

Öffentliche Bekanntmachung

**Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Talstraße – südlich des Holzbachs“
der Ortsgemeinde Raubach**

Bekanntmachung der erneuten Veröffentlichung im Internet

und der

erneuten Öffentlichen Auslegung

gemäß § 4 a Abs. 3, § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

vom 03.02.2025 bis einschließlich 14.02.2025

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 unter anderem 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. Daneben sollen auch die übrigen Gewerbeflächen überplant werden, um zu regeln, wie und in welchem Maß diese baulich genutzt werden können.

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 77/2, Flur 2, Gemarkung Raubach (teilweise).

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

Die Ortsgemeinde Raubach hat am 27.06.2024 den vorgestellten Planentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Talstraße - südlich des Holzbachs“ angenommen und die Durchführung der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand daraufhin in der Zeit vom 19.08.2024 bis einschließlich 25.09.2024 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail

vom 08.08.2024 beteiligt und hatten ebenfalls bis einschließlich 25.09.2024 Zeit zur Äußerung.

Nach Abschluss des formellen Beteiligungsverfahrens hat sich ein neuer Ortsgemeinderat konstituiert. Dieser beschloss am 12.12.2024, dass im gesamten Bebauungsplanbereich Anlagen für die Kinderbetreuung und Schulen ausgeschlossen werden sollen. Zusätzlich bevorzugte der Gemeinderat die Festsetzung einer anderen, gemeindeeigenen Fläche als Ausgleichsfläche.

Da es sich bei diesen Änderungen nicht bloß um redaktionelle Anpassungen handelt, sondern um solche, die zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führen können, ist die Durchführung einer erneuten Offenlage notwendig geworden.

Durch die Bauleitplanung wird in einem nicht unerheblichen Maße in Umweltbelange eingegriffen. Aus diesem Grund 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 erneuten Veröffentlichung im Internet bzw. der erneuten 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 - waldrechtliche Ausgleichsmaßnahmen | Stellungnahmen Forstamt Dierdorf vom 08.03.2024 und vom 19.08.2024 |

| | | |
|------------------------------------|---|---|
| Boden | <ul style="list-style-type: none"> - Bergbau und Altbergbau - Boden und Baugrund: allgemein - Boden und Baugrund: mineralische Rohstoffe | Stellungnahmen Landesamt für Geologie und Bergbau vom 16.02.2024 und vom 17.09.2024 |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Altlastenverdachtsflächen | Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 29.01.2024 und vom 25.09.2024 |
| 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, vom 24.09.2024 und vom 30.09.2024 |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Wasserschutzgebiete - Oberflächengewässer - Überschwemmungsgebiet/Hochwassergefährdung - Starkregen- und Sturzflutengefahren - Niederschlags- und Abwasserwasserbewirtschaftung | Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 29.01.2024 und vom 25.09.2024 |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Wasserver- und Entsorgungsleitungen - Wasserschutzgebiete | Verbandsgemeindewerke Puderbach vom 23.02.2024 und vom 24.09.2024 |
| | <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 |

| | | |
|--------------------------------|--|--|
| | - Straßenverkehrslärm | Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz Vom 23.02.2024 und vom 14.08.2024 |
| | - gewerblicher Lärm | Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht vom 23.01.2024 |
| | - 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 | - 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 <ul style="list-style-type: none"> - Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes - Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen - Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen - Planungsalternativen - erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen - Merkmale der verwendeten technischen Verfahren - Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen - Allgemeinverständliche Zusammenfassung | Planunterlagen Umweltbericht Stand 14.01.2025 |

In der Sitzung des Gemeinderates am 12.12.2024 hat die Ortsgemeinde Raubach den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Talstraße – südlich des Holzbachs“ angenommen und die Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach mit der Einleitung der erneuten, formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

Die Dauer der Veröffentlichungsfrist gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erstreckt sich auf die Zeit vom 03.02.2025 bis einschließlich zum 14.02.2025.

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 schalltechnischen Prognosegutachten 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.

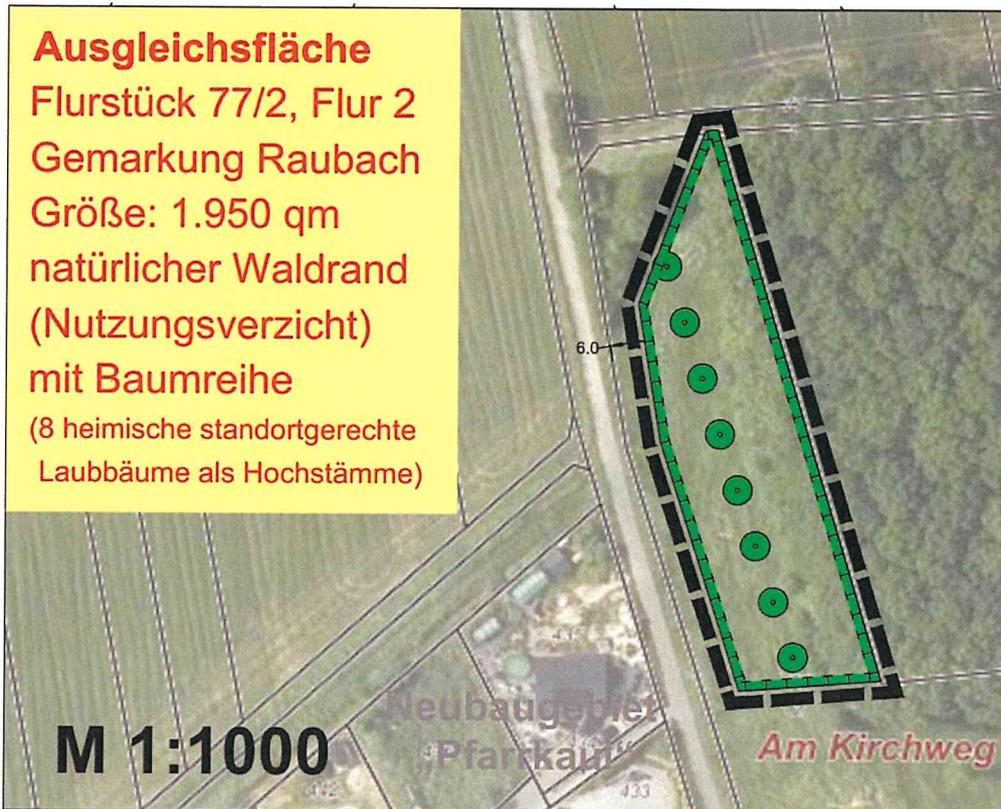
Darüber hinaus besteht während der Veröffentlichungsfrist die Möglichkeit, die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten Normen und Richtlinien am Auslegungsort der Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach einzusehen.

Zudem können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist Stellungnahmen zu der Planung **nur in Bezug auf seine Änderungen oder Ergänzungen sowie deren mögliche Auswirkungen** bei der Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach abgegeben werden. Die vorgenommenen Änderungen oder Ergänzungen wurden in den Planunterlagen **gelb markiert und durch eine rote Schrift hervorgehoben**. Diese betreffen insbesondere die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und die festgesetzte Ausgleichsfläche.

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.

Externe Ausgleichsfläche:



Übersichtskarten:

