

Bebauungsplan  
**„Gewerbegebiet Talstraße  
– südlich des Holzbachs“**

**Ortsgemeinde Raubach**  
Verbandsgemeinde Puderbach  
Kreis Neuwied  
Rheinland-Pfalz

**Textliche Festsetzungen,  
Begründung und Umweltbericht**

in der Fassung für  
die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsstand: 28. Juni 2024  
66 Seiten

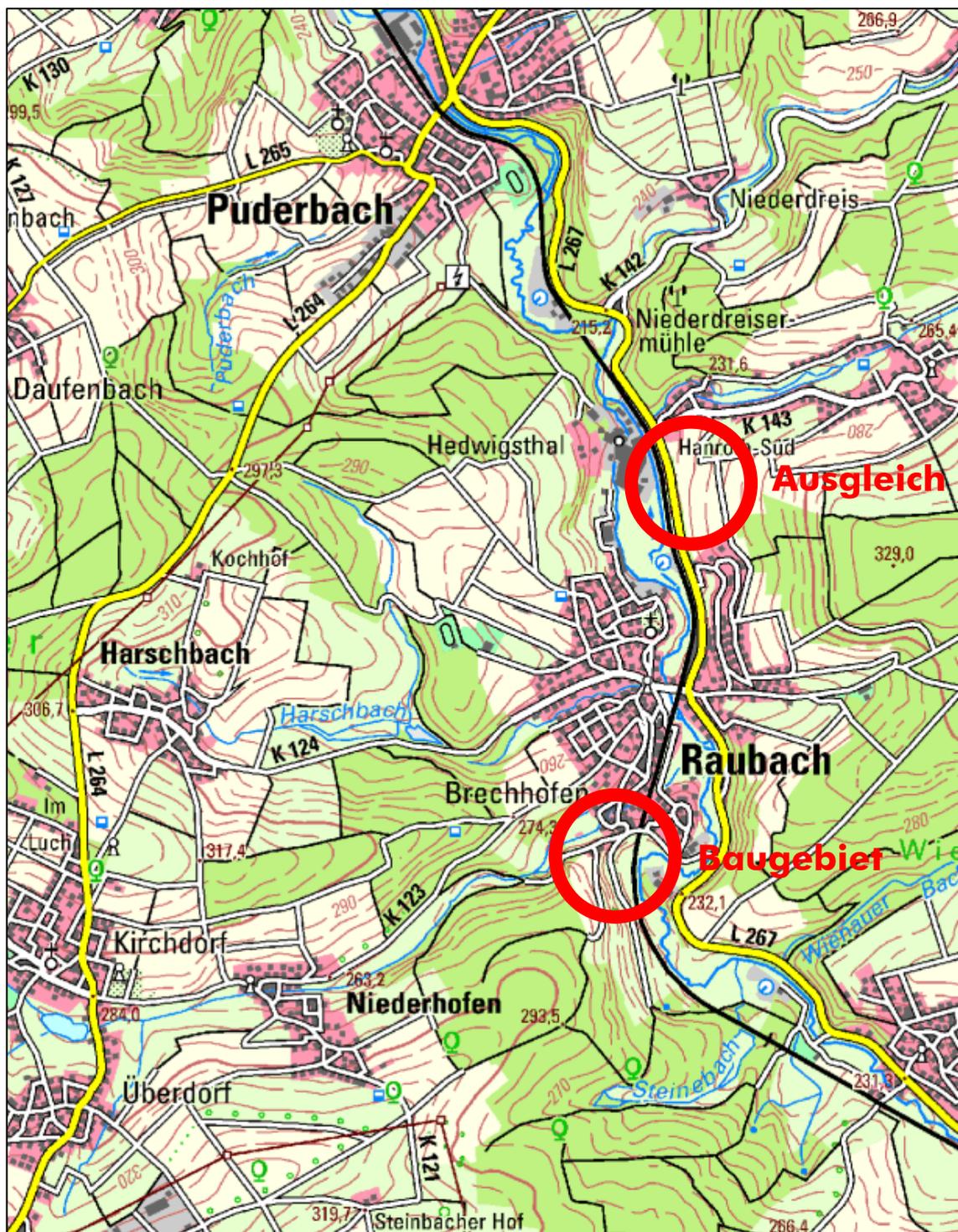


Abb. 1: Lageübersicht (Quelle LANIS RLP)

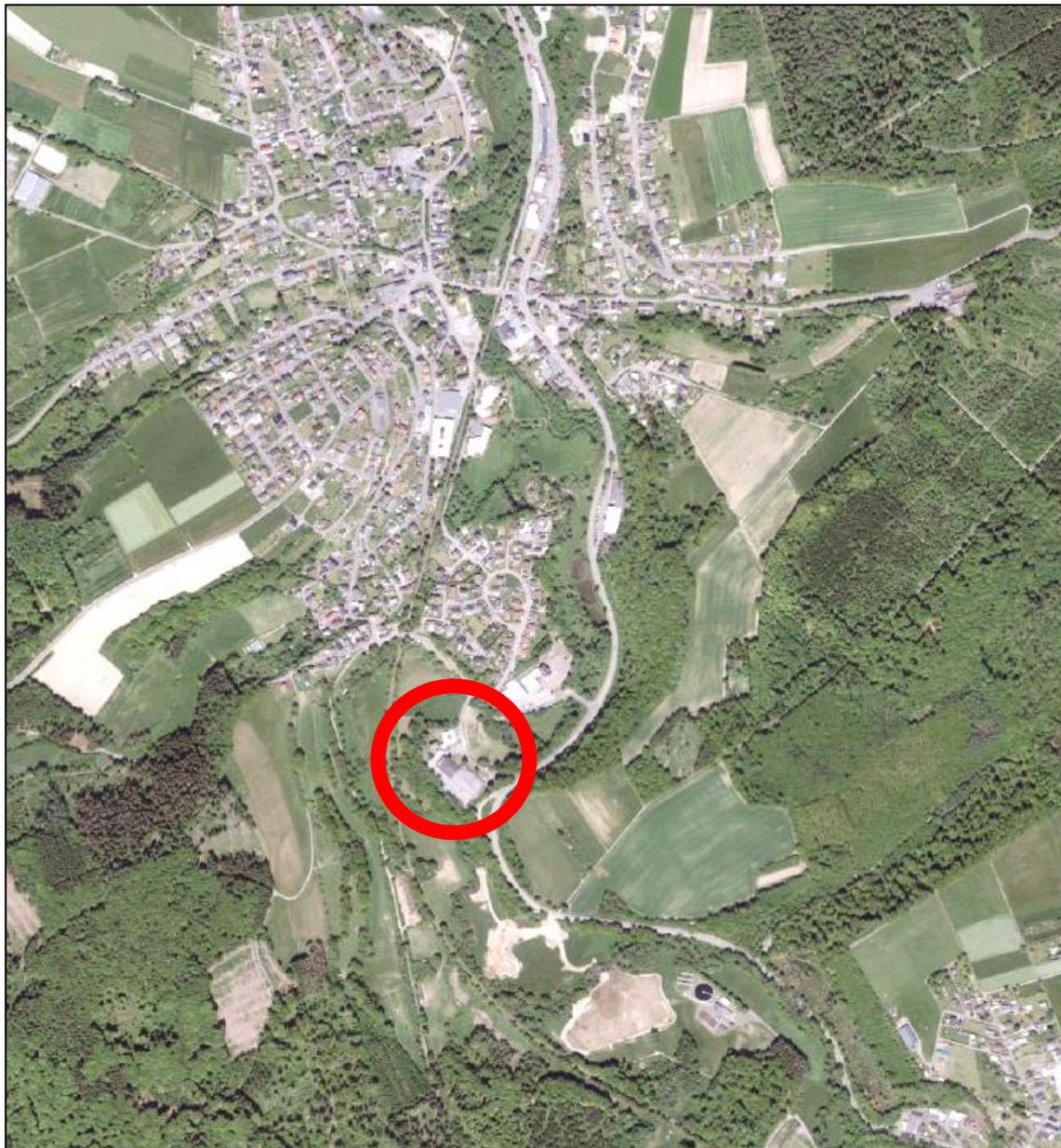


Abb. 2: Luftbild (Quelle LANIS RLP)

## **Inhaltsverzeichnis**

I.	Textliche Festsetzungen und Hinweise.....	I-1
A.	Inhalte .....	I-2
1.	Bestandteile der Planung .....	I-2
2.	Verbindlichkeit .....	I-2
B.	Textliche Festsetzungen .....	I-3
1.	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	I-3
2.	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	I-5
3.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	I-5
4.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	I-5
5.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB) .....	I-6
C.	Hinweise .....	I-10
1.	§ 22 Landesstraßengesetz (LStrG) Rheinland-Pfalz .....	I-10
2.	Maßnahmen zum Artenschutz.....	I-11
3.	Hinweise zu möglichen Kampfmitteln .....	I-12
4.	Hinweise für die Planung .....	I-12
5.	Hinweise für Begrünungsmaßnahmen .....	I-14
D.	Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk .....	I-15
II.	Begründung .....	II-1
A.	Planungsanlass und Ziele der Planung .....	II-2
B.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	II-7
a)	Landesentwicklungsprogramm und Regionaler Raumordnungsplan .....	II-7
b)	Flächennutzungsplan .....	II-8
C.	Erläuterung der Planung .....	II-10
D.	Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk.....	II-15

III.	Umweltbericht .....	III-1
A.	Einleitung .....	III-2
1.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	III-2
2.	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan .....	III-3
a)	Fachgesetze .....	III-3
b)	Schutzgebiete .....	III-3
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	III-5
a)	Bestandsaufnahme und Bewertung .....	III-5
b)	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet .....	III-12
4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	III-15
5.	Planungsalternativen .....	III-20
6.	erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen .....	III-21
B.	zusätzliche Angaben .....	III-22
1.	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	III-22
2.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	III-22
3.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	III-23
4.	Quellen .....	III-23
C.	Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk .....	III-30

## Rechtgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch § 2 und § 11 des Gesetzes vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)

Bebauungsplan  
**„Gewerbegebiet Talstraße  
– südlich des Holzbachs“**

**Ortsgemeinde Raubach**  
Verbandsgemeinde Puderbach  
Kreis Neuwied  
Rheinland-Pfalz

## I. Textliche Festsetzungen und Hinweise

in der Fassung für  
die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

## **A. Inhalte**

### **1. Bestandteile der Planung**

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind
  - Planurkunde
  - Textliche Festsetzungen
- Als Anlage beigefügt sind
  - Begründung
  - Umweltbericht nach § 2a BauGB
  - Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom Büro für Landschaftsökologie, Dr. Claus Mückschel vom 28.04.2024
  - Schalltechnisches Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure, vom 24.05.2024

### **2. Verbindlichkeit**

Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.

Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.

## B. Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die in der Planzeichnung mit „**GE**“ gekennzeichnete Fläche wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 3 aufgeführten Nutzungen einschließlich Einzelhandel werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

Die in § 8 Abs. 2 Abs. 3 Nr. 2 aufgeführten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes „GE“ auf dem Flurstück 859/1 gemäß § 1 Abs. Abs. 6 Nr. 2 BauNVO zulässig. Auf dem Flurstück 859/2 sind solche Anlagen mit Ausnahme dafür erforderlicher Pkw-Stellplätze ausgeschlossen.

Für die in der Planzeichnung mit „**SO**“ gekennzeichnete Fläche wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gewerbe und/oder Wohnen“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind nur:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- sonstige Wohnungen, wenn diese über entsprechende Schutzvorkehrungen verfügen, die die Wohnqualität und die Schallschutzanforderungen des Wohnens in einem Mischgebiet bzw. in einer Gemengelage gewährleisten (Nachweis im Baugenehmigungsverfahren).

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 5 solcher Wohnungen zulässig.

### Festsetzungen zur Immissionsbegrenzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO werden nach der DIN 45691 nachfolgende Lärmkontingente festgesetzt. In den Teilflächen 1 und 2 des Gewerbegebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45 691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	
	Tag	Nacht
GE / Teilfläche 1	57	42
GE / Teilfläche 2	61	46

Die Festgesetzten Emissionskontingente der Teilfläche 1 gelten auch bei einer gewerblichen im Sonstigen Sondergebiet SO.

Für die jeweiligen Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente um die nachfolgend genannten Zusatzkontingente  $L_{EK, \text{zus}}$ . Die Lage der Sektoren A und B ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

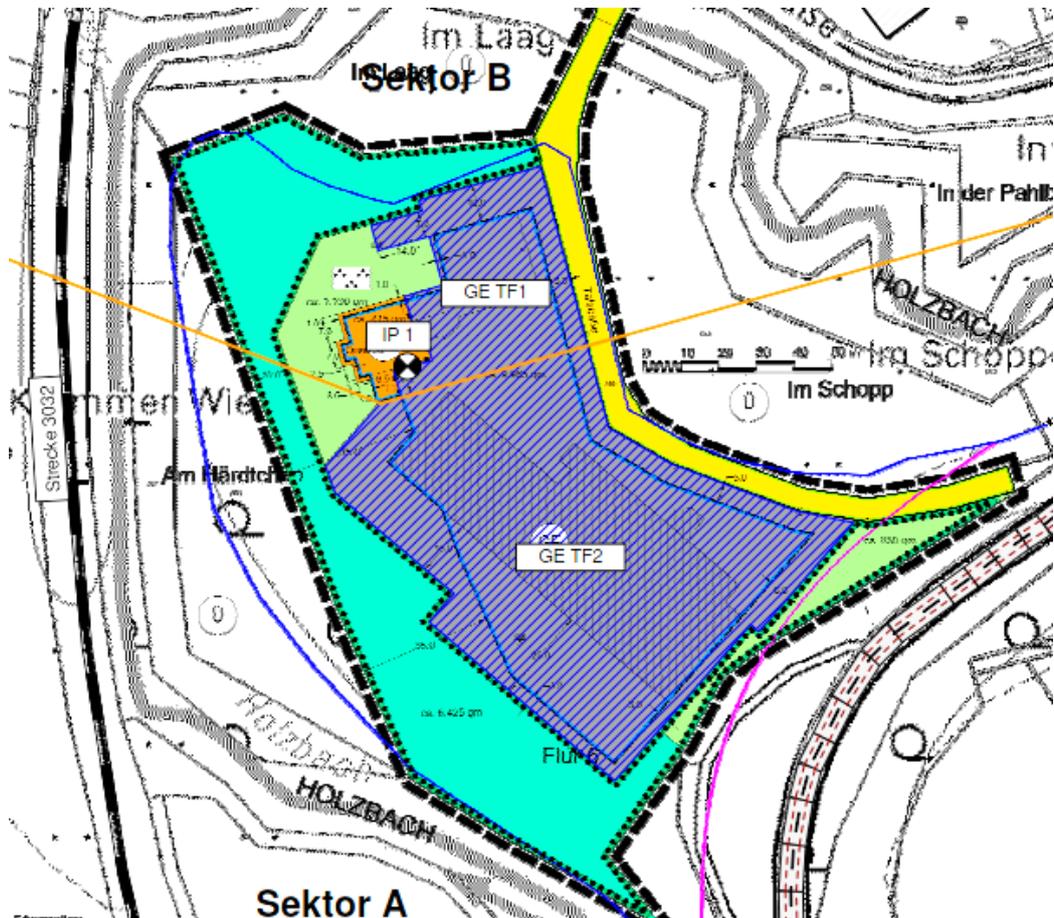


Abb. 3: Richtungssektoren für Zusatzkontingente

Sektor	Zusatzkontingente $L_{EK}$ in dB(A)	
	Tag	Nacht
A	10	10
B	0	0

Die Sektoren sind dabei wie folgt definiert:

Bezugspunkt 32402658 / 5602581 (Koordinaten nach UTM (WGS84))

Sektor A: Winkel  $74^\circ - 291^\circ$

Sektor B: Winkel  $291^\circ - 74^\circ$

Die Nordrichtung entspricht  $0^\circ$

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor  $L_{EK}$  durch  $L_{EK, i}$  durch  $L_{EK, i} + L_{EK, \text{zus}, k}$  zu ersetzen ist.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Für die in der Planzeichnung mit „**GE**“ gekennzeichnete Fläche gilt:

Es wird eine maximale Grundfläche von 7.350 qm festgesetzt. Überschreitungen im Sinne des § 19 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 9.965 qm zulässig.

Die Höhe baulicher Anlagen darf maximal 12,00 m über der Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses betragen. Für das unterste Vollgeschoss gelten die Bestimmungen des § 2 Abs. 4 LBauO RLP.

Für die in der Planzeichnung mit „**SO**“ gekennzeichnete Fläche gilt:

Es wird eine maximale Grundfläche von 370 qm festgesetzt. Überschreitungen im Sinne des § 19 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 415 qm zulässig.

Die Höhe baulicher Anlagen darf maximal 12,00 m über der Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses betragen. Für das unterste Vollgeschoss gelten die Bestimmungen des § 2 Abs. 4 LBauO RLP.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt auch für Werbeanlagen.

## **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Es wird keine Bauweise festgesetzt. Die zulässige Länge von Gebäuden richtet sich nach den Baugrenzen.

Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile sind bis 3 m zulässig.

Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Das gilt nicht für Werbeanlagen.

## **4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Alle neu errichtenden Gebäude sind ausschließlich mit begrüntem Flachdach zulässig. Die Stärke des Pflanzsubstrates muss mindestens 10 cm betragen. Die Dachfläche ist mit standortgerechten Gräsern und Kräutern fachgerecht flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Wald- und privaten Grünfläche mit den Umgrenzungen „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie „Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Einzelne Gehölze dürfen entfernt werden, wenn dieses aus Gründen der Verkehrssicherung im Sinne eines gestuften Wald- oder Gehölzrandes erforderlich ist.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage / Garten“ darf der Anteil von Zufahrten (nur wasser-durchlässig), Stellplätze (nur in Rasengitter), Wegen, Sitzplätzen oder ähnliche baulichen Anlagen maximal 40 % betragen. Mindestens 60 % der Fläche sind flächendeckend und standortgerecht zu begrünen.

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Fläche (Flurstück Nr. 527, Flur 3, Gemarkung Raubach) mit der Umgrenzung „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ wird als Entwicklungsziel eine natürliche Gehölzrandentwicklung festgesetzt. Pflegemaßnahmen sind nur zur Sicherung der Artenvielfalt, Entwicklung eines vorgelagerten artenreichen Kräuter-/Gräser-Saumes sowie zur Verkehrssicherung zulässig.

## **5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  basierend auf dem jeweiligen in Anlage 8 (Tag) und Anlage 9 (Nacht) für die freie Schallausbreitung dargestellten Lärmpegelbereichen unter Bezugnahme auf Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$L_a$  der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_w = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von  $R'_w > 50$  dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $SS$  zur Grundfläche des Raumes  $SG$  nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert  $KAL$  nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.



- I, <55 dB(A)
- II, 56-60 dB(A)
- III, 61-65 dB(A)
- IV, 66-70 dB(A)
- V, 71-75 dB(A)
- VI, 76-80 dB(A)
- VII, > 80 dB(A)

Abb. 4: maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01 tags  
(6.00 – 22.00 Uhr)



- I, <55 dB(A)
- II, 56-60 dB(A)
- III, 61-65 dB(A)
- IV, 66-70 dB(A)
- V, 71-75 dB(A)
- VI, 76-80 dB(A)
- VII, > 80 dB(A)

Abb. 5: maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01 nachts (22.00 – 6.00 Uhr)

#### Belüftung von Schlafräumen

Wenn Schlafräume (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) an einer Fassade mit einem Beurteilungspegel nachts von größer als 45 dB(A) angeordnet werden und diese nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungselementen auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel während der Nachtzeit sicherstellen. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Auf die schallgedämmten Lüftungselemente kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. besondere Fensterkonstruktionen, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

#### **6. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden in der Planzeichnung durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt.

## C. Hinweise

### 1. Sicherheitsabstand zum Wald / forstliche Belange

Für die zulässigen Nutzungen wird keine Waldfläche in Anspruch genommen, daher sind keine Anträge zur Änderung der Bodennutzungsart nach § 14 Landeswaldgesetz RLP erforderlich.

Bestehende Gebäude entsprechen teilweise nicht dem vom Forstamt Dierdorf genannten Sicherheitsabstand von bis zu 35 m zum angrenzenden Wald.

Der Grundstückseigentümer der Gewerbe- und Sondergebietsfläche kommt daher der Empfehlung des Forstamtes nach, wird alle sicherheitsrelevanten Bäume / Baumarten entnehmen und auf dieser Fläche mit der erforderlichen Tiefe, einen pultdachartig aufsteigenden Waldrand mit Sträuchern und niedrigwachsenden Gehölzen entwickeln.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich zudem, diese Maßnahme durch Eintragung einer Baulast zum Schutz der Gebäude abzusichern. Dem Vorschlag des Forstamtes, eine Haftungsverzichterklärung gegenüber dem benachbarten Waldbesitzer abzuschließen, wird ebenfalls gefolgt.

Darüber hinaus sind keine Maßnahmen geplant, die den benachbarten Wald durch Funkenflug gefährden können, andernfalls werden Emissionsschutzgitter eingebaut.

### 2. § 22 Landesstraßengesetz (LStrG) Rheinland-Pfalz

§ 22 Bauverbot an öffentlichen Straßen

(1) Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen

1. Hochbauten an Landesstraßen in einer Entfernung bis 20 m und an Kreisstraßen in einer Entfernung bis 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,

2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar an Landes- oder Kreisstraßen angeschlossen werden sollen, mit Ausnahme landwirtschaftlicher Aussiedlungen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. Für die Berechnung der Entfernung bleiben Radwege und Parkplätze außer Betracht. Bei geplanten Straßen gilt das Verbot vom Beginn der Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren oder von dem Zeitpunkt an, zu dem den Betroffenen Gelegenheit gegeben wird, den Plan einzusehen.

(2) Absatz 1 gilt nicht, soweit ein Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes (§ 9 BauGB) entspricht, der zumindest die Begrenzung der Verkehrsflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast, bei Ortsdurchfahrten in der Baulast der Gemeinden der für die freie Strecke zuständigen Straßenbaubehörde, zustande gekommen ist. Satz 1 gilt entsprechend für Bauvorhaben auf Grundstücken, die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB durch Satzung in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen sind, wenn die Satzung unter der in Satz 1 genannten Mitwirkung zustande gekommen ist.

(3) Hebt ein Verbot nach Absatz 1 die bauliche Nutzung eines Grundstückes, der keine sonstigen öffentlich-rechtlichen Beschränkungen entgegenstehen, ganz oder teilweise auf, so kann der Eigentümer insoweit eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, als seine Vorbereitungen zur baulichen Nutzung des Grundstückes in dem bisher zulässigen Umfang für ihn an Wert verlieren oder eine wesentliche Wertminderung des Grundstückes eintritt. Zur Entschädigung ist der Träger der Straßenbaulast verpflichtet. Kommt eine Einigung nicht zustande, so setzt die Enteignungsbehörde die Entschädigung fest. Im Übrigen gilt das Landesenteignungsgesetz.

(4) Im Falle des Absatzes 1 Satz 4 entsteht der Anspruch nach Absatz 3 erst, wenn der Plan rechtskräftig festgestellt oder genehmigt oder mit der Ausführung begonnen worden ist, spätestens jedoch nach Ablauf von vier Jahren, nachdem das Verbot in Kraft getreten ist.

(5) Die für die Genehmigung der baulichen Anlage zuständige Behörde kann mit Zustimmung der Straßenbaubehörde Ausnahmen von Absatz 1 zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfalle zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohles der Allgemeinheit die Abweichung fordern. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.

### **3. Maßnahmen zum Artenschutz**

Es sind die Artenschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 39 u. 44 BNatSchG) zwingend zu beachten. Diese sehen insbesondere für Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten (hierzu zählen alle europäischen Vogelarten aber auch Fledermausarten) weitgehende gesetzliche Verbote vor. So ist es z. B. generell verboten, Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten zu verletzen oder zu töten aber auch deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ebenfalls verboten ist die erhebliche Störung von Tieren der streng geschützten Arten sowie der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Diese Anforderungen werden durch die dem Bebauungsplan als Anlage beige-fügte Artenschutzrechtliche Vorprüfung bestätigt.

#### **4. Hinweise zu möglichen Kampfmitteln**

Aus Sicht des Planungsgebers können Funde von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sollen daher mit entsprechender Vorsicht durchgeführt werden. Bei Verdacht auf Kampfmittel ist daher sofort die örtliche Ordnungsbehörde zu verständigen. Eine präventive Absuche kann auf Kosten des Bauherrn durch eine Fachfirma erfolgen. Eine Liste der in Frage kommenden Firmen ist erhältlich beim Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Leit- und Koordinierungsstelle, Postfach 320125, 56044 Koblenz-Rübenach, Tel. 02606/961114.

#### **5. Hinweise für die Planung**

Gemäß § 5 (2) WHG ist jede Person selbst verpflichtet ist, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserereignissen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere hinsichtlich der Gefahren durch Starkregenereignisse.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB zu beachten. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Treten bei Bauarbeiten Indizien für Bergbau auf, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

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

Es liegen keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die fachgerecht untersucht werden müssen, bevor sie ggf. bei den weiteren Bauarbeiten beeinträchtigt/zerstört werden. Der Bauherr ist verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie (Tel. 0261-6675 3000, Mail [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de)) vier Wochen vorher abzustimmen. Auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach §§ 16-21 DSchG RLP wird hingewiesen. Unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, sind ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden.

Der Beginn von Bauarbeiten ist zudem der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte rechtzeitig (4 Wochen vorher) mitzuteilen unter [erdgeschichte@gdke.rlp.de](mailto:erdgeschichte@gdke.rlp.de) oder Tel. 0261/6675-3032.

Ob künftig ein Teil der Energieversorgung über eigene Anlagen (z.B. Solarthermie oder Fotovoltaik) auf dem Gelände erfolgt, bleibt der Entscheidung des Grundstückseigentümers oder allgemein verbindlichen Vorgaben des Bundes- oder Landesgesetzgebers vorbehalten. Es wird jedoch empfohlen, die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie auf dem jeweiligen Grundstück zu prüfen und soweit wirtschaftlich vertretbar im Sinne von Maßnahmen gegen den Klimawandel zu realisieren.

Es liegen keine Informationen zu besonderen Radonbelastungen vor, die bauleitplanerisch zu berücksichtigen wären. Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat dazu ebenfalls keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen. Es bleibt dem Grundstückseigentümer vorbehalten, eigenverantwortlich mögliche Radonbelastungen ermitteln zu lassen und ggf. entsprechende Schutzvorkehrungen vorzusehen.

Bei der Löschwasserversorgung sind die Anforderungen der Technischen Regel (Arbeitsblatt 2018-4 vom Oktober 2018 „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“) sowie der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Mai 2021) zu beachten und umzusetzen.

## **6. Hinweise zu Geologie-Datengesetz**

Nach dem Geologie-Datengesetz (GeolDG) 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. Die Übermittlungspflicht obliegt dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma).

Weitere Informationen zum Geologie-Datengesetz finden sich auf den LGB-Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter

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

## **7. Hinweise vorhandenen Leitungen**

### Leitungen der Telekom Deutschland GmbH

Im Planbereich/in den Planbereichen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Unsere unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Wir weisen darauf hin, dass die Gültigkeit dieser Pläne auf einen Zeitraum von 30 Tagen ab dem im Schriftfeld des Planes angegebenen Datum begrenzt ist. Aktuelle Pläne erhalten Sie über unsere Planauskunft: [planauskunft.mitte@telekom.de](mailto:planauskunft.mitte@telekom.de). Es besteht auch die Möglichkeit unsere Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist zunächst die Registrierung unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> erforderlich.

In Teilbereichen befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so sind die u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen, damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.

Hinsichtlich der bei der Ausführung von Arbeiten zu beachtenden Vorgaben wird auf die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH verwiesen.

Sollten Kabel verändert werden müssen, erwartet die Deutsche Telekom Technik GmbH entsprechende Informationen, damit in ihrem Hause die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, B1, Herrn Leidig, Philipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83310; eMail: Thomas.Leidig@telekom.de) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, B1, Herrn Seibert, Philipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83305; eMail: Elmar.Seibert@telekom.de).

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, wird die Telekom Deutschland GmbH diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben. Sollte eine Vergabe dieser Arbeiten an das ausführende Unternehmen nicht zustande kommen, so ist im Bauzeitenplan ein den durch die Telekom auszuführenden Arbeiten angemessenes Zeitfenster einzuplanen.

Die Telekom Deutschland GmbH weist darauf hin, dass eigenmächtige Veränderungen an ihren Anlagen durch von ihr nicht beauftragte Unternehmer nicht zulässig sind. Der Unternehmer muss vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholen.

## 8. Hinweise für Begrünungsmaßnahmen

### **Auswahl heimischer Gehölzarten**

#### *Bäume I. Ordnung*

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea

#### *Bäume II. Ordnung*

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuchen	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia

#### *Sträucher*

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weissdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa

Es dürfen grundsätzlich nur standortgerechte, einheimische Laubgehölze gepflanzt werden.



Bebauungsplan  
**„Gewerbegebiet Talstraße  
– südlich des Holzbachs“**

**Ortsgemeinde Raubach**  
Verbandsgemeinde Puderbach  
Kreis Neuwied  
Rheinland-Pfalz

## II. Begründung

in der Fassung für  
die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

## A. Planungsanlass und Ziele der Planung

Die Iron Real Estate GbR als Eigentümer des Gewerbeanwesens Talstraße 2 in Raubach möchte das seit über einem Jahr leerstehende Bürogebäude dafür nutzen, dort Wohnungen zu errichten, die entweder im Sinne von Betriebswohnungen für Beschäftigte oder auch vom Betrieb losgelöst genutzt werden sollen. Das gilt auch für die vorhandene Betriebswohnung im Untergeschoss.



Abb. 6: leerstehende Gebäude



Abb. 7: vorhandenes, leerstehende Bürogebäude



Abb. 8: Übergang vom Bürogebäude zum Gehölzbestand



**Abb. 9: Freiflächen hinter dem Bürogebäude**

Das Gelände wurde vormals als Auto-Reifenlager einschließlich Montageeinrichtungen und Büro genutzt.

Im Rahmen eines Bauantragverfahrens (Antrag vom 28.08.2023) hat die zuständige Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Neuwied mit Schreiben vom 29.09.2023 festgestellt, dass für „normales“ Wohnen keine planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen bestehen. Das Betriebsareal befindet sich weder in einem nach § 30 BauGB beplanten Bereich noch im Innenbereich nach § 34 BauGB, sondern im unbeplanten Außenbereich. Die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 35 BauGB sind ebenfalls nicht gegeben. Hinzu kommt, dass das Areal bislang ausschließlich gewerblich genutzt wird und auch daher keine Voraussetzungen dafür gegeben sind, diesen Standort zum Wohnen zu nutzen.

Dies kann nur dann möglich und genehmigungsfähig sein, wenn die Ortsgemeinde Raubach im Rahmen ihrer planungshoheitlichen Aufgaben die entsprechenden Voraussetzungen dafür schafft. Der Ortsgemeinderat von Raubach hatte sich in seiner Sitzung am 30. Juni 2022 bereits mit dem Thema befasst, leerstehende Bereiche des Bürogebäudes für „normales“ Wohnen zu nutzbar zu machen, und einstimmig einer dafür ggf. erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes in ein Mischgebiet zugestimmt.

Bei einem gemeinsamen Ortstermin am 02.11.2023 mit Vertretern der Orts- und Verbandsgemeinde, des Bauherrn und den Planern wurde eine mögliche Wohnnutzung losgelöst von betrieblichem Wohnen besprochen. Wichtig ist zunächst, dass „normales“ Wohnen die gewerbliche Nutzung des Areals nicht beeinträchtigen darf und der Standort weiterhin als Gewerbegebiet betrachtet werden soll. Es sollen auch keine neuen Gebäude mit Wohnen ermöglicht, sondern lediglich bauleitplanerisch die Option geschaffen werden, die Büroräume des Bürogebäudes so umzubauen, dass diese als Wohnungen genutzt werden können. Eine ausschließliche Nutzung als Betriebswohnungen kann dabei leider nicht sichergestellt werden, so dass auch nicht auf dem Areal Beschäftigten die Gelegenheit geboten werden soll, dort wohnen zu dürfen.

Entscheidende Voraussetzungen dafür sind, dass die Ortsgemeinde Raubach einen entsprechenden bauleitplanerischen Genehmigungsrahmen schafft und die Wohnungen so errichtet werden, dass diese über einen funktionsgerechten Schallschutz gegenüber dem im Gewerbegebiet entstehenden und zulässigen Lärm verfügen und die Wohnqualität eines Mischgebietes bzw. einer Gemengelage im Sinne des § 34 BauGB gewährleisten.

Durch die Lage des vorhandenen leerstehenden Bürogebäudes am nordwestlichen Rand des Gewerbeareals mit angrenzenden, zur Landschaft hin gelegenen Gartenflächen lässt sich an dieser besonderen Stelle eine Wohnnutzung rechtfertigen, ohne befürchten zu müssen, dass damit der eigentliche Gewerbestandort, wie er im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Puderbach dargestellt ist, in Frage gestellt werden könnte. Das Gebäude kann den Garten als Freifläche und Außenwohnbereich zur verbleibenden Gewerbenutzung hin wirksam abschirmen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein rechtsverbindlicher Rahmen für die künftige Nutzung des gesamten Gewerbeareals der Talstraße 2 geschaffen werden.

Dieser Rahmen soll nicht nur eine wohnbauliche Nutzung des bestehenden Bürogebäudes ermöglichen, sondern auch für die übrigen Gewerbeflächen regeln, wie und in welchem Maß diese baulich genutzt werden dürfen.



Abb. 10: geplante Wohnungen (Antrag vom 28.08.2023)





Abb. 13: Entwässerungsplan (Antrag vom 28.08.2023)

Schwerpunkt der künftigen Nutzung soll den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Puderbach folgend eindeutig Gewerbe sein.

Der Bebauungsplan soll regeln, in welchem Umfang künftig Erweiterungen oder Umbaumaßnahmen der bestehenden Gebäude sowie auch mögliche Neubauten zulässig sind. Dabei gilt es, die an eine solche Planung zu stellenden Anforderungen bezogen auf städtebauliche wie auch Umweltbelange zu beachten und gleichsam Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu minimieren. Das betrifft auch Belange des Hochwasserschutzes und der Forstwirtschaft. In der Fassung zur Offenlage wird das festgesetzte Sondergebiet „Gewerbe und/oder Wohnen“ auf das davon betroffenen Gebäude beschränkt. Mit der neuen Definition der Zweckbestimmung soll ermöglicht werden, dass das Gebäude wahlweise ganz oder nur teilweise für eine oder beide Nutzungen herangezogen werden kann. In einem Mischgebiet sind solche Optionen nicht möglich. Dort ist eine Mischung Pflicht. Das ist bei der vorliegenden Planung aber nicht beabsichtigt. Es geht darum, das bisherige Bürogebäude bedarfsgerecht und der jeweiligen Nachfrage angepasst nutzen zu dürfen. Mit etwa 415 qm ist das Sondergebiet so klein, dass es für die städtebauliche Steuerung auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht relevant ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können über entsprechende Schutzvorkehrungen gewährleistet werden. Für das Wohnen gilt es dabei, die Wohnqualität einer Gemengelage zu wahren. Durch die Schutzvorkehrungen ist eine Trennung im Sinne des § 50 BImSchG entbehrlich.

Im Rahmen der weiteren Planung wurde für die leerstehenden Gebäude auch eine Nutzung für kirchliche, kulturelle, sozial und gesundheitliche Zwecke in Betracht gezogen, für die sich sowohl die Struktur der vorhandenen Gebäude als auch die Erschließung mit einer kurzen Anbindung an die Landesstraße L 267 anbieten würden. In der Sitzung am 27.06.2024 hat der Ortsgemeinderat entschieden, solche Nutzungen nicht mehr nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auszuschließen, sondern nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO allgemein zuzulassen, allerdings nur in den Gebäuden auf dem Flurstück 859/1.

## B. Übergeordnete Planungsvorgaben

### a) Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Puderbach ist der Standort als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, wie die nachfolgende Abbildung zeigt. Eine Wohnnutzung ist dabei nicht vorgesehen. Mit etwa 415 qm und nur 4 % der gesamten Baufläche (GE + SO) ist das Sondergebiet, in dem Wohnen eine zusätzliche Nutzungsoption sein soll, so klein, dass es für die städtebauliche Steuerung auf Ebene des Flächennutzungsplanes (in der Regel im Maßstab 1:10.000) nicht relevant ist. Daher ist weder eine Änderung des Flächennutzungsplanes noch eine Genehmigung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 2 BauGB vorgesehen oder erforderlich. Der Bebauungsplan kann nach § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gewertet werden.

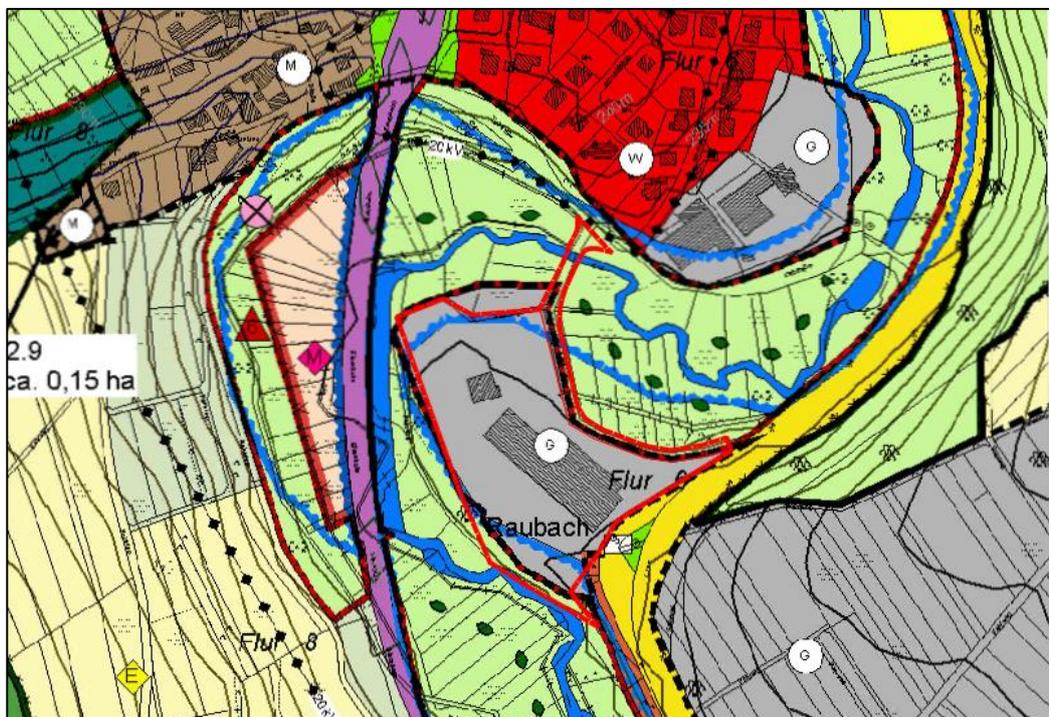


Abb. 14: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Plangebiet rot umrandet)

Damit sind letztlich auch die nachfolgenden Belange der Landesplanung und Raumordnung bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplanung hinreichend berücksichtigt.

**b) Landesentwicklungsprogramm und Regionaler Raumordnungsplan**

Entwicklung der Gemeinden / Eigenentwicklung und besondere Funktionen

Ziele und Grundsätze

G 26 Die Eigenentwicklung hat sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.

G 27 Gemeinden können durch die Regionalplanung besondere Funktionen als Ziel der Raumordnung in den Bereichen Wohnen (W), Gewerbe (G), Freizeit/Erholung (F/E) sowie Land- und Forstwirtschaft (L) zugewiesen werden.

G 28 Zur Konkretisierung der besonderen Funktion Wohnen bzw. Gewerbe können in den Regionalplänen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Siedlungserweiterung ausgewiesen werden.

Begründung/Erläuterung zu G 26

Jede Gemeinde trägt die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Für die Gestaltung der Eigenentwicklung sollen auch bürgerschaftliche Beteiligungsformen genutzt werden.

Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen, welcher mit der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, soll nachfolgende Kriterien berücksichtigen:

- der Bedarf der ortsansässigen Betriebe
- der Bedarf für die Neuansiedlung von Betrieben mit besonderen örtlichen Standortvoraussetzungen sowie von Betrieben und Einrichtungen, die zur Sicherung oder Verbesserung der örtlichen Versorgungsstruktur erforderlich sind.

Nachhaltige Wahrnehmung der Daseinsgrundfunktionen

Arbeiten und Gewerbe

Ziele und Grundsätze

G 52 Das bestehende Angebot an Gewerbe und Industrieflächen soll vorrangig genutzt werden.

Bei der vorliegenden Planung geht es vorrangig darum, einem bereits ansässigen Unternehmen Planungssicherheit für eine wirtschaftliche und zukunftsfähige Betriebsentwicklung bauleitplanerisch zu ermöglichen. Die Belange der Landesplanung stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen, zumal der Standort bereits im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Puderbach als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist.

### RROP Mittelrhein-Westerwald 2017

Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald ist im Plangebiet auf der für diese Planung verwendete Kartengrundlage eine Bebauung dargestellt, die jedoch nicht einer Siedlungsfläche (Industrie und Gewerbe) zugeordnet ist. Soweit erkennbar und seitens der Kreisverwaltung bestätigt, gehört das Plangebiet zur einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.



 Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G)

#### Abb. 15: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Mit der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Puderbach als vorbereitender Bauleitplanung wurden auch die Belange der Raumordnung sowie des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald auf diese Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung einbezogen, angemessen berücksichtigt und sind daher für die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes nicht mehr entscheidend.

Ungeachtet dessen hat das Plangebiet für Erholung und Tourismus auf Grund der vorhandenen Erschließungssituation keine Bedeutung.

## C. Erläuterung der Planung

### Abgrenzung des Geltungsbereichs - Planzeichnung

In der Planzeichnung ist zunächst die Zufahrt über die Talstraße innerhalb der bestehenden Flurstücksgrenzen als öffentliche Verkehrsfläche in die Planung aufgenommen. Ein Ausbau der Straße ist nicht zwangsläufig erforderlich und derzeit auch nicht vorgesehen.

Das Betriebsareal ist überwiegend als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Das entspricht der bisherigen Nutzung, die auf diesen Flächen in gleicher oder vergleichbarer Weise fortgeführt werden soll. Der vorhandene Bürotrakt soll, wie bereits ausgeführt, auch „normales“, nicht betriebsgebundenes Wohnen bieten können. Das ist jedoch in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO weder möglich noch zulässig. Eine „Mischnutzung“ bieten die Baugebiete nach § 5 bis 7 BauNVO, insbesondere ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Anders als in einem Mischgebiet sollen bei der vorliegenden Planung jedoch keine neuen eigenständigen Wohngebäude entstehen, sondern Wohnungen nur eine alternative Nutzung eines bestehenden leerstehenden Gebäudes sein, die möglich ist, aber nicht zwangsläufig umgesetzt werden muss. Ein typisches Mischgebiet mit unterschiedlichen Gebäudenutzungen soll nicht entstehen, würde auch den Vorrang der Gewerbenutzungen auf dem Gesamtareal in Frage stellen.

Letztlich bietet sich daher an, die geplante Nutzung einem Sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO zuzuordnen. Dieses umfasst in der Fassung zur Offenlage entgegen der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nur das vorhandene Bürogebäude, dem mittels Baugrenzen keine relevanten Erweiterungen zugestanden werden, lediglich neu erforderliche vorgelagerte Treppenhäuser und/oder Fluchtwege. Das Sonstige Sondergebiet ist so auf eine Fläche von 415 qm beschränkt. Das sind nur etwa 4 % der gesamten Baufläche. Auch das festgesetzte Gewerbegebiet ist in der Fassung zur Offenlage auf die Flächen reduziert und beschränkt, die baulich genutzt werden dürfen. Die vorhandenen und zu erhaltenden Gehölzbestände werden entgegen der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nicht mehr als Teil der Bauflächen (GE und SO) festgesetzt, sondern als Wald oder private Grünfläche.

Neben der Art der Nutzung wird in der Planzeichnung mittels Baugrenzen bestimmt, wo neue Gebäude errichtet werden dürfen. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen unter Beachtung eines 35 m Schutzstreifens zum Wald auf Nachbargrundstücken insbesondere auf den südlichen Gewerbeflächen, die derzeit lediglich als offene Lagerflächen dienen. Erweiterungspotenzial besteht auch zur Straße hin.

Der nördliche, westliche und südliche Gehölzbestand soll erhalten bleiben und ist dementsprechend als Wald oder private Grünfläche festgesetzt. Die Gehölzbestände sollen dabei jedoch so gepflegt werden, dass Risiken durch Windwurf ausgeschlossen werden.

Nachrichtlich sind in der Planzeichnung zudem die 20 m Bauverbotszone entlang der Landesstraße L 267 sowie die plangebietsseitige Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes des Holzbachs dargestellt.

### Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 20.750 qm
<hr/>	
Gewerbegebiet GE	ca. 9.965 qm
davon: innerhalb der Baugrenzen	ca. 7.350 qm
Sonstiges Sondergebiet SO	ca. 415 qm
davon: innerhalb der Baugrenzen	ca. 370 qm
private Grünfläche „Parkanlage / Garten“	ca. 1.190 qm
private Grünfläche zur Gehölzerhaltung	ca. 850 qm
Wald	ca. 6.425 qm
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.905 qm
<hr/>	
zusätzlich:	
externe Ausgleichsfläche (Flurstück 527, Flur 3)	ca. 1.952 qm

### Textliche Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird für die in der Planzeichnung mit „GE“ gekennzeichnete Fläche ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Da die gewerbliche Nutzung dort weiterhin Priorität haben soll, werden die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) und Abs. 3 (Vergnügungsstätten) aufgeführten Nutzungen einschließlich Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen. Für solche Nutzungen soll das bestehende Gewerbeareal nicht zur Verfügung stehen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozial und gesundheitliche Zwecke werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO allgemein zugelassen, allerdings nur in den Gebäuden auf dem Flurstück 859/1.

Für die in der Planzeichnung mit „SO“ gekennzeichnete Fläche wird, wie bereits mehrfach erläutert, ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gewerbe und/oder Wohnen“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Dem Planungsziel entsprechend werden dort nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, sozial und gesundheitliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnungen zugelassen. Für sonstige Wohnungen gilt, dass diese über entsprechende Schutzvorkehrungen verfügen müssen, die die Wohnqualität und die Schallschutzanforderungen des Wohnens in einem Mischgebiet bzw. in einer Gemengelage gewährleisten (Nachweis im Baugenehmigungsverfahren). Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB werden an dieser Stelle jedoch nur maximal 5 solcher Wohnungen zugelassen.

Die Festsetzungen zur Immissionsbegrenzung sind dem Schalltechnischen Prognosegutachten entnommen, umfassen Emissions- und Sektor bezogene Zusatzkontingente und werden im Gutachten entsprechend erläutert. Das Schalltechnische Prognosegutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Das Maß der baulichen Nutzung greift nicht, wie zunächst in der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung vorgesehen, auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl zurück, sondern setzt die zulässigen Maße als maximale Fläche in qm fest. Diese Form der Festsetzung wird aus dem Grund gewählt, weil die mit Gehölzen bestandenen und nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehenden Grundstücksteile als Wald oder private Grünfläche festgesetzt werden und so bei der GRZ-Ermittlung nicht berücksichtigt werden dürften, obwohl diese mit insgesamt etwa 45 % weit über den Grundstücksanteil (mindestens 20 %) hinaus gehen, der bei üblicher GRZ von 0,8 für Begrünungsmaßnahmen zur Verfügung gehalten werden muss. Die als maximale Grundfläche festgesetzten Werte für Gebäude sowie für Überschreitungen durch Nebenanlagen sind aus der Planzeichnung ermittelt. Für die Gebäude entsprechen die Werte der jeweiligen GE- und SO-Fläche innerhalb der Baugrenzen und die Werte einschließlich Überschreitungen der jeweiligen Gesamtgröße der GE- bzw. SO-Fläche.

Die Höhe baulicher Anlagen ist einer solchen gewerblichen Bebauung und dem Standort angemessen auf maximal 12,00 m über der Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses beschränkt. Für das unterste Vollgeschoss gelten die Bestimmungen des § 2 Abs. 4 LBauO RLP. Diese Höhe gilt auch für Werbeanlagen. Mit diesen Vorgaben wird für die künftige Nutzung eine gute und hinreichende Nutzbarkeit der ausgewiesenen Bauflächen ermöglicht, u.a. im Sinne der Nachverdichtung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, gleichzeitig jedoch auch sichergestellt, dass die Höhe der baulichen Anlagen nicht über die umliegenden Gehölzbestände hinausragt und die Bebauung weiterhin wirksam in die Landschaft eingebunden bleibt.

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich. Die zulässige Länge von Gebäuden kann und soll sich nach den Baugrenzen richten. Dabei könnten die Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile um bis 3 m überschritten werden. Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Das gilt jedoch nicht für Werbeanlagen, damit diese möglichst an die Gebäude gebunden bleiben und an diesem Standort nicht unnötig in die umliegende Landschaft hineinwirken. Werbeanlagen können an diesem Standort umgeben von Gehölzen ohnehin keine besondere Wirkung entfalten.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind alle neu errichtenden Gebäude ausschließlich mit begrüntem Flachdach zu erreichen. Die Bedeutung begrünter Flachdächer für die Regenrückhaltung, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie als klimatischer Ausgleich sind allgemein und hinlänglich bekannt. Dabei sind die festgesetzten Anforderungen zu erfüllen.

Innerhalb der Wald- und Grünflächen ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und es dürfen nur einzelne Gehölze entfernt werden, wenn dieses aus Gründen der Verkehrssicherung im Sinne eines gestuften Wald- oder Gehölzrandes erforderlich ist.

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage / Garten“ darf der Anteil von Zufahrten (nur wasserdurchlässig), Stellplätze (nur in Rasengitter), Wegen, Sitzplätzen oder ähnliche baulichen Anlagen maximal 40 % betragen. Mindestens 60 % der Fläche sind flächendeckend und standortgerecht zu begrünen. Insgesamt dürfen die baulichen Anlagen den Grünflächencharakter nicht in Frage stellen.

Die Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind ebenso wie die Immissionsbegrenzungen dem Schalltechnischen Prognosegutachten entnommen und werden im Gutachten entsprechend erläutert. Das Schalltechnische Prognosegutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Die Belange des Arten- und Immissionsschutzes werden ausführlich im nachfolgenden Umweltbericht sowie den dem Bebauungsplan beigefügten Gutachten behandelt und erläutert.

Als externer Ausgleich bzw. Kompensation dient das Flurstück Nr. 527, Flur 3, Gemarkung Raubach. Als Entwicklungsziel wird eine natürliche Gehölzrandentwicklung festgesetzt. Pflegemaßnahmen sind nur zur Sicherung der Artenvielfalt, Entwicklung eines vorgelagerten artenreichen Kräuter-/Gräser-Saumes sowie zur Verkehrssicherung zulässig.

### Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits vorhanden. Die ausgewiesenen Bauflächen liegen an der gemeindlichen Talstraße, die nur soweit ausgebaut ist, wie bislang erforderlich. Ein weitergehender Ausbau ist derzeit nicht geplant. In der Planzeichnung ist die Straße jedoch als öffentliche Verkehrsfläche gemäß den Flurstücksgrenzen ausgewiesen. Wie das nachfolgende Luftbild zeigt, bindet die Talstraße das Plangebiet nach Nordosten an die Landesstraße L 267 und das überörtliche klassifizierte Straßennetz an. Eine direkte Zufahrt zur Landesstraße nach Osten ist nicht möglich. Die dort vormals vorhandene Anbindung wurde im Rahmen eines Ausbaus der Landesstraße geschlossen und mit verkehrsgerechtem Ausbau und Linksabbiegespur nach Norden verlagert wie das nachfolgende Luftbild zeigt.

Sowohl für die bisherige als auch für die weitere / künftige Nutzung hat die Erreichbarkeit mittels ÖPNV, Rad- oder Fußwegen keine relevante Bedeutung. Wie in den meisten ländlichen Regionen ist die Erreichbarkeit für den Kfz-Verkehr bedeutender. Diese ist durch die Nähe zur Landesstraße und das weiterführende klassifizierte Straßennetz u.a. über die L 267 und die B 413 zur Autobahn BAB3 (etwa 10 km) durchaus günstig, wie die nachfolgende Übersichtskarte zeigt.

Die Buslinie 100 des Verkehrsbetriebs Rhein-Westerwald (VRM) fährt an Werktagen stündlich von Puderbach nach Neuwied auch den Haltepunkt „In der Au“ in Raubach an. Die Bushaltestelle ist in etwa 1 km Entfernung in 13-15 Minuten fußläufig erreichbar.



Abb. 16: Luftbild (Quelle LANIS RLP)

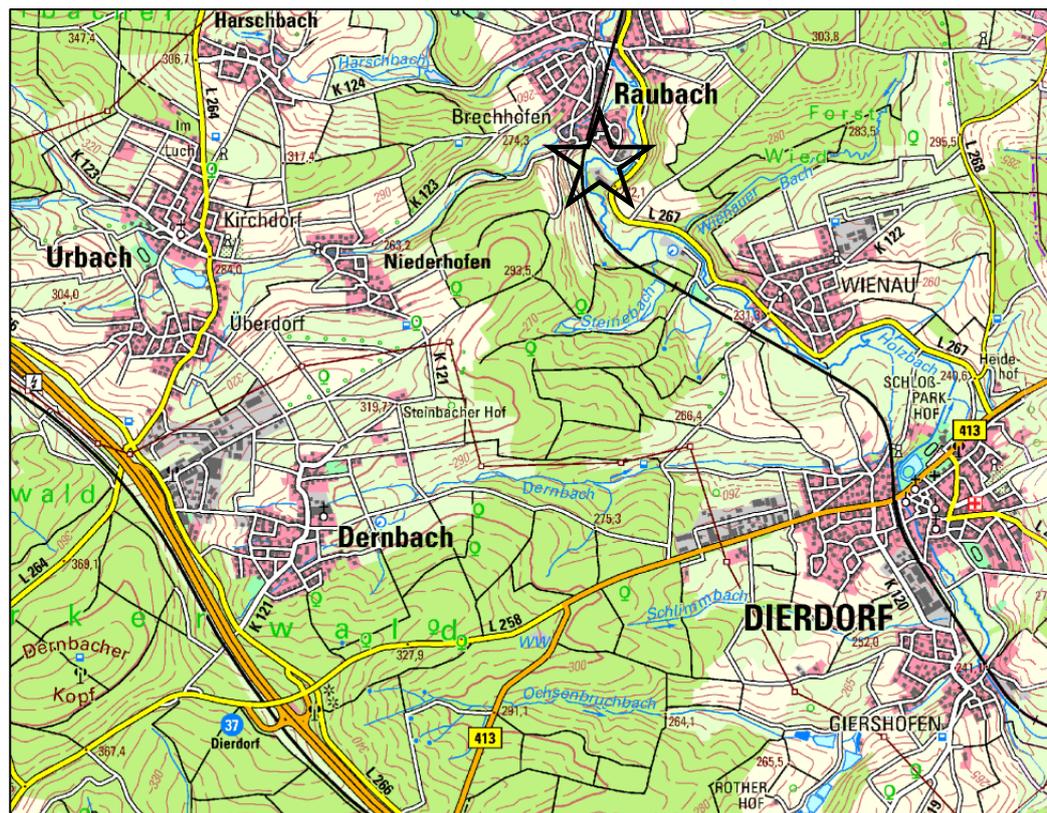


Abb. 17: Anbindung zur Autobahn BAB 3 (Quelle LANIS RLP)

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anlagen der dafür zuständigen Verbandsgemeindewerke Puderbach gewährleistet.

## D. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

Bearbeitet
<b>PLANUNGSBÜRO DITTRICH</b> 
PLANUNGSBÜRO DITTRICH GmbH & Co. KG Bahnhofstraße 1 53577 Neustadt (Wied) +49 2683 9850 0 <a href="http://www.pd-dittrich.de">www.pd-dittrich.de</a>

Anerkannt:
Ortsgemeinde Raubach ..... Ortsbürgermeister
..... Raubach, .....

Bebauungsplan  
**„Gewerbegebiet Talstraße  
– südlich des Holzbachs“**

**Ortsgemeinde Raubach**  
Verbandsgemeinde Puderbach  
Kreis Neuwied  
Rheinland-Pfalz

**III. Umweltbericht**  
gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB

in der Fassung für  
die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

## A. Einleitung

### 1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Die Iron Real Estate GbR als Eigentümer des Gewerbeanwesens Talstraße 2 in Raubach möchte das seit über einem Jahr leerstehenden Bürogebäude dafür nutzen, dort Wohnungen zu errichten, die entweder im Sinne von Betriebswohnungen von Beschäftigten oder auch vom Betrieb losgelöst genutzt werden sollen. Das gilt auch für die vorhandene Betriebswohnung im Untergeschoss.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein rechtsverbindlicher Rahmen für die künftige Nutzung des gesamten Gewerbeareals der Talstraße 2 geschaffen werden. Dieser Rahmen soll nicht nur eine wohnbauliche Nutzung des bestehenden Bürogebäudes ermöglichen, sondern auch für die übrigen Gewerbeflächen regeln, wie und in welchem Maß diese baulich genutzt werden dürfen. Schwerpunkt der künftigen Nutzung soll den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Puderbach folgend eindeutig Gewerbe sein.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Ausgleich)	ca. 20.750 qm
Gewerbegebiet GE	ca. 9.965 qm
davon: innerhalb der Baugrenzen	ca. 7.350 qm
Sonstiges Sondergebiet SO	ca. 415 qm
davon: innerhalb der Baugrenzen	ca. 370 qm
private Grünfläche „Parkanlage / Garten“	ca. 1.190 qm
private Grünfläche zur Gehölzerhaltung	ca. 850 qm
Wald	ca. 6.425 qm
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.905 qm

## 2. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

### a) Fachgesetze

u.a.

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Denkmalschutzgesetz

Der Bebauungsplan wird auf Basis der geltenden Gesetze erstellt. Insbesondere die Belange des Arten- und Naturschutzes werden in der Planung berücksichtigt.

### b) Schutzgebiete

Von der Planung sind keine Natura 2000 Gebiete bzw. FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen.

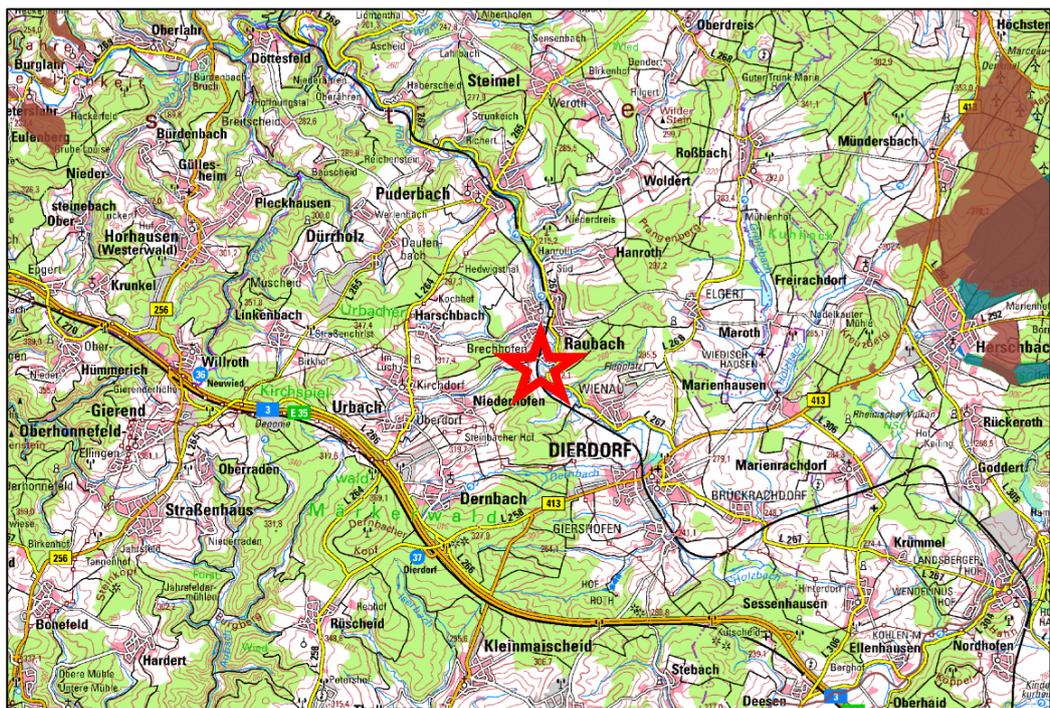


Abb. 18: Natura 2000 Gebiete (Quelle LANIS RLP)

Von der Planung sind ebenfalls keine nationalen Schutzgebiete betroffen. Raubach liegt nicht im Naturpark Rhein-Westerwald.



Abb. 19: nationale Schutzgebiete (Quelle LANIS RLP)

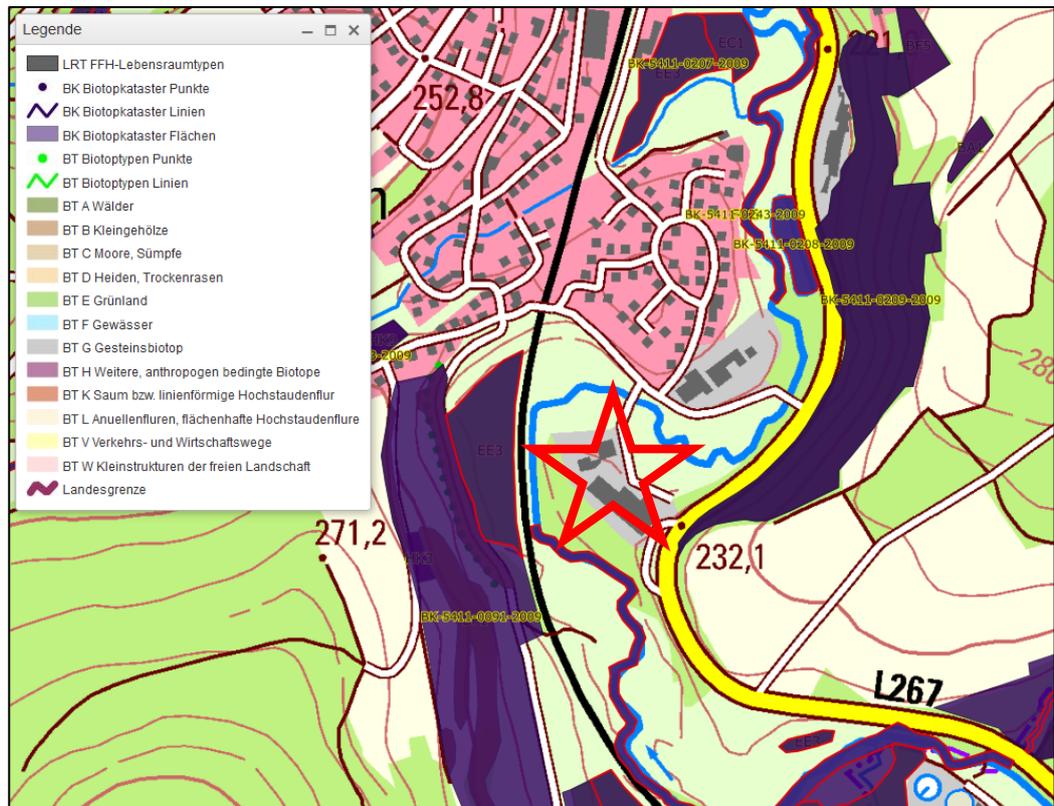


Abb. 20: Luftbild (Quelle LANIS RLP)

Geschützte oder kartierte Biotope liegen außerhalb des Plangebietes westlich der Holzbachs und östlich der Landesstraße. Unmittelbare Auswirkungen der Planung auf diese Biotope sind nicht zu erwarten.

### 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt wurden

#### a) Bestandsaufnahme und Bewertung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage verfügbarer Umweltinformationen und wissenschaftlicher Erkenntnisse abgeschätzt werden kann

---



Abb. 21: Übergang zwischen Büro und Gewerbehalle



Abb. 22: Gewerbehalle



Abb. 23: rückwärtige Nutzung der Gewerbehalle



Abb. 24: bestehende Zufahrt / Talstraße

### Schutzgut Mensch

Für den Menschen hat das Plangebiet derzeit im Wesentlichen eine Bedeutung als Arbeitsstätte. Relevante Emissionen, die die nördlich gelegene Wohnbebauung beeinträchtigen könnten, sind nicht zu verzeichnen. Für die ortsnahe Freizeit- und Erholungsnutzung sowie den Tourismus hat das Plangebiet keine Bedeutung. Das Plangebiet ist nicht in das Rad- und Wanderwegenetz der Verbandsgemeinde Puderbach eingebunden.

Im Schalltechnischen Prognosegutachten sind die auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche ermittelt und bewertet. Bezogen auf den Straßenverkehr, insbesondere die östlich verlaufende Landesstraße, werden die Orientierungswerte für Mischgebiete mit Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts im Bereich des Sondergebietes deutlich unterschritten. Bezogen auf den Schienenverkehr der westlich verlaufenden Bahnstrecke liegen die höchsten Einwirkungen im westlichen Bereich der Baugrenzen vor. Die Beurteilungspegel betragen tagsüber und nachts < 55 dB(A). Die Orientierungswerte für Verkehrslärm gemäß DIN 18005 Beiblatt 1:2023-07 für Mischgebiete werden

tagsüber eingehalten. Zur Nachtzeit ergeben sich hingegen Überschreitungen von bis zu 4 dB. Im östlichen Plangebiet ergeben sich abstandsbedingt insgesamt deutlich niedrigere Beurteilungspegel durch den Schienenverkehr. Durch die energetische Summation aus Straßen- und Schienenverkehr liegen Beurteilungspegel von tagsüber  $L_r = 53 - 61$  dB(A) sowie  $L_r = 50 - 54$  dB(A) an den Baugrenzen vor.

### Schutzgut Flora und Fauna / Artenschutz

Die Artenschutzrechtliche Prüfung ASP I trifft dazu folgende Aussagen:

#### *Lebensraumstrukturen (Biotop-/ Habitatstrukturen)*

*Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage von Raubach und wird im Osten von der Landesstraße 267, im Westen von Gehölzbeständen und dem Holzbach, im Norden von Gehölzbeständen und Grünlandbereichen sowie im Süden von Gehölzbeständen sowie der Landesstraße 267 begrenzt.*

*Das Plangebiet umfasst das bestehende Gewerbegebiet mit einem Bürogebäude mit angrenzenden Verkaufsflächen sowie eine Gewerbehalle. Weiterhin befinden sich dort Parkplatz-, Verkehrs- und Lagerflächen. Im rückwärtigen Bereich der Gewerbehalle befinden sich einige Garagen und. Diese Bereiche sind überwiegend vollversiegelt (Asphalt, Beton), kleinere Teilflächen sind als Grün- bzw. Pflanzfläche angelegt.*

*Innerhalb des Gewerbegebiets befinden sich randlich mehrere kleinere gepflegte Rasenflächen, Eingrünungen mit Ziersträuchern und Gehölzpflanzungen.*

*Fließ- oder Stillgewässer und feuchtebeeinflusste Bereiche sind im Plangebiet nicht vorhanden.*

*Im Hinblick auf die hier zu prüfenden artenschutzfachlichen Belange sind insbesondere ältere Gehölze mit Sonderstrukturen wie ausgeprägte Risse, Spalten oder Höhlungen für Höhlen-/ Halbhöhlenbewohner wie Vögel, Fledermäuse und generell Kleinsäuger von Interesse. Im Plangebiet und unmittelbar angrenzend finden sich jedoch überwiegend nur jüngere bis mittelalte Gehölze, die keine relevanten Sonderstrukturen, wie z.B. Baumhöhlen, Astausfaltungen oder Totholz aufweisen. Die jüngeren bis mittelalten Gehölze im Plangebiet (s.o.) bieten generell gute Nistmöglichkeiten für Freibrüter. Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen und Habitatstrukturen sind in der vorliegenden Ausprägung ökologisch als von sehr geringer (Gebäude- und Lagerflächen, Parkplatz- und Verkehrsflächen) bis mittlerer (Gehölz- und Strauchpflanzungen sowie Rasenflächen) zu klassifizieren. Eine besondere Bedeutung des hier dargestellten Planungsraumes für ökologische Vernetzungsfunktionen planungsrelevanter Arten ist aufgrund der aktuell ermittelten Nutzungen und der vorliegenden baulichen Anlagen sowie der Biotopausstattung mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Weiterhin sind im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange auch keine negativen Veränderungen hinsichtlich neuer und/ oder ggf. sich ändernden Wirkfaktoren in die angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebietes ersichtlich.*

*Das Vorkommen seltener oder im Bestand gefährdeter Pflanzenarten ist aufgrund der vorgefundenen Biotoptypen und insbesondere aufgrund der*

*vorliegenden Nutzung im Plangebiet auszuschließen. Im Rahmen der Begehungen konnten keine seltenen oder im Bestand gefährdeten Pflanzenarten ermittelt werden.*

*Die das Plangebiet im Norden, Westen und Süden umgebenden Gehölzbestände sollen als Eingrünung erhalten bleiben und sind dementsprechend festzusetzen.*

#### *Vögel*

*Das Plangebiet wird zum überwiegenden Teil durch Gebäude und befestigte Flächen eingenommen, randlich finden sich Strauch- und Gehölzpflanzungen sowie Rasenbereiche. Aufgrund der angrenzenden Gehölzbereiche ist mit dem Vorkommen von Waldarten zu rechnen, die die angrenzenden Flächen zur Nahrungssuche nutzen. Das Vorkommen ausgesprochener Offenlandarten, wie z. B. der Feldlerche, kann im Gebiet ausgeschlossen werden.*

*Im Rahmen der durchgeführten Begehung konnten im Plangebiet selbst keine aktuellen Nester bzw. Altnester aus dem vergangenen Jahr und somit artenschutzfachlich relevante Fortpflanzungs- und Ruhestätten ermittelt werden.*

*Insbesondere die Bereiche außerhalb des Plangebietes (Gehölzbereiche) stellen potenzielle Nahrungs- und auch adäquate Bruthabitate für Vogel-Freibrüter dar. Die vorhandenen Gebäudestrukturen könnten aufgrund der Bauweise Quartierpotenziale für die Tiergruppe der Vögel (hier Höhlen- und Halbhöhlenbrüter wie Haussperling, Blaumeise, Hausrotschwanz, usw.) aufweisen. Da aber an den Gebäudestrukturen aktuell keine Änderungen vorgenommen werden sollen, ergibt sich kein Konfliktpotential. Sollten Baumaßnahmen erfolgen müssten diese gesondert betrachtet werden.*

#### *Fledermäuse und weitere Säugetiere*

*Aufgrund des Fehlens älterer Gehölze bzw. Gehölze mit ausgeprägten Sonderstrukturen können aktuelle Quartiere von Fledermäusen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Die vorhandenen Gebäudestrukturen zeigen jedoch Quartierpotenziale für diese Tiergruppe auf. Da aber an den Gebäudestrukturen aktuell keine Änderungen vorgenommen werden sollen, ergibt sich kein Konfliktpotential. Sollten Baumaßnahmen erfolgen müssten diese gesondert betrachtet werden. Aufgrund der im Norden, Süden und Westen an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbestände, dürfte das Gebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung als Jagdhabitat für Fledermäuse darstellen. Auf Jagdgebiete bezogen ist die Erfüllung eines Verbotstatbestands nur dann gegeben, sofern es sich bei den betroffenen Flächen um essentielle Jagdgebiete handelt, die als zur Fortpflanzungsstätte gehörig eingestuft werden. Soweit bekannt, sind keine Änderungen am Gehölzbestand geplant und die Eignung als potenzielles Jagdgebiet bleibt daher auch erhalten. Eine erhebliche Störung liegt grundsätzlich nicht vor; die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist für keine Art der Tiergruppe der Fledermäuse zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 f BNatSchG können für mögliche lokale Populationen der Tiergruppe Fledermäuse im Plangebiet daher ausgeschlossen werden.*

*Für die Säugetierarten Haselmaus und Wildkatze finden sich im Plangebiet kaum geeignete Habitate, lediglich die Gehölzstrukturen im Südosten entlang der Landesstraße bieten aufgrund des zusätzlichen Vorkommens von Brombeeren, Hasel usw. gewisse Habitat- und Nahrungsstrukturen für die Haselmaus. Da diese Habitatstrukturen erhalten bleiben, können negative Wirkungen auf die Haselmaus daher ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände nach BNatSchG - nämlich die Störung planungsrelevanter Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderzeit sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten - für die Tiergruppe der Säugetiere können im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden.*

#### *Amphibien und Reptilien*

*Fließ- oder Stillgewässer und damit geeignete Reproduktionsstätten für Amphibien oder auch geeignete Landhabitate für Amphibien sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Biotoptyp „Parkplatz- und Verkehrsflächen“ bietet aufgrund der „Offenheit“ grundsätzlich Lebensraumpotenziale für Reptilien, wie z.B. die Zauneidechse. Diese Arten benötigen in erster Linie Standorte wie z.B. Heideflächen, Dünen, Sand- und Kiesgruben sowie Bahndämme. Wichtig ist insbesondere ein Wechsel aus offenen, „grabfähigen“ Böden und dichter bewachsenen Bereichen. Die Eidechsen benötigen vor allem Versteckmöglichkeiten wie Fels und/ oder Mauerwerk mit größeren Fugen oder Spalten, Lesesteinhäufen o.ä. Im Plangebiet existieren zwar partiell sonnige und steinige Bereiche, hier: die Parkplatz- und Verkehrsflächen, diese bieten jedoch aufgrund der überwiegend versiegelten und verdichteten Bodenstrukturen keine ausreichend grabfähigen Böden und wegen der weitgehend fehlenden Versteckmöglichkeiten keine optimalen Strukturen (in Qualität und Quantität) für Eidechsen. Im Rahmen der Begehung konnten keine Hinweise auf ein Vorkommen von Reptilien ermittelt werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 f BNatSchG können für mögliche lokale Populationen der beiden Tiergruppen Amphibien und Reptilien im Plangebiet daher ausgeschlossen werden.*

#### *Insekten*

*Die im Plangebiet vorhandenen gepflegten Grünflächen sowie Gehölz- und Strauchbestände zeigen keine ausgeprägten, flächig als günstig erscheinenden Vegetationsbestände bzw. Pflanzenarten, welche einen hohen Insektenreichtum (als Nahrungsressource) aufweisen. Für die Tiergruppe der Insekten generell und speziell für artenschutzrechtlich relevante Vertreter (Anhang B Tiergruppe Insekten) sind aufgrund der vorliegenden Biotoptypen und der strukturellen Ausprägung im Plangebiet keine Optimalhabitate (z.B. Gewässer für Libellenarten, spezielle Blütenpflanzen für streng/ besonders geschützte Schmetterlingsarten) vorhanden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 f BNatSchG auf lokale Populationen können daher für Arten aus dieser Tiergruppe mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.*

---

### Schutzgut Boden

Der Boden im Plangebiet ist auf den ausgewiesenen Bauflächen (GE und SO) durch die bereits vorhandene bauliche bzw. gewerbliche Nutzung fast vollständig verändert. Etwa 9.200 qm werden baulich genutzt. Lediglich im Bereich der Gehölzbestände ist der Boden noch weitgehend unverändert.

Laut Bodenkarte liegt das Plangebiet in einem Bereich von sandigem Lehmboden mit hohem bis sehr hohem Ertragspotenzial und tiefer Durchwurzelbarkeit.

### Schutzgut Wasser

Laut Bodenkarte befindet sich das Plangebiet im Bereich silikatischer Festgestein-Kluftgrundwasserleiter mit geringer bis sehr geringer Durchlässigkeit des oberen Grundwasserleiters und mittlerer Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung.

Das Plangebiet befindet sich mit Teilbereichen der festgesetzten und zu erhaltenden Waldflächen im Überschwemmungsgebiet des Holzbachs. Die baulich nutzbaren Flächen sind vom Überschwemmungsgebiet nicht betroffen. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes gemäß Rechtsverordnung ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.



Abb. 25: Überschwemmungsgebiet des Holzbachs (Quelle Geoportal RLP)

Nach der Sturzflutkarte besteht für das Plangebiet keine besondere Gefährdung durch Zufluss von Regenwasser aus dem Umfeld. Allenfalls in Geländevertiefungen auf dem Grundstück kann sich Regenwasser sammeln. Daraus potenziell entstehenden Schäden ist im Rahmen der Projektplanungen vorzubeugen.

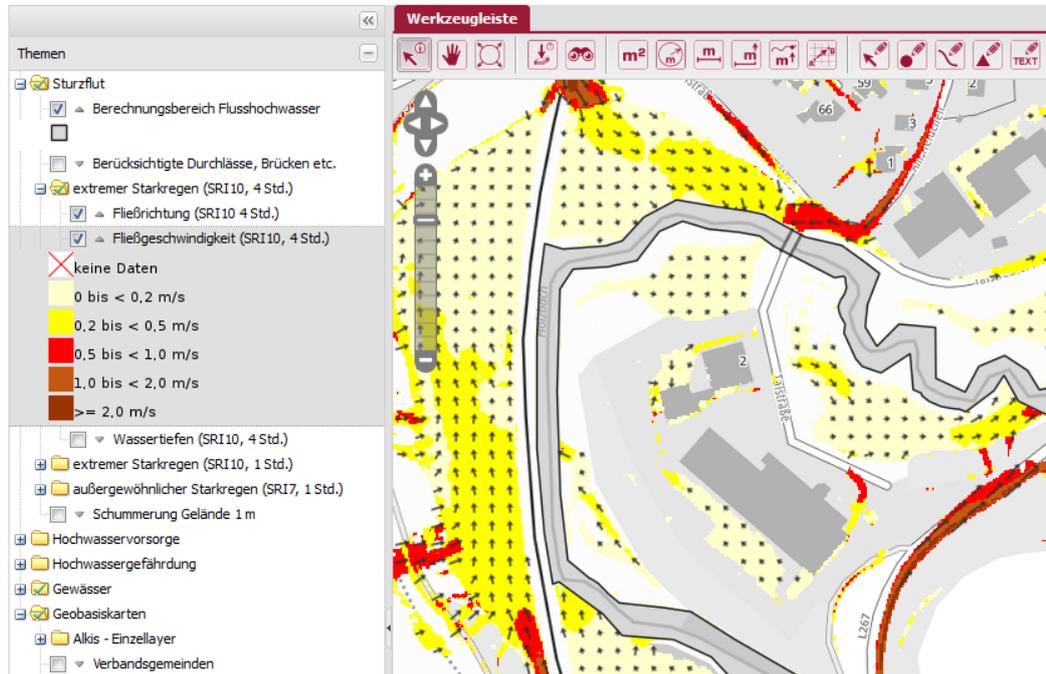


Abb. 26: Auszug aus der Sturzflutgefahrenkarte

Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>

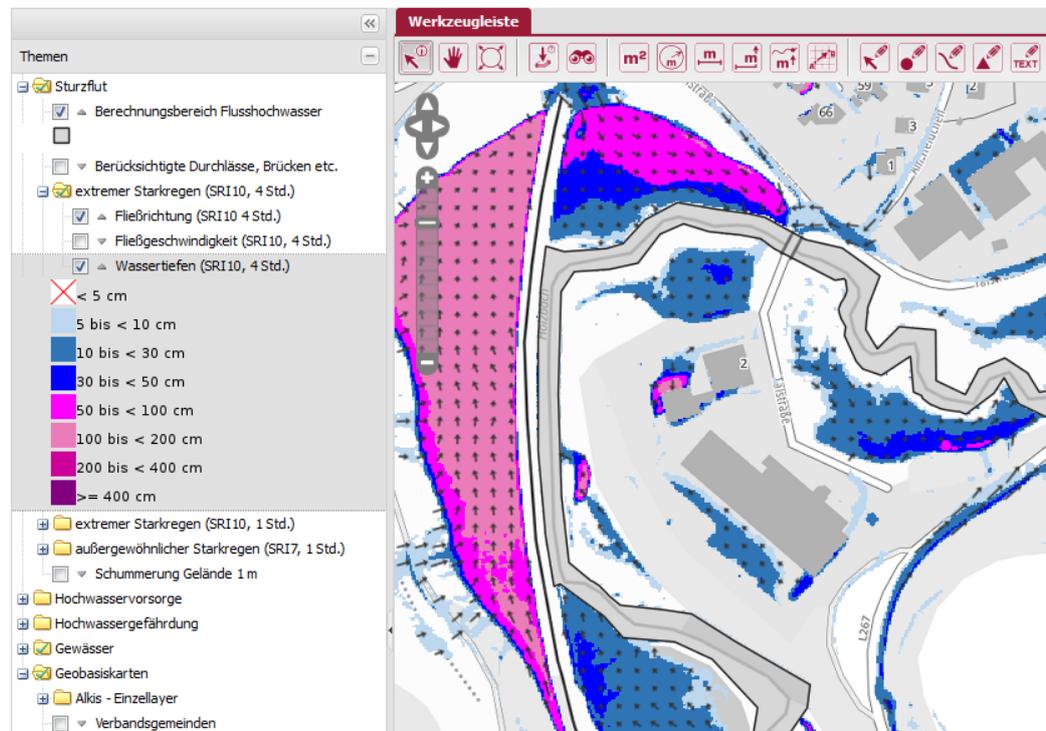


Abb. 27: Auszug aus der Sturzflutgefahrenkarte

Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>

### **Schutzgut Klima/Luft**

Laut Klimaatlas RLP liegt die Jahresmitteltemperatur bei warmen 9-9,5° C. Der Jahresniederschlag liegt zwischen 800 und 900 mm. Relevante Belastungen der Luft sind im Klimaatlas nicht verzeichnet.

Durch die bereits vorhandene Nutzung kann es insbesondere zu örtlichen Belastungen der Luft durch Staub und Abgase aus Verkehr und Heizungsanlagen kommen. Diese sind jedoch großräumig nicht relevant und werden bei der allgemein fortschreitender Decarbonisierung und Umstellung auf die Verwendung erneuerbare Energie zurück gehen.

### **Schutzgut Landschaft**

In der Landschaft tritt das Plangebiet durch die Tallage und die umgebenden Gehölzbestände nicht relevant in Erscheinung. Die gewerbliche Nutzung ist bereits weitgehend vorhanden und seit Jahrzehnten Bestandteil dieses Landschaftsraumes.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Informationen zu Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

### **Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Auf Grund der vorhandenen Nutzung sind keine planungsrelevanten Wechselwirkungen zu verzeichnen. Der überwiegende Teil der festgesetzten Bauflächen (GE und SO) wird bereits genutzt. Bis auf die Gehölzbestände ist das Plangebiet vollkommen anthropogen überprägt. Innerhalb der Gehölzbestände sind natürliche oder zumindest naturnahe Wechselbeziehungen noch weitgehend intakt. Boden und Wasser bestimmen die Vegetation, die wiederum den Lebensraum für freilebende Tiere bildet. Die Gehölze wirken klimaausgleichend und können Luftschadstoffe, insbesondere CO<sup>2</sup>, binden.

## **b) Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet**

---

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, Beschreibung – soweit möglich – insbesondere der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Belange § 1 Abs. 6, Nr. 7 L a) bis i) BauGB und Nichtdurchführung der Planung

---

### **Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten**

Die festgesetzten Bauflächen werden bereits als Gewerbegebiet genutzt und sind großenteils bebaut. Die derzeitige bauliche Nutzung einschließlich befestigter Freiflächen umfasst etwa 9.200 qm. Nach derzeitigem Planungsstand ist nicht vorgesehen, Gebäude abzureißen oder sonstige Anlagen relevant zu verändern. Der Bebauungsplan soll vorrangig dazu dienen, die Nutzungsoptionen der vorhandenen Anlagen rechtverbindlich zu bestimmen.

**Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist**

Fläche / Boden, Wasser

Etwa 9.200 qm der ausgewiesenen Bauflächen werden bereits genutzt. Dort ist der Boden überbaut und versiegelt. Die durch den Bebauungsplan zusätzlich zulässige bauliche Nutzung und Versiegelung umfasst etwa 1.657 qm. Innerhalb der Wald- und Grünflächen bleibt der Boden erhalten und offen. Lediglich auf 40 % der Parkanlage / Gartenfläche sind zusätzlich bauliche Anlagen möglich.

Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

Die Bauflächen besitzen auf Grund der bestehenden gewerblichen Nutzung keine relevante Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie für die biologische Vielfalt, wie die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Artenschutzrechtliche Vorprüfung bestätigt. Die Gehölzbestände sind davon ausgenommen und bleiben erhalten. Dort sind lediglich Gehölzentnahmen zur Verkehrssicherung vorgesehen und zulässig.

Nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen

Da das Areal bereits als Gewerbegebiet genutzt wird, besteht keine relevante Verfügbarkeit natürlicher Ressourcen.

**Art und Menge an Emissionen**

Schadstoffe

Von der künftig zulässigen Nutzung auf Stand der Technik gehen keine planungsrelevanten Schadstoffbelastungen aus. Das gilt auch für die bestehende Nutzung.

Lärm

Bei der vorliegenden Planung ist der Einsatz von Schallschutzwänden bzw. eines Lärmschutzwalls aufgrund des relativ begrenzt vorhandenen Platzes nicht effektiv umzusetzen. Die oberen Stockwerke können aufgrund der geplanten Bauungshöhe durch den Einsatz von Schallschutzwänden nicht geschützt werden. Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse umzusetzen. Zudem werden für die Schallemissionen der zulässigen Gewerbenutzung Emissions- und Zusatzkontingente festgesetzt.

Erschütterungen

Von der zulässigen Nutzung auf Stand der Technik gehen keine planungsrelevanten Erschütterungen aus.

Licht

Von der zulässigen Nutzung auf Stand der Technik gehen keine planungsrelevanten Lichtemissionen aus.

Wärme

Von der zulässigen Nutzung auf Stand der Technik gehen keine planungsrelevanten Wärmeemissionen aus. Zudem wird im Rahmen der fortschreitenden Decarbonisierung der Einsatz insbesondere fossiler Brennstoffe zunehmend

durch erneuerbare Energie ersetzt und damit auch die mit der Verbrennung verbundene Wärmebelastung reduziert.

#### Strahlung

Relevante Strahlungen sind bei der zulässigen Gewerbenutzung nicht zu erwarten.

#### Verursachung von Belästigungen

Belästigungen entstehen im Wesentlichen aus dem mit der Gewerbenutzung verbundenen Verkehr. Dieser lässt sich jedoch nicht vermeiden.

Nach dem Schalltechnisches Prognosegutachten sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissions- und Zusatzkontingente keine relevanten Emissionen oder Belästigungen zu erwarten.

#### **Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Bauabfälle sind von den verursachenden Firmen ordnungsgemäß zu entsorgen. Abfälle aus dem Betrieb werden von den für die Abfallbeseitigung beauftragten Unternehmen ordnungsgemäß entsorgt.

#### **Risiken**

##### für die menschliche Gesundheit

Relevante Risiken für die menschliche Gesundheit sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissions- und Zusatzkontingente sowie der passiven Schallschutzmaßnahmen (Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen) nicht zu erwarten.

##### für das kulturelle Erbe

Risiken für das kulturelle Erbe sind nicht zu erwarten.

##### für die Umwelt z. B. durch Unfälle und Katastrophen

Relevante Risiken für die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind bei einer Gewerbenutzung nach § 8 BauNVO nicht zu erwarten.

#### **Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Relevante Umweltauswirkungen sind auch unter Berücksichtigung des Umfeldes nicht zu erwarten.

#### **Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Relevante Auswirkungen auf Klima sind nicht zu erwarten, zumal die bauliche / gewerbliche Nutzung bereits weitgehend vorhanden ist.

#### **eingesetzte Techniken und Stoffe**

Es kommen die üblichen Bauverfahren, Bauabläufe und Baustoffe zu Einsatz. Besondere Auswirkungen auf Umweltbelange sind dabei nicht zu erwarten.

#### **4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen sowohl in der Bauphase als auch Betriebsphase

##### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Grundsätzlich ist die Planung darauf ausgerichtet, die vorhandenen baulichen Anlagen und bereits bebauten Flächen effektiv und zweckmäßig nutzen zu dürfen und dabei vorhandene Gehölzbestände als Lebensräume für Pflanzen und Tiere weitgehend zu erhalten. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie potenzielle nachteilige Auswirkungen auf den Natur- und Artenschutz sollen damit minimiert werden.

##### **Schutzgut Mensch**

Die im Schalltechnisches Prognosegutachten ermittelten Emissions- und Zusatzkontingente für die Gewerbenutzung sowie passiven Schallschutzmaßnahmen als Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Die Maßnahmen sind im Schalltechnische Prognosegutachten erläutert.

##### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die Artenschutzrechtliche Prüfung ASP I trifft dazu folgende Aussagen:

*Im Plangebiet sind typische Bewohner urbaner Lebensräume zu erwarten, wie Haussperling, Amsel, Kohl- und Blaumeise. Diese Arten verfügen über eine erhöhte Störungs- und Lärmtoleranz. Ein Großteil der als Brutvogel zu erwartenden Arten ist ubiquitär und in seinem Bestand nicht gefährdet. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen dieser Arten wird als günstig betrachtet. Da keine grundlegenden Baumaßnahmen geplant sind - lediglich ein rechtsverbindlicher Rahmen für die künftige Nutzung des gesamten Gewerbeareals soll geschaffen werden - sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für diese Arten zu erwarten bzw. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG können ausgeschlossen werden.*

##### **BAUZEITENREGELUNG – GEHÖLZFÄLLUNGEN, RODUNGEN**

*Die mittelalten Gehölze im Plangebiet bieten potenzielle Brutplätze für einige Vogelarten (insbesondere für häufige und nicht gefährdete Vogelarten). Um die Zerstörung von aktuell genutzten Nestern und die Tötung von immobilen Jungvögeln zu vermeiden, dürfen keinerlei Gehölzfällungen oder Rückschnitte während der Fortpflanzungs- und Ruhezeit (1. März bis 30. September) durchgeführt werden. Sämtliche möglicherweise erforderlichen Rodungen, Fällarbeiten und Rückschnitte dürfen nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Durch diese Vermeidungsmaßnahme werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für potenzielle Vorkommen von Arten vermindert.*

##### **FAZIT UND DURCHZUFÜHRENDE MASSNAHMEN**

*Die artenschutzrechtliche Vorprüfung für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Talstraße – südlich des Holzbachs“ südlich der Ortslage von Raubach kommt*

*hinsichtlich der Artengruppen Vögel, Säugetiere, Amphibien, Reptilien und Insekten zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 f (Abs. 1) BNatSchG für die planungsrelevanten Arten nicht berührt werden. Dies gilt unter Berücksichtigung der im Folgenden dargelegten Maßnahmenempfehlung:*

*- Rodungen und Rückschnitte von Gehölzen erfolgen nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln (Brutzeit von 1.3.-30.9.), um eine Zerstörung möglicherweise aktuell genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen.*

*Eine detaillierte Untersuchung im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung erscheint im Hinblick auf das Plangebiet nicht erforderlich, sofern die angeführten Maßnahmen zur Anwendung kommen. Unter dieser Voraussetzung gibt es keine Hinweise darauf, dass Populationen planungsrelevanter Arten von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Insbesondere ist die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (s. o.) durch die Planungen für keine Population einer planungsrelevanten Art betroffen.*

---

Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden mit Verweis auf die allgemeinen Bestimmungen der §§ 39 und 44 BNatSchG als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Bauleitplanerische Festsetzungen sind dazu nicht erforderlich. Ungeachtet dessen sind in der Planzeichnung die vorhandenen Gehölzbestände als zu erhaltend festgesetzt. Soweit die Gehölze die Anforderungen nach Landeswaldgesetz (Breite mindestens 10 m) erfüllen, sind diese als Wald, ansonsten als private Grünfläche festgesetzt. Gehölze dürften auf diesen Flächen nur entnommen werden, soweit dies zur Verkehrssicherung erforderlich ist. Für neue Gebäude wird festgesetzt, dass diese über eine Dachbegrünung verfügen müssen.

#### **Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft**

Auf Grund der vorhandenen Nutzung sind keine besonderen Maßnahmen für Boden, Wasser, Klima und Luft vorgesehen. Für neue Gebäude wird jedoch festgesetzt, dass diese als Flachdach zu errichten sind und über eine Dachbegrünung verfügen müssen. Die Dachbegrünung dient der Regenrückhaltung und der Minderung von tageszeitlich- und witterungsbedingten Schwankungen der Temperatur und Feuchte der Luft in der unmittelbaren Umgebung.

#### **Schutzgut Landschaft**

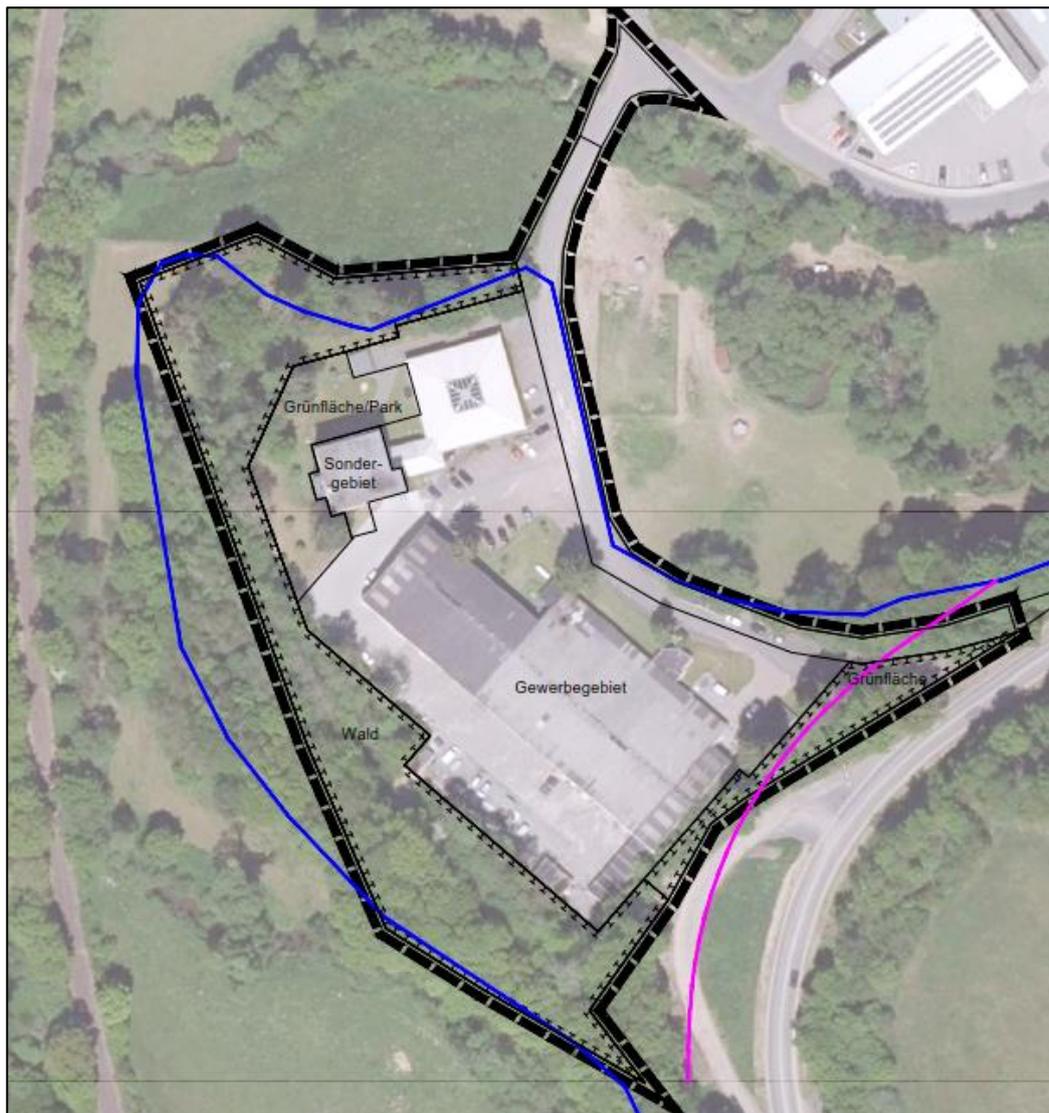
Um Auswirkungen auf die Landschaft zu vermeiden oder zu minimieren, müssen die vorhandenen Gehölzbestände als Einbindung bzw. Eingrünung erhalten bleiben und die Höhe baulicher Anlagen wird so beschränkt, dass diese die Gehölze nicht überragen.

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Relevante Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten.

### Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit, Eingriffs-Ausgleichs Bilanz

Dem nachfolgenden Luftbild zu Folge, sind bereits etwa 9.200 qm der ausgewiesenen Bauflächen (GE und SO) einschließlich Zugänge und Sitzplätze im Gartenbereich baulich genutzt, bebaut, versiegelt und/oder befestigt. Lediglich kleine Teilflächen sind noch als Rasenflächen mit einzelnen Gehölzen unbebaut und offen.



**Abb. 28: Abgrenzung der Nutzungsbereiche mit hinterlegtem Luftbild**

*(Quelle LANIS RLP)*

Um dem Betrieb Entwicklungsoptionen für die Zukunft einzuräumen, lässt der Bebauungsplan zu, dass auch die Pflanzbeet- und Rasenflächen vor den Gebäuden zur Straße hin zusätzlich baulich genutzt werden dürfen.

Daraus ergibt sich eine zulässige zusätzliche Versiegelung und bauliche Nutzung von etwa 1.657 qm.

Als Ausgleich und Kompensation sind Maßnahmen auf dem Flurstück Nr. 527, Flur 3, Gemarkung Raubach vorgesehen, auf der als Entwicklungsziel eine natürliche Gehölzrandentwicklung als Erweiterung des westlich angrenzenden Gehölzbestandes an der L 267 festgesetzt wird. Pflegemaßnahmen sind nur zur Sicherung der Artenvielfalt, Entwicklung eines vorgelagerten artenreichen Kräuter-/Gräser-Saumes sowie zur Verkehrssicherung zulässig. Entscheidend bei der Pflege ist die Sicherung der Vielfalt heimischer standortgerechter Pflanzenarten, sofern diese durch eine unbeeinflusste natürliche Entwicklung nicht erreicht wird. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt durch die Ortsgemeinde Raubach bzw. in deren Auftrag. Die Ortsgemeinde wird mit dem Eingriffsverursacher im Plan-/Gewerbegebiet vertragliche Vereinbarungen zur Kostenübernahme treffen. Das Flurstück bleibt im Eigentum der Ortsgemeinde.

Das Flurstück hat eine Größe von 1.952 qm und ist damit größer als die ermittelte Eingriffsfläche (Verhältnis ca. 1:1,18). Der Ausgleich bzw. die Kompensation kann somit als ausreichend und angemessen bewertet werden, zumal es sich bei den Eingriffsflächen nicht um hochwertige Biotope handelt und voraussichtlich die festgesetzten Gewerbeflächen nicht vollständig baulich genutzt werden, sondern ein Anteil von bis zu 10 % als Rasen- oder Pflanzbeet-Flächen mit offenem Boden und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verbleibt.

Das betroffene Flurstück liegt südlich von Hanroth und wird derzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt.



Abb. 29: Luftbild mit Lage/Umgrenzung der Ausgleichsfläche (Quelle LANIS RLP)



Abb. 30: aktueller Zustand/Nutzung der Fläche im Mai 2024 (nördlicher Teil)



Abb. 31: aktueller Zustand/Nutzung der Fläche im Mai 2024 (südlicher Teil)



Abb. 32: Vegetation im Mai 2024

### Überwachungsmaßnahmen

Es sind keine speziellen bauleitplanerischen Überwachungsmaßnahmen erforderlich. Die Überwachung der baulichen Anlagen unterliegt grundsätzlich der Bauaufsicht des Landkreises Neuwied.

## 5. Planungsalternativen

**In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffenen Wahl**

Grundsätzlich möchte die Ortsgemeinde Raubach mit der Aufstellung des Vorliegenden Bebauungsplanes der Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Puderbach folgend den bestehenden Gewerbestandort sichern und dessen künftige Nutzung rechtsverbindlich regeln. Das Plangebiet wird derzeit als Außenbereich nach § 35 BauGB gewertet und bietet keinen sicheren Rahmen für den Fortbestand und die weitere Entwicklung des Areals. Auf die Aufstellung des Bebauungsplanes zu verzichten und alle ggf. nach § 35 BauGB genehmigungsfähigen Nutzungen Einzelfallentscheidungen zu überlassen, ist bauleitplanerisch nicht geboten. Ebenso ist es nicht geboten, wie zunächst zur Diskussion gestellt, nur die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung im leerstehenden Bürogebäude zu schaffen und die anderen baulich genutzten Flächen außer Acht zu lassen. Daher wurde in einer Abstimmung der Verwaltung, der Gemeindeleitung, der Grundstückseigentümer und der Planer entschieden, die beiden betroffenen Flurstücke 859/1 und 859/2, Flur 6, Gemarkung Raubach einschließlich der Talstraße als öffentliche Erschließung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen.

In der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sollte das Maß der baulichen Nutzung zunächst mittels Grundflächenzahlen bestimmt werden. Um die Gehölzbestände dabei mitrechnen bzw. einbeziehen zu können, wurden diese als Teil des Gewerbe- bzw. Sondergebietes ausgewiesen und speziell so gekennzeichnet, dass dort die Gehölze zu erhalten sind und keine bauliche Nutzung zulässig ist. Diese Form der Festsetzung hat sich bei der frühzeitigen Beteiligung als offensichtlich nicht einfach nachvollziehbar und missverständlich erwiesen. Daher ist in der Fassung zur Offenlage der Gehölzbestand, soweit er die Kriterien nach Landeswaldgesetz erfüllt, als Wald und darüber hinaus als private Grünfläche festgesetzt. Da bei diesen Festsetzungen die Flächen nicht mehr bei GRZ-Ermittlung angerechnet werden dürfen, wird die zulässige Grundflächen im festgesetzten Gewerbe- und Sonstigen Sondergebiet über Quadratmeterangaben (qm) bestimmt. Die Werte entsprechen jeweils der Flächengröße innerhalb der Baugrenzen und können durch Nebenanlagen bis zu 100 % der jeweiligen Flächen ausschöpfen.

Den Vergleich zwischen Vorentwurf und Entwurf zeigen die nachfolgenden Abbildungen.

Im Rahmen der Planung wurde für die leerstehenden Gebäude eine Nutzung für kirchliche, kulturelle, sozial und gesundheitliche Zwecke in Betracht gezogen, für die sich sowohl die Struktur der vorhandenen Gebäude als auch die Erschließung mit einer kurzen Anbindung an die Landesstraße L 267 anbieten würden. In der Sitzung am 27.06.2024 hat der Ortsgemeinderat entschieden, solche Nutzungen allgemein zuzulassen, allerdings nur in den Gebäuden auf dem Flurstück 859/1.

### Bebauungsplan "Gewerbegebiet Talstraße - südlich des Holzbachs" Ortsgemeinde Raubach

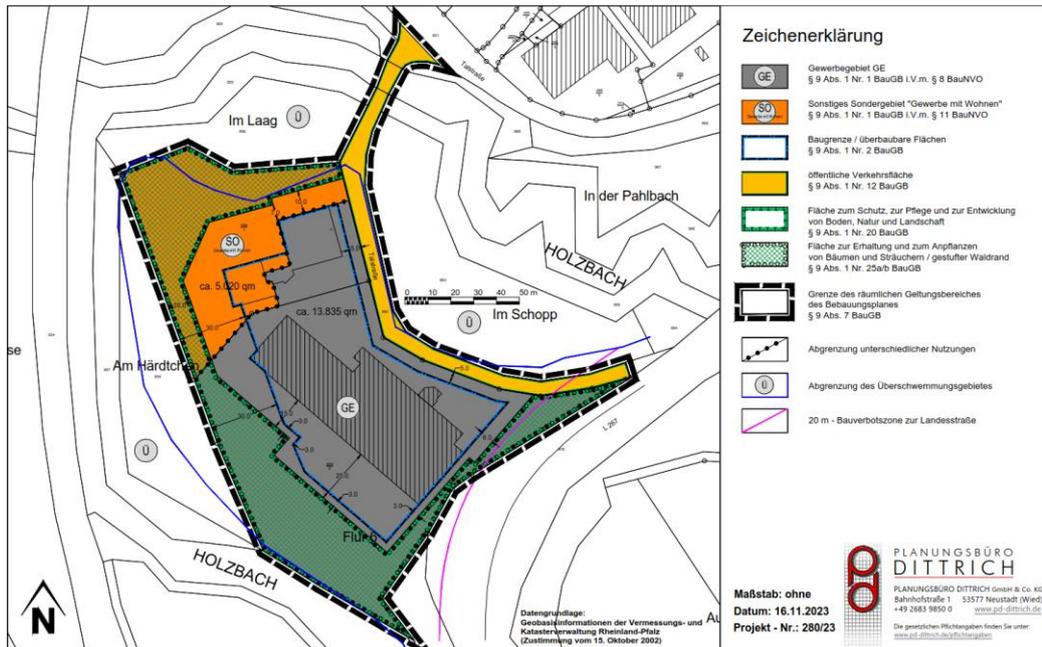


Abb. 33: Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung von 2023

### Bebauungsplan "Gewerbegebiet Talstraße - südlich des Holzbachs" Ortsgemeinde Raubach

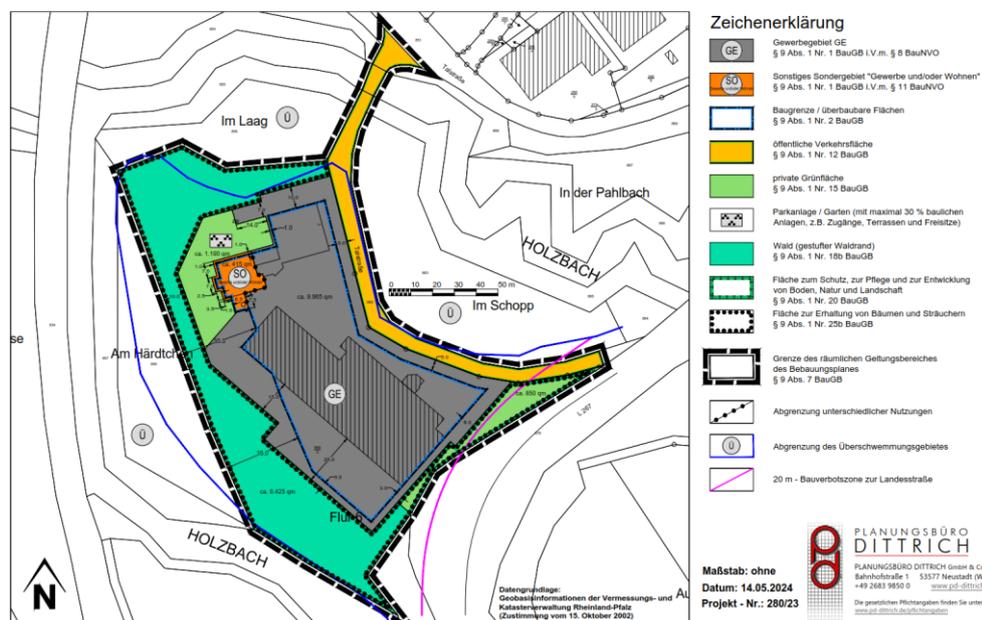


Abb. 34: Entwurf zur Offenlage von 2024

In der Fassung zur Offenlage wurde zudem der Abstand der Baugrenze zu Wald außerhalb des Plangebietes auf 35 m erhöht. Schließlich wurde die Fläche des Sonstigen Sondergebietes auf das vorhandene Bürogebäude einschließlich noch erforderlicher Treppenhäuser und Fluchttreppen beschränkt und die dazugehörige nördliche Freifläche als private Grünfläche „Parkanlage / Garten“ festgesetzt.

## **6. erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen**

Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen

Es sind keine Auswirkungen aufgrund der nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzung für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Die geplante Nutzung nach § 8 BauNVO hat keinerlei Relevanz für schwere Unfälle oder Katastrophen. Das Vorhaben liegt auch nicht im Einwirkungsbereich bzw. innerhalb von Achtungsabständen von Betrieben i.S.d. § 3 (5a) BImSchG. Der Anwendungsbereich des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) bleibt von der vorliegenden Planung unberührt.

## **B. zusätzliche Angaben**

### **1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Die Bewertung der Umweltbelange basiert neben allgemeinen Erkenntnissen über generelle Auswirkungen von Bauvorhaben im Wesentlichen auf Informationen aus dem Landschaftsinformationssystem (LANIS), der Bodenkarte, dem Klimaatlas und der Sturzfluten-Gefahrenkarte Rheinland-Pfalz, den vorliegenden Gutachten zu Arten- und Schallschutz sowie den Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

### **2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Die Überwachung der Maßnahmen erfolgt durch die Bauaufsicht des Landkreises Neuwied sowie durch die darüber hinaus zuständigen Genehmigungs-/Fachbehörden.

### 3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Iron Real Estate GbR als Eigentümer des Gewerbeanwesens Talstraße 2 in Raubach möchte das seit über einem Jahr leerstehenden Bürogebäude dafür nutzen, dort Wohnungen zu errichten, die entweder im Sinne von Betriebswohnungen von Beschäftigten oder auch vom Betrieb losgelöst genutzt werden sollen. Das gilt auch für die vorhandene Betriebswohnung im Untergeschoss. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein rechtsverbindlicher Rahmen für die künftige Nutzung des gesamten Gewerbeareals der Talstraße 2 geschaffen werden. Dieser Rahmen soll nicht nur eine wohnbauliche Nutzung des bestehenden Bürogebäudes ermöglichen, sondern auch für die übrigen Gewerbeflächen regeln, wie und in welchem Maß diese baulich genutzt werden dürfen. Schwerpunkt der künftigen Nutzung soll den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Puderbach folgend eindeutig Gewerbe sein.

Von der Planung sind keine Natura 2000 Gebiete bzw. FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen. Von der Planung sind ebenfalls keine nationalen Schutzgebiete betroffen. Raubach liegt nicht im Naturpark Rhein-Westerwald. Geschützte oder kartierte Biotopie liegen außerhalb des Plangebietes westlich der Holzbachs und östlich der Landesstraße. Unmittelbare Auswirkungen der Planung auf diese Biotopie sich nicht zu erwarten.

Für den Menschen hat das Plangebiet derzeit im Wesentlichen eine Bedeutung als Arbeitsstätte. Relevante Emissionen, die die nördlich gelegene Wohnbebauung beeinträchtigen könnten, sind nicht zu verzeichnen. Für die ortsnahe Freizeit- und Erholungsnutzung sowie den Tourismus hat das Plangebiet keine Bedeutung. Das Plangebiet ist nicht in das Rad- und Wanderwegenetz der Verbandsgemeinde Puderbach eingebunden. Im Schalltechnischen Prognosegutachten sind die auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche ermittelt und bewertet. Bezogen auf den Straßenverkehr werden die Orientierungswerte für Mischgebiete deutlich unterschritten. Bezogen auf den Schienenverkehr werden die Orientierungswerte für Mischgebiete tagsüber eingehalten. Zur Nachtzeit ergeben sich Überschreitungen von bis zu 4 dB.

Die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Artenschutzrechtliche Prüfung ASP I trifft umfangreiche Aussagen zu Pflanzen und Tiere sowie deren Lebensräume im Plangebiet.

Der Boden im Plangebiet ist auf den ausgewiesenen Bauflächen (GE und SO) durch die bereits vorhandene bauliche bzw. gewerbliche Nutzung fast vollständig verändert. Etwa 9.200 qm werden baulich genutzt. Lediglich im Bereich der Gehölzbestände ist der Boden noch weitgehend unverändert. Laut Bodenkarte liegt das Plangebiet in einem Bereich von sandigem Lehmboden mit hohem bis sehr hohem Ertragspotenzial und tiefer Durchwurzelbarkeit.

Laut Bodenkarte befindet sich das Plangebiet im Bereich silikatischer Festgestein-Kluftgrundwasserleiter mit geringer bis sehr geringer Durchlässigkeit des oberen Grundwasserleiters und mittlerer Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung. Das Plangebiet befindet sich mit Teilbereichen der festgesetzten und zu erhaltenden Waldflächen im Überschwemmungsgebiet des Holzbachs. Die baulich nutzbaren Flächen sind vom Überschwemmungsgebiet nicht betroffen. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes gemäß Rechtsverordnung ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Nach der Sturzflutkarte besteht für das Plangebiet keine besondere Gefährdung durch Zufluss von Regenwasser aus dem Umfeld. Allenfalls in Geländevertiefungen auf dem Grundstück kann sich Regenwasser sammeln. Daraus potenziell entstehenden Schäden ist im Rahmen der Projektplanungen vorzubeugen. Laut Klimaatlas RLP liegt die Jahresmitteltemperatur bei warmen 9-9,5° C. Der Jahresniederschlag liegt zwischen 800 und 900 mm. Relevante Belastungen der Luft sind im Klimaatlas nicht verzeichnet. Durch die bereits vorhandene Nutzung kann es insbesondere zu örtlichen Belastungen der Luft durch Staub und Abgase aus Verkehr und Heizungsanlagen kommen. Diese sind jedoch großräumig nicht relevant und werden bei der allgemein fortschreitender Decarbonisierung und Umstellung auf die Verwendung erneuerbare Energie zurück gehen.

In der Landschaft tritt das Plangebiet durch die Tallage und die umgebenden Gehölzbestände nicht relevant in Erscheinung. Die gewerbliche Nutzung ist bereits weitgehend vorhanden und seit Jahrzehnten Bestandteil dieses Landschaftsraumes.

Informationen zu Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

Auf Grund der vorhandenen Nutzung sind keine planungsrelevanten Wechselwirkungen zu verzeichnen. Der überwiegende Teil der festgesetzten Bauflächen (GE und SO) wird bereits genutzt. Bis auf die Gehölzbestände ist das Plangebiet vollkommen anthropogen überprägt. Innerhalb der Gehölzbestände sind natürliche oder zumindest naturnahe Wechselbeziehungen noch weitgehend intakt. Boden und Wasser bestimmen die Vegetation, die wiederum den Lebensraum für freilebende Tiere bildet. Die Gehölze wirken klimaausgleichend und können Luftschadstoffe, insbesondere CO<sup>2</sup>, binden.

Die festgesetzten Bauflächen werden bereits als Gewerbegebiet genutzt und sind großenteils bebaut. Die derzeitige bauliche Nutzung einschließlich befestigter Freiflächen umfasst etwa 9.200 qm. Nach derzeitigem Planungsstand ist nicht vorgesehen, Gebäude abzureißen oder sonstige Anlagen relevant zu verändern. Der Bebauungsplan soll vorrangig dazu dienen, die Nutzungsoptionen der vorhandenen Anlagen rechtverbindlich zu bestimmen.

Etwa 9.200 qm der ausgewiesenen Bauflächen werden bereits genutzt. Dort ist der Boden überbaut und versiegelt. Die durch den Bebauungsplan zusätzlich zulässige bauliche Nutzung und Versiegelung umfasst etwa 1.657 qm. Innerhalb der Wald- und Grünflächen bleibt der Boden erhalten und offen. Lediglich

auf 40 % der Parkanlage / Gartenfläche sind zusätzlich bauliche Anlagen möglich.

Die Bauflächen besitzen auf Grund der bestehenden gewerblichen Nutzung keine relevante Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie für die biologische Vielfalt, wie die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Artenschutzrechtliche Vorprüfung bestätigt. Die Gehölzbestände sind davon ausgenommen und bleiben erhalten. Dort sind lediglich Gehölzentnahmen zur Verkehrssicherung vorgesehen und zulässig.

Da das Areal bereits als Gewerbegebiet genutzt wird, besteht keine relevante Verfügbarkeit natürlicher Ressourcen.

Von der künftig zulässigen Nutzung auf Stand der Technik gehen keine planungsrelevanten Schadstoff- oder Schallbelastungen aus. Das gilt auch für die bestehende Nutzung.

Von der zulässigen Nutzung auf Stand der Technik gehen keine planungsrelevanten Erschütterungen aus.

Von der zulässigen Nutzung auf Stand der Technik gehen keine planungsrelevanten Lichtemissionen aus.

Von der zulässigen Nutzung auf Stand der Technik gehen keine planungsrelevanten Wärmeemissionen aus. Zudem wird im Rahmen der fortschreitenden Decarbonisierung der Einsatz insbesondere fossiler Brennstoffe zunehmend durch erneuerbare Energie ersetzt und damit auch die mit der Verbrennung verbundene Wärmebelastung reduziert.

Relevante Strahlungen sind bei der zulässigen Gewerbenutzung nicht zu erwarten.

Belästigungen entstehen im Wesentlichen aus dem mit der Gewerbenutzung verbundenen Verkehr. Dieser lässt sich jedoch nicht vermeiden.

Bauabfälle sind von den verursachenden Firmen ordnungsgemäß zu entsorgen. Abfälle aus dem Betrieb werden von den für die Abfallbeseitigung beauftragten Unternehmen ordnungsgemäß entsorgt.

Relevante Risiken für die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten. Nach dem Schalltechnisches Prognosegutachten sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissions- und Zusatzkontingente keine relevanten Emissionen oder Belästigungen zu erwarten.

Risiken für das kulturelle Erbe sind nicht zu erwarten.

Relevante Risiken für die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind bei einer Gewerbenutzung nach § 8 BauNVO nicht zu erwarten.

Relevante Umweltauswirkungen sind auch unter Berücksichtigung des Umfeldes nicht zu erwarten.

Relevante Auswirkungen auf Klima sind nicht zu erwarten, zumal die bauliche / gewerbliche Nutzung bereits weitgehend vorhanden ist.

Es kommen die üblichen Bauverfahren, Bauabläufe und Baustoffe zu Einsatz. Besondere Auswirkungen auf Umweltbelange sind dabei nicht zu erwarten.

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Grundsätzlich ist die Planung darauf ausgerichtet, die vorhandenen baulichen Anlagen und bereits bebauten Flächen effektiv und zweckmäßig nutzen zu dürfen und dabei vorhandene Gehölzbestände als Lebensräume für Pflanzen und Tiere weitgehend zu erhalten. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie potenzielle nachteilige Auswirkungen auf den Natur- und Artenschutz sollen damit minimiert werden.

#### **Schutzgut Mensch**

Die im Schalltechnischen Prognosegutachten ermittelten Emissions- und Zusatzkontingente für die Gewerbenutzung sowie passiven Schallschutzmaßnahmen als Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Die Maßnahmen sind im Schalltechnische Prognosegutachten erläutert.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die in der Artenschutzrechtlichen Prüfung ASP I vorgeschlagenen Maßnahmen zum Artenschutz werden mit Verweis auf die allgemeinen Bestimmungen der §§ 39 und 44 BNatSchG als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Bauleitplanerische Festsetzungen sind dazu nicht erforderlich. Ungeachtet dessen sind in der Planzeichnung die vorhandenen Gehölzbestände als zu erhaltend festgesetzt. Soweit die Gehölze die Anforderungen nach Landeswaldgesetz (Breite mindestens 10 m) erfüllen, sind diese als Wald, ansonsten als private Grünfläche festgesetzt. Gehölze dürfen auf diesen Flächen nur entnommen werden, soweit dies zur Verkehrssicherung erforderlich ist. Für neue Gebäude wird festgesetzt, dass diese über eine Dachbegrünung verfügen müssen.

Auf Grund der vorhandenen Nutzung sind keine besonderen Maßnahmen für Boden, Wasser, Klima und Luft vorgesehen. Für neue Gebäude wird jedoch festgesetzt, dass diese als Flachdach zu errichten sind und über eine Dachbegrünung verfügen müssen. Die Dachbegrünung dient der Regenrückhaltung und der Minderung von tageszeitlich- und witterungsbedingten Schwankungen der Temperatur und Feuchte der Luft in der unmittelbaren Umgebung.

Um Auswirkungen auf die Landschaft zu vermeiden oder zu minimieren, müssen die vorhandenen Gehölzbestände als Einbindung bzw. Eingrünung erhalten bleiben und die Höhe baulicher Anlagen wird so beschränkt, dass diese die Gehölze nicht überragen.

Relevante Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten.

Dem Luftbild zu Folge, sind bereits etwa 9.200 qm der ausgewiesenen Bauflächen (GE und SO) einschließlich Zugänge und Sitzplätze im Gartenbereich baulich genutzt, bebaut, versiegelt und/oder befestigt. Lediglich kleine Teilflächen sind noch als Rasenflächen mit einzelnen Gehölzen unbebaut und offen. Um dem Betrieb Entwicklungsoptionen für die Zukunft einzuräumen, lässt der Bebauungsplan zu, dass auch die Pflanzbeet- und Rasenflächen vor den Gebäuden zur Straße hin zusätzlich baulich genutzt werden dürfen. Daraus ergibt sich eine zulässige zusätzliche Versiegelung und bauliche Nutzung von etwa 1.657 qm.

Als Ausgleich und Kompensation sind Maßnahmen auf dem Flurstück Nr. 527, Flur 3, Gemarkung Raubach vorgesehen, auf der als Entwicklungsziel eine natürliche Gehölzrandentwicklung als Erweiterung des westlich angrenzenden Gehölzbestandes an der L 267 festgesetzt wird. Pflegemaßnahmen sind nur zur Sicherung der Artenvielfalt, Entwicklung eines vorgelagerten artenreichen Kräuter-/Gräser-Saumes sowie zur Verkehrssicherung zulässig. Entscheidend bei der Pflege ist die Sicherung der Vielfalt heimischer standortgerechter Pflanzenarten, sofern diese durch eine unbeeinflusste natürliche Entwicklung nicht erreicht wird. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt durch die Ortsgemeinde Raubach bzw. in deren Auftrag. Die Ortsgemeinde wird mit dem Eingriffsverursacher im Plan-/Gewerbegebiet vertragliche Vereinbarungen zur Kostenübernahme treffen. Das Flurstück bleibt im Eigentum der Ortsgemeinde.

Das Flurstück hat eine Größe von 1.952 qm und ist damit größer als die ermittelte Eingriffsfläche (Verhältnis ca. 1:1,25). Der Ausgleich bzw. die Kompensation kann somit als ausreichend und angemessen bewertet werden, zumal es sich bei den Eingriffsflächen nicht um hochwertige Biotope handelt und voraussichtlich die festgesetzten Gewerbeflächen nicht vollständig baulich genutzt werden, sondern ein Anteil von bis zu 10 % als Rasen- oder Pflanzbeet-Flächen mit offenem Boden und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verbleibt.

Das betroffene Flurstück liegt südlich von Hanroth und wird derzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

Es sind keine speziellen bauleitplanerischen Überwachungsmaßnahmen erforderlich. Die Überwachung der baulichen Anlagen unterliegt grundsätzlich der Bauaufsicht des Landkreises Neuwied.

Grundsätzlich möchte die Ortsgemeinde Raubach mit der Aufstellung des Vorliegenden Bebauungsplanes der Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Puderbach folgend den bestehenden Gewerbestandort sichern und dessen künftige Nutzung rechtsverbindlich regeln. Das Plangebiet wird derzeit als Außenbereich nach § 35 BauGB gewertet und bietet keinen sicheren Rahmen für den Fortbestand und die weitere Entwicklung des Areals. Auf die Aufstellung des Bebauungsplanes zu verzichten und alle ggf. nach § 35 BauGB genehmigungsfähigen Nutzungen Einzelfallentscheidungen zu überlassen, ist bauleitplanerisch nicht geboten. Ebenso ist es nicht geboten, wie zunächst zur Diskussion gestellt, nur die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung im leerstehenden Bürogebäude zu schaffen und die anderen baulich genutzten Flächen außer Acht zu lassen. Daher wurde in einer Abstimmung der Verwaltung, der Gemeindeleitung, der Grundstückseigentümer und der Planer entschieden, die beiden betroffenen Flurstücke 859/1 und 859/2, Flur 6, Gemarkung Raubach einschließlich der Talstraße als öffentliche Erschließung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen.

In der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sollte das Maß der baulichen Nutzung zunächst mittels Grundflächenzahlen bestimmt werden. Um die Gehölzbestände dabei mitrechnen bzw. einbeziehen zu können, wurden diese als Teil des Gewerbe- bzw. Sondergebietes ausgewiesen und speziell so gekennzeichnet, dass dort die Gehölze zu erhalten

sind und keine bauliche Nutzung zulässig ist. Diese Form der Festsetzung hat sich bei der frühzeitigen Beteiligung als offensichtlich nicht einfach nachvollziehbar und missverständlich erwiesen. Daher ist in der Fassung zur Offenlage der Gehölzbestand, soweit er die Kriterien nach Landeswaldgesetz erfüllt, als Wald und darüber hinaus als private Grünfläche festgesetzt. Da bei diesen Festsetzungen die Flächen nicht mehr bei GRZ-Ermittlung angerechnet werden dürfen, wird die zulässige Grundflächen im festgesetzten Gewerbe- und Sonstigen Sondergebiet über Quadratmeterangaben (qm) bestimmt. Die Werte entsprechen jeweils der Flächengröße innerhalb der Baugrenzen und können durch Nebenanlagen bis zu 100 % der jeweiligen Flächen ausschöpfen.

In der Fassung zur Offenlage wurde zudem der Abstand der Baugrenze zu Wald außerhalb des Plangebietes auf 35 m erhöht. Schließlich wurde die Fläche des Sonstigen Sondergebietes auf das vorhandene Bürogebäude einschließlich noch erforderlicher Treppenhäuser und Fluchttreppen beschränkt und die dazugehörige nördliche Freifläche als private Grünfläche „Parkanlage / Garten“ festgesetzt.

Es sind keine Auswirkungen aufgrund der nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzung für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Die geplante Nutzung nach § 8 BauNVO hat keinerlei Relevanz für schwere Unfälle oder Katastrophen. Das Vorhaben liegt auch nicht im Einwirkungsbereich bzw. innerhalb von Achtungsabständen von Betrieben i.S.d. § 3 (5a) BImSchG. Der Anwendungsbereich des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) bleibt von der vorliegenden Planung unberührt.

Im vorliegenden Schalltechnischen Prognosegutachten wurden die Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet dokumentiert und darüber hinaus eine Geräuschkontingentierung für die geplante Gewerbegebietsfläche durchgeführt. Unter Berücksichtigung der festgelegten Emissionskontingente inkl. Zusatzkontingenten können die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens umgesetzt werden. Darüber hinaus werden auf Basis der ermittelten Verkehrslärmeinwirkungen maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01 dargestellt, welche bei der Dimensionierung der Außenbauteile zur berücksichtigen sind. Insgesamt kann somit zusammenfassend festgestellt werden, dass der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der genannten Randbedingungen sowie Festsetzung im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz weitergeführt werden kann.

## 4. Quellen

Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Puderbach
- LEP IV Rheinland-Pfalz
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz
- Bodenkarte Rheinland-Pfalz
- Klimaatlas Rheinland-Pfalz
- Sturzfluten-Gefahrenkarte Rheinland-Pfalz
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom Büro für Landschaftsökologie, Dr. Claus Mückschel vom 28.04.2024
- Schalltechnisches Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure, vom 24.05.2024
- Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

## C. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

Bearbeitet
<b>PLANUNGSBÜRO DITTRICH</b> 
PLANUNGSBÜRO DITTRICH GmbH & Co. KG Bahnhofstraße 1 53577 Neustadt (Wied) +49 2683 9850 0 <a href="http://www.pd-dittrich.de">www.pd-dittrich.de</a>

Anerkannt:
Ortsgemeinde Raubach ..... Ortsbürgermeister
..... Raubach, .....