Öffentliche Bekanntmachung

4. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Urbacher Wald II“ des Zweckverbandes ,,Industriepark Urbacher Wald II‘‘ Bekanntmachung der erneuten Veröffentlichung im Internet und der erneuten Öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3, § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.09.2025 bis einschließlich 30.09.2025

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Industriepark Urbacher Wald II hat in ihrer Sitzung am 17.02.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Industriepark Urbacher Wald II“ gemäß §§ 1, 2 ff. des Baugesetzbuches zu ändern. Es handelt sich dabei um die 4. Änderung des Bebauungsplanes.

Das Verfahren dient der Entwicklung weiterer Industriegebietsflächen im Industriepark. Die Nutzung dieser konkreten Flächen ist lt. rechtmäßigem Bebauungsplan bislang durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche beschränkt.

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 3 S.1 BauGB im Parallelverfahren geändert, da gleichzeitig auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Puderbach erforderlich wird.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Gemarkung Dernbach, in der Flur 1, innerhalb des Industriegebietes der Ortsgemeinden Dernbach und Urbach. Es liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes ,,Industriepark Urbacher Wald II‘‘. Die Eingriffsplanung betrifft hauptsächlich die beiden Parzellen 20/60 und 20/61.

Die beiden externen Ausgleichsflächen befinden sich auf dem Flurstück 103/32, Flur 6, Gemarkung Dernbach, sowie auf dem Flurstück 8, Flur 5, Gemarkung Dernbach (jeweils teilweise).

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes inklusive der externen Ausgleichsflächen ist in beigefügter Anlage 1 durch eine blaue, gestrichelte Linie unmaßstäblich dargestellt.

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren fand in der Zeit vom 16.11.2020 bis einschließlich zum 31.12.2020 statt. In der Sitzung des Zweckverbandes Industriepark Urbacher Wald II vom 07.12.2022 hat die Verbandsversammlung den Abwägungsbeschluss über die während des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen gefasst und die Annahme des Planentwurfs zur Durchführung der formellen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die formelle Offenlage gem. § 3 Ab. 2 BauGB fand in der Zeit vom 23.01.2023 bis einschließlich 28.02.2023 statt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 05.01.2023 nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Der Abwägungsbeschluss über die während des formellen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Zweckverbandes Industriepark Urbacher Wald II vom 11.08.2025 gefasst.

Unter anderem aufgrund der während der formellen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurde die Anpassung des Bebauungsplanes in textlicher und zeichnerischer Hinsicht notwendig. Insbesondere musste dabei eine Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen werden. Darüber hinaus wurde auf Wunsch des Investors die GRZ von 0,5 auf 0,6 erhöht und eine klarstellende Definition des Begriffs ,,Flachdach'' aufgenommen. Da es sich bei den vorgenommenen Änderungen nicht bloß um einen klarstellenden Zusatz oder die Ergänzung eines Hinweises handelt, ist gem. § 4 a Abs. 3 BauGB die Durchführung eines erneuten, formellen Beteiligungsverfahren notwendig.

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

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

Art der Umweltinformation / Schutzgut	**Unterthemen (Kurzcharakterisierung)**	**Quelle**
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz		**Stellungnahmen**
	- Hinweise zu artenschutzrechtlichen Belangen, Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sowie Ausgleichsmaßnahmen	Kreisverwaltung Neuwied, untere Naturschutzbehörde vom 23.12.2020 und vom 24.02.2023
	- Hinweis zur Entwicklung geeigneter Kompensationsmaßnahmen	Westerwald-Verein e.V., vom 23.11.2020
	- Hinweise zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowie die Einbindung der örtlichen Landwirtschaft	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Koblenz, 22.12.2020
	- Hinweise zum Freiraumschutz, Artenschutz, Ausgleichsmaßnahmen	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), RLP e.V., Koblenz, 26.02.2023

	- Beschreibung der **Ausgangslage** und des Auftrags - Beschreibung der **rechtlichen Grundlagen** (ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Biotopkartierung, nationale Schutzgebiete, FFH Richtlinie/Vogelschutzgebiete) - **Artenschutzrechtliche Vorprüfung** (Auswertung vorliegender Daten und Geländebegehung) - **Ergebnisse** der Untersuchungen (insbesondere zu Vögeln, Fledermäusen, Bilchen, Reptilien u. Altholzkäfern) - Zu erwartende **Auswirkungen** gemäß dem Gutachten (untergliedert in „baubedingte“, „anlagebedingte“ und „betriebsbedingte“) und entsprechende **artenschutzrechtliche Maßnahmenempfehlungen** (besonders hinsichtlich des Ausgleichs und der Kompensation des Vorhabens)	**Gutachten** Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (insbesondere zu Vögeln, Fledermäusen, Bilchen, Reptilien u. Altholzkäfern), zum Bebauungsplan ,,Industriepark Urbacher Wald II, 4. Änderung“; durch Dipl.-Biologe Malte Fuhrmann, BG Natur dbR vom 09.11.2021
Wald	- Anforderungen an die Änderung der Bodennutzungsart - Waldrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	**Stellungnahmen** Forstamt Dierdorf, vom 10.12.2020 und vom 02.02.2023
	- Hinweise zu Rodung und Ersatzaufforstung	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Koblenz, vom 22.12.2020
Boden	- Bergbau und Altbergbau - Boden und Baugrund: allgemein - Boden und Baugrund: mineralische Rohstoffe	**Stellungnahmen** Landesamt für Geologie und Bergbau vom 21.12.2020
	- Hinweise zum Verdacht auf archäologische Fundstellen	Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, vom 10.11.2020 sowie vom 18.01.2023
	- Hinweise zur **Altlasten**verdachtsfläche	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 30.11.2020 und vom 06.02.2023
	- Hinweise zur **Altlasten**verdachtsfläche	Kreisverwaltung Neuwied, untere Landesplanungsbehörde, Bauleitplanung vom 28.01.2021 und 24.02.2023

	- Hinweise zur **Altlasten**verdachtsfläche	Forstamt Dierdorf vom 10.12.2020
	- Hinweise zu Anpflanzungen und Eingriffen in Grund und Boden innerhalb des Schutzstreifens der Bahnstromleitung	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Frankfurt am Main, 18.11.2020 sowie vom 08.01.2023
	Insbesondere mit Ausführungen zu: • Durchführung, Auswertung und Bewertung der **Baugrunduntersuchung mit Begutachtung der hydrogeologischen Situation (Grundwasser)** • Folgerungen, Empfehlungen und Hinweise für die **Gründung des Bauvorhabens** • **Gefährdungsbeurteilung** • Beurteilung hinsichtlich der **Umweltrelevanz anstehender Auffüllungen aufgrund der registrierten Altablagerungen**	**Gutachten** Geotechnischer Bericht, Neubau einer Produktionshalle auf den Flurstücken 20/60 und 20/61 in der Flur 1 in Dernbach, im Auftrag der Mank GmbH, Geotechnik Mittelrhein GmbH, 09.08.2019
Wasser	- Hinweise zu Trink-, Brauch-, und Löschwasserversorgung und anfallendem Schmutzwasser - Niederschlagswasserbewirtschaftung - fachtechnische Entwässerungsplanung	**Stellungnahmen** Kreisverwaltung Neuwied, Gesundheitsamt, Brand- und Katastrophenschutz, Bauleitplanung vom 23.12.2020 und vom 24.02.2023
	- Niederschlagswasserbewirtschaftung	Kreisverwaltung Neuwied, untere Landesplanungsbehörde, vom 28.01.2021
	- Niederschlagswasser, Starkregenereignisse, Grundwasser/Wasserhaushalt des Plangebietes	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), RLP e.V., Koblenz, 26.02.2023
	- Niederschlags- und Abwasserbewirtschaftung	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 30.11.2020 und vom 06.02.2023
	- Wasserver- und -entsorgung, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Löschwasserversorgung - Wasserschutzgebiete	Verbandsgemeindewerke Puderbach vom 17.12.2020
	- Niederschlagswasserbewirtschaftung	**Einleitungsgenehmigung** für Regenwasser in den öffentlichen Kanal; Standort: Dernbach, Flur 1, Flurstück 20/61, Anschluss an Regenwasserkanal Endschacht 150R9134, Verbandsgemeindewerke Puderbach vom 18.06.2025

	- Hydrogeologische Situation (Grundwasser) im Plangebiet	**Gutachten** Geotechnischer Bericht, Neubau einer Produktionshalle auf den Flurstücken 20/60 und 20/61 in der Flur 1 in Dernbach, im Auftrag der Mank GmbH, Geotechnik Mittelrhein GmbH, 09.08.2019
Klima	- Kaltluftproduktionsflächen, Auswirkungen Klimawandel	**Stellungnahmen** Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), RLP e.V., Koblenz, 26.02.2023
Landschaft	- Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (insbesondere hinsichtlich Höhenfestsetzungen und der einschlägigen städtebaulichen Festsetzungen)	**Stellungnahmen** Kreisverwaltung Neuwied, untere Landesplanung vom 28.01.2021
	- Hinweise zur Betroffenheit/Nichtbetroffenheit des Naturparks Rhein-Westerwald	Naturpark Rhein-Westerwald, vom 30.11.2020 sowie vom 17.02.2023
Mensch und seine Gesundheit	- Hinweis auf von der Bahn ausgehende Emissionen (Luft- und Körperschall, Erschütterungen, u.a.)	**Stellungnahmen** Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Frankfurt am Main, 18.11.2020 sowie vom 08.01.2023
	- Sicherstellung des Immissionsschutzes (gewerblicher Lärm/Industrielärm) zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	Kreisverwaltung Neuwied, untere Landesplanungsbehörde, vom 28.01.2021
	- Radonprognose	Landesamt für Geologie und Bergbau vom 21.12.2020
	- Hinweise zu **Altlasten** und deren schädliche Auswirkungen auf den Menschen	siehe **Schutzgut Boden**
	- Auftrag und Anlass - Projektbeschreibung - Ausführungen zu Methan, Kohlendioxid und Sauerstoffmessungen – mit Hinweis, dass die Abbauprozesse in den Auffüllungen weitestgehend abgeschlossen sind; keine Gefährdung für den Menschen über den indirekten Pfad Bodenluft zu erwarten	**Gutachten** Geotechnischer Bericht, Neubau einer Produktionshalle auf den Flurstücken 20/60 und 20/61 in der Flur 1 in Dernbach, im Auftrag der Mank GmbH, Geotechnik Mittelrhein GmbH, 09.08.2019

Erneuerbare Energien	- Hinweise zur Nutzung regenerativer Energien und der Energieeinsparung (insbesondere Ausführungen zu Photovoltaikanlagen und vergleichbaren Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien)	**Stellungnahmen** Kreisverwaltung Neuwied, untere Landesplanung vom 28.01.2021
Umweltbelange insgesamt	**Schutzgüter Fläche, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und klimatische Faktoren, biologische Vielfalt, Landschaft, Natura 2000, Bevölkerung und Gesundheit des Menschen, Sachwerte, kulturelles Erbe, Wechselwirkungen der Schutzgüter und anderer Planungen** - Kurzdarstellung der Inhalte, dem Anlass und Ziele der Planung - Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan - Bestand und natürliche Grundlagen - Status-Quo-Prognose - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planvorhabens) - Emissionsvermeidung, Nutzung regenerativer Energien, Energieeinsparung, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern - Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltwirkungen - Planungsalternativen (Alternativenprüfung) - Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen - Anmerkungen zur Durchführung der Umweltprüfung - Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Plan-Vorhabens (Monitoring) - Allgemeinverständliche Zusammenfassung	**Planunterlagen** Umweltbericht Stand 18.06.2025

In der Sitzung des Zweckverbandes Industriepark Urbacher Wald II am 11.08.2025 hat die Verbandsversammlung den vorgelegten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes ,,Industriepark Urbacher Wald II‘‘ angenommen und die Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach mit der Einleitung der erneuten, formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

Die Dauer der Veröffentlichungsfrist gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erstreckt sich auf die Zeit vom 08.09.2025 bis einschließlich zum 30.09.2025.

In dieser Zeit kann der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes ,,Industriepark Urbacher Wald II‘‘ mit der Planzeichnung einschließlich den textlichen Festsetzungen, der Begründung einschließlich dem Umweltbericht, dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, dem Bodengutachten sowie der Einleitungsgenehmigung der Verbandsgemeindewerke zusammen mit den vorliegenden, umweltbezogenen Informationen **im Internet** unter folgender Internetadresse eingesehen werden:

www.puderbach.de

Wählen Sie auf der Startseite im Auswahlfeld „Direkt zu“ den Button „Bauleitplanung“. Anschließend können sie auf der rechten Seite der Homepage unter „Laufende Bauleitplanverfahren“ die Planunterlagen der 4. Änderung des Bebauungsplanes ,,Industriepark Urbacher Wald II‘‘ im PDF-Format downloaden.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit während der Veröffentlichungsfrist Zugang zu den Planunterlagen über die **erneute öffentliche Auslegung** zu erhalten. Dabei können der Entwurf des Bebauungsplanes mit seinen zugehörigen Unterlagen und die vorliegenden, umweltbezogenen Informationen **bei der Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach**, Fachbereich 3 (Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen), Hauptstraße 13, 56305 Puderbach, Zimmer 113, während der allgemeinen Öffnungszeiten

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

von jedermann eingesehen werden.

Zudem können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist Stellungnahmen zu der Planung **nur in Bezug auf seine Änderungen oder Ergänzungen sowie deren mögliche Auswirkungen** bei der Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach abgegeben werden. Die vorgenommenen Änderungen oder Ergänzungen wurden in den Planunterlagen **durch eine grüne Schrift hervorgehoben**.

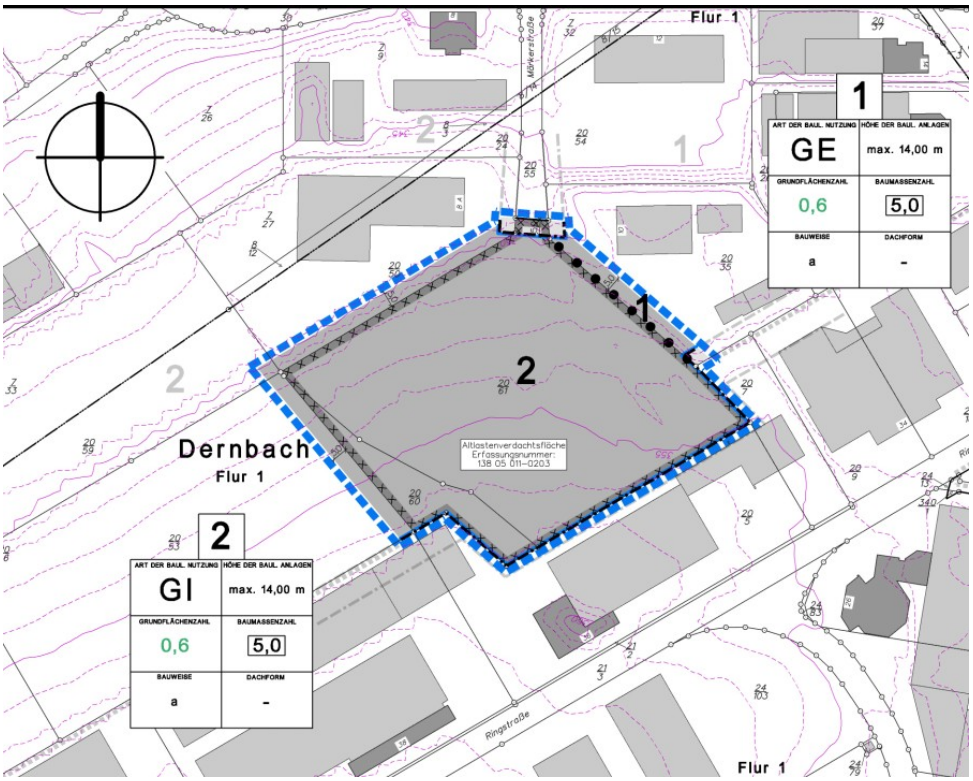
Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden. Emails können an die Emailadresse **bauleitplanung@puderbach.de** gerichtet werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch auf anderem Weg abgegeben werden (z.B. per Post, zur Niederschrift, per Fax). Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen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

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

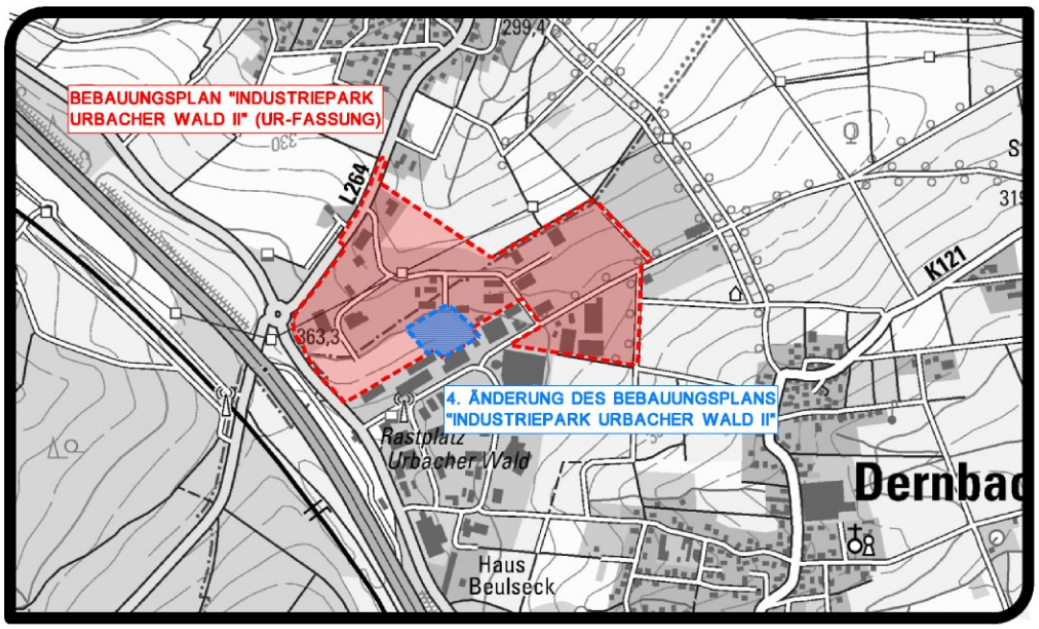
Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach, den 28.08.2025

Volker Mendel
Bürgermeister

Anlage 1:
Plangebiet:

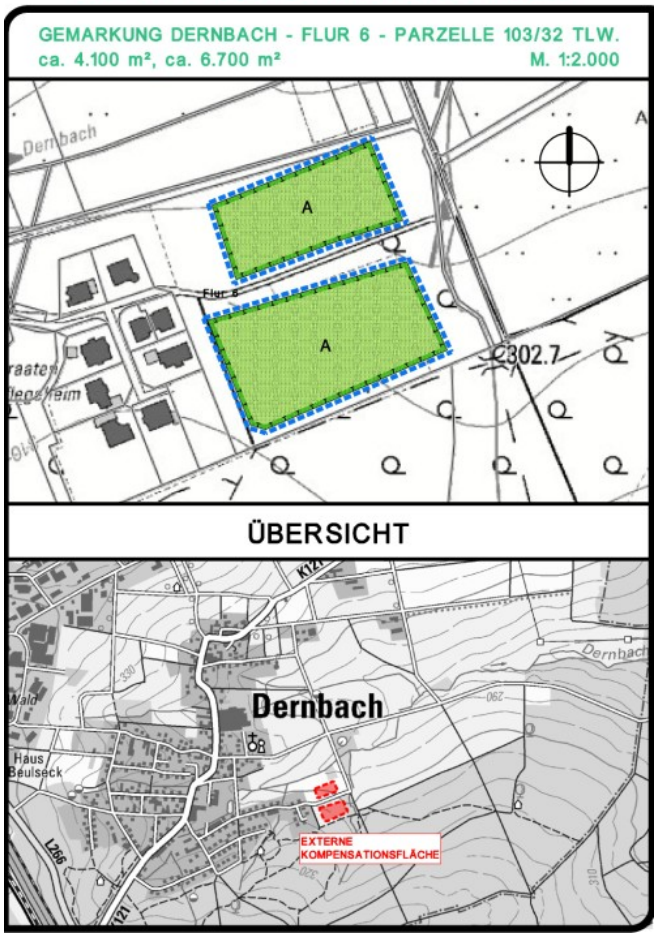
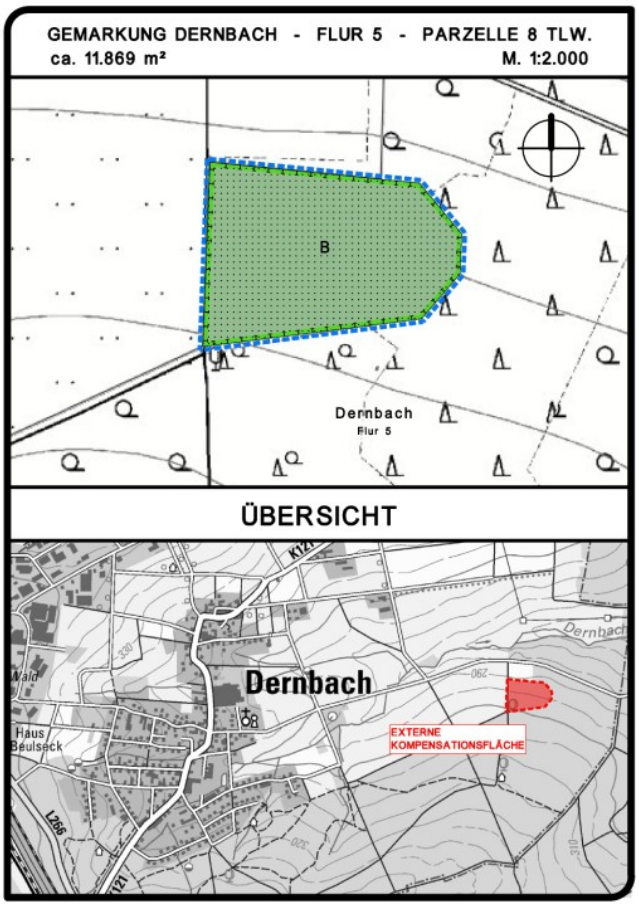


ÜBERSICHT



Externe Ausgleichsflächen:

EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE



EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE