Gebäudetechnik, Belichtung und zur Dachentwässerung. Die effektiv für eine Begrünung nutzbare Dachfläche des Lebensmittelmarkts hat sich als sehr gering herausgestellt.

Trotzdem wurde die Realisierbarkeit eines Gründachs geprüft, wobei vielfältige Probleme sichtbar wurden, die im vorliegenden Fall gegen eine kombinierte Lösung sprechen.

Sowohl das Gründach als auch die Photovoltaikanlage benötigen eine regelmäßige Pflege bzw. Wartung und Reinigung. Für den sicheren Zugang zu den PV-Modulen müssen Trittplatten oder kleine Wege vorgesehen werden. Diese baulichen Elemente verringern jedoch die nutzbare Grünfläche weiter, zerschneiden die Vegetationsfläche und beeinträchtigen damit das Pflanzenwachstum, die Vitalität der Vegetation und die ökologische Güte des Gründachs.

Die Pflege eines Gründachs beinhaltet regelmäßiges Wässern, Jäten und Schnitt des Bewuchses. Die PV-Module erschweren jedoch den Zugang und effizientes Arbeiten.

Die Konkurrenz um zusammenhängende Dachfläche schränkt die optimale Flächennutzung für beide Systeme ein und eine gleichzeitige energetische sowie ökologische Nutzung ist kaum realisierbar.



Gründächer gelten versicherungstechnisch als höher risikobehaftet, das Angebot für Kombidächer ist eingeschränkt und die begrenzte Versicherbarkeit erhöht die Gesamtkosten und das Risiko für Eigentümer und Betreiber.

Bodenuntersuchungen vor Ort haben ergeben, dass der anstehende Boden eine geringe Tragfähig aufweist. Die Ausführung eines Gründachs mit signifikanten Zusatzlasten durch Substrat und Vegetationsschichten, führt im vorliegenden Fall zu statischen und konstruktiven Anpassungen von Gebäude und Fundamentierungen, welche mit einer unverhältnismäßigen Inanspruchnahme des Baugrunds, einem überdurchschnittlich hohen technischen Aufwand sowie erheblichen Mehrkosten einhergeht.

Obwohl eine ökologische Aufwertung grundsätzlich wünschenswert ist, führt die konkrete Umsetzung unter Berücksichtigung der genannten technischen, wirtschaftlichen und versicherungsrechtlichen Aspekte in vorliegenden Fall zu einer weniger effizienten Lösung als ein reines Photovoltaik-System, welches bereits durch das Landessolargesetz gefordert wird.

Die übrigen landespflegerischen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unangetastet, weitreichende Pflanzungen auf dem Parkplatz, den Flächen mit Pflanzgebot und den privaten Grünflächen sowie den Kompensationsflächen mit Aufwertung der angrenzenden Waldflächen sind weiterhin auszuführen.

6.3 Gültigkeit der Festsetzungen

Sämtliche weiteren Festsetzungen bleiben unberührt und sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.



7 Flächenbilanz

Teilbereich A:

Sondergebiet „Lebensmittel Vollsortimenter“

Nettobauland	ca. 10.850 m ²
Fläche mit Pflanzgebot	ca. 3.935 m ²

Private Grünfläche

Wald- und Ausgleichsfläche	ca. 3.680 m ²
Fläche mit Pflanzgebot	ca. 1.005 m ²
Fläche zur Oberflächenwasserbewirtschaftung	ca. 1.300 m ²
Fläche für Wald	ca. 10.155 m ²

Öffentliche Verkehrsfläche („Wiedstraße“)

Straßenverkehrsfläche	ca. 1.125 m ²
Verkehrsgrün	ca. 310 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 12.12.2025

.....

(Axel Spiekermann, Ortsbürgermeister)