

Öffentliche Bekanntmachung

Aufstellung des Bebauungsplans „Buchenblick“

der Ortsgemeinde Puderbach

Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet

und der

Öffentlichen Auslegung

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

vom 17.03.2025 bis einschließlich 25.04.2025

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Puderbach hat am 25.10.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Buchenblick“ im beschleunigten Verfahren gem. §§ 1, 2, ff., 13 b BauGB unter Abschluss eines städtebaulichen Vertrages aufzustellen.

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung neuer Wohnbauflächen.

Am 25.11.2021 wurden der Aufstellungsbeschluss sowie die Vorinformationen in der Zeit vom 29.11.2021 bis einschließlich 19.12.2021 öffentlich bekannt gemacht. Stellungnahmen sind während der Vorinformationsfrist nicht eingegangen.

In der Vorbereitung auf das sich darauf hätte anschließen sollende formelle Beteiligungsverfahren wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse erarbeitet. Im Zuge der entsprechenden Untersuchungen des Plangebietes stellte sich heraus, dass es sich bei den Parzellen 385 und 384 (südlicher Planbereich), um geschützte Grünlandflächen gem. § 15 LNatSchG, § 30 BNatSchG handelt. Um die Bereiche überplanen zu können war es daher notwendig, einen Antrag auf „Ausnahme“ bei der Kreisverwaltung Neuwied zu stellen. Der Antrag wurde mit Datum vom 28.03.2023 genehmigt.

Mit Beschluss vom 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass § 13 b BauGB gegen EU-Recht verstößt. Demnach dürfen Außenbereichsflächen nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden. Bis Ende 2023 war nicht klar, wie und ob begonnene § 13 b Verfahren zu Ende geführt werden können oder ob eine Umstellung der Verfahrensart notwendig wäre. Daher wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Buchenblick“ zunächst gestoppt.

Am 06.05.2024 entschied der Gemeinderat der Ortsgemeinde Puderbach, die Verfahrensart von einem beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB auf ein Regelverfahren gem. §§ 1, 2 BauGB umzustellen (neuer Aufstellungsbeschluss).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde daraufhin in der Zeit vom 10.06.2024 bis einschließlich zum 12.07.2024 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.05.2024 gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt und hatten Gelegenheit zur Äußerung bis zum 12.07.2024.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Puderbach und liegt in der Flur 8, Gemarkung Puderbach. Es schließt sich im Osten an die bereits bestehende Bebauung im Bereich der Straße „Buchenblick“ sowie im Westen an den rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Urbacher Straße“ an. Eine externe Kompensationsfläche befindet sich auf dem Flurstück 395, Flur 8, Gemarkung Puderbach.

Das Plangebiet ist in beigefügter Anlage 1 unmaßstäblich durch eine hervorgehobene, schwarz gestrichelte Linie bzw. einen roten Kreis darstellt.

Die Plangebietsfläche ist im Flächennutzungsplan teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Grünfläche dargestellt.

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

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

Art der Umweltinformation / Schutzgut	Unterthemen (Kurzcharakterisierung)	Quelle
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Beschreibung des Vorhabens und Darstellung der Bewertungsgrundlagen - Ergebnisse der Standortbegehung - Artenschutzrechtliche Bewertung der Planung gem. § 44 BNatSchG - Bestandsdarstellung sowie Beurteilung betroffener Arten (Säugetiere, Vögel, Reptilien, Amphibien, Fische und Rundmäuler, Krebstiere, Weichtiere, Insekten, Farn- und Blütenpflanzen) - Fazit 	Gutachten Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Bebauungsplan „Buchenblick“ der Ortsgemeinde Puderbach, Grün Plan Eifel, Dipl.-Biogeogr. Sarah Grün aus 54558 Strohn, von Oktober 2021
	<ul style="list-style-type: none"> - Eingriff in ein pauschal geschütztes Biotop gem. § 15 LNatSchG (Glatthaferwiese) - Ausgleichsmaßnahmen 	sonstige Quellen Antrag gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG für eine Ausnahme einer pauschal geschützten Fläche zum Bebauungsplan „Buchenblick“ der Ortsgemeinde Puderbach vom 06.02.2023
	<ul style="list-style-type: none"> - Ausnahmegenehmigung für den Eingriff in ein pauschal geschütztes Biotop gem. § 15 LNatSchG (Glatthaferwiese) - Ausgleichsmaßnahmen 	Bescheid zum Antrag der Ortsgemeinde Puderbach auf Ausnahme gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG der Kreisverwaltung Neuwied vom 28.03.2023

Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Bergbau und Altbergbau - Baugrund allgemein - mineralische Rohstoffe 	Stellungnahmen Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 16.07.2024
	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis zur produktionsintegrierten Kompensation 	Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Westerwald-Osteifel vom 10.07.2024
	<ul style="list-style-type: none"> - Altlastenverdachtsflächen 	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 29.07.2024
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Wasserschutzgebiete - Oberflächengewässer - Entwässerung sowie Niederschlags- und Abwasserbewirtschaftung - Starkregen- und Sturzflutengefahren 	Stellungnahmen Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 29.07.2024
	<ul style="list-style-type: none"> - Wasser- und Löschwasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung - Wasserschutzgebiete 	Verbandsgemeindewerke Puderbach vom 15.07.2024
	<ul style="list-style-type: none"> - Löschwasserversorgung 	Kreisverwaltung Neuwied, Brand- und Katastrophenschutz vom 02.07.2024
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis zur Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G 58 RROP) 	Stellungnahmen Kreisverwaltung Neuwied, untere Landesplanungsbehörde, Bauleitplanung vom 02.07.2024
Mensch und seine Gesundheit Lärmimmissionen / Schallschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Schienenverkehrslärm 	Stellungnahmen LWS Lappwaldbahn Service GmbH vom 04.06.2024
	<ul style="list-style-type: none"> - gewerblicher Lärm (Hinweise zur Verwendung von Mischgebietswerten im Schallgutachten) 	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht vom 25.06.2024

	<p>Gutachten aus 2002:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Situationsbeschreibung - Berechnung der Schallimmissionen (Gewerbegebiet Urbacher Straße) - Ergebnisse - Zusammenfassung <p>Ergänzung aus 2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Situationsbeschreibung - Einbeziehung der damaligen Bauleitplanung im Gewerbegebiet - Veränderungen ggü. dem Zustand 2002 - Fazit <p>Gutachten aus 2024:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Situationsbeschreibung - Ermittlung der gewerblichen Schallimmissionen (Gewerbegebiet Urbacher Straße Teil a, Teil b, Edeka, sonstige Vorbelastung) - Schalleistungen - Berechnung - Ergebnisse - Zusammenfassung 	<p>Gutachten</p> <p>Schalltechnisches Gutachten „Schallimmissionen durch ein Gewerbegebiet bei heranrückender Wohnbebauung in Puderbach“, MuUT Meß- und Umwelttechnik GmbH aus 53489 Sinzig, Dipl.-Phys. Dr. Joachim Schewe vom 13.09.2002 sowie die daraufhin erfolgte Ergänzung vom 09.02.2020</p> <p>Das schalltechnische Gutachten wurde überarbeitet aufgrund der Stellungnahme der SGD Nord-Regionalstelle Gewerbeaufsicht vom 25.06.2024 durch das Gutachten „Gewerbliche Schallimmissionen im Gebiet des Bebauungsplans „Buchenblick“ in Puderbach“, MuUT Meß- und Umwelttechnik GmbH aus 53489 Sinzig, Dipl.-Phys. Dr. Joachim Schewe vom 30.09.2024</p>
--	--	--

<p><u>Umweltbelange insgesamt</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt - Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt - Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern - Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie - Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes - Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes - unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind 	<ul style="list-style-type: none"> - Einleitung mit Darstellung des Vorhabens - Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die vermutlich erheblich beeinflusst werden - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft - Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz - Alternativenprüfung - Prüfung kumulativer Wirkungen - Technische Verfahren bei der Umweltprüfung - Monitoring - Allgemein verständliche Zusammenfassung 	<p>Planunterlagen</p> <p>Umweltbericht Stand 28.01.2025</p>
---	---	--

In der Sitzung des Gemeinderates am 03.02.2025 hat die Ortsgemeinde Puderbach den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes „Buchenblick“ angenommen und die Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach mit der Einleitung der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

Die Dauer der Veröffentlichungsfrist gemäß 3 Abs. 2 BauGB erstreckt sich auf die Zeit vom 17.03.2025 bis einschließlich zum 25.04.2025.

In dieser Zeit kann der Entwurf des Bebauungsplanes „Buchenblick“ mit der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie seinen Anlagen zusammen mit den vorliegenden, umweltbezogenen Informationen **im Internet** unter folgender Internetadresse eingesehen werden:

www.puderbach.de

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

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

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

von jedermann eingesehen werden.

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

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

Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach, den 06.03.2025



(Volker Mendel)
Bürgermeister

Anlage 1:

Plangebiet mit externer Ausgleichsfläche:



Übersichtskarte:

