

Ortsgemeinde Malberg
Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain
Landkreis Altenkirchen

1. Änderung Bebauungsplan
„Gewerbe- und Industriepark Malberg“

Begründung

Verfahrensstand:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Mai 2023

zuletzt geändert: 30.05.2023

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: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
Mai 2023*

INHALT	SEITE
Begründung	
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	4
2. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
2.1. Räumlicher Geltungsbereich	5
2.2. Eigentumsverhältnisse	6
3. Vorgaben zur Planung	6
3.1. Raumordnung und Landesplanung	6
3.2. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain	7
3.2.1. Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der VG Betzdorf-Gebhardshain	7
3.2.2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	7
3.3. Gegenwärtiges Planungsrecht	8
3.4. Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne.....	8
3.5. Natur, Landschaft, Umwelt	9
3.6. Verkehrliche Erschließung.....	10
3.6.1. Erschließungsstraßen	10
3.7. Ver- und Entsorgung	10
3.7.1. Entwässerungstechnische Erschließung	10
3.7.2. Außengebietsentwässerung.....	11
3.7.3. Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser	11
3.7.4. Energieversorgung.....	11
3.8. Gewässer	11
3.9. Altlasten.....	11
3.10. Denkmalschutz.....	11
3.11. Wasserschutzgebiete	11
4. Planinhalt und Abwägung	12
4.1. Ziele und Zwecke der Planung	12
4.2. Beschreibung und Begründung der Festsetzungen.....	12
4.2.1. Art der baulichen Nutzung.....	12
4.2.2. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	14
4.2.3. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	15
4.2.4. Landespflegerische Festsetzungen	15
4.2.5. Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	16
5. Auswirkungen der Planung	16
5.1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	16
5.2. Auswirkungen auf Natur, Boden und Landschaft	16
5.3. Bodenordnende Maßnahmen	16
6. Flächenbilanz.....	17
7. Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung	17

Begründung

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Die Ortsgemeinde Malberg hat im Jahr 2002 den Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark Malberg“ als Satzung beschlossen. Maßgeblich für das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die wirtschafts- und arbeitsmarktpolitische Situation, die eine Ausweisung von Gewerbegebieten zu einer zentralen Aufgabe der Daseinsvorsorge auf örtlicher Ebene macht. Die seinerzeitige Planung wurde auf die Wünsche eines Investors ausgelegt, der eine moderne Produktionsstätte und eine Musterhausausstellung in diesen Bereich zu verlagern beabsichtigte.

Aus gleich mehreren verschiedenen Gründen wurde der Plan bis heute allerdings nicht umgesetzt. Insbesondere standen eigentumsrechtliche Gründe einer Umsetzung im Wege. Die Ortsgemeinde Malberg konnte in der Zwischenzeit allerdings einige Grundstücke käuflich erwerben und diese Barriere überwinden. Der damalige Investor und Grundstückseigentümer eines Großteils des Geltungsbereiches hat unter Zustimmung der Ortsgemeinde Malberg inzwischen die Flächen privat weiterveräußert.

Aufgrund der neuen Eigentümerstruktur und der Vorstellungen des privaten Eigentümers soll der Bebauungsplan den heutigen Erfordernissen und städtebaulichen Bedürfnissen angepasst werden. Hierbei ist insbesondere eine Reduzierung des Bebauungsplangebietes sowie die Anpassung der benötigten Erschließung beabsichtigt. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht noch eine (kosten-)aufwendige Anbindung (Errichtung von Linksabbiegespuren) an die Landesstraße Nr. 281 (L 281) vor. Aufgrund des inzwischen erfolgten Ausbaus der nördlich des Geltungsbereiches verlaufenden Kreisstraße Nr. 121 (K 121) ist eine weniger aufwendige Erschließung über die Kreisstraße möglich.

Damit der Bebauungsplan mit dem benachbarten touristisch genutzten Gebiet des angrenzenden Barbaraturms korrespondiert, werden erforderliche Festsetzungen im Änderungsverfahren ergänzt.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung berührt werden, kann kein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Der Ortsgemeinderat Malberg hat daher in seiner Sitzung vom 14.09.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark Malberg“ beschlossen.

Nach Rücksprache mit der zuständigen Kreisverwaltung Altenkirchen ist im Zuge der Planänderung zu prüfen, ob pauschal geschützte Grünlandflächen von der Planung betroffen sind. Zudem sind die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die internen und externen Maßnahmen zu prüfen und ggf. anzupassen. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes sowie eines ausführlichen Fachbeitrages Artenschutz kann jedoch verzichtet werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

2.1. Räumlicher Geltungsbereich

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.



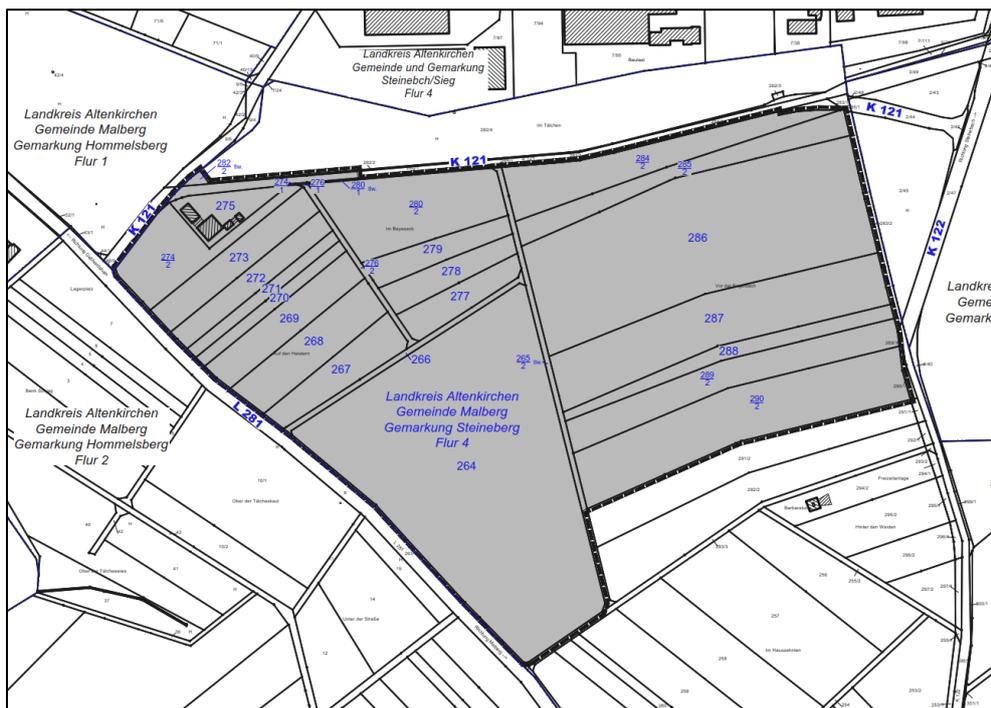
Auszug aus der
Topographischen Karte
1 : 25.000 - LANIS-RLP

unmaßstäblich,
eingeordnet

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

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

Flurstücke 264, 265/2 tlw., 266 bis 273, 274/1, 274/2, 275, 276/1, 276/2, 280/1 tlw., 282/2 tlw., 284/2, 285/2, 286, 287, 288, 289/2 und 290/2.



Planbereich

unmaßstäblich,
eingeordnet

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

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes 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 Eigentumsverhältnisse wurden bei der Änderungsplanung berücksichtigt.

3. Vorgaben zur Planung

3.1 Raumordnung und Landesplanung

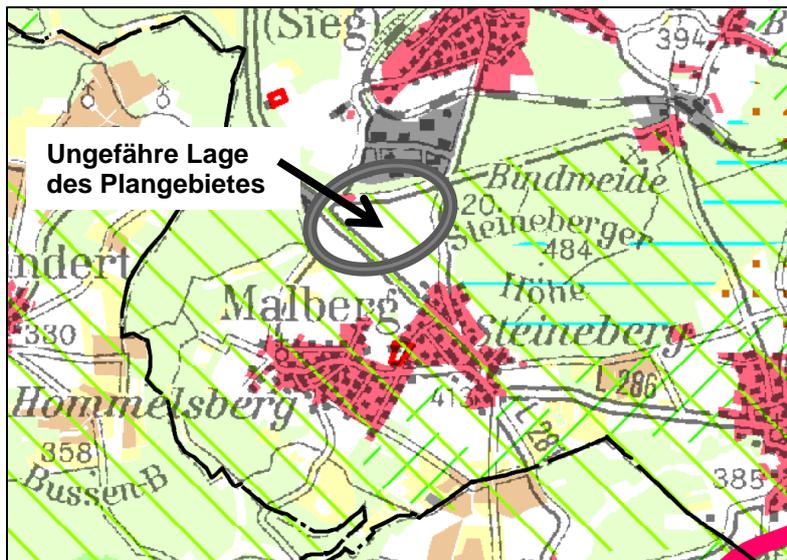
Entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017) ist seit dem 11.12.2017 in Kraft getreten und beinhaltet die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Er vertieft und konkretisiert das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV 2008 mit Teilfortschreibung 2013) und enthält Ziele und Grundätze, die in der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Im RROP 2017 wird die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain und damit der Planbereich in der Ortsgemeinde Malberg dem „Verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur“ zugeordnet. In der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain übernimmt die Stadt Betzdorf gemäß des wirksamen RROP 2017 eine zentralörtliche Funktion als freiwilliges, kooperierendes Mittelzentrum in einem Schwerpunktraum. Die Ortsgemeinde Gebhardshain wird als Grundzentrum geführt. Der Ortsgemeinde malberg kommen hier keine besonderen Aufgaben zu.

Für das Plangebiet selbst und die zugehörigen externen Kompensationsflächen sind in Malberg keine Vorrangflächen im RROP 2017 dargestellt.

Betroffen von dem Plangebiet und auch von den Ausgleichsflächen ist jedoch das Vorbehaltsgebietes „Erholung und Tourismus“ und damit u.a. der Grundsatz 58 (G 58), wonach in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig geschützt und die Landschaft in ihrer Funktion als Raum für die naturnahe, landschaftsgebundene, stille Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden soll. In diesen Räumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Dieser Prämisse folgend wurden für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark Malberg“ auch Festsetzungen zur Sicherung des Landschaftsbildes getroffen. Weitere Vorbehaltsgebiete sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht verzeichnet.



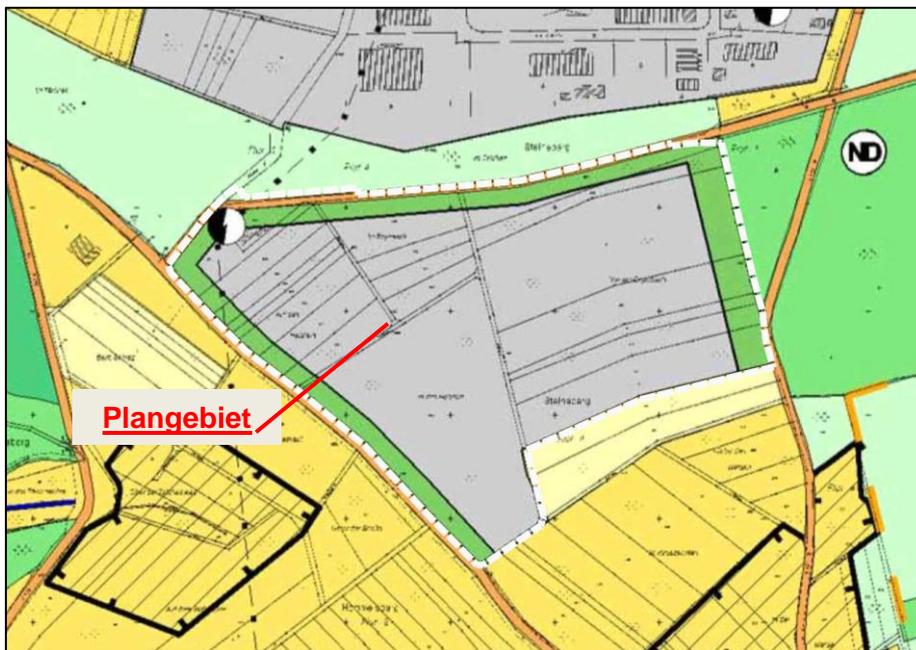
Auszug aus der Gesamtkarte zum Fortschreibungsentwurf des RROP 2017 (mit Planbereich); unmaßstäblich, genordet;

Quelle:
Planungsgemeinschaft
Mittelrhein-Westerwald

3.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain

3.2.1 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der VG Betzdorf-Gebhardshain

Im derzeit aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain sind für den Planbereich in der OG Malberg bereits „Gewerbliche Bauflächen“ und Grünflächen dargestellt.



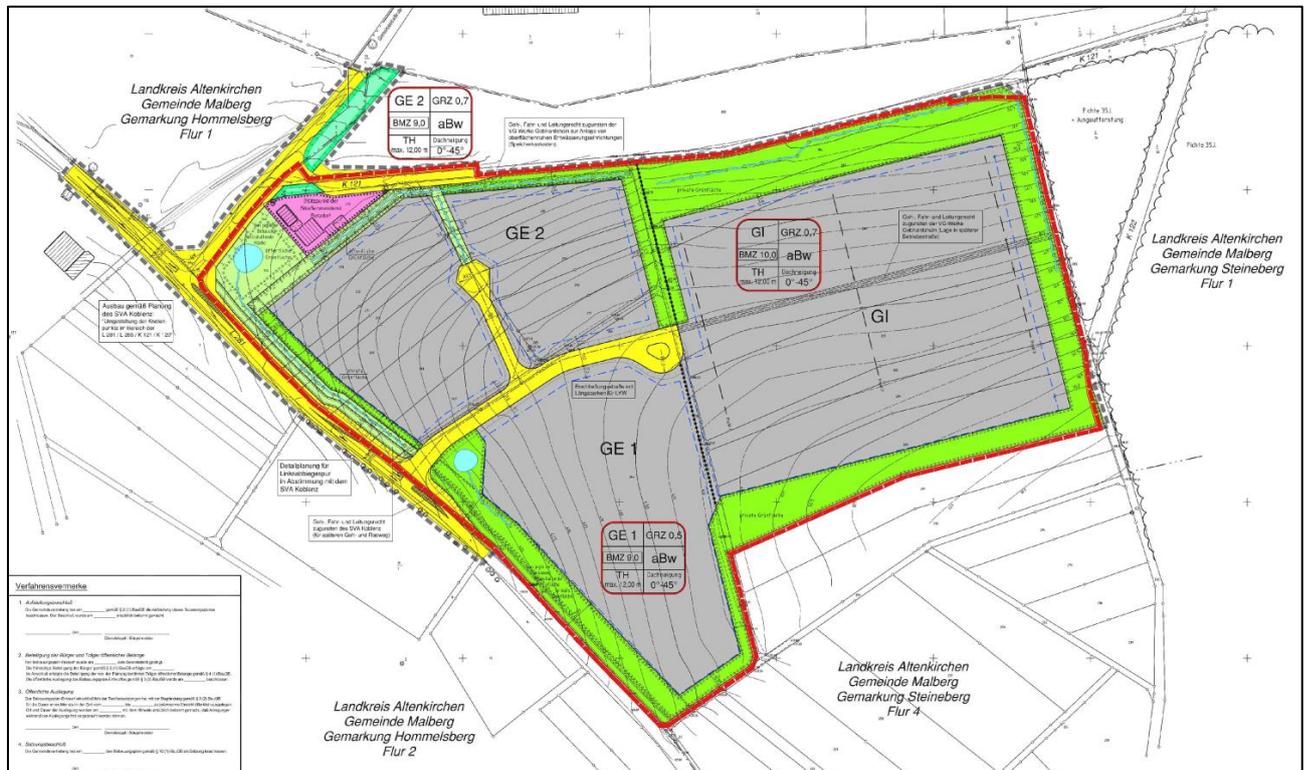
Auszug aus dem FNP der Ortsgemeinde Malberg mit Darstellung des Planbereiches, unmaßstäblich, genordet (Plangebiet mit weißer Blocklinie gekennzeichnet; Quelle: Bauamt VG Betzdorf-Gebhardshain)

3.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Malberg entwickelt. Die überplanten Flächen sind dort als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit Rechnung getragen.

3.3 Gegenwärtiges Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit durch den Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark Malberg“ überplant. Der Bebauungsplan erlangte im Jahr 2002 Rechtskraft, wurde aber bis heute nicht umgesetzt.



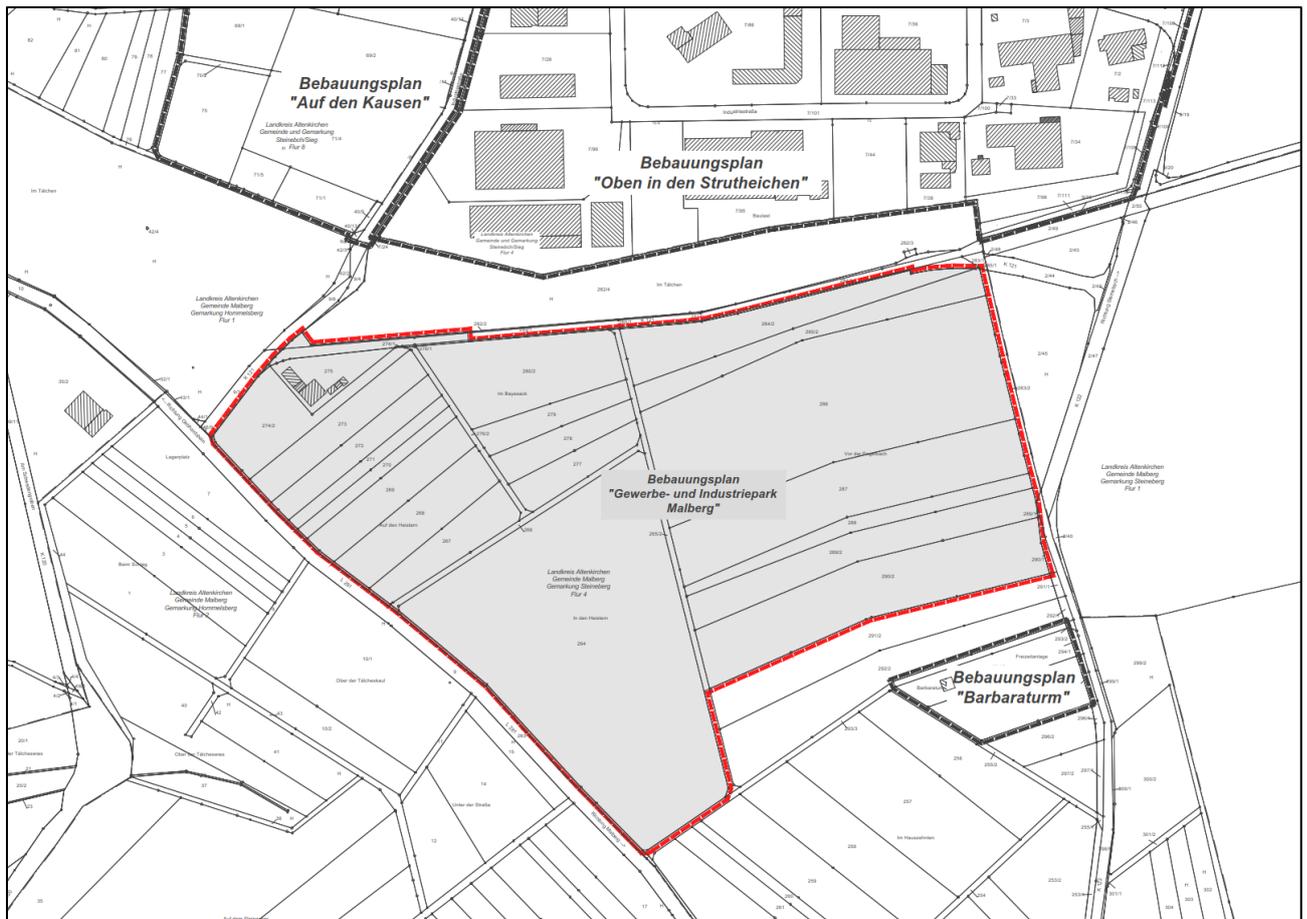
Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark Malberg“, unmaßstäblich, genodet; Quelle: Bauamt VG Betzdorf-Gebhardshain (Plangebiet der 1. Änderung ist mit roter Blocklinie gekennzeichnet)

3.4 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Bebauungspläne sind nicht vorhanden, jedoch finden sich in ca. 40 m Abstand sowohl festgesetzte als auch im Verfahren befindliche Bebauungspläne.

Südöstlich des Geltungsbereiches liegt der sich im Verfahren befindliche Bebauungsplan „Barbaratum“ der Ortsgemeinde Malberg, der ein Sondergebiet „Tourismus“ begründet.

Nördlich des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark Malberg“ finden sich auf Flächen der Ortsgemeinde Steinebach die festgesetzten Bebauungspläne „Auf den Kausen“ (Gewerbegebiet) und „Oben in den Strutheichen“ (Gewerbe- und Industriegebiet).



Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Darstellung des Geltungsbereiches B-Plan „Gewerbe- und Industriepark Malberg“ sowie umliegender Bebauungspläne; unmaßstäblich, genordet; (Quelle: Bauamt VG Betzdorf-Gebhardshain); Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15.10.2002)

3.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Generell ist ein landespflegerischer Planungsbeitrag erforderlich, um die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ausreichend zu berücksichtigen.

Hierzu wurde ein gesonderter Erläuterungsbericht erstellt. Die erforderlichen Maßnahmen und Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde zudem geprüft, ob pauschal geschützte Grünlandflächen von der Planung betroffen sind. Zudem wurden die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung sowie die internen und externen Maßnahmen geprüft und angepasst. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes sowie eines ausführlichen Fachbeitrages Artenschutz wurde nach Rücksprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Altenkirchen verzichtet.

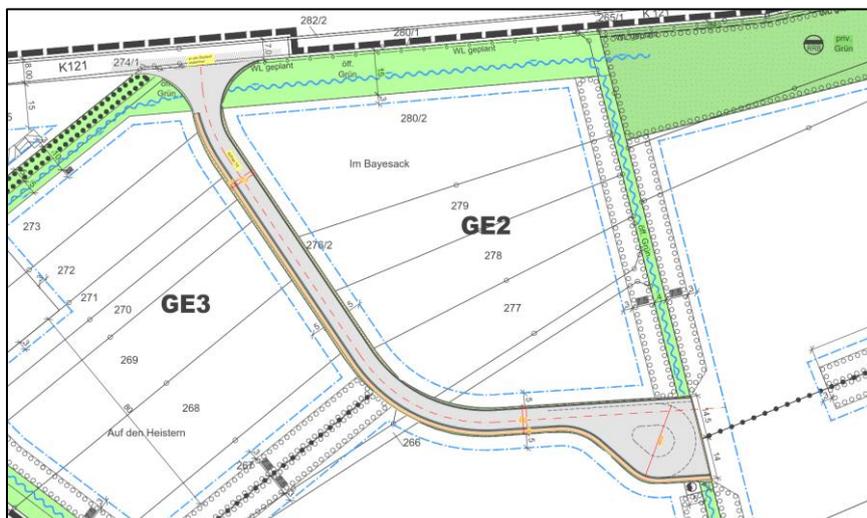
3.6 Verkehrliche Erschließung

3.6.1 Erschließungsstraßen

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Kreisstraße Nr. 121 (K 121), die wiederum an die Landesstraße Nr. 281 (L 281) und die Kreisstraße Nr. 122 (K 122) anschließt.

Zur inneren Erschließung des Plangebietes wird eine ca. 230 m lange Erschließungsstraße (Planstraße A) angelegt, die in der Mitte des Plangebietes in einer Wendeanlage für Lastzüge endet. An diese Erschließungsstraße grenzen die neuen Gewerbeflächen unmittelbar an.

Die Erschließungsstraße erhält eine Breite von insgesamt 8,50 m. Hierin ist ein straßenbegleitender Gehweg bereits enthalten.



Erschließungskonzept

unmaßstäblich,
eingenordet

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

3.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird über Netzerweiterungen und den Anschluss an die bestehenden Anlagen sichergestellt.

3.7.1 Entwässerungstechnische Erschließung

Das Plangebiet soll grundsätzlich im Trennsystem erschlossen werden.

Das Schmutzwasser soll an den bestehende Mischwasserkanal außerhalb des Plangebietes angeschlossen werden.

Zur Ableitung des auf den Baugrundstücken und der Erschließungsstraße anfallenden Niederschlagswassers ist ein Regenwasserkanal zu errichten, der von der Erschließungsstraße (Planstraße A) in Richtung Nordwesten verläuft und dort in ein noch zu errichtendes, öffentliches Regenrückhaltebecken entwässert.

Die Industriegebietsfläche GI1 entwässert aus topographischen Gründen zunächst in eine am nördlichen Plangebietsrand, parallel zur K 121, angelegte private Grünfläche mit

Regenrückhalteeinrichtung. Lediglich der Überlauf wird wiederum an das Regenwassersystem angeschlossen und entwässert im weiteren Verlauf in das öffentliche Regenrückhaltebecken am Westrand des Plangebietes.

Im Zuge der Bauleitplanung wird die Abwasserentsorgung konzeptionell gelöst, um sicherzustellen, dass die Erschließung des Plangebietes gesichert werden kann. Die detaillierte Ausführungsplanung ist nicht notwendigerweise Bestandteil des Bebauungsplanes, jedoch wird das Entwässerungskonzept frühzeitig mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

3.7.2 Außengebietsentwässerung

Das Plangebiet befindet sich in einem nach Norden bis Westen geneigten Gelände. In der Mitte des Plangebietes wird in Süd-Nord-Richtung eine 4 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit Entwässerungsgraben ausgewiesen. Der Graben soll das ggf. anfallende Außengebietswasser auffangen und entwässert im weiteren Verlauf in das Regenrückhaltebecken.

3.7.3 Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser wird über die bestehenden Anlagen der Verbandsgemeindewerke Betzdorf-Gebhardshain und eine entsprechende Erweiterung des Trinkwassernetzes sichergestellt.

3.7.4 Energieversorgung

Am südlichen Rand des Plangebietes wurde in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen eine ca. 4 m x 5 m große Fläche für versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung „Elektrizität“ im Bebauungsplan festgesetzt.

3.8 Gewässer

Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.9 Altlasten

Zu möglichen Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Änderungsbereiches liegen zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligungen noch keine Informationen vor.

3.10 Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz stehende Bauten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.11 Wasserschutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht verzeichnet.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Weiterentwicklung der Ortsgemeinde Malberg als Gewerbestandort unter Berücksichtigung der Planungsziele des Regionalen Raumordnungsplanes sowie der vorbereitenden Bauleitplanung.

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit geringem Emissionsverhalten geschaffen werden, die sich mit den benachbarten Nutzungen verträglich gestalten lassen. Dies betrifft insbesondere auch das benachbarte touristisch genutzten Gebiet des angrenzenden Barbaraturms. Hierzu werden erforderliche Festsetzungen im Änderungsverfahren ergänzt.

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

4.2 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der westliche Teil des Plangebietes soll vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Unter dieser Prämisse wird hier ein „Gewerbegebiet“ [GE] gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, das in vier die Ordnungsbereiche GE1 bis GE4 unterteilt wird.

Der östliche Teil des Plangebietes wird gemäß § 9 BauNVO als Industriegebiet [GI] ausgewiesen und soll ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Beugebieten unzulässig sind. Das Industriegebiet wird in die Ordnungsbereiche GI1 und GI2 aufgeteilt.

Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet sind die nach § 8 bzw. § 9 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig, wobei Bordelle, Beherbergungsbetriebe sowie sonstige Unterkünfte aller Art als sonstige Gewerbebetriebe sowie selbstständige Tankstellen, die nicht betriebsbezogen sind, gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO unzulässig sind.

Da das ausgewiesene Plangebiet überwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen soll, werden die als Ausnahme möglichen Wohnungen im Gewerbegebiet (GE1 bis GE4) sowie im Industriegebiet (GI1 und GI2) nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen. In der Ortsgemeinde Malberg stehen keine größeren Flächen für eine gewerbliche Entwicklung mehr zur Verfügung, weshalb die Gewerbe- und Industriegebiete innerhalb des Planbereiches insbesondere für gewerbliche und industrielle Nutzungen vorgesehen werden sollen.

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO unter Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) genannten Arten von Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Ebenso werden im Industriegebiet die unter § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss beruht auch hier auf dem städtebaulichen Ziel, im Plangebiet gewerbliche Nutzungen zu etablieren.

Durch die in den Textfestsetzungen getroffenen Einschränkungen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung und die Emissionsträchtigkeit der einzelnen Unternehmen soll ein nachhaltiges problemloses Nebeneinander der in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen und im Plangebiet zukünftig anzusiedelnder Betriebe gewährleistet werden und dauerhaft die Entstehung von Gemengelagen von nicht aufeinander abgestimmten und sich gegenseitig behindernden und bedingenden Betriebsarten soweit als möglich ausgeschlossen werden.

Daher sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe der Abstandsklassen I – IV i.S.d. Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt des Landes Rheinland-Pfalz vom 26.2.1992 - Az. 10615-83 150-3 - über die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohnbaugebieten im Rahmen der Bauleitplanung sowie Anlagen zum mechanischen Be- und Verarbeiten von Asbesterzeugnissen auf Maschinen bzw. zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder Schweinen i.S.d. Ziffer 157 des Abstandserlasses und Kompostieranlagen im gesamten Bebauungsplangebiet nicht zulässig.

Die nach § 8 und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Nutzung „Gewerbebetriebe aller Art“ wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO weiterhin dahingehend eingeschränkt, dass die Errichtung von selbstständigen Einzelhandels- und Handelsbetrieben ausgeschlossen wird. Einzelhandel im Plangebiet ist nur mit Waren zulässig, die der jeweilige Betrieb selbst herstellt, verarbeitet oder bearbeitet, repariert oder die im räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit dem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen.

Die Handelsnutzung muss dem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein und wird auf maximal 25 % der gewerblich genutzten Gebäudegrundflächen (ohne Lager-, Stellplätze, Zufahrten usw.), jedoch höchstens 350 m² Verkaufsfläche, festgesetzt.

Bauweise

Für die Teilflächen GE2 bis GE4 und für die Flächen des Industriegebietes ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Sie wird definiert als offene Bauweise für Gebäudelängen auch über 50 m. Die Gebäudelängen dürfen maximal 100 m betragen, es müssen jedoch die seitlichen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Grundflächenzahl und Baumassenzahl

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl [GRZ] gemäß § 16 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO, als Baumassenzahl [BMZ] gemäß § 16 Abs. 2, Nr. 2 sowie § 21 BauNVO und als maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 sowie § 18 BauNVO entsprechend der Einträge in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Nutzungsschablone						
Ordnungs- bereich Fest- setzungen	GE1	GE2	GE3	GE4	GI1	GI2
GRZ	0,6					
GRZ²	0,8					
BMZ	3,0	9,0				
Bauweise	-	aBw (Gebäude bis 100 m)				
Dachneigung	0° - 45°		0° - 10°			
max. Gebäude- höhe [GH] ü. NHN	428 m	442 m	442 m	445 m	442 m	449 m
max. Gebäude- höhe ü. OKF EG	12 m	15 m	15 m	15 m	15 m	15 m

Gebäudehöhe

Um unabhängig von der Baumassenzahl die absolute Höhenentwicklung der neuen Gebäude im Plangebiet steuern zu können, werden maximal zulässige Gebäudehöhen [GH] vorgegeben.

Die maximalen Gebäudehöhen [GH] baulicher Anlagen sind für die Ordnungsbereiche GE1 bis GE4 sowie GI1 und GI2 als Höhe in Metern [m] ü. NHN gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt, wobei das Höhensystem DE_DHHN2016_NH zugrunde gelegt ist. Die festgesetzten Höhen gelten auch für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre sowie für weitere untergeordnete Bauteile wie Brüstungen/Attika und Belichtungselemente.

Aufgrund der Topografie könnten bei Festsetzung einer NN-Höhe als oberste Begrenzung der Gebäudehöhe insbesondere am nördlichen Plangebietsrand höhere Gebäude entstehen. Um aber auch die absolute Gebäudehöhe im Einzelnen zu reglementieren, wurde für die jeweiligen Teilflächen zudem die maximale (absolute) Gebäudehöhe gemäß Nutzungsschablone festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt der GH gilt die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF EG), oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die obere Dachbegrenzungslinie.

Die maximalen Gebäudehöhen gelten auch für Werbeanlagen.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können Überschreitungen der angegebenen Höchstgrenzen der Firsthöhe/Gebäudeoberkante mit untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten oder für untergeordnete Bauteile (wie Schornsteine, Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten, Siloanlagen, Windräder) von der Ortsgemeinde Malberg im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden.

Baugrenzen

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauwilligen im Gewerbegebiet einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf Ihren Grundstücken. Die Festlegung von Firstrichtungen ist aus dem gleichen Grund nicht vorgeschrieben.

4.2.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Bezüglich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen werden gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Festsetzungen bezüglich der Dachgestaltung getroffen. Dabei wird das Bestandsgebäude im Teilbereich GE1 berücksichtigt. Hier sind Dachneigungen von 0° bis 45° zulässig, wobei im übrigen Geltungsbereich nur Dachneigungen bis 10° zulässig sind. Insbesondere Flachdächer und flach geneigte Dächer sind für die Anlage von Dachbegrünungen geeignet und ermöglichen zudem eine gute Ausrichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie.

Durch die Festsetzung von extensiven Dachbegrünungen und Photovoltaik/Solarthermie wird dem Klimaschutzziel Rechnung getragen.

Die Festsetzung einer Mindestbegrünung soll Wärmespitzen vermeiden und zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit sowie zur Schaffung von Retentionsraum bei Starkregenereignissen dienen. Zudem tragen auch Dachbegrünungen zur Durchgrünung des Plangebietes bei.

Zudem sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Werbeanlagen nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Höhenfestsetzungen der Gebäude zulässig.

4.2.4 Landespflegerische Festsetzungen

Im Fachbeitrag Naturschutz wurden die zur Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft erarbeitet und mit den Fachbehörden abgestimmt. Die sich aus den Fachplanungen ergebenden Festsetzungen wurden dann in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Die daraus abgeleiteten Festsetzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes wurden in der Planzeichnung entsprechend markiert und in den Textfestsetzungen näher beschrieben.

4.2.5 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hinweise zum Baugrund

In den Textfestsetzungen wurden unter Punkt III. Hinweise und Empfehlungen zur Beachtung der bei Eingriffen in den Baugrund zu beachtenden einschlägigen Regelwerke aufgeführt. Zudem werden für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorgeschlagen. Diese Hinweise und Empfehlungen wurden in die Textfestsetzungen aufgenommen, da das Risiko des Baugrundes grundsätzlich beim Bauherrn verbleibt. Der Bauherr soll damit nochmals auf die ohnehin zu beachtenden Regelwerke hingewiesen werden.

Archäologische Funde

Ähnliches gilt für etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.). Diese unterliegen gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht. Solche Funde sind der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz unverzüglich anzuzeigen. Die Generaldirektion ist zudem rechtzeitig (2 Wochen vorher) mittels Baubeginnanzeige über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Plangebiet wird zurzeit landwirtschaftlich als Acker- und Grünland genutzt. In diesem Bereich werden sich Auswirkungen in der Form ergeben, dass zurzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen zukünftig als Gewerbeflächen genutzt werden können.

5.2 Auswirkungen auf Natur, Boden und Landschaft

Die Neuversiegelungen und Neubauten werden eine gewisse Beeinträchtigung von Natur, Boden und Landschaft hervorrufen, die jedoch durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können. Einzelheiten hierzu sind den Textfestsetzungen und dem Fachbeitrag Naturschutz zu entnehmen.

5.3 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist die Neuordnung der Grundstücke auf Grundlage des Bebauungsplanes, insbesondere im westlichen Bereich (GE2 bis GE4 und Erschließungsstraße) notwendig. Die überplanten Flächen befinden sich teils im Eigentum der Ortsgemeinde Malberg, teils in Privatbesitz.

6. Flächenbilanz

Nutzungsart		Fläche in m ²	%-Anteil an der Gesamtfläche
Gewerbegebiet GE1	Bestand	1.685 m ²	1,35%
Gewerbegebiete GE2-GE4	Planung	42.600 m ²	34,17%
Industriegebiete GI1 und GI2	Planung	44.735 m ²	35,88%
Verkehrsflächen	Planstraße A	2.690 m ²	2,16%
Verkehrsflächen	K 121	1.125 m ²	0,90%
Öffentliche Grünflächen	entlang L281 (Option für Radweg)	2.055 m ²	1,65%
Öffentliche Grünflächen G1	Grabensysteme	4.820 m ²	3,87%
Private Grünflächen		10.390 m ²	8,33%
Flächen für Versorgungsanlagen (RRB)	öffentlich	4.775 m ²	3,83%
Flächen für Versorgungsanlagen (Strom)	öffentlich	20 m ²	0,02%
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	E3 (öff. Grün)	6.700 m ²	5,37%
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	E4 (priv. Grün)	3.070 m ²	2,46%
Gesamtfläche		124.665 m²	100,00%

7. 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
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 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
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. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
6. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)

7. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17. Mai 2013 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)
8. 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)
9. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
10. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977 zuletzt geändert durch §84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
11. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i.d.F. der BEK. Vom 28. Juni 2007 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2022 (BGBl. I S. 922)
12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 zuletzt geändert durch § 21 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GVBl. S. 29)

Hachenburg, Mai 2023

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