

Öffentliche Bekanntmachung

Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Talstraße – südlich des Holzbachs“

der Ortsgemeinde Raubach

Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet

und der

Öffentlichen Auslegung

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

vom 19.08.2024 bis einschließlich 25.09.2024

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Raubach hat in seiner Sitzung am 29.11.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Talstraße – südlich des Holzbachs“ gem. §§ 1, 2 ff. BauGB unter Abschluss eines städtebaulichen Vertrages aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dazu, die beiden Obergeschosse des seit über einem Jahr leerstehenden Bürogebäudes in der Talstraße 2 als Wohnungen nutzen zu können. Diese sollen entweder im Sinne von Betriebswohnungen von Beschäftigten oder auch vom Betrieb losgelöst genutzt werden können. Gleiches gilt auch für die vorhandene Betriebswohnung im Untergeschoss. Aktuell ist die Nutzungsänderung des zuvor als Büro genutzten Gebäudes nicht möglich, da sich dieses im Außenbereich befindet.

Das Plangebiet liegt südlich der Ortsgemeinde Raubach und ist von der Ortslage durch den Holzbach getrennt. Es befindet sich in der Flur 6, Gemarkung Raubach. Es schließt sich im Osten an den Teil der Talstraße an, der südlich des Holzbaches gelegen ist. Im Süden, Westen und Norden schließen sich überwiegend Waldflächen an dieses an.

Das Plangebiet ist in beigefügter Anlage 1 unmaßstäblich durch eine hervorgehobene, gestrichelte Linie darstellt.

Eine externe Ausgleichsfläche befindet sich auf dem Flurstück 527, Flur 3, Gemarkung Raubach.

Die in Rede stehenden Flächen sind im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Puderbach als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Durch die Bauleitplanung wird in einem nicht unerheblichen Maße in Umweltbelange eingegriffen. Aus diesem Zweck ist nach § 1a BauGB eine Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffes in die Natur erforderlich. Der Begründung ist daher ein entsprechender Umweltbericht beigefügt.

Im Rahmen der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung sind folgende **Arten umweltbezogener Informationen** verfügbar und können eingesehen werden:

Art der Umweltinformation / Schutzgut	Unterthemen (Kurzcharakterisierung)	Quelle
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz	Hinweise zur Prüfung artenschutzrechtlicher Belange	Stellungnahmen Kreisverwaltung Neuwied, untere Naturschutzbehörde vom 22.02.2024
	<ul style="list-style-type: none"> - Beschreibung der Ausgangslage und des Auftrags - Beschreibung der rechtlichen Grundlagen (ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Biotopkartierung, nationale Schutzgebiete, FFH Richtlinie/Vogelschutzgebiete) - Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Auswertung vorliegender Daten und Geländebegehung) - Ergebnisse der Untersuchungen (Lebensraumstrukturen, Vögel, Fledermäuse und weitere Säugetiere, Amphibien und Reptilien sowie Insekten) - Fazit und durchzuführende Maßnahmen 	Gutachten Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan, „Gewerbegebiet Talstraße – südlich des Holzbachs“; Büro für Landschaftsökologie aus Weilburg vom 28.04.2024
Wald	<ul style="list-style-type: none"> - Anforderungen an die Änderung der Bodennutzungsart - Mindestsicherheitsabstände zur Bebauung - Waldbrandgefährdung - Ausgleichsmaßnahmen 	Stellungnahmen Forstamt Dierdorf vom 08.03.2024
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Bergbau und Altbergbau - Baugrund allgemein - mineralische Rohstoffe 	Stellungnahmen Landesamt für Geologie und Bergbau vom 16.02.2024
	- Altlastenverdachtsflächen	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 29.01.2024
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Hochwasserschutz - Überschwemmungsgebiete - Starkregen- und Sturzflutengefahren - Hinweise zu Oberflächengewässern sowie deren naturnahe Entwicklung - Niederschlagswasserbewirtschaftung 	Stellungnahmen Kreisverwaltung Neuwied, untere Landesplanung vom 22.02.2024
	<ul style="list-style-type: none"> - Wasserschutzgebiete - Oberflächengewässer - Überschwemmungsgebiete - Starkregen- und Sturzflutengefahren - Niederschlags- und Abwasserwasserbewirtschaftung 	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 29.01.2024

	<ul style="list-style-type: none"> - Wasserver- und Entsorgungsleitungen - Wasserschutzgebiete 	Verbandsgemeindewerke Puderbach vom 23.02.2024
	<ul style="list-style-type: none"> - Löschwasserversorgung 	Kreisverwaltung Neuwied, Brand- und Katastrophenschutz vom 22.02.2024
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Schutz des Landschaftsbildes 	Stellungnahmen Kreisverwaltung Neuwied, Bauleitplanung, untere Landesplanung vom 22.02.2024
Mensch und seine Gesundheit	Lärmimmissionen / Schallschutz	Stellungnahmen
	<ul style="list-style-type: none"> - Schienenverkehrslärm 	Lappwaldbahn Service GmbH vom 11.01.2024
	<ul style="list-style-type: none"> - gewerblicher Lärm - Straßenverkehrslärm (L 267) - Schienenverkehrslärm 	Kreisverwaltung Neuwied, Bauleitplanung, untere Landesplanung vom 22.02.2024
	<ul style="list-style-type: none"> - Straßenverkehrslärm 	Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz Vom 23.02.2024
	<ul style="list-style-type: none"> - gewerblicher Lärm 	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht vom 23.01.2024
	<ul style="list-style-type: none"> - Radonpotenzial 	Kreisverwaltung Neuwied, untere Landesplanung Vom 22.02.2024
	<ul style="list-style-type: none"> - Situation und Aufgabenstellung - Grundlagen - Anforderungen an den Schallschutz im Rahmen der Bauleitplanung - Situationsbeschreibung - Emissionskontingentierung (gewerblicher Lärm) - Ermittlung der Geräuscheinwirkungen (Straßen- und Schienenverkehrslärm) - Prognoseverfahren - Berechnungsergebnisse - Bewertung der Berechnungsergebnisse - Schallschutzmaßnahmen (aktiv/passiv) - Vorschläge zu textlichen Festsetzungen zur Lärmreduzierung im Bebauungsplan 	Gutachten Schalltechnisches Prognosegutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Talstraße – südlich des Holzbachs“ in Raubach, Graner+Partner Ingenieure aus Bergisch Gladbach vom 24.05.2024
Erneuerbare Energien	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweise zur Nutzung erneuerbarer Energien 	Stellungnahmen Kreisverwaltung Neuwied, untere Landesplanung vom 22.02.2024

Umweltbelange insgesamt	Schutzgüter Mensch, Flora/Fauna/Artenschutz, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter, Betroffenheit gesetzlicher Schutzgebiete, Wechselwirkungen der Schutzgüter - Bestandsaufnahme und Bewertung - Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet - Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen - Planungsalternativen - erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen - Allgemeinverständliche Zusammenfassung	Planunterlagen Umweltbericht Stand 28.06.24
--------------------------------	--	--

In der Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2024 hat die Ortsgemeinde Raubach den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Talstraße – südlich des Holzbachs“ angenommen und die Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach mit der Einleitung der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

Die Dauer der Veröffentlichungsfrist gemäß 3 Abs. 2 BauGB erstreckt sich auf die Zeit vom 19.08.2024 bis einschließlich zum 25.09.2024.

In dieser Zeit kann der Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Talstraße – südlich des Holzbachs“ mit der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der Begründung einschließlich dem Umweltbericht sowie der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung und dem Schallgutachten zusammen mit den vorliegenden, umweltbezogenen Informationen **im Internet** unter folgender Internetadresse eingesehen werden:

www.puderbach.de

Wählen Sie auf der Startseite im Auswahlfeld „Direkt zu“ den Button „Bauleitplanung“. Anschließend können sie auf der rechten Seite der Homepage unter „Laufende Bauleitplanverfahren“ die Planunterlagen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Talstraße – südlich des Holzbaches“ im PDF-Format downloaden.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit während der Veröffentlichungsfrist Zugang zu den Planunterlagen über die **öffentliche Auslegung** zu erhalten. Dabei können der Entwurf des Bebauungsplanes mit seinen zugehörigen Unterlagen und die vorliegenden, umweltbezogenen Informationen **bei der Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach**, Fachbereich 3 (Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen), Hauptstraße 13, 56305 Puderbach, Zimmer 115, während der allgemeinen Öffnungszeiten

Montag-Freitag	08.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Montag-Mittwoch	14.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Donnerstag	14.00 Uhr bis 17.30 Uhr

von jedermann eingesehen werden.

Darüber hinaus besteht während der Veröffentlichungsfrist die Möglichkeit, die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten Normen und Richtlinien am Auslegungsort der Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach einzusehen.

Zudem können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist Stellungnahmen zu der Planung bei der Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach abgegeben werden.

Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden. Emails können an die Emailadresse bauleitplanung@puderbach.de gerichtet werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch auf anderem Weg abgegeben werden (z.B. schriftlich per Post, mündlich zur Niederschrift, per Fax, ...). Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Ein Zugriff über das GeoPortal Rheinland-Pfalz als zentrales Internetportal des Landes (<http://www.geoportal.rlp.de>) ist ebenfalls möglich.

Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach, den 08.08.2024

Volker Mendel

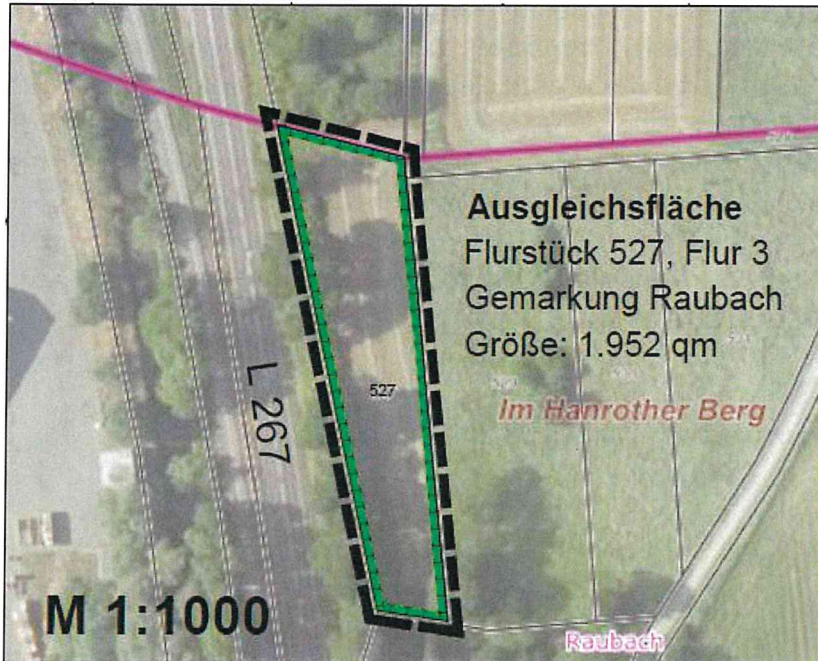
(Volker Mendel)
Bürgermeister

Anlage 1:

Plangebiet:



Externe Ausgleichsfläche:



Übersichtskarten:

