



**Ortsgemeinde Malberg
Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain
Landkreis Altenkirchen**

**1. Änderung des Bebauungsplanes
„Gewerbe- und Industriepark Malberg“**

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10a Baugesetzbuch (BauGB)

Zusammenfassende Erklärung zur 1. Bebauungsplanänderung

Nach § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Änderungsplanung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Malberg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.06.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes in Erwägung der im Folgenden zusammengefassten wesentlichen Sachverhalte beschlossen:

1. Ziele der Planung

Ziel der Änderung ist die Anpassung des Bebauungsplanes an die heutigen Erfordernisse und städtebaulichen Bedürfnisse. Hierbei ist insbesondere eine Reduzierung des Bebauungsplangebietes sowie die Anpassung der benötigten Erschließung beabsichtigt. Der Ur-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, sollen zudem im Änderungsverfahren erforderliche Festsetzungen ergänzt werden.

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. Das 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.

2. Verfahrensablauf / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Malberg hat in seiner Sitzung am 14.09.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark Malberg“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain am 24.09.2021.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 23.06.2023 bis einschließlich 24.07.2023 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Betzdorf-Gebhardshain, Rathausplatz 1, 57580 Gebhardshain, Fachbereich Bauen, sowie online auf der Internetseite <https://www.vg-bg.de/buergernah/amtliche-bekanntmachungen> eingesehen und heruntergeladen werden. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain am 23.06.2023.

Mit Schreiben vom 19.06.2023 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB aufgefordert, unter Fristsetzung bis zum 24.07.2023 eine Stellungnahme abzugeben.

2.3 Offenlage – Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Der Ortsgemeinderat Malberg hat in seiner Sitzung am 8.12.2023 den Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 sowie § 2 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 29.01.2024 bis 01.03.2024 statt. Die Unterlagen konnten bei der Verbandsgemeindeverwaltung Betzdorf-Gebhardshain, Rathausplatz 1, 57580 Gebhardshain, Fachbereich Bauen, sowie online auf der Internetseite <https://www.vg-bg.de/buergernah/aktuelles/amtliche-bekanntmachungen/> eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 31.01.2024 bis 06.03.2024.

2.4 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Bebauungsplanänderung wurde gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB mit Beschluss des Ortsgemeinderates der Ortsgemeinde Malberg vom 29.04.2024 erneut nebst Text und Begründung in der Zeit vom 10.05.2024 bis einschließlich 24.05.2024 im Internet veröffentlicht. Darüber hinaus hat die Bebauungsplanänderung in diesem Zeitraum zu jedermanns Einsicht bei der Verbandsgemeindeverwaltung Betzdorf-Gebhardshain, Rathausplatz 1, 57580 Gebhardshain, Fachbereich Bauen, offengelegen. Die Veröffentlichung wurde am 10.05.2024 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen

nur zu den geänderten und ergänzten Teilen der Planung vorgetragen werden können.

Mit Schreiben vom 03.05.2024 wurden gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB die von den Änderungspunkten betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut aufgefordert, eine Stellungnahme vorzulegen.

2.5 Abwägung und Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss zur 1. Bebauungsplanänderung „Gewerbe- und Industriepark Malberg“ mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung einschließlich des Fachbeitrages Naturschutz ist durch den Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Malberg am 24.06.2024 gefasst worden.

3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark Malberg“ festgesetzten Flächen für landespflegerische Kompensationsmaßnahmen (Januar 2001) können von der Ortsgemeinde Malberg aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht umgesetzt werden. Daher wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Altenkirchen ein neues Kompensationskonzept mit internen und externen landespflegerischen Maßnahmen erstellt und in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt.

Im Rahmen der Erstellung des Fachbeitrages Naturschutz wurden die Grundlagen ermittelt, die Raumfunktionen beschrieben, analysiert und bewertet. Auf der Grundlage der Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgte die Ableitung der landespflegerischen Zielvorstellungen.

Als landespflegerische bzw. grünordnerische Anforderungen an die Plankonzeption sind alle Maßnahmen zu nennen, die geeignet sind, die zu erwartenden Eingriffe zu vermeiden und zu minimieren.

1. Minimierung des Anteils versiegelter Flächen
2. Schutz des Oberbodens (DIN 18915)
3. Schutz von Vegetationsbeständen gem. RAS- LP 4 und DIN 18920
4. Erhaltung des Pauschalschutzgrünlandes.
5. Randliche Einbindung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild
6. Intensive Durchgrünung und Gliederung des Baugebietes.

Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Zuge der Abwägung angemessen zu kompensieren. Hierbei wird von Seiten der Ortsgemeinde Malberg Wert auf die Einbindung aller baulichen Anlagen in die umgebende Landschaft u.a. durch die Verwendung extensiver Dachbegrünung gelegt. Darüber hinaus soll das Plangebiet durch die Neuanlage einer Streuobstwiese, die Durchgrünung von Stellplatzflächen und die Gliederung des Plangebietes durch Baum- und Strauchpflanzungen in Bezug auf das Landschaftsbild sowie die touristische Infrastruktur (Barbaratum, Restaurant) aufgewertet werden. Die Dachflächen sollen neben einer extensiven Dachbegrünung auch für die Strom- und Warmwassererzeugung genutzt werden.

Die Berücksichtigung der Umweltbelange und die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft fand in der Bebauungsplanänderung insbesondere über folgende Festsetzungen für Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz statt:

- Vermeidungsmaßnahmen V1 – V3
- Ersatzmaßnahmen E1 – E5 Nr. 12
- Gestaltungsmaßnahmen G1 – 5

Weitere umweltbezogene Informationen sind zusammengefasst in der Begründung und dem Fachbeitrag Naturschutz enthalten.

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB bezogen sich insbesondere auf:

- Straßenrechtliche und verkehrsrechtliche Belange
- Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte
- Vorhandene Gas- und sonstige Leitungsanschlüsse
- Landwirtschaftliche Belange
- Wirtschaftliche Belange
- Forstwirtschaftliche Belange
- Kennzeichnungspflicht von Altlasten
- Abfallwirtschaft (Entsorgung, An- und Befahrbarkeit mit Entsorgungsfahrzeugen)
- Belange der erdgeschichtlichen Denkmalpflege und Landesarchäologie
- Landesplanerische Belange insbesondere hinsichtlich einer Reduzierung der Verkaufsflächen für Einzelhandel
- Wasser- und Abwasserrechtliche Belange
- Brandschutzrechtliche Belange
- Löschwasserversorgung (erforderliche Quantität der Bereitstellung)
- Naturschutzrechtliche Belange insbesondere zu den beabsichtigten Kompensationsmaßnahmen
- Bergbau- Altbergbaurechtliche Belange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen sowie, soweit städtebaulich geboten und vertretbar, im Entwurf ganz oder teilweise berücksichtigt. Dies betrifft insbesondere die Ergebnisse des Fachbeitrag Naturschutzes und die daraus folgenden Festsetzungserfordernisse.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB bezogen sich auf:

- Vorhandene Leitungsanschlüsse
- Forstwirtschaftliche Belange
- Belange der erdgeschichtlichen Denkmalpflege und Landesarchäologie
- Landesplanerische Belange insbesondere hinsichtlich einer Reduzierung der Verkaufsflächen für Einzelhandel
- Straßenrechtliche und verkehrsrechtliche Belange
- Wasser- und Abwasserrechtliche Belange
- Landwirtschaftliche Belange
- Brandschutzrechtliche Belange
- Naturschutzrechtliche Belange insbesondere zu den beabsichtigten Kompensationsmaßnahmen
- Abfallwirtschaft (Entsorgung, An- und Befahrbarkeit mit Entsorgungsfahrzeugen)

Im Rahmen der förmlichen Offenlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark Malberg“ wurden Anregungen vorgetragen, die gem. § 1 Abs. 7 BauGB nach der gerechten Abwägung untereinander und gegeneinander eine erneute Offenlage notwendig machen.

Die Änderungen am Bebauungsplanentwurf stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

1. Reduzierung der maximal zulässigen Verkaufsfläche der zulässigen Einzelhandelsnutzung mit den bereits getroffenen Einschränkungen auf höchstens 150 m² (Anregung des Handelsverbandes Südwest und der Kreisverwaltung).
2. Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wurde eine neue Vermeidungsmaßnahme (V3) zum Schutz der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmenflächen nach Anlage der Vegetationsbestände in die Planunterlagen aufgenommen (Planzeichnung und Textfestsetzungen).
3. Ergänzung der Gestaltungsmaßnahme G5 um Vorgaben zur Eingrünung der Gewerbefläche GE5 in Richtung Barbaraturm zur Abgrenzung der angrenzenden touristischen Nutzung und zur besseren Einbindung der gewerblichen Bauflächen in das Landschaftsbild. Zudem wurde die Maßnahmenbeschreibung bezüglich der Pflanzzeit sowie die Unzulässigkeit von Leitungsverlegungen und baulichen Anlagen, insbesondere Werbeanlagen, ergänzt (Anregung untere Naturschutzbehörde).
4. Ergänzung der bereits bestehenden bauordnungsrechtlichen Festsetzung zu Zulässigkeit von Werbeanlagen (Anregung untere Naturschutzbehörde).
5. Um die Belange der Generaldirektion kulturelles Erbe, erdgeschichtliche Denkmalpflege, zu berücksichtigen, wurden die Hinweise in den Textfestsetzungen zum Thema „Archäologische Funde“ ergänzt.

6. Auf Anregung der Kreisverwaltung wurde der Hinweis in die Textfestsetzungen aufgenommen, dass dem Antrag auf Baugenehmigung ein Freiflächenplan beizufügen ist.
7. Nachrichtliche Übernahme der Sichtflächen im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße in die Kreisstraße Nr. 121 (K 121) auf Anregung des Landesbetriebes Mobilität Diez (LBM Diez).

Die Planzeichnung wurde lediglich durch den Eintrag der Sichtflächen und der Ergänzung der Vermeidungsmaßnahmen V3 ergänzt. Änderungen am Fachbeitrag Naturschutz mit seinen Anlagen wurden nicht vorgenommen.

Aufgrund der genannten Änderungen hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Malberg am 29.04.2024 die erneute Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Die Dauer der Veröffentlichung und die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen wurde auf die Dauer von zwei Wochen verkürzt. Ein Antrag auf Fristverlängerung wurde gewährt.

Da durch die Modifizierungen des Bebauungsplanentwurfs die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

Es wurden daher lediglich die Stellungnahmen der Kreisverwaltung Altenkirchen, des Landesbetrieb Mobilität Diez, der Generaldirektion Kulturelles Erbe – Erdgeschichtliche Denkmalpflege – Landesarchäologie und des Handelsverbandes Südwest eingeholt.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sind von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB bezogen sich auf:

- Straßenrechtliche und verkehrsrechtliche Belange
- Belange der erdgeschichtlichen Denkmalpflege und Landesarchäologie
- Landesplanerische Belange insbesondere hinsichtlich einer Reduzierung der Verkaufsflächen für Einzelhandel
- Wasser- und Abwasserrechtliche Belange
- Brandschutzrechtliche Belange
- Abfallwirtschaft (Entsorgung, An- und Befahrbarkeit mit Entsorgungsfahrzeugen)

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen und sind in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

5 Planungs- und Standortalternativen

Die Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen erfolgt im öffentlichen Interesse und resultiert aus der städtebaulichen Erforderlichkeit der Planung. Vorliegend handelt es sich um die einzigen gewerblichen Bauflächen der Ortsgemeinde, sodass darüber hinaus keine Möglichkeit besteht, Gewerbebetriebe in diesem Umfang oder in dieser Größenordnung anzusiedeln.

Aus dem Entwurf der Potenzialanalyse „Gewerbe- und Industrieflächenpotenziale für die Wirtschaftsregion Westerwald“ geht hervor, dass im Landkreis Altkirchen ein Gewerbeflächenbedarf bis 2023 von 55 bis 83 ha besteht. Der Bedarf kann langfristig nicht aus den bestehenden Flächenpotenzialen im Kreisgebiet gedeckt werden.

Aufgrund der Eigentumsstrukturen konnte das Bebauungsplangebiet bislang nicht realisiert werden. Mittlerweile bestehen jedoch konkrete Ansiedlungsabsichten, sodass auch eine zeitnahe Realisierung des Gewerbegebietes ange-dacht ist.

Hinzu kommt, dass es sich vorliegend um eine Bebauungsplanänderung handelt, die lediglich einzelne Festsetzungen anpasst bzw. konkretisiert. Eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes an einer anderen Stelle wäre ohnehin unverhältnismäßig und käme als gleichzusetzende Alternative insofern nicht in Betracht. Der bestehende Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark Malberg“ wird daher einer ersten Änderung unterzogen.

6 Zusammenfassung

Insgesamt sind durch die Umsetzung der 1. Bebauungsplanänderung „Gewerbe- und Industriepark Malberg“ unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten, die einer Entwicklung des Gewerbe- bzw. Industriegebietes entgegenstehen.

Malberg, den 10.07.2024


Albert Hüscher
Ortsbürgermeister

