



Ortsgemeinde Malberg
Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain
Landkreis Altenkirchen

2. Änderung Bebauungsplan
„Gewerbe- und Industriepark Malberg“

– Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB –

Begründung

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

März 2026



INHALT

SEITE

| | |
|---|---|
| 1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung | 3 |
| 1.1 Verfahrensübersicht | 3 |
| 2. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse | 4 |
| 2.1. Räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| 2.2 Eigentumsverhältnisse | 6 |
| 3. Gegenwärtiges Planungsrecht | 7 |
| 4. Planinhalt | 7 |
| 4.1 Ziele und Zwecke der Planung | 7 |
| 4.2 Beschreibung und Begründung der Änderungen | 7 |
| 4.2.1 Planzeichnung | 7 |
| 4.2.2 Textfestsetzungen..... | 9 |
| 4.2.3 Weitere Planunterlagen | 9 |
| 5. Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung | 9 |

IMPRESSUM

*Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Maberg
57629 Malberg*

*Bearbeitet durch Planeo Ingenieure GmbH
Bachweg 5
57627 Hachenburg*

Verfasser: Kerstin Eiteneuer, B.Eng.

*Planunterlagen
und Script: Kerstin Eiteneuer, B.Eng*

*Verfahrensstand: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
März 2026*

Begründung

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Die Ortsgemeinde Malberg hat im Jahr 2024 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark Malberg“ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan begründet gewerbliche Bauflächen in Form eines Gewerbe- und Industriegebietes.

Aufgrund konkreter Bauvorhaben soll der Bebauungsplan nochmals geändert und den heutigen Erfordernissen und städtebaulichen Bedürfnissen angepasst werden. Hierbei werden lediglich geringfügige Änderungen an der Planzeichnung vorgenommen, die die Grundzüge der Planung jedoch nicht berühren. Die Änderungen werden im Einzelnen unter Punkt 4 der Begründung aufgeführt.

Daher wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der Ortsgemeinderat Malberg hat in seiner Sitzung vom 09.03.2026 den Beschluss zur Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark Malberg“ beschlossen.

1.1 Verfahrensübersicht

| Nr. | | Datum* |
|-----|---|--------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss § 1 Abs. 3 u. 8, § 2 Abs. 1 BauGB | |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. Satz 2 BauGB | |
| 3. | Billigung des Planentwurfs § 2 Abs. 4 Sätze 2 und 5, § 2 Abs. 3, § 2a Nr. 1 BauGB | |
| 4. | Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung § 3 Abs. 2 Satz 1, § 4a Abs. 5 BauGB | |
| 5. | Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 2, § 4a Abs. 2 BauGB | |
| 6. | Prüfung der fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen, Abwägungsbeschlüsse § 1 Abs. 7 BauGB und Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB | |
| 7. | Bekanntmachung, Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB | |

* Die Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt

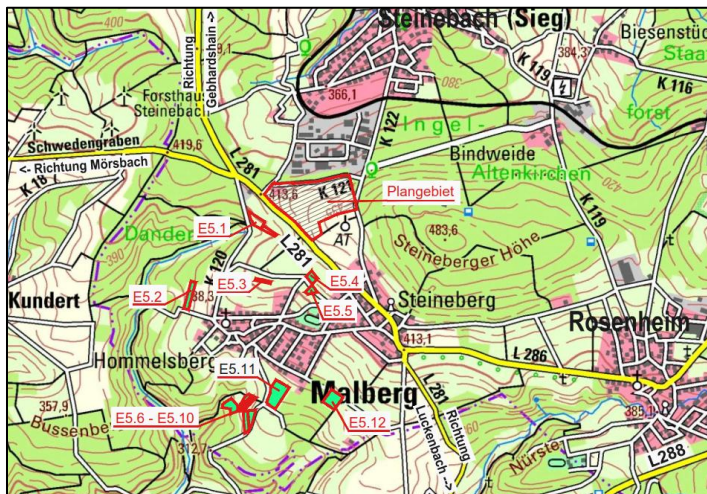
2. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist gleichbleibend mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark Malberg“.

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Landesstraße Nr. 281, der Kreisstraßen Nr. 121 und Nr. 122 nördlich der Ortslage Malberg.

Die externen Flächen für die notwendigen Kompensationsmaßnahmen (Maßnahme E5) liegen südwestlich der L 281.



Auszug aus der
Topographischen Karte
1 : 25.000 - LANIS-RLP

unmaßstäblich,
eingenordet

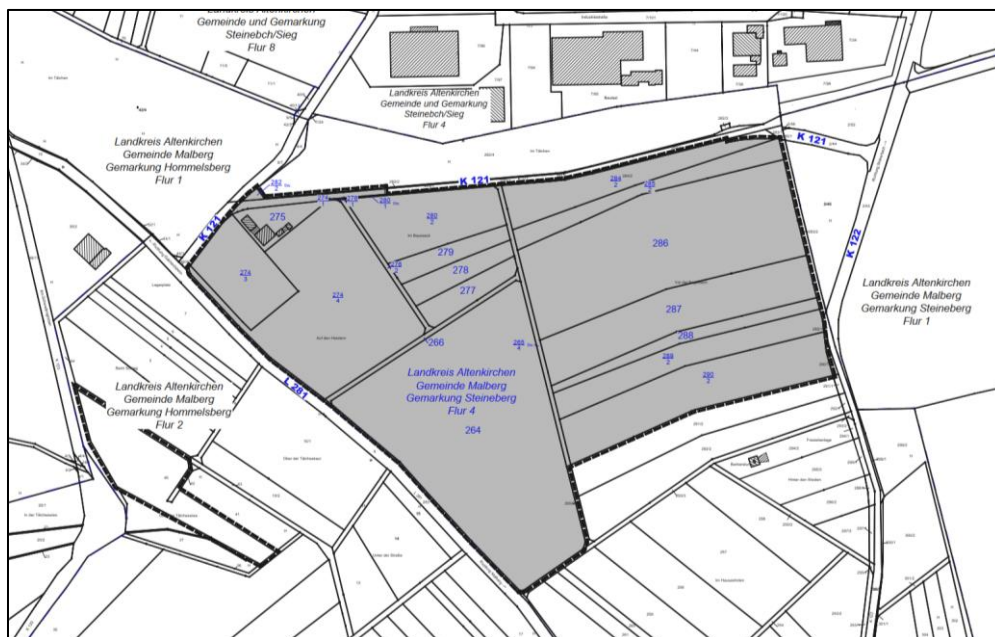
Datengrundlage:
Geobasisinformationen
der Vermessungs- und
Katasterverwaltung
Rheinland-Pfalz
(Zustimmung vom
15. Oktober 2002)

Geltungsbereich A

Zwischenzeitlich wurde eine erste Neuordnung der Grundstücke im westlichen Teil des Plangebietes vorgenommen, sodass der Planzeichnung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes das neue, derzeit gültige Liegenschaftskataster zugrunde liegt. Daher haben sich in Teilbereichen die Flurstücksbezeichnungen geändert.

Das in der nachfolgenden Karte dargestellte Plangebiet (Geltungsbereich A) umfasst eine Fläche von rd. 12,5 ha und beinhaltet folgende Parzellen, Gemeinde Malberg, Gemarkung Steineberg, Flur 4:

Flurstücke 264, 265/4 tlw., 266, 274/1, 274/3, 274/4, 275, 276/1, 276/2, 277, 278, 279, 280/1 tlw., 280/2, 282/2 tlw., 284/2, 285/2, 286, 287, 288, 289/2 und 290/2.



Planbereich
(Geltungsbereich A)

unmaßstäblich,
eingeordnet

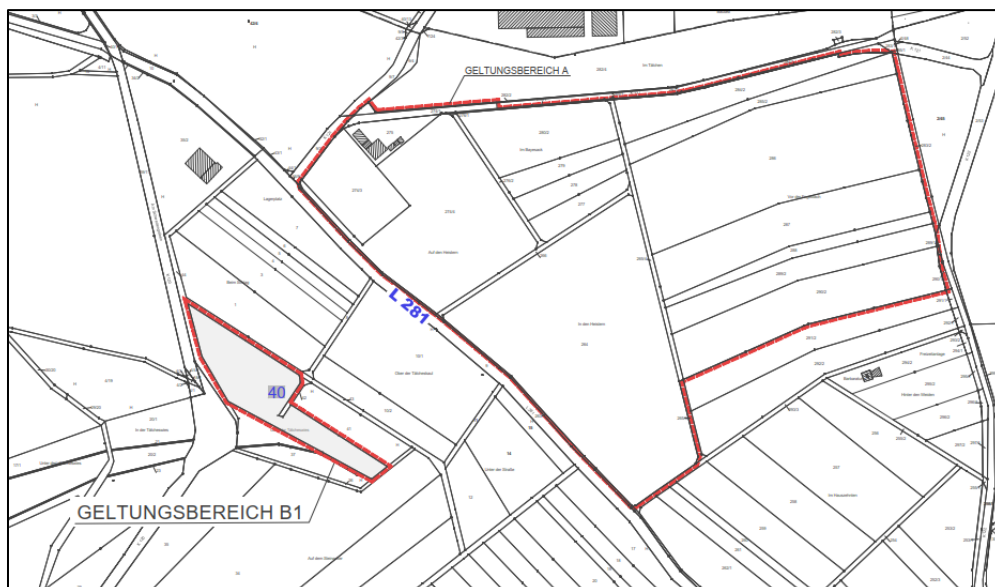
Datengrundlage:
Geobasisinformationen
der Vermessungs- und
Katasterverwaltung
Rheinland-Pfalz
(Zustimmung vom
15. Oktober 2002)

Geltungsbereich B

Südwestlich und südlich außerhalb des Plangebietes (Geltungsbereiches A) befinden sich die Kompensationsflächen. Diese wurden bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplanes definiert und entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Der Geltungsbereich B ist aufgeteilt in 12 einzelne Geltungsbereiche und umfasst folgende, in den nachfolgenden Abbildungen gekennzeichnete Parzellen bzw. deren Teilflächen:

Geltungsbereich B1 Gemarkung Hommelsberg, Flur 2, Flurstück 40



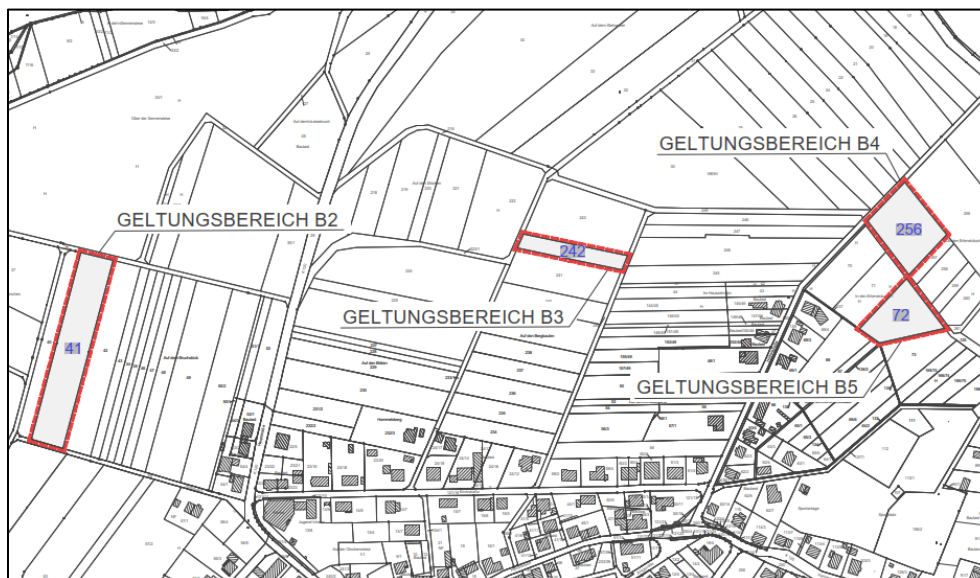
Planbereich
(Geltungsbereich B1)

unmaßstäblich,
eingeordnet

Datengrundlage:
Geobasisinformationen
der Vermessungs- und
Katasterverwaltung
Rheinland-Pfalz
(Zustimmung vom
15. Oktober 2002)

Geltungsbereiche B2-B5

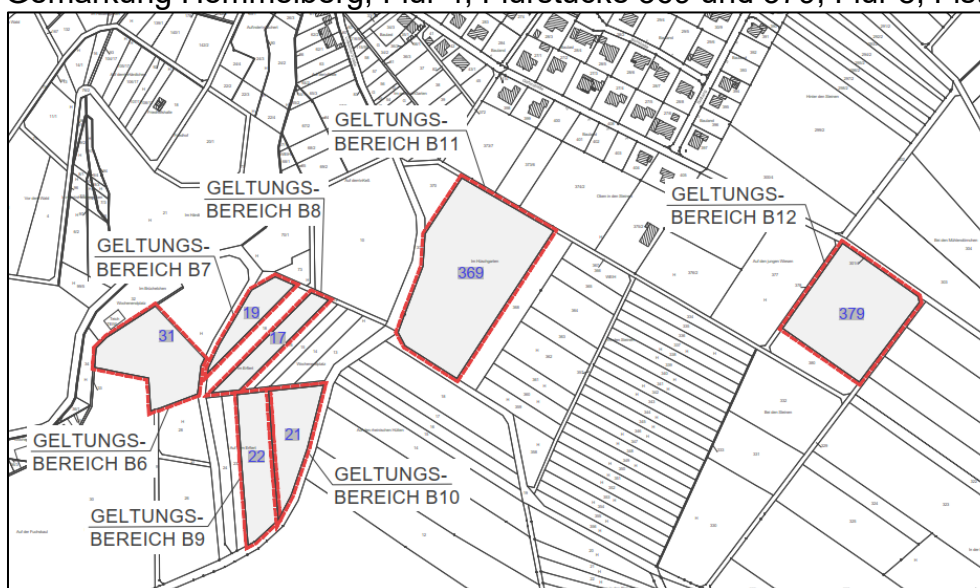
Gemarkung Hommelberg, Flur 9, Flurstück 41; Flur 3, Flurstücke 72, 242 und 256

Kompensationsflächen
(Geltungsbereiche
B2 bis B5)unmaßstäblich,
eingeordnet

Datengrundlage:
Geobasisinformationen
der Vermessungs- und
Katasterverwaltung
Rheinland-Pfalz
(Zustimmung vom
15. Oktober 2002)

Geltungsbereiche B6-B12

Gemarkung Hommelberg, Flur 4, Flurstücke 369 und 379; Flur 8, Flst. 17, 19, 21, 22 u 31 tlw.

Kompensationsflächen
(Geltungsbereiche
B6 bis B12)unmaßstäblich,
eingeordnet

Datengrundlage:
Geobasisinformationen
der Vermessungs- und
Katasterverwaltung
Rheinland-Pfalz
(Zustimmung vom
15. Oktober 2002)

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes (Geltungsbereich A) befindet sich teilweise im Eigentum der Ortsgemeinde Malberg und teilweise in Privatbesitz bzw. im Eigentum des Landes Rheinland-Pfalz.

Der überwiegende Bereich der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen sowie der Flächen für die Erschließungsstraße und die Regenrückhaltung überdeckt gemeinde-eigenen Flächen. Teile des Gewerbegebietes sowie die Bau- und Grünflächen des Industriegebietes sind in privater Hand.

Die externen Kompensationsflächen befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde Malberg.

3. Gegenwärtiges Planungsrecht

Die Geltungsbereiche A und B des Bebauungsplanes sind derzeit durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark Malberg“ überplant. Der Bebauungsplan erlangte im Jahr 2024 Rechtskraft, wurde bislang noch nicht umgesetzt.

4. Planinhalt

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Im Rahmen der Vermarktung der ortsgemeindeeigenen Gewerbegrundstücke besteht eine konkrete Anfrage zur Nutzung der Teilflächen GE3 und GE4 als wirtschaftliche Einheit. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan an der Nutzungsgrenze zwischen den Ordnungsbereichen GE3 und GE4 auf den Gewerbegrundstücken festgesetzten, privaten Bepflanzungsmaßnahmen (G5; Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) und die damit verbundene Unterbrechung der Baugrenze behindert jedoch eine sinnvolle Nutzung dieses Teilbereiches.

Die Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen erfolgt im öffentlichen Interesse und resultiert aus der städtebaulichen Erforderlichkeit der Planung.

Der bestehende Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark Malberg“ wird daher einer zweiten Änderung unterzogen.

4.2 Beschreibung und Begründung der Änderungen

4.2.1 Planzeichnung

Wie unter Punkt 4.1 beschrieben, ist es notwendig, die in der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zwischen den Teilflächen GE3 und GE4 mit dem Planzeichen 13.2.1 gekennzeichnete Pflanzfläche entlang der Nutzungsgrenze aus der Planzeichnung zu entlassen und in diesem Bereich die Baugrenzen zu einem durchgängigen Baufenster zu verbinden.

Ein Wegfall der zeichnerischen Festsetzung der Maßnahme G5 an dieser Stelle wirkt sich jedoch nicht auf die Durchgrünung des Gebietes aus. Die als Trennung zwischen GE3 und GE4 festgesetzten Grünstreifen waren bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Teil der nicht überbaubaren Fläche. Es gehen damit keine Grünflächen verloren, da weiterhin mindestens 20% der Grundstücksfläche als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt werden müssen.

Unter Berücksichtigung der angrenzenden touristischen Nutzung (Barbaraturm) wird mit den festgesetzten Gestaltungs- und Ersatzmaßnahmen auch weiterhin eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht und der Eingriff in das Landschaftsbild auf ein Mindestmaß reduziert.

Zudem wurden zwischenzeitlich eine erste Neuordnung der Grundstücke im westlichen Teil des Plangebietes vorgenommen, sodass der Planzeichnung zur 2. Änderung des Bau-

4.2.2 Textfestsetzungen

Die Textfestsetzungen bleiben von den zeichnerischen Änderungen unberührt.

4.2.3 Weitere Planunterlagen

Der zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark Malberg“ erstellte Fachbeitrag Naturschutz mit seinen Anlagen behält weiterhin seine Gültigkeit.

5. Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der BEK. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. November 2025 (GVBl. S. 672, 673)
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009
zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
6. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),
zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
7. Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30. November 2000 (GVBl. S. 504),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (GVBl. S. 98)
8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Dez. 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015
zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Juli 2025 (GVBl. S. 305)
10. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
11. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990
zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
12. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978
zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)

13. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977
zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
14. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i.d.F. der BEK. Vom 28. Juni 2007
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. Nr. 409)
15. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998
zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
16. Landesbodenschutzgesetz RLP (LBodSchG) vom 25. Juli 2005
zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
17. Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41),
zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283)
18. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
19. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I. S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des
Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) m.W.v. 01.01.2025
20. Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 30.
September 2021 (GVBl. S. 550),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. November 2023 (GVBl. S. 367)

Hachenburg, März 2026

gez. Kerstin Eiteneuer, B.Eng.
Planeo Ingenieure GmbH