

KREISVERWALTUNG NEUWIED



Kreisverwaltung Neuwied · Postfach 2161 · 56564 Neuwied

Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach
Hauptstraße 13
56305 Puderbach

per E-Mail: franziska.funk@puderbach.de

1	2	3	4	
Verbandsgemeinde 56305 Puderbach				Anl.
Eing.: 22. Feb. 2024				€
+ +V bitte Rücksprache				

b.R. mc

Sachgebiet: **Bauleitplanung**

David Buhr

David.Buhr@kreis-neuwied.de

Telefon: 02631/803-571

Telefax: 02631/803-93-571

Dienstgebäude: Wilhelm-Leuschner-Str. 9

Zimmer: 118

Öffnungszeiten:

Montag und Mittwoch 07:30 - 13:00 Uhr

Dienstag und Donnerstag 07:30 - 16:00 Uhr

Freitag 07:30 - 12:00 Uhr

gerne auch nach Vereinbarung

Internet: www.kreis-neuwied.de

Datum: 22. Februar 2024

Aktenzeichen: 6/10-61-DB

Bauleitplanung der Ortsgemeinde Raubach;

Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Talstraße - südlich des Holzbachs“

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 09.01.2024, Az.: 610-13/12

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am o. g. Verfahren, zu welchem folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen werden:

Bauleitplanung: (Ansprechperson: Herr Buhr, Tel.: 02631/803-571)

1. Der **Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde Puderbach stellt im Plangebiet gewerbliche Baufläche dar. Ob sich das hier geplante Sondergebiet „Gewerbe mit Wohnen“ aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln lässt, ist abhängig von der Definition der allgemeinen Zweckbestimmung dieses Sondergebietes und kann erst bei Vorliegen der textlichen Festsetzungen beurteilt werden.
2. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt ist allerdings ersichtlich, dass durch den Bebauungsplan die Anordnung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung zueinander geregelt werden soll. Der gemeinsamen Unterbringung von Wohnnutzung und Gewerbebetrieben dient bspw. das **Mischgebiet** nach § 6 Abs. 1 BauNVO. Gleichzeitig wird der Störgrad der Gewerbebetriebe gegenüber der Wohnnutzung durch § 6 Abs. 1 BauNVO auf die das Wohnen nicht wesentlich



WESTERWALD

Hinweis zum Datenschutz

www.kreis-neuwied.de/kv_neuwied/datenschutz

Anreise

Bushaltestelle „Moltkeplatz“ oder
5 Gehminuten vom Bahnhof Neuwied



Barrierefreier Zugang und
Parkmöglichkeit im Innenhof

REGION MITTEL RheIN

Land der Möglichkeiten

Sparkasse Neuwied

BIC: MALADE51NWWD

IBAN: DE78 5745 0120 0000 0090 76

störende Betriebe beschränkt. Nach § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete lediglich solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Zurzeit ist fraglich, inwiefern sich das hier geplante **Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung „**Gewerbe mit Wohnen**“ wesentlich von der allgemeinen Zweckbestimmung eines **Mischgebietes unterscheidet**. Wir regen daher an, die Festsetzung eines Mischgebietes zu prüfen.

3. Gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung werden durch den Bebauungsplan in engem räumlichen Zusammenhang festgesetzt. Daher sind insbesondere der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG sowie die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 BauGB sachgerecht in der Abwägung zu berücksichtigen.
4. Da das geplante Gewerbegebiet von freier Landschaft umgeben ist, regen wir an, **Werbeanlagen** an der Stätte der Leistung durch gestalterische Festsetzung im Bebauungsplan nach § 88 LBauO auszuschließen.

Untere Landesplanungsbehörde: (Ansprechperson: Herr Hasbach, Tel.: 02631/803-275)

Sofern die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, müsste für die Änderung dieses eine landesplanerische Stellungnahme beantragt werden. Unabhängig davon nennen wir jetzt bereits folgende von der Planung betroffene Erfordernisse der Raumordnung (Z = Ziele der Raumordnung, sind gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) und § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten [= bindend]; G = Grundsätze der Raumordnung, sind gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG und § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen):

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz, BRPHV mit BRPHVAnI:

<https://www.gesetze-im-internet.de/brphv/> mit <https://www.gesetze-im-internet.de/brphvanl/>

I.1.1 (Z) „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

I.2.1 (Z) „Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Um eine Zielverletzung zu vermeiden, bitten wir gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG und § 1 Abs. 4 BauGB die genannten Prüfungen vorzunehmen und in den Unterlagen zu dokumentieren.

II.1.1 (G) „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG sollen hochwasserminimierende Aspekte berücksichtigt werden. Auf eine weitere Verringerung der Schadenspotentiale soll auch dort, wo technische Hochwasserschutzanlagen schon vorhanden sind, hingewirkt werden.“

Wir bitten um Berücksichtigung gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG und § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung.

II.1.2 (Z) „In Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist hinter Hochwasserschutzanlagen der Raum, der aus wasserwirtschaftlicher Sicht für eine später notwendige Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen erforderlich sein wird, von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten. Gleichermaßen ist der aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderliche Raum für Deichrückverlegungen von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten. Als erforderlich im Sinne von Satz 1 und 2 ist ein Raum nur dann anzusehen, wenn die für den Hochwasserschutz zuständige Behörde aufgrund einer hinreichend verfestigten Planung gegenüber einem potenziellen Nutzer im Zeitpunkt von dessen Antragstellung nachweist, dass dort eine bestimmte Verstärkungsmaßnahme oder Deichrückverlegung notwendig werden wird. Die Sätze 1 und 2 gelten nur für den Fall, dass den Maßnahmen des Hochwasserschutzes keine unüberwindbaren Rechte entgegenstehen; Satz 2 gilt nicht, wenn eine Erweiterung bestehender Anlagen den Hochwasserschutz nur unerheblich beeinträchtigt und diese Beeinträchtigung im zeitlichen, räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen wird. § 77 WHG bleibt unberührt.“

II.1.3 (Z) „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwasserminierend wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:

1. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.
2. Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.“

II.1.4 (G) „Die in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG als Abfluss- und Retentionsraum wirksamen Bereiche in und an Gewässern sollen in ihrer Funktionsfähigkeit für den Hochwasserschutz erhalten werden. Flächen, die zurzeit nicht als Rückhalteflächen genutzt werden, aber für den Wasserrückhalt aus wasserwirtschaftlicher Sicht geeignet und erforderlich sind, sollen von entgegenstehenden Nutzungen freigehalten und als Retentionsraum zurückgewonnen werden; dies gilt insbesondere für Flächen, die an ausgebaute oder eingedeichte Gewässer angrenzen. Eine Flächenfreihaltung ist nur dann erforderlich, wenn die für den Hochwasserschutz zuständige

Behörde aufgrund einer hinreichend verfestigten Planung gegenüber einem potenziellen Nutzer im Zeitpunkt von dessen Antragstellung nachweist, dass diese Fläche als Retentionsraum genutzt wird oder genutzt werden soll. Auf Flächen nach Satz 1 und Satz 2 sollen den Hochwasserabfluss oder die Hochwasserrückhaltung beeinträchtigende Nutzungen nur ausnahmsweise geplant oder zugelassen werden, wenn überwiegende Gründe des Klimaschutzes oder eines anderen öffentlichen Interesses dies notwendig machen und ein zeit- und ortsnaher Ausgleich des Retentionsraumverlusts vorgesehen ist. Satz 4 gilt nicht für Maßnahmen des Hochwasserschutzes. § 77 WHG bleibt unberührt.“

II.2.2 (G) „In Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG sollen Siedlungen und raumbedeutsame bauliche Anlagen entsprechend den Regelungen der §§ 78, 78a WHG nicht erweitert oder neu geplant, ausgewiesen oder errichtet werden. Die Minimierung von Hochwasserrisiken soll auch insoweit berücksichtigt werden, als Folgendes geprüft wird:

1. Rücknahme von in Flächennutzungsplänen für die Bebauung dargestellten Flächen sowie von in landesweiten und regionalen Raumordnungsplänen für die Bebauung festgelegten Gebieten, wenn für sie noch kein Bebauungsplan oder keine Satzung nach § 34 Absatz 4 oder § 35 Absatz 6 BauGB aufgestellt wurde. Dies gilt nicht, wenn in der jeweiligen Gemeinde keine ernsthaft in Betracht kommenden Standortalternativen bestehen oder die Rücknahme eine wirtschaftlich unzumutbare Belastung für die Gemeinde darstellen würde. In diesem Fall soll bei baulichen Anlagen eine Bauweise gewählt werden, die der für den jeweiligen Standort im Überflutungsfall prognostizierten Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit angepasst ist.
2. Umplanung und Umbau vorhandener Siedlungen bzw. Siedlungsstrukturen in einem mittelfristigen Zeitraum, soweit es die räumliche Situation in den betroffenen Gemeinden und das Denkmalschutzrecht zulassen und soweit dies langfristig unter volkswirtschaftlichen Gesichtspunkten kosteneffizienter als ein Flächen- oder Objektschutz ist.“

II.3 (G) „In Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG sollen folgende Infrastrukturen und Anlagen, sofern sie raumbedeutsam sind, weder geplant noch zugelassen werden, es sei denn, sie erfüllen die Voraussetzungen des § 78b Absatz 1 Satz 2 WHG:

1. Kritische Infrastrukturen mit länder- oder staatsgrenzüberschreitender Bedeutung; dies sind insbesondere Infrastrukturen des Kernnetzes der europäischen Verkehrsinfrastruktur außer Häfen und Wasserstraßen sowie die Projects of Common Interest der europäischen Energieinfrastruktur in der jeweils geltenden Fassung der Unionsliste der Vorhaben von gemeinschaftlicher Bedeutung,
2. weitere Kritische Infrastrukturen, soweit sie von der BSI-Kritisverordnung erfasst sind,
3. bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern.

Satz 1 gilt nicht für die Fachplanung nach § 5 NABEG; die Anwendbarkeit von Satz 1 sowie von § 78b WHG auf die Zulassung von Vorhaben nach §§ 18 ff. NABEG bleibt unberührt.“

Wir weisen in diesem Zusammenhang auch auf Folgendes hin:

<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme> (klicken Sie dann bei den Diensten auf den Eintrag "Sturzflutgefahrenkarten")

Außerdem ist wegen der gewerblichen Nutzung im Plangebiet auch der gewerbegebietstypisch hohe Versiegelungsgrad, siehe auch die geplanten GRZ, zu beachten.

Wir bitten, die für die Niederschlagswasserbewirtschaftung und –beseitigung, Hochwasser sowie Bodenschutz zuständigen Behörden und Stellen (Wasserbehörden, Verbandsgemeindewerke etc.) zu beteiligen und unter Hinweis auf die o.ba. Erfordernisse der Raumordnung und die aktuelle wasserwirtschaftliche Datenlage (unter anderem o. a. Sturzflutgefahrenkarten) um Stellungnahme zu bitten.

LEP IV RLP:

Laut dem derzeitigen Stand der Planunterlagen wäre Einzelhandel im Plangebiet nicht ausgeschlossen. Raubach ist kein zentraler Ort i. S. d. Raumordnung, hat weniger als 3.000 Einwohner (Z 57 Satz 3) und das Plangebiet liegt nicht in zentraler Lage im Sinne der Nahversorgung (Z 58). Das Einzelhandelskonzept der VG Puderbach weist Raubach zudem keinen „Zentralen Versorgungsbereich“ (ZVB) zu.

Unter Hinweis auf die den Einzelhandel betreffenden G und Z des LEP IV, hier insbesondere Z 61, bitten wir um Aussagen bzw. **einschränkende Festsetzungen zum Einzelhandel im B-Plangebiet.**

Z 102: „Natürliche und naturnahe Oberflächengewässer sind landesweit zu sichern bzw. wieder herzustellen.“

Das Plangebiet grenzt direkt an den Holzbach.

G 110: „In Überschwemmungsgebieten soll eine standortgerechte, die Retentionsleistung der Flächen steigernde Nutzungsstruktur angestrebt werden. Dafür ist das Konzept der naturnahen Gewässerentwicklung weiterzuverfolgen.“

Z 111: „Niederschlagswasser ist, wo immer aufgrund der natürlichen, technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und aufgrund einer geringen Verschmutzung möglich, vor Ort zu belassen und zu versickern.“

Auch dazu bitten wir vor dem Hintergrund der entsprechenden Stellungnahmen der TöB um Aussagen in den Planunterlagen.

Z 118 besagt, dass „[d]ie Belastung der Bevölkerung durch Lärm (...) zu verringern (ist), indem bestehende lärmarme Gebiete geschützt und bestehende Lärmquellen erfasst und anschließend reduziert bzw. verlegt werden. ...“

Vorliegend wird, wie auf Seite 10 der Planunterlagen auch genannt, in eine sog. Gemengelage hinein geplant. Der B-Planentwurf sieht mit der Wohnnutzung eine ruhebedürftige Nutzung bzw. ein schutzbedürftiges Gebiet vor, was laut Zweckbestimmung zusammen mit **gewerblicher Nutzung** erfolgen soll, sowie direkt angrenzend an ein Gewerbegebiet, und im Anschluss daran befindet sich die **stark belastete L 267**. Westlich verläuft zudem die **Eisenbahnstrecke** durch das Holzbachtal.

Der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG ist u. E. vorliegend verletzt. § 50 Bundesimmissionschutzgesetz, § 1 Abs. 6 Ziffer 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zu beachten, der Schallschutz und Immissionsschutz ist bereits mit der Bauleitplanung prinzipiell zu gewährleisten (notwendige immissionstechnische Ermittlungen und Bewertungen im Zuge der umsetzenden Bauleitplanung) und kann nicht, wie auf Seite 10 der Planunterlagen genannt, komplett auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verschoben werden.

Außerdem ist - soweit nicht bereits geschehen - die SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht am Verfahren zu beteiligen.

G 168 b: „Die Potenziale der Eigenversorgung von Industrie- und Gewerbeunternehmen, kommunalen Einrichtungen sowie privaten Haushalten mit Strom aus Erneuerbare-Energien- sowie aus hocheffizienten und flexiblen Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen, insbesondere solchen, die mit erneuerbaren Energien betrieben werden, sollen durch geeignete raumordnerische und bauleitplanerische Maßnahmen erschlossen werden. Bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten soll insbesondere geprüft werden, ob – sofern städtebaulich zulässig – dezentrale Eigenversorgungsanlagen Berücksichtigung finden können.“

Auch für diesen G verweisen wir auf die oben genannte Pflicht zur Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung.

Regionaler Raumordnungsplan MW 2017 (RROP 2017):

Gesamtkarte:

- Das Plangebiet ist an „drei Seiten“ von einem Vorranggebiet Hochwasserschutz (Z) umgeben. Gemäß Z 67 sind „[d]ie Vorranggebiete Hochwasserschutz (...) von jeglicher Bebauung und abflusshemmenden Nutzungen freizuhalten.“

Wir verweisen dazu auf die oben genannte Pflicht der Bauleitplanung, dieses Z zu beachten.

- Weiterhin liegt das Plangebiet in einem (großräumigen) Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G). Sinn dieser Darstellung ist in erster Linie der Schutz des Landschaftsbildes und die Erholungseignung bzw. den Erlebniswert der Landschaft für die Bevölkerung zu erhalten. Bedingt durch die Tallage gehen wir aber davon aus, dass das Plangebiet keine Fernwirkung o. ä. entfaltet.

Gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2, § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG und § 1 Abs. 7 BauGB ist der Schutz des Landschaftsbildes in der Abwägung jedoch mit besonderem Gewicht zu berücksichtigen.

- Das Plangebiet grenzt an die L 267 an, die im RROP 20127 als „Regionale Verbindung“ (G) eingestuft ist.
- sonstige Planinhalte: Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe

Beikarte RROP 2017:

- gewerbliche Baufläche FNP
- Landesweiter Biotopverbund als nachrichtliche Übernahme aus dem LEP IV;

dazu G 70 des RROP 2017: „Die Auensysteme der Gewässer, soweit diese Bestandteil des Biotopverbundes sind, sollen von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Bei Aufgabe einer früheren Nutzung soll dem Gewässer wieder seine ursprüngliche Aue zurückgegeben werden.“

Die Begründung/Erläuterung nennt dafür:

„Neben den landesweiten Verbindungsflächen, die die Flüsse und größeren Bäche umfassen, bilden die kleineren und mittleren Fließgewässer mit ihren Auen einen wichtigen Bestandteil des im Landschaftsrahmenplan dargestellten Biotopverbunds. Wesentlich ist die Erhaltung und Entwicklung der Fließgewässer im Hinblick auf

- naturnahe, unverbaute Ufer,
- freie Gewässerentwicklung,
- angepasste Nutzungen in der Aue,
- Niederschlagswasserbewirtschaftung, Wasserrückhalt in der Fläche,
- Gewässergüte (mindestens Güteklasse II).

Die natürliche morphologische Regeneration der Fließgewässer ist nur möglich, wenn ausreichend Raum für eine naturgemäße Entwicklung zur Verfügung steht. Ein Gewässer braucht einen ausreichenden seitlichen Spielraum, um sein Bett naturgemäß krümmen, verbreitern und strukturieren zu können. Konflikte mit Gewässeranliegern werden vermieden, wenn ausreichend breite Gewässerrandstreifen im öffentlichen Eigentum angelegt oder entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit privaten Gewässeranliegern getroffen werden. Im Bewirtschaftungsplan werden Gewässerrandstreifen angegeben, in denen durch Nutzungsaufgabe oder extensive Nutzung der Nähr- und Schadstoffeintrag in die Gewässer vermindert werden sollte. Durch natürliche Sukzession entwickeln sich naturnahe bis natürliche Standortverhältnisse für die Vegetation (Uferstauden, Ufergehölze).“

Wir bitten um Berücksichtigung von G 70 gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG und § 1 Abs. 7 BauGB im Rahmen der Abwägung.

G 34 RROP 2017: „Zentrale Orte sind auch Gewerbestandorte.“

Der Bebauungsplan setzt unter anderem auch ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest, entsprechend der bisherigen Nutzung der Fläche. Wie oben bereits genannt, ist die OG Raubach aber kein Zentraler Ort i. S. d. Raumordnung.

G 36 RROP 2017: „Den Bedürfnissen örtlicher Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe soll durch Ausweisung kleinerer, bedarfsorientierter und dezentral konzentrierter Gewerbeflächen bzw. von Handwerkerhöfen Rechnung getragen werden.“

Wir bitten um Berücksichtigung von G 34 und G 36 gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG und § 1 Abs. 7 BauGB im Rahmen der Abwägung.

G 75 RROP 2017: „Die Festlegung der Standorte neuer Wohngebiete soll sich auch am Radonpotenzial orientieren.“

Zum Schutz vor einer Belastung durch Radon soll bei neu zu errichtenden Gebäuden dafür Sorge getragen werden, dass sinnvolle Maßnahmen ergriffen werden. Für bereits bestehende Gebäude sollen, entsprechend der Bauweise und Zuordnung zu einem Gebiet mit einem erhöhten Radonpotenzial, Informationen über Maßnahmen zur Reduzierung der Radonkonzentration zur Verfügung gestellt werden. Bei der Bauplanung - soweit ein begründeter Verdacht besteht - sollen entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.“

G 77 RROP 2017: „Insbesondere Siedlungsflächen sollen vorrangig in lärmarmen Gebieten festgelegt werden.“

Wie oben bereits genannt, sieht der B-Planentwurf mit der Wohnnutzung eine ruhebedürftige Nutzung bzw. ein schutzbedürftiges Gebiet vor. Wir verweisen erneut auf § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauGB und § 50 BImSchG.

G 153 RROP 2017: „Bei der Neuausweisung von Siedlungsflächen soll darauf geachtet werden, dass möglichst eine fußläufige Erreichbarkeit bestehender öffentlicher Versorgungsinfrastruktur und von Anschlussstellen für den öffentlichen Personennahverkehr gegeben ist.“

Wie oben genannt bitten wir um Berücksichtigung dieses G.

Weiteres:

- Der Bebauungsplanentwurf trägt den Namen: „Gewerbegebiet Talstraße – ...“. Weil dieser jedoch auch Wohnen beinhaltet, kann der Name, der als bauliche Nutzung lediglich die bisherige Nutzung enthält, u.E. irreführen. Wir empfehlen, die Namensgebung zu überdenken.
- In der Planzeichnung sind das Überschwemmungsgebiet sowie die Bauverbotszone zur Landesstraße mit relativ dünnen Linien eingetragen. In kartographischer Hinsicht bitten wir, die Lesbarkeit bzw. Erkennbarkeit dieser Flächen zu verbessern.

Untere Naturschutzbehörde: (Ansprechperson: Frau Ebelhäuser, Tel.: 02631/803-383)

Wie in den Erläuterungen zum Vorentwurf angeführt, erfolgt eine detaillierte Prüfung der Umweltbelange sowie die Erstellung des Umweltberichtes erst im weiteren Verfahren. Wir weisen darauf hin, dass auch die artenschutzrechtlichen Belange hinsichtlich der Nutzungsänderung (z.B. vermehrte Nutzung der Grünfläche als Garten) zu prüfen sind. Erst nach Vorlage dieser Unterlagen kann die UNB eine endgültige Stellungnahme abgeben.

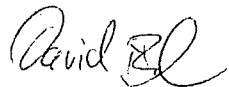
Brand- und Katastrophenschutz: (Ansprechperson: Herr Harder, Tel.: 02631/803-411)

Im o. g. Baugebiet ist die Löschwasserversorgung entsprechend der Technischen Regel (Arbeitsblatt 2018-4 vom Oktober 2018 „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“) sicherzustellen und die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Mai 2021) zu beachten und umzusetzen.

Weitere Bedenken oder Anregungen wurden nicht vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(David Buhr)

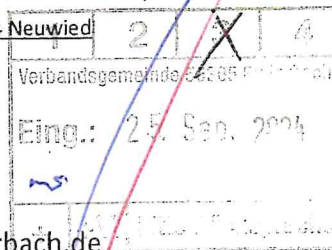


KREISVERWALTUNG NEUWIED

Kreisverwaltung Neuwied · Postfach 2161 · 56564 Neuwied

Verbandsgemeinde Puderbach
Hauptstraße 13
56305 Puderbach

per E-Mail: Franziska.funk@vg-puderbach.de



Sachgebiet: **Bauleitplanung**

David Buhr

David.Buhr@kreis-neuwied.de

Telefon: 02631/803-571

Telefax: 02631/803-93-571

Dienstgebäude: Wilhelm-Leuschner-Str. 9

Zimmer: 118

Öffnungszeiten:

Montag und Mittwoch 07:30 - 13:00 Uhr

Dienstag und Donnerstag 07:30 - 16:00 Uhr

Freitag 07:30 - 12:00 Uhr

gerne auch nach Vereinbarung

Internet: www.kreis-neuwied.de

Datum: 24. September 2024

Aktenzeichen: 6/10-61-DB

Bauleitplanung der Ortsgemeinde Raubach;

Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Talstraße - südlich des Holzbachs“

Hier: Stellungnahme der Kreisverwaltung Neuwied im Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am o. g. Verfahren, zu welchem folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen werden:

Bauleitplanung: (Ansprechperson: Herr Buhr, Tel.: 02631/803-571)

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 22.02.2024 und die darin geäußerten grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Planung, insbesondere hinsichtlich der festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Wir empfehlen weiterhin die Festsetzung eines Mischgebietes anstatt des Sondergebietes „Gewerbe und/oder Wohnen“.

Untere Landesplanungsbehörde: (Ansprechperson: Herr Hasbach, Tel.: 02631/803-275)

Der Entwurf der Begründung verweist auf Seite II 7 und II 9 (und ggf. im Umweltbericht entsprechend) darauf, dass die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung im Flächennutzungsplan (FNP) bereits berücksichtigt seien und sieht dazu keinen weiteren Handlungsbedarf. Laut § 1 Abs. 4 BauGB sind unter anderem die Bebauungspläne den Zielen (Z) der Raumordnung anzupassen. Also muss auch der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Talstraße - südlich des Holzbachs“ - unabhängig von der Frage, ob er aus dem FNP entwickelt ist - den Erfordernissen



Hinweis zum Datenschutz
www.kreis-neuwied.de/kv_neuwied/datenschutz

Anreise
Bushaltestelle „Moltkeplatz“ oder
5 Gehminuten vom Bahnhof Neuwied

 Barrierefreier Zugang und
Parkmöglichkeit im Innenhof

REGION MITTELREIN
Landesregion

Sparkasse Neuwied
BIC: MALADE51NWD
IBAN: DE78 5745 0120 0000 0090 76

der Raumordnung genügen. Alleine schon wegen des großen Zeitraums seit Rechtswirksamkeit der dortigen Darstellungen des FNP und der zwischenzeitlichen Weiterentwicklungen der Planwerke der Raumordnung ist dies nicht automatisch gegeben.

Mit Bezug auf den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 15.10.2020 (4 BN 8.20) weisen wir auf die Einhaltung der in unserer Stellungnahme vom 22. Februar 2024 und im Folgenden für diesen Bebauungsplan genannten Vorgaben der raumordnerischen Planwerke hin. So konnten wir im aktuellen Entwurf des Bebauungsplans z.B. nicht erkennen, wie mit den Erfordernissen des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz umgegangen wurde.

In unserer o.g. Stellungnahme vom 22. Februar 2024 hatten wir auf die Pflicht zur Beachtung hingewiesen, dass das Plangebiet laut der Gesamtkarte des Regionalen Raumordnungsplans (RROP) 2017 an „drei Seiten“ von einem Vorranggebiet Hochwasserschutz (Z) umgeben ist. Gemäß Z 67 RROP 2017 sind „[d]ie Vorranggebiete Hochwasserschutz (...) von jeglicher Bebauung und abflusshemmenden Nutzungen freizuhalten.“

Zur endgültigen Beurteilung dazu seitens der Raumordnung bitten wir um Übersendung der Stellungnahmen der entsprechenden Fachbehörden.

Ergänzend zu unserer e.g. Stellungnahme vom 22. Februar 2024 weisen wir auf den Grundsatz (G) 68 des RROP 2017 hin, wonach „[d]ie vorhandene Bebauung, auch hinter Hochwasserschutzanlagen, wegen ihrer Bedrohung soweit möglich und zumutbar durch hochwasserkompatible Bauweise an die Hochwassergefahr angepasst werden (soll).“

Begründung/Erläuterung:

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten bzw. in überschwemmungsgefährdeten Gebieten sind besondere Anforderungen an die Bebauung zu stellen. Der Information der Bauherren dienen die Hochwassergefahrenkarten. Diese Karten lassen die potenzielle Gefährdung einer Fläche erkennen.“

Wir bitten um Berücksichtigung von G 68 gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) und § 1 Abs. 7 BauGB.

Wie in unserer letzten Stellungnahme zu diesem Bebauungsplan genannt, stellt der RROP 2017 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans z.T. Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dar; wir bitten um Korrektur der Aussage auf Seite II 9, dass dies „... jedoch nicht einer Siedlungsfläche (Industrie und Gewerbe) zugeordnet ist.“

Dies gilt ggf. für den Umweltbericht entsprechend.

Weiterhin bitten wir zur Allgemeinverständlichkeit der Planunterlagen die im Textentwurf auf Seite I 6 verwendeten Abkürzungen Raum SS und Raum SG zu erklären.

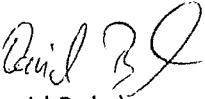
Die Planzeichnung legt auch die Lage der zu diesem Verfahrensschritt hinzu gekommenen externen Kompensationsfläche fest (Flurstück Nr. 527, Flur 3, Gemarkung Raubach). In diesem graphischen Ausschnitt (mit unterlegtem Luftbild) ist unter anderem eine violette Linie eingetragen, die in der

Legende aber nicht weiter erläutert wird (bzw. farblich ggf. sogar mit der dort aufgeführten 20 m - Bauverbotszone zur Landesstraße verwechselt werden könnte). Wir bitten kartographisch um Klarstellung.

Weitere Bedenken oder Anregungen wurden nicht vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


(David Buhr)

Funk Franziska

Von: Buhr, David <David.Buhr@kreis-neuwied.de>
Gesendet: Montag, 30. September 2024 14:25
An: Funk Franziska
Cc: Hasbach, Bernd
Betreff: AW: Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Talstraße - südlich des Holzbachs“ der OG Raubach; hier: formelle Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öff. Belange gem. § 4 II BauGB sowie der Nachbargemeinden § 2 II BauGB

Guten Tag Frau Funk,

vielen Dank für die Übersendung der Stellungnahmen. Nach Sichtung der Stellungnahmen gehen wir davon aus, dass **Z 67 RROP nicht verletzt ist.**

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

David Buhr

Kreisverwaltung Neuwied
Abteilung 6/10 - Bauen und Umwelt
Referat 61 - Planung und ÖPNV

Wilhelm-Leuschner-Straße 9, 56564 Neuwied
david.buhr@kreis-neuwied.de | Tel.: 02631/803-571

Von: Funk Franziska <Franziska.Funk@puderbach.de>
Gesendet: Mittwoch, 25. September 2024 15:35
An: Buhr, David <David.Buhr@kreis-neuwied.de>
Cc: Sommer Markus <Markus.Sommer@puderbach.de>
Betreff: AW: Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Talstraße - südlich des Holzbachs“ der OG Raubach; hier: formelle Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öff. Belange gem. § 4 II BauGB sowie der Nachbargemeinden § 2 II BauGB

Guten Tag Herr Buhr,

auf Seite 2 Ihrer Stellungnahme zu oben genanntem Verfahren bitten Sie um Übersendung der Stellungnahmen der Fachbehörden zum Thema „Vorranggebiete Hochwasserschutz“. Dahingehend erhalten Sie die Stellungnahmen der SGD Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft sowie der Verbandsgemeindewerke Puderbach aus dem jetzigen und dem vorangegangenen Verfahrensschritt.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Franziska Funk

Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach
Fachbereich 3 -Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen-
Hauptstraße 13
56305 Puderbach
Tel.: 02684/ 858-311

Fax.: 02684/858-199
E-Mail: franziska.funk@puderbach.de
Internet: <https://www.puderbach.de>

Von: Buhr, David <David.Buhr@kreis-neuwied.de>
Gesendet: Dienstag, 24. September 2024 15:09
An: Funk Franziska <Franziska.Funk@puderbach.de>
Betreff: AW: Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Talstraße - südlich des Holzbachs" der OG Raubach; hier: formelle Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öff. Belange gem. § 4 II BauGB sowie der Nachbargemeinden § 2 II BauGB

Sehr geehrte Frau Funk,

beigefügt erhalten Sie die Stellungnahme der Kreisverwaltung Neuwied zum o. g. Bebauungsplanverfahren der Ortsgemeinde Raubach.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

David Buhr

Kreisverwaltung Neuwied
Abteilung 6/10 - Bauen und Umwelt
Referat 61 - Planung und ÖPNV

Wilhelm-Leuschner-Straße 9, 56564 Neuwied
david.buhr@kreis-neuwied.de | Tel.: 02631/303-571

Von: Funk Franziska <Franziska.Funk@puderbach.de>
Gesendet: Donnerstag, 8. August 2024 15:23
An: Landesplanung <Landesplanung@kreis-neuwied.de>; Poststelle23@sgdnord.rlp.de;
regwab.montabaur@sgdnord.rlp.de; info@sam-rlp.de; office@lgb-rlp.de; vermka-wwt@vermkv.rlp.de;
landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de; landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de; bsa@gdke.rlp.de;
erdgeschichte@gdke.rlp.de; forstamt.dierdorf@wald-rlp.de; Fein, Frederik <Fein@koblenz.ihk.de>; beratung@hwk-koblenz.de;
mail@hv-suew.de; raubach@ekir.de; PB24.TOEB@dwd.de; raumordnung.koblenz@lwk-rlp.de; nr@bwv-net.de;
dlr-ww-oe@dlr.rlp.de; info@westerwaldverein.de; Anbau-Strassenbenutzung@lhm-cochem.rlp.de;
lws@lappwaldbahn.de; anlagenschutz-sis@dfs.de; K.Barth@telekom.de; BAIUDBwToeB@bundeswehr.org;
koordinationsanfragen.de@vodafone.com; plananfragen@kevag-telekom.de; Stellungnahmen@westnetz.de;
Pascal.mueller@syna.de; arbeitsvorbereitung@bhag.de; am-n@enm.de; netzauskunft@pledoc.de; Schäfer Ilona <Ilona.Schaefer@puderbach.de>; Weller Heiko <Heiko.Weller@puderbach.de>; Leicher Oliver <Oliver.Leicher@puderbach.de>; Kaul Fabian <fabian.kaul@puderbach.de>; Hauck Karl <Karl.Hauck@puderbach.de>; Führer Michael <Michael.Fuehrer@puderbach.de>; info@hachenburg-vg.de; VG Rengsdorf Waldbreitbach <info@vg-rw.de>; VG Dierdorf <info@vg-dierdorf.de>; birgit musubahu <bmusubahu@web.de>; Mittelstandsförderungsgesellschaft <info@wfg-nr.de>; vorsitzender@puderbach-online.de; preilowski@nabu-rengsdorf.de; info@naturpark-rhein-westerwald.de; regionalbuero-koblenz@bund-rlp.de
Cc: Sommer Markus <Markus.Sommer@puderbach.de>; Michael Rudolph (michael-Rudolph@t-online.de) <michael-Rudolph@t-online.de>
Betreff: Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Talstraße - südlich des Holzbachs" der OG Raubach; hier: formelle Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öff. Belange gem. § 4 II BauGB sowie der Nachbargemeinden § 2 II BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1	2	3	4	
Verbandsgemeinde 56305 Puderbach				Anl.
Eing.: 11. März 2024				€
+ +V. bitte Rücksprache				



Rheinland-Pfalz

FORSTAMT

ELEKTRONISCHER BRIEF

001

Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach
Hauptstraße 13

56305 Puderbach

Forstamt Dierdorf
Hanallee 5
56269 Dierdorf
Telefon 02689-9726910
Telefax 02689-9726929
Forstamt.dierdorf@wald-rlp.de
www.wald-rlp.de

08.03.2024

Mein Aktenzeichen 63121
Ihr Schreiben vom 09.01.2024
Ansprechpartner/-in / E-Mail Stefan Schnegotzki
stefan.schnegotzki@wald-rlp.de
Telefon / Fax 02689-9726910

Bauleitplanung der Ortsgemeinde Raubach: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Talstraße – südlich des Holzbachs“; Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

bevor wir zu den Details der vorgelegten Bauleitplanung kommen, möchten wir Ihnen einen Gesamtüberblick der forstlichen Anforderungen geben:

Wegen der Gefahr umstürzender Bäume und des Übergreifens von Bränden ist dem zu nahen Heranrücken einer Bebauung – insbesondere Wohnbebauung- an bereits vorhandenen Wald bauordnungsrechtlich entgegenzutreten. Rechtsgrundlage hierbei bildet § 3 Abs. 1 LBauO: Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne § 1 Abs. 1 Satz 1 sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass sie die öffentliche Sicherheit oder Ordnung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährden. Nach sachverständigen Erfahrungen ist ein Mindestabstand von 25 – 35 m anzunehmen. Besondere Umstände des Einzelfalles können eine Verringerung oder auch eine Vergrößerung des Mindestabstandes gebieten. Dabei ist nicht auf die derzeit vorhandene Baumhöhe abzustellen, sondern auf die Höhe, die der Baumbewuchs bei weiterem durchschnittlichen Wachstum voraussichtlich erreichen wird (Endbestandshöhe). Die Tatsache, dass bauliche Anlagen bereits vorhanden sind, die - aus welchen Gründen auch immer - den



erforderlichen Abstand nicht einhalten, rechtfertigt es nicht, weitere Vorhaben unter Nichtbeachtung von § 3 Abs. 1 LBauO zuzulassen.

Nach Rechtsprechung des OVG Koblenz (Urteil vom 09.06.1993 – 8A 10876/92.OVG und Urteil vom 24.05.2017 8A 11822/16.OVG) ist auf Grundlage des § 3 Abs. 1 Landesbauordnung ein erforderlicher Mindestabstand von einer Baumlänge – i.d.R. 30 – zwischen den bestehenden Waldflächen und baulichen Anlagen einzuhalten. In jedem Einzelfall muss eine konkrete Einschätzung der „Risikosituation“ erfolgen, so kann der zu fordernde Sicherheitsabstand – je nach eingeschätzter „Endbestandshöhe“ höher oder auch niedriger sein. Gleichzeitig verweisen wir auf das ergänzende Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 26.08.2020 AZ: 8A 11789/19.OVG

Zudem ist dem Bauantragsteller gem. § 24 Landeswaldgesetz von Rheinland-Pfalz (LWaldG) mitzuteilen, dass im Wald und in einem Abstand von weniger als 100 m vom Wald Feuer nur mit Genehmigung des Forstamtes angezündet und unterhalten werden darf. Dies hat wiederum zur Folge, dass dem Bauantragsteller je nach Art der beantragten Feuerungsanlage – z.B. Holzfeuerungsanlage – auferlegt werden muss, dass alle notwendigen technischen Einrichtungen zu nutzen sind, die einen möglichen Funkenflug und damit eine Gefährdung des angrenzenden Waldes ausschließen.

Der § 1 des Landeswaldgesetzes von Rheinland-Pfalz definiert als Gesetzeszweck die Erhaltung und Mehrung des Waldes, weiterhin wird in § 14 ausgeführt, dass Wald nur mit Genehmigung des Forstamtes neu angelegt oder gerodet und in eine andere Bodennutzungsart überführt werden darf.

Zunächst muss aber geprüft werden, ob die bauplanerische Umsetzung ohne Waldinanspruchnahme möglich ist. Wir bitten dahingehend um weitere Veranlassung. Eine unvermeidliche Waldinanspruchnahme muss in jedem Falle möglichst gering ausfallen.

Durch das Gerichtsurteil des OVG vom 24.05.2017 wird auch bestätigt, dass eine Baugenehmigung auf einer Waldfläche nicht erteilt bzw. ein Bebauungsplan nicht umgesetzt werden kann, wenn nicht vorher die vorrangige Änderung der Bodennutzungsart nach § 14 Abs. 1 LWaldG durch das Forstamt – unter Beteiligung der betroffenen Behörden - genehmigt wurde (Schlusspunkttheorie).

Sofern die Prüfung von Alternativen ohne Ergebnis bleibt und Wald unvermeidbar



in Anspruch genommen werden muss, ist der Eingriff nach § 14 LWaldG grundsätzlich im Flächenverhältnis 1:1 auszugleichen, d.h. eine andere, gleichgroße Fläche ist im Naturraum - in diesem Falle „Westerwald“ - neu aufzuforsten.

Gemäß Erlass des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten vom 09.10.2014 AZ: 105-63310/2012-3#114 besteht in Landkreisen deren Bewaldungsprozent über 35% liegt, die Möglichkeit eine der Ersatzaufforstung äquivalenten Ausgleichszahlung zu leisten, d.h. der Antragsteller zahlt den Betrag den eine Ersatzaufforstung incl. Sicherung der Kultur (5-8 Jahre) kosten würde.

Der Landkreis Neuwied ist zu über 35 % bewaldet, sodass von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden kann. Die Höhe der Ausgleichzahlung liegt je nach Art und Qualität des umgewandelten Waldes zwischen 15.000 und 25.000 €.

Die Zahlung dient dem Ausgleich für die verlustigen Waldfunktionen und wird nach den Maßgaben des Forstamtes - im Naturraum - für strukturverbessernde Maßnahmen im vorhandenen Wald eingesetzt. Beispielsweise können bestehende Waldbestände aufgewertet oder Waldränder und Waldwege angelegt werden. Auch Bodenschutzkalkung und Wertastung sowie Maßnahmen zum Wasserrückhalt auf der Fläche kommen in Betracht.

Für die Umwandlung und die Ersatzaufforstung(en) – sofern kein Ausgleich gezahlt wird - ist dem Forstamt ein Antrag auf Änderung der Bodennutzungsart vorzulegen, damit unter Beteiligung der fachlich berührten Behörden nach § 14 LWaldG geprüft werden kann, ob die Umwandlung bzw. die Ersatzaufforstung(en) genehmigungsfähig sind. Ist dies nicht der Fall, müssen Alternativen gesucht und beantragt werden.

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass sowohl die Rodung von Wald zum Zwecke der Umwandlung in eine andere Nutzungsart als auch im Zuge von Ersatzaufforstungen vorzunehmende Erstaufforstungen dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Gesetz) unterliegen.

Bei Umwandlungen ab 10 ha Wald und Erstaufforstungen ab 50 ha ist zwingend eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Bei Umwandlungen von 5 ha bis weniger als 10 ha Wald sowie Erstaufforstungen von 20 ha bis unter 50 ha ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3 c Satz 1 UVPG durchzuführen.





Bei Umwandlungen von 1 ha bis weniger als 5 ha Wald sowie Erstaufforstungen von 2 ha bis unter 20 ha ist eine standortsbezogene Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3 c Satz 2 UVPG durchzuführen.

Sollte absehbar Waldfläche durch Umwandlung in Anspruch genommen werden, so ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine Gesamtbeurteilung zur Umweltverträglichkeit nach UVP Gesetz als Teil des obligatorischen Umweltberichtes zu erstellen, d.h. incl. der Auswirkungen auf den Wald.

Diese Gesamtbeurteilung (Umweltbericht) kann dem Forstamt bei späteren Verfahren zur Änderung der Bodennutzungsart nach § 14 Landeswaldgesetz vorgelegt werden. Eine erneute Prüfung durch das Forstamt wird damit entbehrlich.

Die Zuwegungen zum Wald, welche für die ordnungsgemäße Forstwirtschaft zwingend erforderlich sind, dürfen durch bauliche Anlagen oder auch Verkehrsanlagen nicht beeinträchtigt werden, z.B. muss die Holzabfuhr mit Langholzfahrzeugen gewährleistet sein (Kurvenradien). Versorgungsleitungen sollten im Bereich der Waldzuwegungen nicht bzw. so verlegt werden, dass die Holztransporte keine Schäden hervorrufen können. Oberirdische Versorgungsleitungen müssen so verlegt werden, dass Langholztransporte problemlos möglich sind.

Wir weisen darauf hin, dass für jede Inanspruchnahme von Waldflächen oder auch Erstaufforstungen im Rahmen des Naturschutzes (Ausgleichsflächen) innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne eine Umwandlungs- bzw. Aufforstungsgenehmigung beim Forstamt einzuholen ist.

Bei nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplänen ist zunächst die Umwandlungserklärung des Forstamtes - die aber den späteren Rodungsantrag nicht ersetzt - einzuholen. Das Forstamt prüft gem. § 14 LWaldG - unter Mitwirkung der fachlich berührten Behörden, ob dem Antrag auf Umwandlung und Ersatzaufforstung(en) ggf. mit Nebenbestimmungen entsprochen werden kann.

Sollte Wald insofern betroffen sein, dass der mindestens zu fordernde Sicherheitsabstand der Bebauung zum Wald nicht eingehalten wird und die Baubehörde kommt in Ihrem Entscheidungsprozess (Abwägung) - trotz der

Bedenken des Forstamtes - zu dem Ergebnis einen Bauantrag zu genehmigen, erscheint es aus Sicht des Forstamtes dringend angeraten eine Haftungsverzichtserklärung des/der Bauherren gegenüber dem/den benachbarten



Waldbesitzer(n) unterschreiben zu lassen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass durch eine solche Erklärung privatrechtlich nur Sachschäden einer Regelung unterliegen, Personenschäden davon jedoch unberührt bleiben.

Zu berücksichtigen ist auch, dass benachbarte Waldbesitzer durch eine Bebauung im Risikobereich des Waldes mit Bewirtschaftungerschwernissen sowie mit erheblichen Haftungsrisiken und kostenintensiver Verkehrssicherungspflicht belastet werden.

Die hier dargestellten forstlichen Anforderungen an die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan u. Bebauungsplan) sind in jedem Falle zu erfüllen ebenso bei Einzelbauvorhaben, auch wenn nicht im Detail darauf eingegangen wird.

Im Detail nehmen wir wie folgt Stellung:

Das Plangebiet, sowie die vorhandene Bebauung grenzt unmittelbar an Wald im Sinne von § 3 Landeswaldgesetz von Rheinland-Pfalz an (LWaldG).

Der im Norden angrenzende Wald besteht hauptsächlich aus Kiefer, Weide, Fichte und Birke. Dieser Waldstreifen hat eine derzeitige Höhe zwischen 15 m und 20 m.

Bei einem weiterhin anzunehmenden durchschnittlichen Wachstum wird dieser Waldstreifen im Norden auf gesamter Fläche eine Endbestandshöhe von bis zu 30 m erreichen.

Die Entfernung zur vorhandenen Bebauung beträgt zwischen 5 m und 10 m.

Der im Westen und Nord-Westen angrenzende Wald besteht vorwiegend aus Eiche, Ahorn, Birke, Weide, Kiefer und Haselnusssträuchern im Unterstand.

Dieser Wald hat derzeit eine Höhe zwischen 10 m und 35 m.

Insgesamt ist die Waldstruktur sehr inhomogen, auch was die Baumhöhen betrifft. Bei einem weiterhin anzunehmenden durchschnittlichen Wachstum kann dieser Wald im Westen und Nord-Westen jedoch auf gesamter Fläche eine Endbestandshöhe von bis zu 35 m erreichen.

Die Entfernung zur vorhandenen Bebauung beträgt – bedingt durch den Standort der vorhandenen Bebauung - zwischen 10 m und 30 m.



Der im Süden und Süd-Westen und Nord-Osten angrenzende Wald besteht vorwiegend aus Eiche, Buche, Aspe, Birke, Fichte und Weide.

Dieser Wald hat derzeit eine Höhe zwischen 5 m und 25 m.

Bei einem weiterhin anzunehmenden durchschnittlichen Wachstum kann dieser Wald auf gesamter Fläche eine Endbestandshöhe von ca. 35 m erreichen.

Die Entfernung zur vorhandenen Bebauung beträgt im Süden und Süd-Westen zwischen 0 m und 10 m. Im Süd-Osten beträgt die Entfernung des Waldes – bedingt durch den Standort der vorhandenen Bebauung – zwischen ca. 20 m und 40 m.

Der gesamte Grenzbereich zum Plangebiet scheint zum großen Teil – hauptsächlich im Westen - durch Aufschüttung entstanden zu sein, was einen instabilen Standort erwarten lässt.

Als weiteres gefahrerhöhendes Moment kommt hinzu, dass etliche Bäume im Hangbereich dieser Aufschüttung(en) stehen und z.T. stark in Richtung vorhandener Bebauung geneigt sind. Einige Bäume im gesamten Waldbereich sind abgängig bzw. faul und bilden somit eine erhöhte Gefahrenpotential.

Hinzu kommt , dass die vorhandene Bebauung im Westen dem Wald in Hauptwindrichtung „West / Süd-West“ nachgelagert ist, was die Windwurfisiken bei Sturmereignissen erhöht.

Wegen der Gefahr umstürzender Bäume und des Übergreifens von Bränden ist dem zu nahen Heranrücken einer Bebauung – insbesondere Wohnbebauung- an bereits vorhandenen Wald bauordnungsrechtlich entgegenzutreten. Rechtsgrundlage hierbei bildet § 3 Abs. 1 LBauO: Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne § 1 Abs. 1 Satz 1 sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass sie die öffentliche Sicherheit oder Ordnung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährden. Nach sachverständigen Erfahrungen ist ein Mindestabstand von 25 – 35 m anzunehmen. Besondere Umstände des Einzelfalles können eine Verringerung oder auch eine Vergrößerung des Mindestabstandes gebieten. Dabei ist nicht auf die derzeit vorhandene Baumhöhe abzustellen, sondern auf die Höhe, die der Baumbewuchs bei weiterem durchschnittlichen Wachstum voraussichtlich erreichen wird (Endbestandshöhe). Die Tatsache, dass bauliche Anlagen bereits vorhanden sind, die - aus welchen Gründen auch immer - den



erforderlichen Abstand nicht einhalten, rechtfertigt es nicht, weitere Vorhaben unter Nichtbeachtung von § 3 Abs. 1 LBauO zuzulassen.

Nach Rechtsprechung des OVG Koblenz (Urteil vom 09.06.1993 – 8A 10876/92.OVG und Urteil vom 24.05.2017 8A 11822/16.OVG) ist auf Grundlage des § 3 Abs. 1 Landesbauordnung ein erforderlicher Mindestabstand von einer Baumlänge – i.d.R. 25 m – zwischen den bestehenden Waldflächen und baulichen Anlagen einzuhalten. In jedem Einzelfall muss eine konkrete Einschätzung der „Risikosituation“ erfolgen, so kann der zu fordernde Sicherheitsabstand – je nach eingeschätzter „Endbestandshöhe“ höher oder auch niedriger sein. Gleichzeitig verweisen wir auf das ergänzende Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 26.08.2020 AZ: 8A 11789/19.OVG

Wegen der Gefahren, die vom Wald für die Bebauung ausgehen, sollte in diesem Fall ein Sicherheitsabstand der Bebauung zum Wald - im Anhalt an die eingeschätzte Endbestandshöhe – eingehalten werden. Dieser beträgt im Norden mind. 30 m, im Westen, Nord-Westen, Süden und Süd-Osten beträgt der mindestens einzuhaltende Sicherheitsabstand 35 m.

Zudem ist dem Bauantragsteller gem. § 24 Landeswaldgesetz von Rheinland-Pfalz (LWaldG) mitzuteilen, dass im Wald und in einem Abstand von weniger als 100 m vom Wald Feuer nur mit Genehmigung des Forstamtes angezündet und unterhalten werden darf. Dies hat wiederum zur Folge, dass dem Bauantragsteller je nach Art der beantragten Feuerungsanlage – z.B. Holzfeuerungsanlage – auferlegt werden muss, dass alle notwendigen technischen Einrichtungen zu nutzen sind, die einen möglichen Funkenflug und damit eine Gefährdung des angrenzenden Waldes ausschließen.

Im Vorliegenden Fall bieten die vorhandenen Waldstrukturen die Möglichkeit den Waldrand in pultdachartige Waldrandstrukturen umzubauen und die Höhe des Waldrandes , in der Tiefe des empfohlenen Sicherheitsabstandes, durch Eintragung einer Baulast, so zu begrenzen, dass auf die Dauer der Nachbarschaft von Wald und Bebauung keine Gefahr mehr für die Bebauung ausgeht.

Der Wald ist insofern betroffen, dass der mindestens zu fordernde Sicherheitsabstand der Bebauung zum Wald nicht eingehalten wird. Kommt die Baubehörde bei ihrer vollumfänglich eigenverantwortlichen Entscheidung (Abwägung) – gegen die Bedenken des Forstamtes – zu dem Ergebnis die Bauleitplanung bzw. Bauanträge zu genehmigen, erscheint es aus Sicht des Forstamtes dringend angeraten eine Haftungsverzichtserklärung des/der Bauherren gegenüber dem/den benachbarten Waldbesitzer(n) unterschreiben zu lassen. Ein Muster fügen wir bei.



Wir weisen jedoch darauf hin, dass durch eine solche Erklärung gegenüber dem/n Waldbesitzenden **privatrechtlich nur Sachschäden** einer Regelung unterliegen, **Personenschäden davon jedoch unberührt bleiben**.

Zu berücksichtigen ist auch, dass benachbarte Waldbesitzer durch eine Bebauung im Risikobereich des Waldes mit Bewirtschaftungerschwernissen sowie mit erheblichen Haftungsrisiken und kostenintensiver Verkehrssicherungspflicht belastet werden.

Mit freundlichen Grüßen
gez. i.A. Stefan Schnegotzki

Landesforsten verarbeitet im Zusammenhang mit der Bearbeitung von *forstbehördlichen Stellungnahmen*, personenbezogene Daten.

Weitere Informationen gem. Artikel 13 und 14 der DS-GVO, finden Sie dazu im Internetauftritt von Landesforsten in der Datenschutzerklärung <https://datenschutzerklaerung.wald-rlp.de> **unter dem Zweck „Erstellen der Forstbehördlichen Stellungnahme“**.

Auf Wunsch übersenden wir diese Information auch in Papierform.



1	2	X	4	
Verbandsgemeinde 60307 Puderbach				Forstl.
Eing.: 19. AUG. 2024				€
	+V.	bis Rücksende		

ELEKTRONISCHER BRIEF

Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach
Hauptstraße 13

56305 Puderbach

Forstamt Dierdorf

Hanallee 5
56269 Dierdorf
Telefon 02689-9726910
Telefax 02689-9726929
Forstamt.dierdorf@wald-rlp.de
www.wald-rlp.de

19.08.2024

Mein Aktenzeichen 63121	Ihr Schreiben vom 08.08.2024 Fachbereich 3 610-13/12	Ansprechpartner/-in / E-Mail Stefan Schnegotzki stefan.schnegotzki@wald-rlp.de	Telefon / Fax 02689-9726910
----------------------------	---	--	--------------------------------

Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Talstraße – südlich des Holzbachs“ gem. §§ 1,2 ff. BauGB; hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

es bleibt vollinhaltlich bei unserer Stellungnahme vom 11.03.2024 die wir dieser Mail nochmals beifügen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Stefan Schnegotzki

Datenschutzhinweis: Landesforsten verarbeitet im Zusammenhang mit „Erstellen der Forstbehördlichen Stellungnahme“ personenbezogene Daten. Weitere Informationen gem. Artikel 13 und 14 der DS-GVO dazu finden Sie im Internetauftritt von Landesforsten in der Datenschutzerklärung <https://datenschutzerklaerung.wald-rlp.de> unter dem Zweck „Erstellen der Forstbehördlichen Stellungnahme“. Auf Wunsch übersenden wir diese Information auch in Papierform.



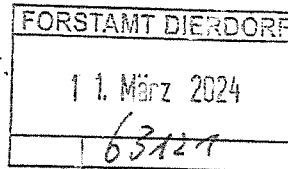
ELEKTRONISCHER BRIEF

001

Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach
Hauptstraße 13

56305 Puderbach

*per Email am 11.03.
an VG Puderbach
S.*



Forstamt Dierdorf
Hanallee 5
56269 Dierdorf
Telefon 02689-9726910
Telefax 02689-9726929
Forstamt.dierdorf@wald-
rlp.de
www.wald-rlp.de

11.03.2024

Mein Aktenzeichen
63121

Ihr Schreiben vom
09.01.2024

Ansprechpartner/-in / E-Mail
Stefan Schnegotzki
stefan.schnegotzki@wald-rlp.de

Telefon / Fax
02689-9726910

Bauleitplanung der Ortsgemeinde Raubach: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Talstraße – südlich des Holzbachs“; Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

bevor wir zu den Details der vorgelegten Bauleitplanung kommen, möchten wir Ihnen einen Gesamtüberblick der forstlichen Anforderungen geben:

Wegen der Gefahr umstürzender Bäume und des Übergreifens von Bränden ist dem zu nahen Heranrücken einer Bebauung – insbesondere Wohnbebauung- an bereits vorhandenen Wald bauordnungsrechtlich entgegenzutreten. Rechtsgrundlage hierbei bildet § 3 Abs. 1 LBauO: Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne § 1 Abs. 1 Satz 1 sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass sie die öffentliche Sicherheit oder Ordnung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährden. Nach sachverständigen Erfahrungen ist ein Mindestabstand von 25 – 35 m anzunehmen. Besondere Umstände des Einzelfalles können eine Verringerung oder auch eine Vergrößerung des Mindestabstandes gebieten. Dabei ist nicht auf die derzeit vorhandene Baumhöhe abzustellen, sondern auf die Höhe, die der Baumbewuchs bei weiterem durchschnittlichen Wachstum voraussichtlich erreichen wird (Endbestandshöhe). Die Tatsache, dass bauliche Anlagen bereits vorhanden sind, die - aus welchen Gründen auch immer - den





erforderlichen Abstand nicht einhalten, rechtfertigt es nicht, weitere Vorhaben unter Nichtbeachtung von § 3 Abs. 1 LBauO zuzulassen.

Nach Rechtsprechung des OVG Koblenz (Urteil vom 09.06.1993 – 8A 10876/92.OVG und Urteil vom 24.05.2017 8A 11822/16.OVG) ist auf Grundlage des § 3 Abs. 1 Landesbauordnung ein erforderlicher Mindestabstand von einer Baumlänge – i.d.R. 30 – zwischen den bestehenden Waldflächen und baulichen Anlagen einzuhalten. In jedem Einzelfall muss eine konkrete Einschätzung der „Risikosituation“ erfolgen, so kann der zu fordernde Sicherheitsabstand – je nach eingeschätzter „Endbestandshöhe“ höher oder auch niedriger sein. Gleichzeitig verweisen wir auf das ergänzende Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 26.08.2020 AZ: 8A 11789/19.OVG

Zudem ist dem Bauantragsteller gem. § 24 Landeswaldgesetz von Rheinland-Pfalz (LWaldG) mitzuteilen, dass im Wald und in einem Abstand von weniger als 100 m vom Wald Feuer nur mit Genehmigung des Forstamtes angezündet und unterhalten werden darf. Dies hat wiederum zur Folge, dass dem Bauantragsteller je nach Art der beantragten Feuerungsanlage – z.B. Holzfeuerungsanlage – auferlegt werden muss, dass alle notwendigen technischen Einrichtungen zu nutzen sind, die einen möglichen Funkenflug und damit eine Gefährdung des angrenzenden Waldes ausschließen.

Der § 1 des Landeswaldgesetzes von Rheinland-Pfalz definiert als Gesetzeszweck die Erhaltung und Mehrung des Waldes, weiterhin wird in § 14 ausgeführt, dass Wald nur mit Genehmigung des Forstamtes neu angelegt oder gerodet und in eine andere Bodennutzungsart überführt werden darf.

Zunächst muss aber geprüft werden, ob die bauplanerische Umsetzung ohne Waldinanspruchnahme möglich ist. Wir bitten dahingehend um weitere Veranlassung. Eine unvermeidliche Waldinanspruchnahme muss in jedem Falle möglichst gering ausfallen.

Durch das Gerichtsurteil des OVG vom 24.05.2017 wird auch bestätigt, dass eine Baugenehmigung auf einer Waldfläche nicht erteilt bzw. ein Bebauungsplan nicht umgesetzt werden kann, wenn nicht vorher die vorrangige Änderung der Bodennutzungsart nach § 14 Abs. 1 LWaldG durch das Forstamt – unter Beteiligung der betroffenen Behörden - genehmigt wurde (Schlusspunkttheorie).

Sofern die Prüfung von Alternativen ohne Ergebnis bleibt und Wald unvermeidbar





in Anspruch genommen werden muss, ist der Eingriff nach § 14 LWaldG grundsätzlich im Flächenverhältnis 1:1 auszugleichen, d.h. eine andere, gleichgroße Fläche ist im Naturraum - in diesem Falle „Westerwald“ - neu aufzuforsten.

Gemäß Erlass des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten vom 09.10.2014 AZ: 105-63310/2012-3#114 besteht in Landkreisen deren Bewaldungsprozent über 35% liegt, die Möglichkeit eine der Ersatzaufforstung äquivalenten Ausgleichszahlung zu leisten, d.h. der Antragsteller zahlt den Betrag den eine Ersatzaufforstung incl. Sicherung der Kultur (5-8 Jahre) kosten würde.

Der Landkreis Neuwied ist zu über 35 % bewaldet, sodass von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden kann. Die Höhe der Ausgleichzahlung liegt je nach Art und Qualität des umgewandelten Waldes zwischen 15.000 und 25.000 €.

Die Zahlung dient dem Ausgleich für die verlustigen Waldfunktionen und wird nach den Maßgaben des Forstamtes - im Naturraum - für strukturverbessernde Maßnahmen im vorhandenen Wald eingesetzt. Beispielsweise können bestehende Waldbestände aufgewertet oder Waldränder und Waldwege angelegt werden. Auch Bodenschutzkalkung und Wertastung sowie Maßnahmen zum Wasserrückhalt auf der Fläche kommen in Betracht.

Für die Umwandlung und die Ersatzaufforstung(en) – sofern kein Ausgleich gezahlt wird - ist dem Forstamt ein Antrag auf Änderung der Bodennutzungsart vorzulegen, damit unter Beteiligung der fachlich berührten Behörden nach § 14 LWaldG geprüft werden kann, ob die Umwandlung bzw. die Ersatzaufforstung(en) genehmigungsfähig sind. Ist dies nicht der Fall, müssen Alternativen gesucht und beantragt werden.

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass sowohl die Rodung von Wald zum Zwecke der Umwandlung in eine andere Nutzungsart als auch im Zuge von Ersatzaufforstungen vorzunehmende Erstaufforstungen dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Gesetz) unterliegen.

Bei Umwandlungen ab 10 ha Wald und Erstaufforstungen ab 50 ha ist zwingend eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Bei Umwandlungen von 5 ha bis weniger als 10 ha Wald sowie Erstaufforstungen von 20 ha bis unter 50 ha ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3 c Satz 1 UVPG durchzuführen.





Bei Umwandlungen von 1 ha bis weniger als 5 ha Wald sowie Erstaufforstungen von 2 ha bis unter 20 ha ist eine standortsbezogene Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3 c Satz 2 UVPG durchzuführen.

Sollte absehbar Waldfläche durch Umwandlung in Anspruch genommen werden, so ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine Gesamtbeurteilung zur Umweltverträglichkeit nach UVP Gesetz als Teil des obligatorischen Umweltberichtes zu erstellen, d.h. incl. der Auswirkungen auf den Wald.

Diese Gesamtbeurteilung (Umweltbericht) kann dem Forstamt bei späteren Verfahren zur Änderung der Bodennutzungsart nach § 14 Landeswaldgesetz vorgelegt werden. Eine erneute Prüfung durch das Forstamt wird damit entbehrlich.

Die Zuwegungen zum Wald, welche für die ordnungsgemäße Forstwirtschaft zwingend erforderlich sind, dürfen durch bauliche Anlagen oder auch Verkehrsanlagen nicht beeinträchtigt werden, z.B. muss die Holzabfuhr mit Langholzfahrzeugen gewährleistet sein (Kurvenradien). Versorgungsleitungen sollten im Bereich der Waldzuwegungen nicht bzw. so verlegt werden, dass die Holztransporte keine Schäden hervorrufen können. Oberirdische Versorgungsleitungen müssen so verlegt werden, dass Langholztransporte problemlos möglich sind.

Wir weisen darauf hin, dass für jede Inanspruchnahme von Waldflächen oder auch Erstaufforstungen im Rahmen des Naturschutzes (Ausgleichsflächen) innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne eine Umwandlungs- bzw. Aufforstungsgenehmigung beim Forstamt einzuholen ist.

Bei nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplänen ist zunächst die Umwandlungserklärung des Forstamtes - die aber den späteren Rodungsantrag nicht ersetzt - einzuholen. Das Forstamt prüft gem. § 14 LWaldG - unter Mitwirkung der fachlich berührten Behörden, ob dem Antrag auf Umwandlung und Ersatzaufforstung(en) ggf. mit Nebenbestimmungen entsprochen werden kann.

Sollte Wald insofern betroffen sein, dass der mindestens zu fordernde Sicherheitsabstand der Bebauung zum Wald nicht eingehalten wird und die Baubehörde kommt in Ihrem Entscheidungsprozess (Abwägung) - trotz der

Bedenken des Forstamtes - zu dem Ergebnis einen Bauantrag zu genehmigen, erscheint es aus Sicht des Forstamtes dringend angeraten eine Haftungsverzichtserklärung des/der Bauherren gegenüber dem/den benachbarten





Waldbesitzer(n) unterschreiben zu lassen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass durch eine solche Erklärung privatrechtlich nur Sachschäden einer Regelung unterliegen, Personenschäden davon jedoch unberührt bleiben.

Zu berücksichtigen ist auch, dass benachbarte Waldbesitzer durch eine Bebauung im Risikobereich des Waldes mit Bewirtschaftungerschwernissen sowie mit erheblichen Haftungsrisiken und kostenintensiver Verkehrssicherungspflicht belastet werden.

Die hier dargestellten forstlichen Anforderungen an die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan u. Bebauungsplan) sind in jedem Falle zu erfüllen ebenso bei Einzelbauvorhaben, auch wenn nicht im Detail darauf eingegangen wird.

Im Detail nehmen wir wie folgt Stellung:

Das Plangebiet, sowie die vorhandene Bebauung grenzt unmittelbar an Wald im Sinne von § 3 Landeswaldgesetz von Rheinland-Pfalz an (LWaldG).

Der im Norden angrenzende Wald besteht hauptsächlich aus Kiefer, Weide, Fichte und Birke. Dieser Waldstreifen hat eine derzeitige Höhe zwischen 15 m und 20 m.

Bei einem weiterhin anzunehmenden durchschnittlichen Wachstum wird dieser Waldstreifen im Norden auf gesamter Fläche eine Endbestandshöhe von bis zu 30 m erreichen.

Die Entfernung zur vorhandenen Bebauung beträgt zwischen 5 m und 10 m.

Der im Westen und Nord-Westen angrenzende Wald besteht vorwiegend aus Eiche, Ahorn, Birke, Weide, Kiefer und Haselnusssträuchern im Unterstand.

Dieser Wald hat derzeit eine Höhe zwischen 10 m und 35 m.

Insgesamt ist die Waldstruktur sehr inhomogen, auch was die Baumhöhen betrifft. Bei einem weiterhin anzunehmenden durchschnittlichen Wachstum kann dieser Wald im Westen und Nord-Westen jedoch auf gesamter Fläche eine Endbestandshöhe von bis zu 35 m erreichen.

Die Entfernung zur vorhandenen Bebauung beträgt – bedingt durch den Standort der vorhandenen Bebauung - zwischen 10 m und 30 m.





Der im Süden und Süd-Westen und Nord-Osten angrenzende Wald besteht vorwiegend aus Eiche, Buche, Aspe, Birke, Fichte und Weide.

Dieser Wald hat derzeit eine Höhe zwischen 5 m und 25 m.

Bei einem weiterhin anzunehmenden durchschnittlichen Wachstum kann dieser Wald auf gesamter Fläche eine Endbestandshöhe von ca. 35 m erreichen.

Die Entfernung zur vorhandenen Bebauung beträgt im Süden und Süd-Westen zwischen 0 m und 10 m. Im Süd-Osten beträgt die Entfernung des Waldes – bedingt durch den Standort der vorhandenen Bebauung – zwischen ca. 20 m und 40 m.

Der gesamte Grenzbereich zum Plangebiet scheint zum großen Teil – hauptsächlich im Westen - durch Aufschüttung entstanden zu sein, was einen instabilen Standort erwarten lässt.

Als weiteres gefahrerhöhendes Moment kommt hinzu, dass etliche Bäume im Hangbereich dieser Aufschüttung(en) stehen und z.T. stark in Richtung vorhandener Bebauung geneigt sind. Einige Bäume im gesamten Waldbereich sind abgängig bzw. faul und bilden somit eine erhöhtes Gefahrenpotential.

Hinzu kommt, dass die vorhandene Bebauung im Westen dem Wald in Hauptwindrichtung „West / Süd-West“ nachgelagert ist, was die Windwurfisiken bei Sturmereignissen erhöht.

Wegen der Gefahr umstürzender Bäume und des Übergreifens von Bränden ist dem zu nahen Heranrücken einer Bebauung – insbesondere Wohnbebauung- an bereits vorhandenen Wald bauordnungsrechtlich entgegenzutreten. Rechtsgrundlage hierbei bildet § 3 Abs. 1 LBauO: Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne § 1 Abs. 1 Satz 1 sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass sie die öffentliche Sicherheit oder Ordnung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährden. Nach sachverständigen Erfahrungen ist ein Mindestabstand von 25 – 35 m anzunehmen. Besondere Umstände des Einzelfalles können eine Verringerung oder auch eine Vergrößerung des Mindestabstandes gebieten. Dabei ist nicht auf die derzeit vorhandene Baumhöhe abzustellen, sondern auf die Höhe, die der Baumbewuchs bei weiterem durchschnittlichen Wachstum voraussichtlich erreichen wird (Endbestandshöhe). Die Tatsache, dass bauliche Anlagen bereits vorhanden sind, die - aus welchen Gründen auch immer - den





erforderlichen Abstand nicht einhalten, rechtfertigt es nicht, weitere Vorhaben unter Nichtbeachtung von § 3 Abs. 1 LBauO zuzulassen.

Nach Rechtsprechung des OVG Koblenz (Urteil vom 09.06.1993 – 8A 10876/92.OVG und Urteil vom 24.05.2017 8A 11822/16.OVG) ist auf Grundlage des § 3 Abs. 1 Landesbauordnung ein erforderlicher Mindestabstand von einer Baumlänge – i.d.R. 25 m – zwischen den bestehenden Waldflächen und baulichen Anlagen einzuhalten. In jedem Einzelfall muss eine konkrete Einschätzung der „Risikosituation“ erfolgen, so kann der zu fordernde Sicherheitsabstand – je nach eingeschätzter „Endbestandshöhe“ höher oder auch niedriger sein. Gleichzeitig verweisen wir auf das ergänzende Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 26.08.2020 AZ: 8A 11789/19.OVG

Wegen der Gefahren, die vom Wald für die Bebauung ausgehen, sollte in diesem Fall ein Sicherheitsabstand der Bebauung zum Wald - im Anhalt an die eingeschätzte Endbestandshöhe – eingehalten werden. Dieser beträgt im Norden mind. 30 m, im Westen, Nord-Westen, Süden und Süd-Osten beträgt der mindestens einzuhaltende Sicherheitsabstand 35 m.

Zudem ist dem Bauantragsteller gem. § 24 Landeswaldgesetz von Rheinland-Pfalz (LWaldG) mitzuteilen, dass im Wald und in einem Abstand von weniger als 100 m vom Wald Feuer nur mit Genehmigung des Forstamtes angezündet und unterhalten werden darf. Dies hat wiederum zur Folge, dass dem Bauantragsteller je nach Art der beantragten Feuerungsanlage – z.B. Holzfeuerungsanlage – auferlegt werden muss, dass alle notwendigen technischen Einrichtungen zu nutzen sind, die einen möglichen Funkenflug und damit eine Gefährdung des angrenzenden Waldes ausschließen.

Im Vorliegenden Fall bieten die vorhandenen Waldstrukturen die Möglichkeit den Waldrand in pultdachartige Waldrandstrukturen umzubauen und die Höhe des Waldrandes , in der Tiefe des empfohlenen Sicherheitsabstandes, durch Eintragung einer Baulast, so zu begrenzen, dass auf die Dauer der Nachbarschaft von Wald und Bebauung keine Gefahr mehr für die Bebauung ausgeht.

Der Wald ist insofern betroffen, dass der mindestens zu fordernde Sicherheitsabstand der Bebauung zum Wald nicht eingehalten wird. Kommt die Baubehörde bei ihrer vollumfänglich eigenverantwortlichen Entscheidung (Abwägung) – gegen die Bedenken des Forstamtes – zu dem Ergebnis die Bauleitplanung bzw. Bauanträge zu genehmigen, erscheint es aus Sicht des Forstamtes dringend angeraten eine Haftungsverzichtserklärung des/der Bauherren gegenüber dem/den benachbarten Waldbesitzer(n) unterschreiben zu lassen. Ein Muster fügen wir bei.





Wir weisen jedoch darauf hin, dass durch eine solche Erklärung gegenüber dem/n Waldbesitzenden privatrechtlich nur Sachschäden einer Regelung unterliegen, Personenschäden davon jedoch unberührt bleiben.

Zu berücksichtigen ist auch, dass benachbarte Waldbesitzer durch eine Bebauung im Risikobereich des Waldes mit Bewirtschaftungerschwernissen sowie mit erheblichen Haftungsrisiken und kostenintensiver Verkehrssicherungspflicht belastet werden.

Mit freundlichen Grüßen
gez. i.A. Stefan Schnegotzki

Landesforsten verarbeitet im Zusammenhang mit der Bearbeitung von *forstbehördlichen Stellungnahmen*, personenbezogene Daten.

Weitere Informationen gem. Artikel 13 und 14 der DS-GVO, finden Sie dazu im Internetauftritt von Landesforsten in der Datenschutzerklärung <https://datenschutzerklaerung.wald-rlp.de> unter dem Zweck „**Erstellen der Forstbehördlichen Stellungnahme**“.

Auf Wunsch übersenden wir diese Information auch in Papierform.



ELEKTRONISCHER BRIEF

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 55 | 55133 Mainz

Verbandsgemeindeverwaltung
Puderbach
Hauptstraße 13
56305 Puderbach

1	2	3	4	
Verbandsgemeinde 56305 Puderbach				Anl.
Eing.: 13. Feb. 2024				€
Bitte Rücksprache				

Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Telefon 06131 9254-0
Telefax 06131 9254-123
Mail: office@lgb-rlp.de
www.lgb-rlp.de

16.02.2024

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 09.01.2024
3240-0020-24/V1 610-13/12
kp/sdr

Telefon

Bebauungsplan " Gewerbegebiet Talstraße - südlich des Holzbachs" der Orts- gemeinde Raubach

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der ausgewiesene Bebauungsplan "Gewerbegebiet Talstraße - südlich des Holzbachs" im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Mit Gott 35" liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.

Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Bankverbindung: Bundesbank Filiale Ludwigshafen
BIC MARKDEF1545
IBAN DE79 5450 0000 0054 5015 05
USt.-IdNr. DE355604202





Sollten Sie bei dem geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Sofern noch Eingriffe in den Baugrund geplant sind, sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

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.

Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.



Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter

<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Andreas Tschauder
Direktor

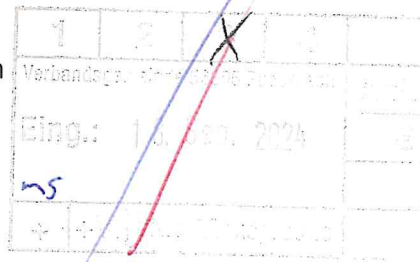
G:\prinz1240020241.docx



ELEKTRONISCHER BRIEF

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 55 | 55133 Mainz

Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach
Hauptstraße 13
56305 Puderbach



Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Telefon +49 6131 9254 0
Telefax +49 6131 9254 123
Mail: office@lgb-rlp.de
www.lgb-rlp.de

17.09.2024

Mein Aktenzeichen 3240-0020-24/V2
Ihr Schreiben vom 08.08.2024
Bitte immer angeben!
kp/pb

Telefon

Bebauungsplan " Gewerbegebiet Talstraße - südlich des Holzbachs" der Ortsge- meinde Raubach

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 16.02.2024 (Az.: 3240-0020-24/V1), die auch für die Änderungen weiterhin ihre Gültigkeit behält.

Es erfolgte keine Prüfung der Ausgleichsfläche in Bezug auf Altbergbau. Sofern die Ausgleichsmaßnahmen den Einsatz von schweren Geräten erfordern, sollte hierzu eine erneute Anfrage zur Ermittlung eines möglichen Gefährdungspotenzials erfolgen.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den textlichen Festsetzungen unter C.5 werden fachlich bestätigt.



- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

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.

Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter

<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.

Dr. Ulrich Dehner



1	2	3		
Verbandsgemeinde 56305 Puderbach				Anl.
Eing.: 30. Jan 2024				€
+	+V. bitte Rücksprache			

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Postfach 1227 | 56402 Montabaur

Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach
Fachbereich 3
natürliche Lebensgrundlagen und Bauen
Hauptstraße 13
56305 Puderbach

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

Kirchstraße 45
56410 Montabaur
Telefon 02602 152-0
Telefax 02602 152-4100
Poststelle@sgdnord.rlp.de
www.sgd nord.rlp.de

29.01.2024

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner(in)/ E-Mail	Telefon/Fax
Az.33-0-636	09.01.2024	Anastasia Savin	02602 152-4134
Bitte immer angeben!		Anastasia.Savin@sgdnord.rlp.de	0261 120-8884134

Bauleitplanung der Ortsgemeinde Raubach;
Frühzeitige Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Talstraße – südlich des Holzbachs“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Aufstellung der o.g. Bauleitplanung sollen rechtliche Grundlagen für die Nutzung eines Bürogebäudes als Betriebswohnungen geschaffen werden. Das Gebäude befindet sich in der Talstraße 2 und somit im Außenbereich der Ortsgemeinde Raubach. Hierzu nehme ich aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht Stellung.

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ausweislich des Bodenschutzkatasters des Landes Rheinland-Pfalz haben sich auch keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes ergeben.

Fließgewässer sind im ausgewiesenen Geltungsbereich des B- Planes nicht vorhanden. Allerdings tangiert das beabsichtigte Sondergebiet „Gewerbe mit Wohnungen“

1/2

Kernarbeitszeiten	Verkehrsanbindung	Parkmöglichkeiten
09.00-12.00 Uhr	ICE-Bahnhof Montabaur	hinter dem Dienstgebäude
14.00-15.30 Uhr	Linien 460, 462, 480, 481	(bitte an der Schranke klingeln), Kirchstraße,
Freitag: 09.00-13.00 Uhr	Haltestelle Konrad-Adenauer-Platz	Parkplatz „Kalbswiese“ an der Fröschpfortstraße

Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die virtuelle Poststelle der SGD Nord. Unter www.sgd nord.rlp.de erhalten Sie Hinweise zu deren Nutzung.



das mit RVO 312-63-Holzbach festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Holzba-
ches (Gewässer II. Ordnung). Die vorhandene Bebauung liegt allerdings außerhalb
des Überschwemmungsgebietes. Trotzdem möchte ich darauf hinweisen, dass bei der
Aufstellung der o.g. Bauleitplanung § 78 WHG einzuhalten ist. Grundsätzlich schreibt
der Gesetzgeber vor, dass Bebauung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet
nicht zulässig ist. Aus diesem Grund bitte ich den **Geltungsbereich des Überschwem-
mungsgebietes in den Planunterlagen deutlicher darzustellen**, damit die Grenzen ein-
deutig zu erkennen sind. Des Weiteren ist der nördliche Bereich des räumlichen Gel-
tungsbereiches nicht eindeutig gekennzeichnet. Die dort mit grünem Gitter überspann-
te Fläche ist gleichzeitig als SO-Fläche hinterlegt. Ich bitte auch hier um eine **zweifels-
freie Darstellung**.

Angaben zur **Niederschlags- und Abwasserbeseitigung** sind in den vorgelegten Unter-
lagen nicht enthalten. Ich gehe davon aus, dass die Erschließung und Entwässerung
der bestehenden Gewerbeflächen und von der Nutzungsänderung betroffenem Ge-
bäude unverändert bleibt.

Nachrichtlich möchte ich darauf hinweisen, dass das Plangebiet durch **Sturzfluten in-
folge eines Starkregenereignisses gefährdet** ist. Ich empfehle, sofern noch nicht er-
folgt, dies bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und ggf. die Entwässerung
anzupassen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Anastasia Savin)

1	2	3	4	
Verbandsgemeinde 56305 Puderbach				Anl.
Eing.: 27. Sep. 2024				€
ms				
+ V. bitte Rücksprache				

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Postfach 1227 | 56402 Montabaur

Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach

**Fachbereich 3
Hauptstraße 13**

56305 Puderbach

**REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ**

Kirchstraße 45
56410 Montabaur
Telefon 02602 152-0
Telefax 02602 152-4100
Poststelle@sgdnord.rlp.de
www.sgd nord.rlp.de

25.09.2024

Mein Aktenzeichen 33-0-636 Bitte immer angeben!	Ihr Schreiben vom 08.08.2024 610-13/12	Ansprechpartner(in)/ E-Mail Martin Hoffmann Martin.Hoffmann@sgdnord.rlp.de	Telefon/Fax 02602 152-4165 0261 120-8884165
--	---	---	--

**Bauleitplanung der Ortsgemeinde Raubach;
Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Talstraße – südlich des
Holzbachs“ - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange**

Sehr geehrte Frau Funk,
Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem Verfahren hatte ich bereits mit Schreiben vom 29.01.2024, Az.: wie vor, zu einem Vorentwurf des B-Planes Stellung genommen.

Hinsichtlich der in dieser Stellungnahme beanstandeten unklaren Kennzeichnung der einzelnen Planbereiche ist der jetzt vorliegende Planentwurf eindeutig, bezüglich der Abgrenzung zum Überschwemmungsgebiet hin, gegliedert. Des GE-Gebiet, die Baugrenzen und das SO-Gebiet liegen außerhalb des festgestellten Überschwemmungsgebietes des Holzbaches (Gewässer II. Ordnung).

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegen in geringem Umfang nicht bebaubare Flächen (Grünflächen, Waldbereiche, Zufahrtstraße).

1/2

Kernarbeitszeiten
Mo.-Fr.: 09.00-12.00 Uhr

Verkehrsanbindung
ICE-Bahnhof Montabaur
Linien 460, 462, 480, 481
Haltestelle Konrad-Adenauer-Platz

Parkmöglichkeiten
hinter dem Dienstgebäude
(bitte an der Schranke klingeln), Kirchstraße,
Parkplatz Kalbswiese an der Fröschpfortstraße

Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die virtuelle Poststelle der SGD Nord. Unter [Homepage SGD Nord](#) erhalten Sie Hinweise zu deren Nutzung.

Sowohl bei einem HQ_{100} (Bemessungshochwasser) als auch bei einem HQ_{extrem} (Extremhochwasser) ist, laut den uns vorliegenden Daten zur Hochwassergefährdung, nicht mit einer Überflutungsgefahr in den bebauten / bebaubaren Bereichen des Plangebietes zu rechnen.

Auf mögliche Gefahren durch Sturzfluten bei Starkregenereignissen hatte ich bereits hingewiesen. Hierzu ist ergänzend zu bemerken, dass nach § 5 Abs. 2 WHG jede Person verpflichtet ist, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Weiterhin stelle ich fest, dass Wasserschutzgebiete und kartierte Altablagerungsflächen von der Planung nicht betroffen sind.

Da es sich vorliegend um die Umnutzung eines bestehenden Gebäudes handelt, ist die Ver- und Entsorgung gesichert.

Insgesamt ist das Planvorhaben wasser- und abfallwirtschaftlich von eher nachrangiger Bedeutung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

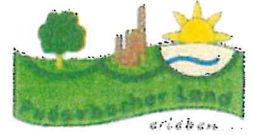
gez.

(Martin Hoffmann)



Verbandsgemeindewerke Puderbach

Eigenbetriebe Wasserwerk und Abwasserwerk
der Verbandsgemeinde Puderbach



Verbandsgemeindewerke - Hauptstr. 13 - 56305 Puderbach

An den
Fachbereich 3
z. Hd. Frau Funk

-im Hause-

1	2	3	4	
Verbandsgemeinde 56305 Puderbach				Anl.
Eing.: 26. Feb. 2024				€
+	+V.	bitte Rücksprache		

Nebengebäude:
Steimeler Straße 7
56305 Puderbach
Tel: (02684) 858-0
Fax: (02684) 858-499
E-Mail: rathaus@puderbach.de
Homepage: www.vgwerke-puderbach.de

Steuernummer Wasserwerk
32 662 07069

Puderbach, den 23. Februar 2024

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens

Vom 09.01.2024
Az.: FB 3, 610-13/12

Fachbereich und
Aktenzeichen

FB 4

Sachbearbeiter/-in
E-Mail

Ilona Schäfer
ilona.schaefer@puderbach.de

Durchwahl
(02684) 858-

405

Bauleitplanung der Ortsgemeinde Raubach: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Talstraße – südlich des Holzbachs“

Hier: Formale Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Funk,

aus Sicht der Verbandsgemeindewerke Puderbach, Betriebszweige Wasser- und Abwasserwerk, bestehen gegen den o.a. Bebauungsplan „Gewerbegebiet Talstraße – südlich des Holzbachs“ der Ortsgemeinde Raubach keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist gesichert.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen


Ilona Schäfer
kaufmännische Werkleiterin


Oliver Leicher
technischer Werkleiter
Eigenbetrieb Wasserwerk


Heiko Weller
technischer Werkleiter
Eigenbetrieb Abwasserwerk

Konten der Verbandsgemeindewerke:

Gläubiger-ID: DE46VGW00000333306
Sparkasse Neuwied
BLZ 574 501 20
Nr. 0 010 018 885
IBAN: DE30 5745 0120 0010 0188 85
BIC: MALADE51NWD

Westerwald Bank eG Puderbach
BLZ 573 918 00
Nr. 2 319 004
IBAN: DE83 5739 1800 0002 3190 04
BIC: GENODE51WWW1



Verbandsgemeindewerke Puderbach

Eigenbetriebe Wasserwerk und Abwasserwerk
der Verbandsgemeinde Puderbach



Verbandsgemeindewerke - Hauptstr. 13 - 56305 Puderbach

An den
Fachbereich 3
z. Hd. Frau Funk

-im Hause-

1	2	X	4	
Verbandsgemeinde 56305 Puderbach				Anl.
Eing.: 25. Sep. 2024				
ms.				
+ V bitte Rücksprache				

Nebengebäude:
Steimeler Straße 7
56305 Puderbach
Tel: (02684) 858-0
Fax: (02684) 858-499
E-Mail: rathaus@puderbach.de
Homepage: www.vgwerke-puderbach.de

Steuernummer Wasserwerk
32 662 07069

Puderbach, den 24. September 2024

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Fachbereich und Aktenzeichen	Sachbearbeiter/-in E-Mail	Durchwahl (02684) 858-
Vom 08.08.2024 Az.: FB 3, 610-13/12	FB 4	Ilona Schäfer ilona.schaefer@puderbach.de	405

**Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Talstraße – südlich des Holzbachs“
gem. §§ 1,2 ff. BauGB; hier: formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der
Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Funk,

unserer Stellungnahme vom 23.02.2024 haben wir nichts hinzuzufügen.

Mit freundlichen Grüßen

Ilona Schäfer
kaufmännische Werkleiterin

gez.

Oliver Leicher
technischer Werkleiter
Eigenbetrieb Wasserwerk

gez.

Heiko Weller
technischer Werkleiter
Eigenbetrieb Abwasserwerk

Konten der Verbandsgemeindewerke:

Gläubiger-ID: DE46VGW00000333306
Sparkasse Neuwied
BLZ 574 501 20
Nr. 0 010 018 885
IBAN: DE30 5745 0120 0010 0188 85
BIC: MALADE51NWD

Westerwald Bank eG Puderbach
BLZ 573 918 00
Nr. 2 319 004
IBAN: DE83 5739 1800 0002 3190 04
BIC: GENODE51WW1

LWS Lappwaldbahn Service GmbH – Am Bahnhof 4, 39356 Weferlingen

Verbandsgemeindewerke Puderbach
Fachbereich 3 -Natürliche Lebensgrundlage und Bauen
z. Hd. Frau Funk
Hauptstraße 13
56305 Puderbach

1	2	3	4	
Verbandsgemeinde 56305 Puderbach				Anl.
Eing.: 12. Jan. 2024				€
WS				
+	+V	bitte Rücksprache		

Ihre Zeichen:
310/13/12

Ihre Nachricht vom:
09.01.2024

Unsere Zeichen:
FB

Datum:
11.01.2024

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Talstraße – südlich des Holzbachs“

Sehr geehrte Frau Funk,

nach Prüfung der Unterlagen bestehen seitens der LWS gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „**Gewerbegebiet Talstraße – südlich des Holzbachs**“ bei Einhaltung der nachfolgend genannten Auflagen keine Bedenken:

- Die LWS ist von allen Ansprüchen aufgrund des Bahnbetriebes und betriebsbedingter Emissionen, ins besonders der Belastung durch Lärm und Pfeifen zu allen Tages- und Nachtzeiten freizustellen
- Das Aufwachsen eines eventuellen Grenzbewuchses über die Bahngrenze hinweg ist dauerhaft zu unterbinden
- Es darf kein Oberflächenwasser auf das Grundstück der LWS geleitet werden

Wir möchten zum ersten genannten Punkt von folgendes hinzufügen:

In der Nähe des bestehenden Hauses befindet sich der Bahnübergang (Feldweg) km 39,973, welcher mittels Pfeifen gesichert wird. Die Signale, welche dem Lokführer den Befehl zum Pfeifen geben, stehen unmittelbar in Höhe des Hauses. Einen Kartenauszug haben wir Ihnen beigefügt.

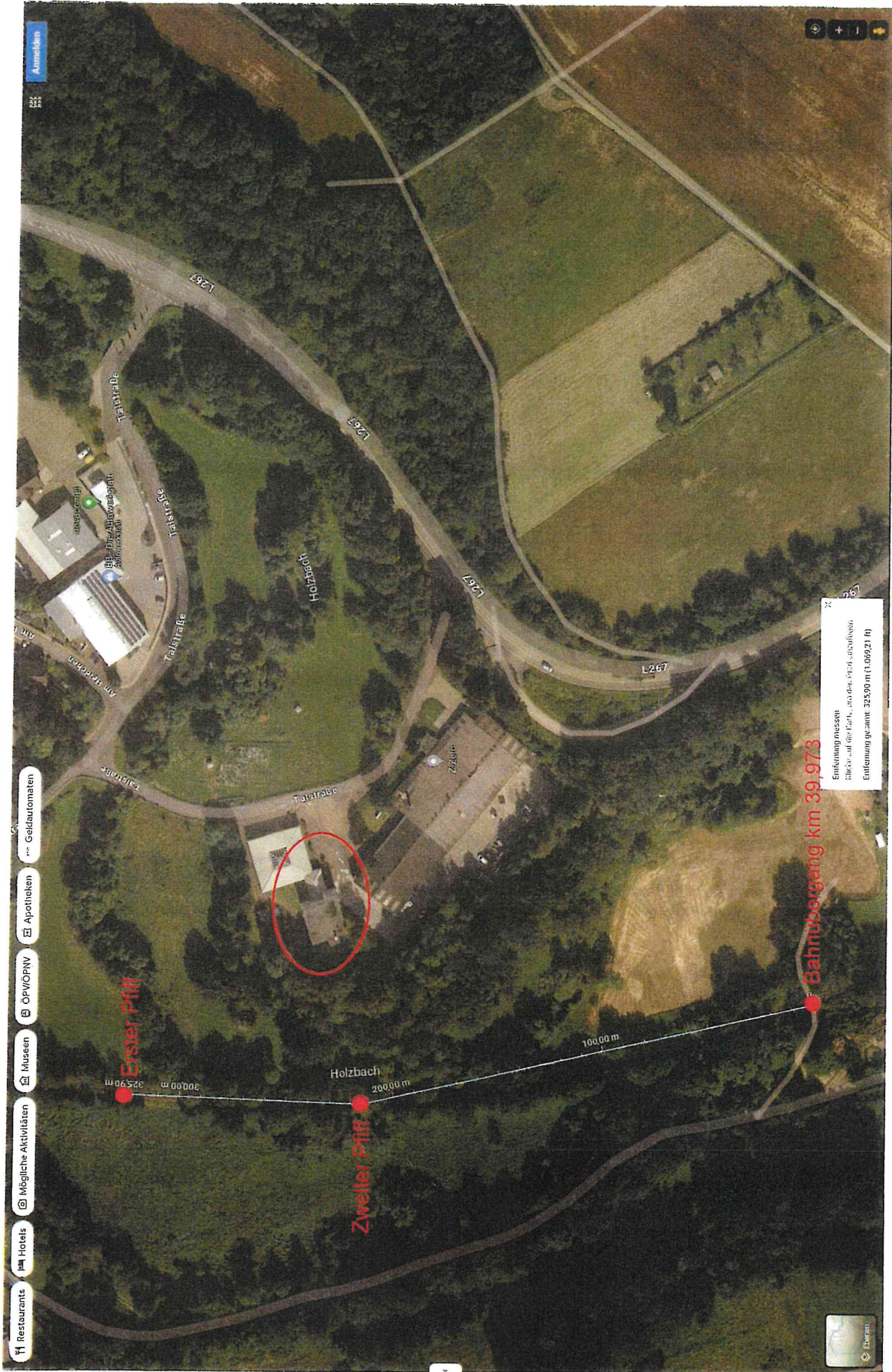
Unter Einhaltung dieser Auflagen, stimme ich dem Bauantrag zu.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Leiter Infrastruktur Holzbachtalbahnhof
örtlicher Betriebsleiter



Anmelden

- Restaurants
- Hotels
- Mögliche Aktivitäten
- Museen
- ÖPNV/OPNV
- Apotheken
- Geldautomaten

Ersler Pfiff

325,90 m

Holzbach

Zweiter Pfiff

200,00 m

100,00 m

Bahmberg km 39,973

Entfernung messen
 Klicke auf die Karte, um den Ort auszuwählen
 Entfernung gesamt: 325,90 m (1.069,21 ft)



1	2	3	4	
Verbandsgemeinde 56405 Puderbach				Anl.
Eing.: 26. Feb. 2024				€
+ V. bitte Rücksprache				

Funk Franziska

Von: Bouhs, Eva (LBM Cochem) <Eva.Bouhs@lbm-cochem.rlp.de>
Gesendet: Freitag, 23. Februar 2024 12:41
An: Funk Franziska
Betreff: AW: Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Talstraße - südlich des Holzbachs“ der OG Raubach; hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öff. Belange gem. § 4 I BauGB sowie der Nachbargemeinden § 2 II BauGB

Sehr geehrte Frau Funk,

gegen die Bauleitplanung der Ortsgemeinde Raubach zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Talstraße – südlich des Holzbaches“ werden aus straßenbaubehördlicher Sicht diesseits keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Die Erschließung des Plangebietes ist über das Gemeindestraßennetz sichergestellt.

Ergänzend erlauben wir uns folgenden Hinweis:

Die hinzukommende Wohnbebauung erfolgt in Kenntnis der Verkehrslärmsituation. Daher hat die Ortsgemeinde Raubach durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o. g. Bauleitplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen. Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der **schalltechnischen Beurteilung**. Die Ortsgemeinde hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der L 267 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was sie im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag

Eva Bouhs

LandesBetrieb Mobilität (LBM) Cochem-Koblenz
 Fachgruppe Betrieb
 Anbau/ Sondernutzung
 Ravenestr. 50
 56812 Cochem
 Tel.: 02671/983-6440
 Fax: 0261/291413484
 E-Mail: Eva.Bouhs@lbm-cochem.rlp.de



Verstärkung gesucht: karriere-im-lbm.de

Von: Funk Franziska <Franziska.Funk@puderbach.de>

Gesendet: Dienstag, 9. Januar 2024 14:51

An: landesplanung@kreis-neuwied.de; Poststelle23@sgdnord.rlp.de; Montabaur, RegWAB (SGD Nord) <RegWAB.Montabaur@sgdnord.rlp.de>; info@sam-rlp.de; office@lgb-rlp.de; vermka-wwt@vermkv.rlp.de; landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de; landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de; bsa@gdke.rlp.de; erdgeschichte@gdke.rlp.de; forstamt.dierdorf@wald-rlp.de; bayer@koblenz.ihk.de; beratung@hwk-koblenz.de; raubach@ekir.de; PB24.TOEB@dwd.de; raumordnung.koblenz@lwk-rlp.de; nr@bwv-net.de; DLR Westerwald-Osteifel <DLR-WW-OE@dlr.rlp.de>; info@westerwaldverein.de; Cochem, Anbau-Strassenbenutzung (LBM Cochem) <Anbau-Strassenbenutzung@lbm-cochem.rlp.de>; lws@lappwaldbahn.de; anlagenschutz-sis@dfs.de; K.Barth@telekom.de; BAIUDBwToeB@bundeswehr.org; koordinationsanfragen.de@vodafone.com; plananfragen@kevag-telekom.de; Stellungnahmen@westnetz.de; Pascal.mueller@syna.de; arbeitsvorbereitung@bhag.de; am-n@enm.de; netzauskunft@pledoc.de; Schäfer Ilona <Ilona.Schaefer@puderbach.de>; Hoffmann Stephan <Stephan.Hoffmann@puderbach.de>; Hauck Karl <Karl.Hauck@puderbach.de>; Führer Michael <Michael.Fuehrer@puderbach.de>; info@hachenburg-vg.de; info@vg-rw.de; info@vg-dierdorf.de; birgit musubahu <bmusubahu@web.de>; info@wfg-nr.de; vorsitzender@puderbach-online.de; preilowski@nabu-rengsdorf.de; info@naturpark-rhein-westerwald.de; regionalbuero-koblenz@bund-rlp.de

Cc: Sommer Markus <Markus.Sommer@puderbach.de>; 'Michael Rudolph (michael-Rudolph@t-online.de)' <michael-Rudolph@t-online.de>

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Talstraße - südlich des Holzbachs“ der OG Raubach; hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öff. Belange gem. § 4 I BauGB sowie der Nachbargemeinden § 2 II BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen unser Beteiligungsschreiben in oben genanntem Verfahren mit der Bitte um Stellungnahme **bis einschließlich zum 25.02.2024**.

Sie werden hiermit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an dem Planaufstellungsverfahren beteiligt. Die entsprechenden Planunterlagen erhalten Sie in der Anlage.

Für Ihre Rückmeldung bedanken wir uns im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

Franziska Funk

Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach
Fachbereich 3 -Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen-
Hauptstraße 13
56305 Puderbach
Tel.: 02684/ 858-311
Fax.: 02684/858-199
E-Mail: franziska.funk@puderbach.de
Internet: <https://www.puderbach.de>

Funk Franziska

Von: Fuhrmann, Simon (LBM Cochem) <Simon.Fuhrmann@lbm-cochem.rlp.de>
Gesendet: Mittwoch, 14. August 2024 15:28
An: Funk Franziska
Betreff: AW: Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Talstraße - südlich des Holzbachs“ der OG Raubach; hier: formelle Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öff. Belange gem. § 4 II BauGB sowie der Nachbargemeinden § 2 II BauGB

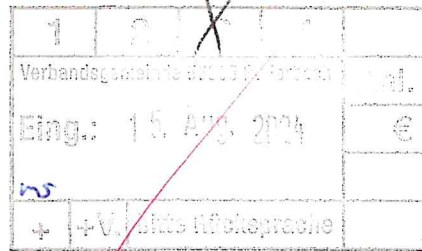
Sehr geehrte Frau Funke,

gegen die Bauleitplanungen der Ortsgemeinde Raubach zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Talstraße - südlich des Holzbachs“ werden aus straßenbaubehördlicher Sicht diesseits keine grundsätzlichen Bedenken erhoben soweit die Hinweise aus unserer damaligen Stellungnahme vom 23.02.2024 Berücksichtigung finden.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Simon Fuhrmann



LANDESBETRIEB MOBILITÄT (LBM) Cochem-Koblenz
Fachgruppe IV – Betrieb
Fachteam Anbau, Verkehr

Ravenstraße 50
56812 Cochem
☎ 02671 / 983-6458
✉ Simon.Fuhrmann@lbm-cochem.rlp.de
Web: www.lbm.rlp.de



Verstärkung gesucht: karriere-im-lbm.de

Der LBM verarbeitet personenbezogene Daten ausschließlich nach den geltenden Grundsätzen der EU-DSGVO. Alle Informationen zu dieser Verarbeitung und Ihren Rechten erfahren Sie auf unserer Internetseite unter [Datenschutz](#) oder bei unserem behördlichen Datenschutzbeauftragten unter DatenschutzbeauftragterLBM@lbm.rlp.de.

Von: Funk Franziska <Franziska.Funk@puderbach.de>
Gesendet: Donnerstag, 8. August 2024 15:23
An: landesplanung@kreis-neuwied.de; Poststelle23@sgdnord.rlp.de; Montabaur, RegWAB (SGD Nord) <RegWAB.Montabaur@sgdnord.rlp.de>; info@sam-rlp.de; office@lgb-rlp.de; vermka-wwt@vermkv.rlp.de; landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de; landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de; bsa@gdke.rlp.de; erdgeschichte@gdke.rlp.de; forstamt.dierdorf@wald-rlp.de; Fein, Frederik <Fein@koblenz.ihk.de>; beratung@hwk-koblenz.de; mail@hv-suew.de; raubach@ekir.de; PB24.TOEB@dwd.de; raumordnung.koblenz@lwk-rlp.de; nr@bwv-net.de; DLR Westerwald-Osteifel <DLR-WW-OE@dlr.rlp.de>; info@westerwaldverein.de; Cochem, Anbau-Strassenbenutzung (LBM Cochem) <Anbau-Strassenbenutzung@lbm-cochem.rlp.de>; lws@lappwaldbahn.de;

anlagenschutz-sis@dfs.de; K.Barth@telekom.de; BAIUDBwToeB@bundeswehr.org;
koordinationsanfragen.de@vodafone.com; plananfragen@kevag-telekom.de; Stellungnahmen@westnetz.de;
Pascal.mueller@syna.de; arbeitsvorbereitung@bhag.de; am-n@enm.de; netzauskunft@pledoc.de; Schäfer Ilona
<Ilona.Schaefer@puderbach.de>; Weller Heiko <Heiko.Weller@puderbach.de>; Leicher Oliver
<Oliver.Leicher@puderbach.de>; Kaul Fabian <fabian.kaul@puderbach.de>; Hauck Karl
<Karl.Hauck@puderbach.de>; Führer Michael <Michael.Fuehrer@puderbach.de>; info@hachenburg-vg.de;
info@vg-rw.de; info@vg-dierdorf.de; birgit musubahu <bmusubahu@web.de>; info@wfg-nr.de;
vorsitzender@puderbach-online.de; preilowski@nabu-rengsdorf.de; info@naturpark-rhein-westerwald.de;
regionalbuero-koblenz@bund-rlp.de
Cc: Sommer Markus <Markus.Sommer@puderbach.de>; Michael Rudolph (michael-Rudolph@t-online.de) <michael-
Rudolph@t-online.de>

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Talstraße - südlich des Holzbachs“ der OG Raubach; hier:
formelle Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öff. Belange gem. § 4 II BauGB sowie der Nachbargemeinden §
2 II BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen unser Beteiligungsschreiben in oben genanntem Verfahren mit der Bitte um
Stellungnahme **bis einschließlich zum 25.09.2024**.

Sie werden hiermit gemäß § 4 Abs. 2 BauGB formell an dem Planaufstellungsverfahren beteiligt.
Die entsprechenden Planunterlagen können Sie unter folgender Emailadresse downloaden:

<https://www.puderbach.de/rathaus-und-gemeinden/dienstleistungen-behoerden/bauleitplanung/>

Für Ihre Rückmeldung bedanken wir uns im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

Franziska Funk

Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach
Fachbereich 3 -Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen-
Hauptstraße 13
56305 Puderbach
Tel.: 02684/ 858-311
Fax.: 02684/858-199
E-Mail: franziska.funk@puderbach.de
Internet: <https://www.puderbach.de>

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Postfach 20 03 61 | 56003 Koblenz

Verbandsgemeindeverwaltung
Puderbach
Hauptstr. 13
56305 Puderbach

1	2	3	4	
Verbandsgemeinde BCGS Puderbach				Ami.
Eing.: 25. Jan. 2024				€
Stempel: 23.01.2024				

REGIONALSTELLE
GEWERBEAUF SICHT

Stresemannstraße 3-5
56068 Koblenz
Telefon 0261 120-0
Telefax 0261 120-2171
poststelle@sgdnord.rlp.de
www.sgd nord.rlp.de

23.01.2024

Mein Aktenzeichen
23/01/6/2024/0008
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom
09.01.2024
610-13/12

Ansprechpartner/-in / E-Mail
Lars Thees
Lars.Thees@sgdnord.rlp.de

Telefon / Fax
0261 120-2191
0261 120-2171

Bauleitplanung der OG Raubach; Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Talstraße - südlich des Holzbachs“

hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Immissionsschutzes ergibt sich zur o. a. Bauleitplanung folgendes:

Einwendungen

Nach dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen (z.B. gewerbliche Nutzungen) und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen (bspw. Wohngebiete räumlich so zu trennen, dass „schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden“.

Die Einhaltung des o.g. Grundsatzes ist in der vorliegenden Planung nicht zu erkennen. Durch die Schaffung von betriebsunabhängigen Wohnungen inmitten eines vollwertigen Gewerbegebietes werden durch die Bauleitplanung zwangsläufig neue Konfliktsituationen herbeigeführt. Es wird empfohlen die **Zulässigkeit auf Betriebswohnungen zu beschränken.**

1/2

Kernarbeitszeiten
09:00-12:00 Uhr
14:00-15:30 Uhr
Freitag 9:00-12:00 Uhr

Verkehrsanbindung
Bus ab Hauptbahnhof
Linien 8,9,27,460 bis Haltestelle
Stadtheater

Parkmöglichkeiten
Parkhaus Görresplatz
Behindertenparkplatz: Regierungsstr.
vor dem Oberlandesgericht

Sollte die Planung weiter verfolgt werden müssen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. § 3 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG- ausgeschlossen werden. Des Weiteren darf das ansässige Gewerbe durch die Planung nicht eingeschränkt werden, wobei die Entwicklungsmöglichkeiten ebenfalls zu betrachten sind. Im vorliegenden Fall findet die Bewertung der schädlichen Umwelteinwirkungen bezüglich Geräuschen auf Grundlage der TA-Lärm statt. Die Einhaltung der dort angegebenen Werte sind durch ein Gutachten bestätigen zu lassen. Hierbei sind aufgrund der baulichen Verbindung von Gewerbe und Wohnen auch die Werte für Körperschall gem. Nr. 6.2 TA-Lärm zu berücksichtigen. Sollte sich die gewerbliche Situation durch Nutzungsänderungen, Erweiterungen oder ähnliches zukünftig ändern ist dies vorab durch ein Gutachten überprüfen zu lassen. Für andere schädliche Umwelteinwirkungen verursacht durch beispielsweise Staub, Blendung, Gerüche etc. gilt die Forderung entsprechend.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Lars Thees