

Ortsgemeinde Dreisbach
Verbandsgemeinde Bad Marienberg
Westerwaldkreis

4. Änderung und Erweiterung
Bebauungsplan
„Unter den Weiden“

Begründung
(Teil 1)

Verfahrensstand:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

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

Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Juli 2025

zuletzt geändert: 22.07.2025

INHALT	SEITE
BEGRÜNDUNG TEIL 1	
0. Vorbemerkung zum Stand der Planunterlagen	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	4
1.1 Ziele und Zwecke der Planung	4
1.2 Verfahrensübersicht	5
2. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	6
2.2 Eigentumsverhältnisse	7
3. Vorgaben zur Planung	7
3.1 Raumordnung und Landesplanung	7
3.1.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	7
3.1.2 Landesentwicklungsprogramm IV	9
3.1.3 Regionaler Raumordnungsplan.....	9
3.2 Flächennutzungsplan der VG Bad Marienberg für die Ortsgemeinde Dreisbach .	11
3.2.1 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan	11
3.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	11
3.3 Gegenwärtiges Planungsrecht	11
3.4 Angrenzende, festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne.....	11
3.5 Natur, Landschaft, Umwelt	12
3.6 Verkehrliche Erschließung.....	13
3.6.1 Erschließungsstraße	13
3.6.2 Fuß- und Wirtschaftswegenetz.....	13
3.7 Ver- und Entsorgung	13
3.7.1 Ver- und Entsorgung allgemein.....	13
3.7.2 Niederschlagswasserbeseitigung.....	13
3.7.3 Brandschutz	14
3.7.4 Berücksichtigung von Starkregenereignissen	14
3.8 Altlasten.....	15
3.9 Denkmalschutz.....	15
3.10 Wasserschutzgebiete	15
3.11 Gewässer	15
3.12 Forstwirtschaftliche Belange.....	16
3.13 Bergbauliche Belange	16
4. Planinhalt	17
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	17
4.2 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen.....	17
4.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	17
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise.....	17
4.2.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen / Werbeanlagen	18
4.2.4 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	18

BEGRÜNDUNG TEIL 1

0. Vorbemerkung zum Stand der Planunterlagen

Gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.

Zudem sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Bei der frühzeitigen Beteiligung sollen einerseits bereits ausreichend konkrete Planungsinhalte und -ziele vorliegen, andererseits aber soll die Planung, falls keine planerischen Zwangspunkte dem entgegenstehen, noch ausreichend variabel sein, damit die Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden noch entsprechend in die Planung einfließen können.

Insofern sind die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen dargelegten Unterlagen in ihrem Detaillierungsgrad noch zu ergänzen. Die Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden finden in den dann zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten und fortgeschriebenen Planunterlagen entsprechend Berücksichtigung.

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Ursprungsplanung zum Bebauungsplan „Unter den Weiden“ ist bereits seit 1976 rechtsverbindlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden unter anderem die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes geschaffen. Darüber hinaus sollte schon damals mit den bestehenden und künftigen Gewerbebetrieben ein verträgliches Nebeneinander zu der angrenzenden Wohnbebauung geschaffen und Immissionskonflikten vorgebeugt werden.

In den vergangenen Jahren hat der Bebauungsplan bereits drei Änderungsverfahren durchlaufen. Im Jahr 2016 erfolgte die 3. Änderung des Bebauungsplanes in einem vereinfachten Verfahren, die einzelne Neuerungen und Korrekturen zum Inhalt hatte.

Das Gewerbegebiet „Unter den Weiden“ hat sich in den letzten Jahrzehnten stetig weiterentwickelt. Insbesondere in den letzten Jahren erfolgten weitere Gewerbeansiedlungen auf den vorhandenen Flächenpotenzialen, sodass mittlerweile nur noch wenige frei Baugrundstücke innerhalb des Bebauungsplangebietes zur Verfügung stehen.

Das im Gewerbegebiet ansässige Unternehmen der Holzerkleinerungs- und Recyclingtechnik benötigt Erweiterungsflächen. Primär werden Lager- und Abstellflächen erforderlich, um insbesondere in der Sparte der mobilen Maschinen, die Betriebsabläufe an die aktuelle Entwicklung anpassen zu können. Vor diesem Hintergrund hat der Betriebsinhaber eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Unter den Weiden“ bei der Ortsgemeinde beantragt, um die Betriebsentwicklung und den Unternehmensstandort langfristig zu sichern. Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes sollen auch Anbauten an vorhandene Gebäude oder Neubauten möglich sein. Hierzu soll das Gewerbegebiet um 35 m in westliche Richtung ausgedehnt werden. Durch die Berücksichtigung einer 7 m breiten Randeingrünung werden die Eingriffe in das Landschaftsbild auf ein verträgliches Maß reduziert. Zur Anpassung der Planung an den Bestand und unter Berücksichtigung bereits erfolgter Entwicklungen, wird ein Teilbereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Unter den Weiden“ mit in die vorliegende Planung einbezogen.

Um die geplanten baulichen Maßnahmen des ortsansässigen Unternehmens realisieren zu können, sind zunächst die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen im Rahmen einer Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Unter den Weiden“ zu schaffen.

Die Bereitstellung von Gewerbeflächen sowie die Betriebssicherung ortsansässiger Unternehmen steht im öffentlichen Interesse. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB haben die Gemeinden die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen. Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes und der damit einhergehenden Schaffung von weiteren Gewerbeflächen können die lokale Wirtschaftskraft gesteigert und Arbeitsplätze gesichert bzw. zusätzlich geschaffen werden.

Unter Berücksichtigung dieser Belange und dem öffentlichen Interesse an der Wirtschaftsförderung der Gemeinde, hat der Ortsgemeinderat Dreisbach in seiner Sitzung am 23.10.2020 den Beschluss zur Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Unter den Weiden“ in einem regulären Verfahren gefasst.

1.2 Verfahrensübersicht

Nr.		Datum*
1.	Änderungsbeschluss § 1 Abs. 3 u. 8, § 2 Abs. 1 BauGB	23.10.2020
2.	Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses § 2 Abs. Satz 2 BauGB	
3.	Billigung des Planentwurfs § 2 Abs. 4 Sätze 2 und 5, § 2 Abs. 3, § 2a Nr. 1 BauGB	
4.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Nachbargemeinden § 4 Abs. 1, § 4a Abs. 2, § 2 Abs. 2 BauGB	

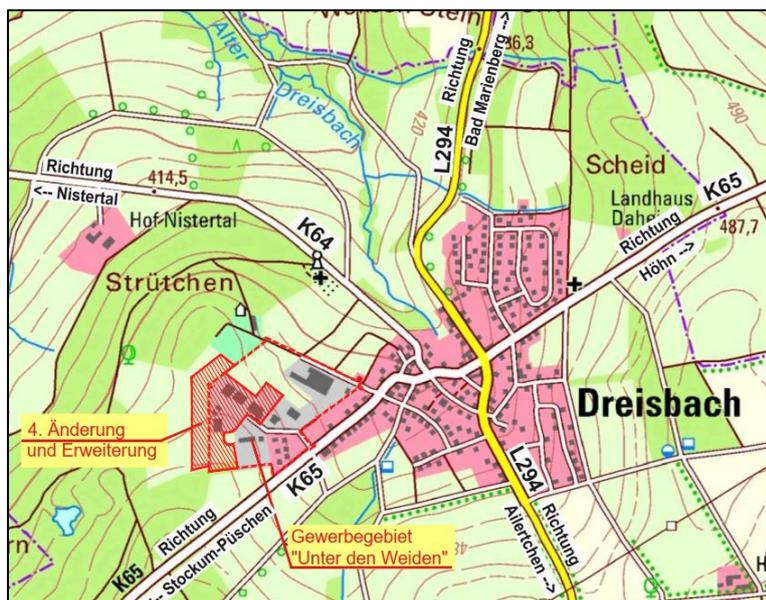
5.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1, § 4a Abs. 2 BauGB	
6.	Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss über die Veröffentlichung § 2a BauGB	
7.	Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung § 3 Abs. 2 Satz 1, § 4a Abs. 5 BauGB	
8.	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 3 Abs. 2 Satz 3, § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 5 BauGB	
9.	Prüfung der fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen, Abwägungsbeschlüsse § 1 Abs. 7 BauGB	
10.	Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	
11.	Bekanntmachung, Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB	

* Die Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt

2. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planänderungsgebiet befindet sich am westlichen Rand der Ortslage Dreisbach und umfasst einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Unter den Weiden“ sowie westlich angrenzende Erweiterungsflächen. Der Geltungsbereich der Planänderung hat einer Größe von insgesamt rd. 3,38 ha, davon sind ca. 1,26 ha der Erweiterungsfläche zuzuordnen.

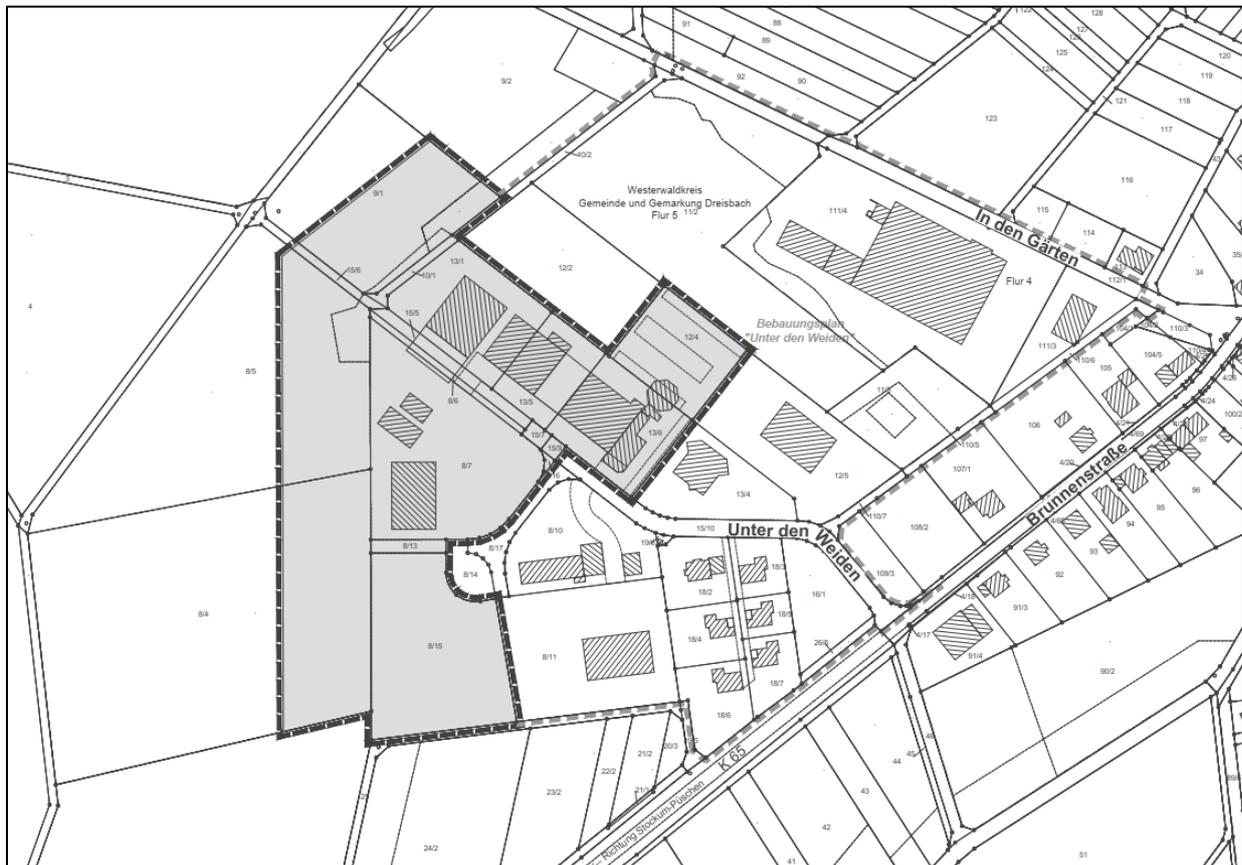


Auszug aus der
Topographischen Karte
1 : 25.000 - LANIS-RLP

unmaßstäblich,
eingenordet

Datengrundlage:
Geobasisinformationen der
Vermessungs- und
Katasterverwaltung
Rheinland-Pfalz
(Zustimmung vom
15.10.2002)

In der nachfolgenden Karte ist der Änderungs- und Erweiterungsbereich durch die Plangebietsgrenze gekennzeichnet. Er umfasst folgende dort grau hinterlegten Grundstücke der Gemarkung Dreisbach, Flur 5: Flurstück-Nrn. 8/4 (tlw.), 8/5 (tlw.), 8/6, 8/7, 8/13, 8/15, 8/16, 9/1 (tlw.), 10/1, 12/4, 13/1, 13/5, 13/6, 15/5, 15/6 (tlw.) 15/7 und 15/9.



Planbereich, unmaßstäblich, genordet

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

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes befindet sich größtenteils im Privateigentum. Das Flurstück-Nr. 8/15 in der Flur 5, befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde.

3. Vorgaben zur Planung

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

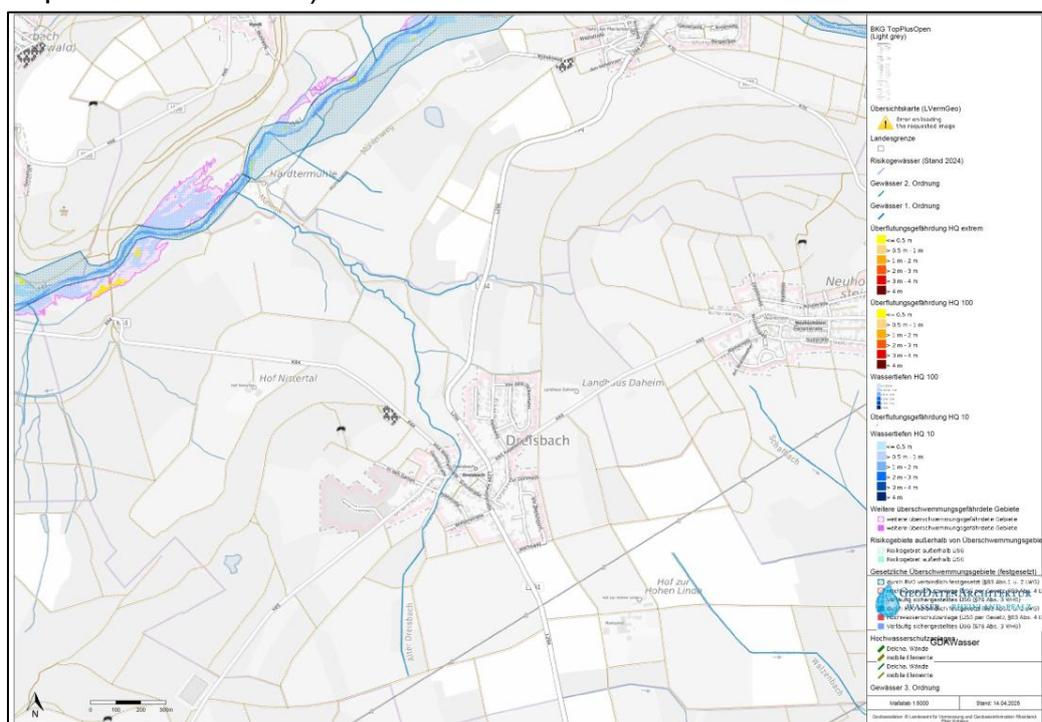
Angesichts der großen Hochwasserschäden der vergangenen Jahre wurde die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz vereinbart. Den Raumordnungsplan hat das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) in Zusammenarbeit mit dem für die vorbereitenden Verfahrensschritte zuständigen Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) im Rahmen eines umfassenden Beteiligungs- und Konsultationsprozesses entwickelt und auf der Grundlage von § 17

Raumordnungsgesetz (ROG) aufgestellt. Die entsprechende Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 01. September 2021 in Kraft getreten. Der eigentliche Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz stellt die Anlage zu dieser Verordnung.

Ziel des raumordnerischen Planungskonzeptes ist es, das Hochwasserrisiko in Deutschland zu minimieren und dadurch Schadenspotenziale zu begrenzen, indem eine effektive raumplanerische Hochwasservorsorge insbesondere mit den folgenden Aspekten zur Anwendung kommt:

- Bundesweite Harmonisierung raumplanerischer Standards zur besseren Koordinierung des Hochwasserschutzes sowie ein auf die gesamte Flussgebietseinheit bezogener raumplanerischer Ansatz (Unterliegerschutz etc.),
- Einführung eines risikobasierten Ansatzes in der Raumplanung zur Berücksichtigung differenzierter Aspekte (Empfindlichkeiten, Schutzwürdigkeiten),
- Regelung „Kritischer Infrastrukturen“ zur Verbesserung des Schutzes von Anlagen von nationaler oder europäischer Bedeutung.

Der Raumordnungsplan ist komplementär zum Regelungsregime des Fachrechts, dem Wasserhaushaltsgesetz, konzipiert. Daher erfolgt zum einen für die festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete sowie die Risikogebiete außerhalb der Überschwemmungsgebiete im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes eine Bezugnahme auf die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (siehe hierzu auch Ausführungen in den Kapiteln 3.7 und 3.11).



Auszug aus dem Geoportal-Wasser Rheinland-Pfalz; Zugriff: 14.04.2025, ohne Maßstab; Quelle:

<https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/geoportal-wasser/build/index.html?applicationId=46083>

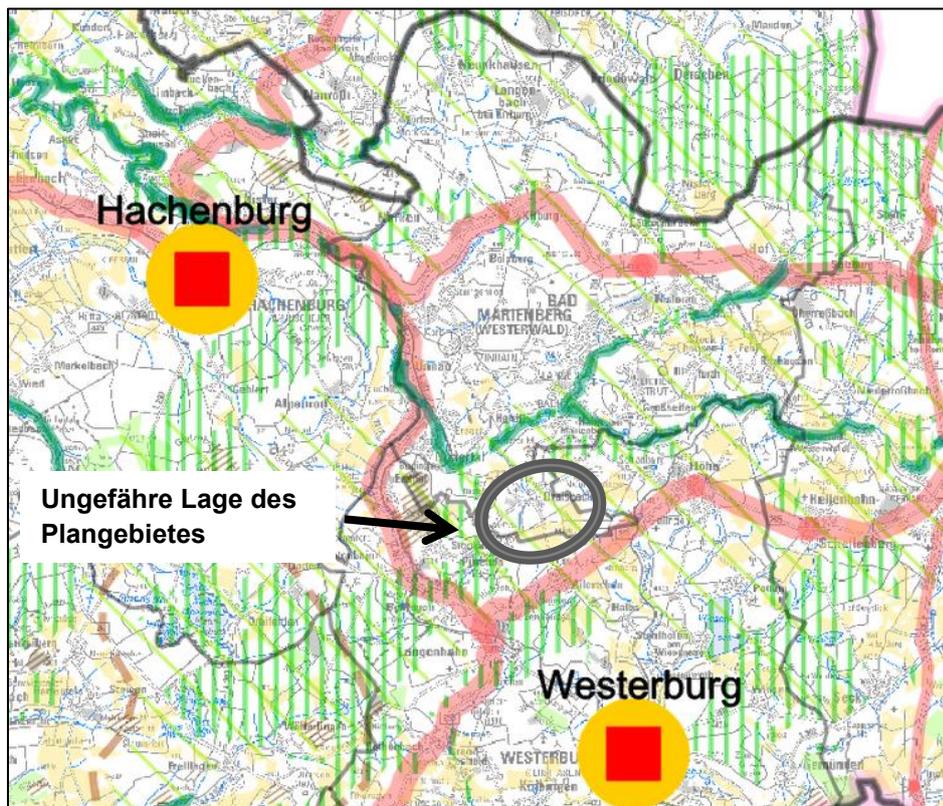
Die Ortsgemeinde Dreisbach befindet sich außerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsbereichs und eines Risikogebietes. Eine Betroffenheit bei HQ extrem ist ebenfalls nicht verzeichnet.

3.1.2 Landesentwicklungsprogramm IV

Das geltende Landesentwicklungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz (LEP IV) wurde vom Ministerrat am 07.10.2008 beschlossen. Das LEP IV bildet einen Gestaltungs- und Ordnungsrahmen für eine nachhaltige Entwicklung des Landes und für alle Teilräume. Vor dem Hintergrund der Herausforderungen des demografischen Wandels und der Globalisierung sind die Sicherung der Daseinsvorsorge und der Entwicklung von Räumen sowie die Siedlungsentwicklung inhaltliche Schwerpunkte des LEP IV.

Der Bereich der Ortsgemeinde Dreisbach ist ausweislich der Raumstrukturgliederung des LEP IV dem ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur zugeordnet. Darüber hinaus sind raumbedeutsame Aussagen im LEP IV nicht unmittelbar getroffen.

Dem Grundsatz (G) 52 folgend soll das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden. Vorliegend werden die bereits bestehenden Gewerbeflächen überplant sowie direkt angrenzende Flächen erweitert.



Auszug aus der
Gesamtkarte zum
LEP IV, unmaßstäblich
genordet; Quelle:
Rauminformationssystem RLP

3.1.3 Regionaler Raumordnungsplan

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 wirksam 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.

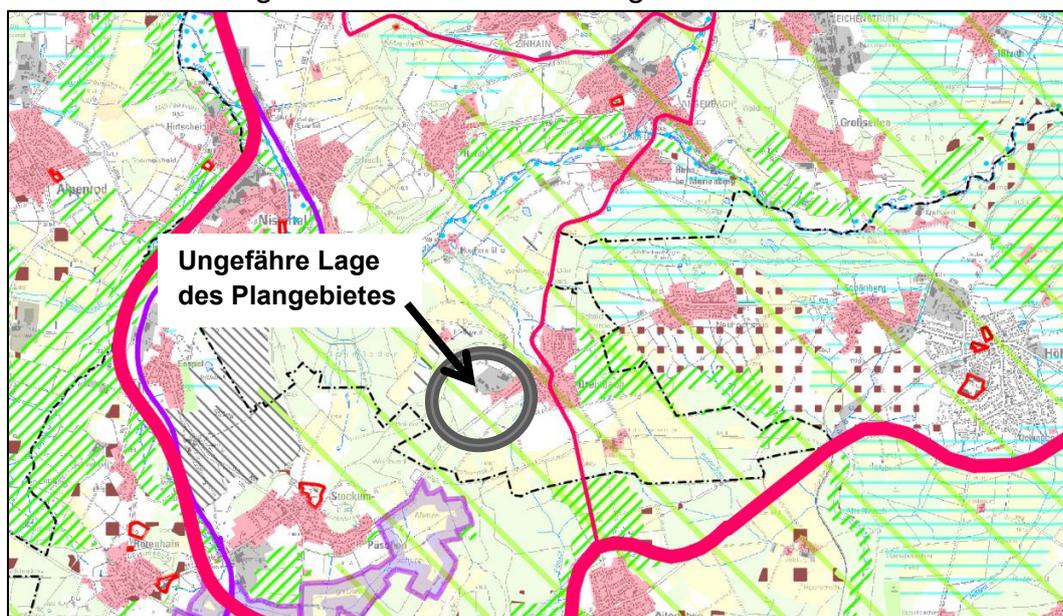
Im RROP 2017 wird die Verbandsgemeinde Bad Marienberg und damit der Planbereich in Dreisbach dem „Ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur“ zugeordnet. In der Verbandsgemeinde Bad Marienberg übernimmt die Stadt Bad Marienberg gemäß des wirksamen RROP 2017 eine zentralörtliche Funktion als Grundzentrum.

In der Gesamtkarte ist das Planänderungsgebiet als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Darüber hinaus liegt die gesamte Ortslage Dreisbach innerhalb des Vorbehaltsgebietes *Erholung und Fremdenverkehr (G 97)*. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Die vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebietes spricht dem Grundsatz des RROP nicht entgegen, insbesondere da es sich lediglich um eine geringfügige Flächeninanspruchnahme handelt, die eine Raumbedeutsamkeit nicht auslöst. Die Festsetzungen im Plangebiet werden so gewählt, dass das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Am westlichen Rand des Plangebietes ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 7 m im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Südwesten, jedoch außerhalb des Plangebietes, ist eine Waldfläche im RROP ausgewiesen. Die Belange der Forstwirtschaft werden im Verfahren ebenfalls berücksichtigt.

Weitere Aussagen sind im RROP für das Plangebiet selbst nicht getroffen. Insbesondere sind keine Vorrangflächen durch die Planung betroffen.

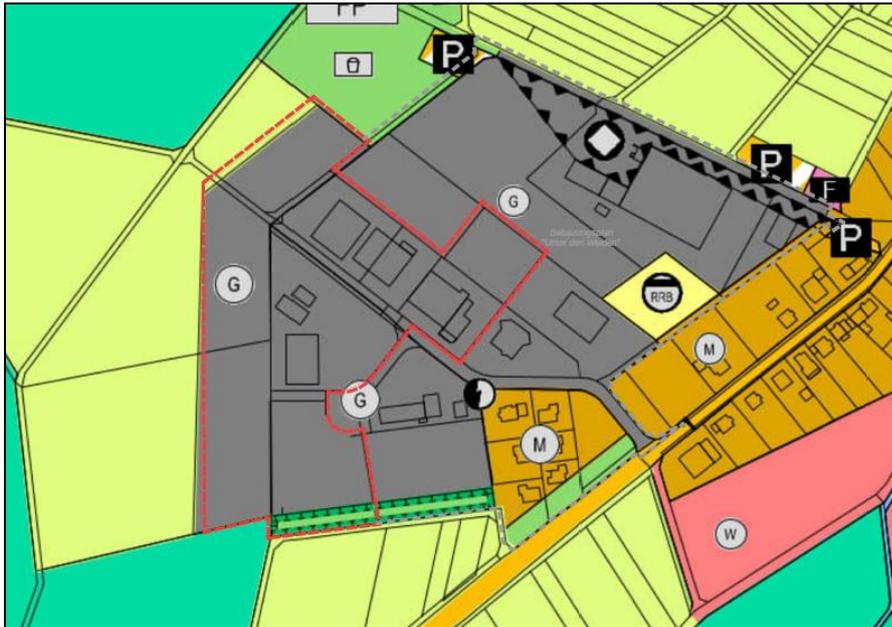


Auszug aus der Gesamtkarte des RROP 2017; unmaßstäblich, genordet;
Quelle: Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald

3.2 Flächennutzungsplan der VG Bad Marienberg für die Ortsgemeinde Dreisbach

3.2.1 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Marienberg sind für den Planbereich der Ortsgemeinde Dreisbach bereits „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt.



Auszug aus dem FNP der
Verbandsgemeinde Bad
Marienberg, wirksam seit
dem 31.03.2011;
unmaßstäblich, genordet
(Quelle:
Verbandsgemeindeverwalt
ung Bad Marienberg)

3.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde wurden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes bereits auf die vorliegende Bebauungsplanänderung angepasst.

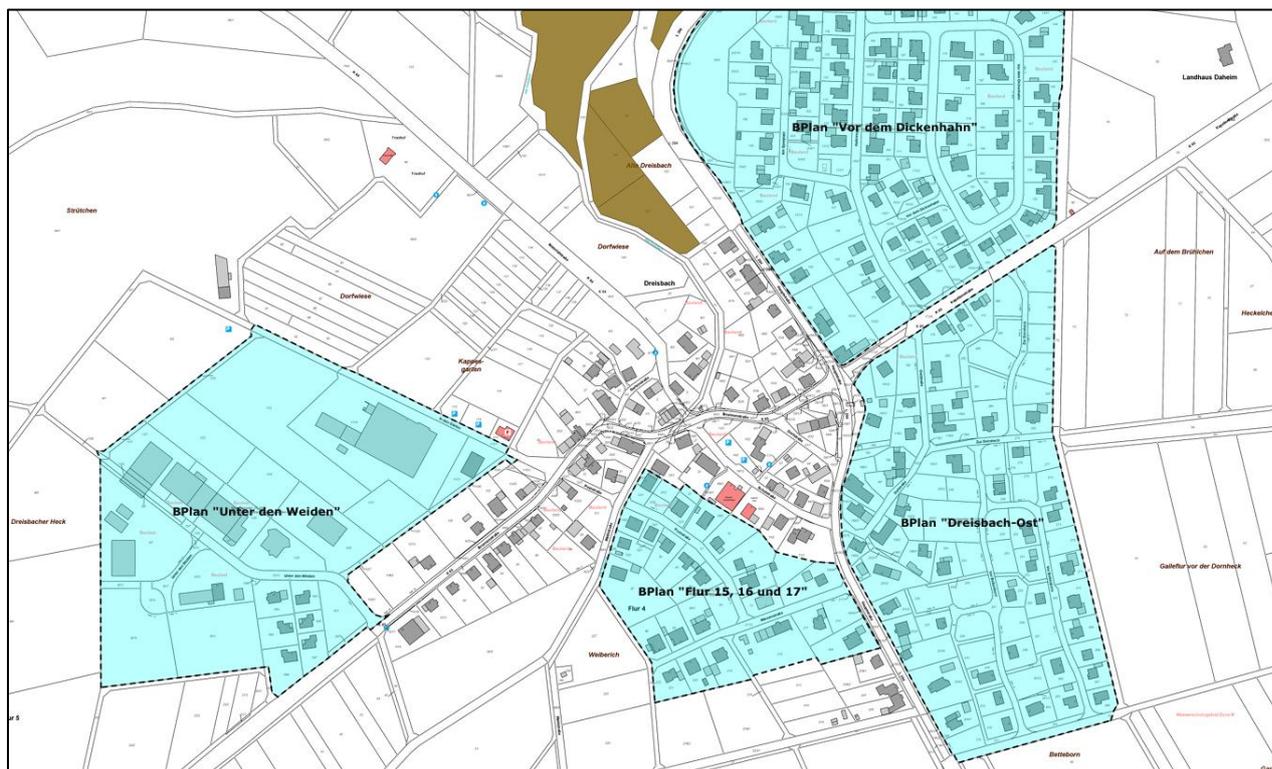
Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan bereits vollständig als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Geplant ist die Festsetzung eines „Gewerbegebietes“ als Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan, sodass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

3.3 Gegenwärtiges Planungsrecht

Derzeit ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Unter den Weiden“ maßgeblich. Mit der nun vorliegenden 4. Änderung und Erweiterung wird ein Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes geändert, die übrigen Festsetzungen außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches behalten weithin ihre Gültigkeit.

3.4 Angrenzende, festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

An das Planänderungsgebiet grenzen keine festgesetzten oder im Verfahren befindliche Bebauungspläne der Ortsgemeinde Dreisbach unmittelbar an.



Übersichtskarte Bebauungsplangebiete OG Dreisbach; unmaßstäblich, genordet

(Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Bad Marienberg)

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

3.5 Natur, Landschaft, Umwelt

In die gemeindliche Planung und Abwägung sind nach § 1a BauGB auch die Folgen, die sich durch den Eingriff in Natur und Landschaft mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben, mit einzubeziehen. Es ist daher grundsätzlich abzuwägen, inwieweit unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind. Daher ist zunächst generell ein Fachbeitrag Naturschutz erforderlich, um die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ausreichend zu berücksichtigen.

Dieser wird Anlage zum Bebauungsplan und bildet die Grundlage für den nach § 2a Satz 3 BauGB zu erstellenden Umweltbericht. Der Umweltbericht bildet den gesonderten Teil 2 der Begründung. Die erforderlichen Maßnahmen und Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft werden nach Erstellung des Umweltberichtes in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zum Schutz besonders geschützter Tierarten wird ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt und den Planunterlagen ebenfalls als Anlage beigefügt. Die sich aus der Artenschutzprüfung ergebenden Festsetzungen werden nach Erstellung des Fachbeitrages ebenfalls in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Die Fachbeiträge Natur- und Artenschutz sowie der Umweltbericht befinden sich derzeit noch in der Bearbeitung und werden spätestens zur förmlichen Offenlage den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, durch die frühzeitige Beteiligung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und hiermit zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

3.6 Verkehrliche Erschließung

3.6.1 Erschließungsstraße

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert über die bestehende „Kreisstraße Nr. 65“ („Brunnenstraße“). Die verkehrliche innere Erschließung des Gewerbegebietes ist bereits durch die ca. 8,50 m breite öffentliche Straßenverkehrsfläche „Unter den Weiden“ sichergestellt. Die Erweiterungsflächen dienen dem, an die vor genannte Erschließungsstraße angrenzenden Betrieb, sodass auch die nun hinzukommenden rückwärtigen Grundstücksflächen erschlossen sind.

3.6.2 Fuß- und Wirtschaftswegenetz

Auf das bestehende Wirtschaftswegenetz und auch auf die vorhandenen Fuß- und Wanderwege um das Plangebiet, nimmt die vorliegende Änderung und Erweiterung keinen Einfluss.

3.7 Ver- und Entsorgung

3.7.1 Ver- und Entsorgung allgemein

Die Erschließung mit Trinkwasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikationsanlagen sowie die Abwasserbeseitigung sind über die bestehenden Anlagen, die von der Änderung des Bebauungsplanes unberührt bleiben, gesichert. Etwaige erforderliche Versorgungsleitungen auf den rückwärtigen Flächen, sind über private Anschlussleitungen zu erweitern.

3.7.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Niederschlagswasserbeseitigung der Erweiterungsflächen ist im nördlichen Bereich eine „Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt.

Nach Sammlung des Oberflächenwassers wird dieses mit Verzögerung und in gedrosselter Form weitergeleitet. Die Details zum Entwässerungskonzept sind im Laufe des Verfahrens noch zu klären. Die Planunterlagen sind hierzu spätestens bis zur Offenlagefassung fortzuschreiben.

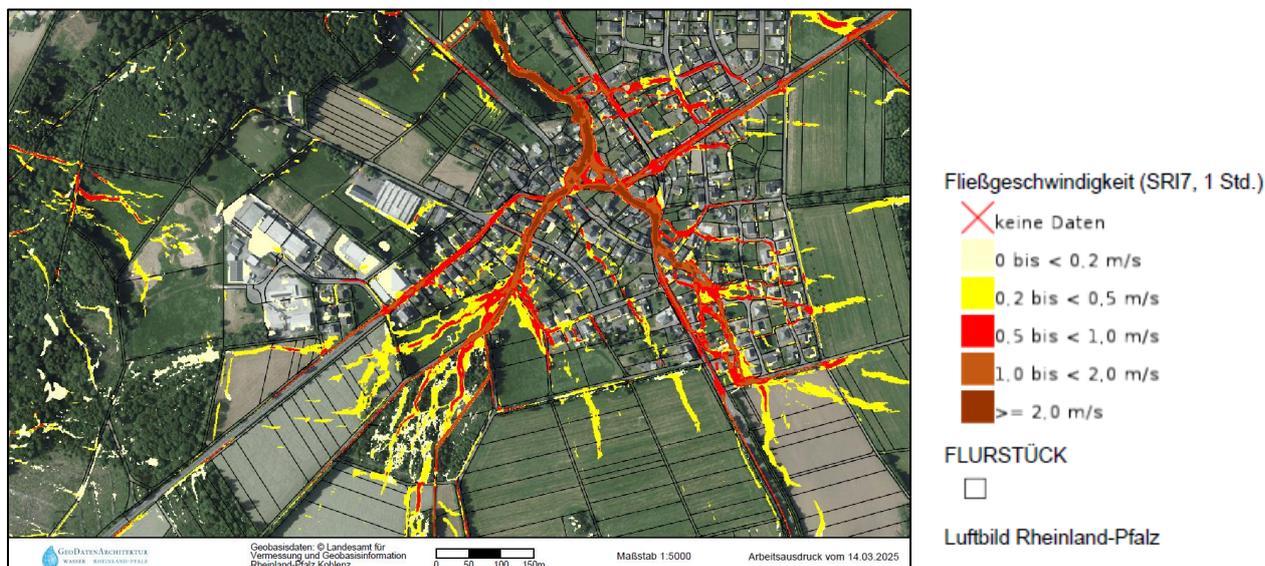
3.7.3 Brandschutz

Zur Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist eine erforderliche Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden notwendig. Laut Angaben der Verbandsgemeindewerke Bad Marienberg als Wasserversorgungsunternehmen können aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz lediglich 24 m³/h zur Verfügung gestellt werden. Zur Gewährleistung des Grundschatzes wurde daher seinerzeit ein Kombinationsbecken (Regenrückhaltung und Löschteich) auf dem Flurstück-Nr. 11/3 innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Unter den Weiden“ errichtet. Dieses Becken hält 200 m³ Wasser im Dauerstau vor. Der geforderte Grundschatz von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden ist damit für das ursprüngliche Plangebiet gegeben. Die über den Grundschatz hinausgehend ggf. durch die Einzelvorhaben benötigte Wassermenge ist durch privat zu errichtende Löschwasserteiche oder -behälter sicherzustellen und im Baugenehmigungsverfahren entsprechend dem jeweiligen Erfordernis nachzuweisen.

3.7.4 Berücksichtigung von Starkregenereignissen

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sollen Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass nach § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) jede Person selbst verpflichtet ist, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und Schadensminderung zu schaffen.

Ausweislich der Sturzflutkarte Rheinland-Pfalz ist der Änderungs- und Erweiterungsbereich nicht bzw. nur sehr geringfügig durch Sturzfluten nach Starkregenereignissen betroffen. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen wird keine Verschlechterung der Ausgangssituation herbeigeführt.



Auszug aus dem Wasserportal RLP vom 14.03.2025

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

3.8 Altlasten

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine Informationen zu kartierten Altlasten im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung vor.

3.9 Denkmalschutz

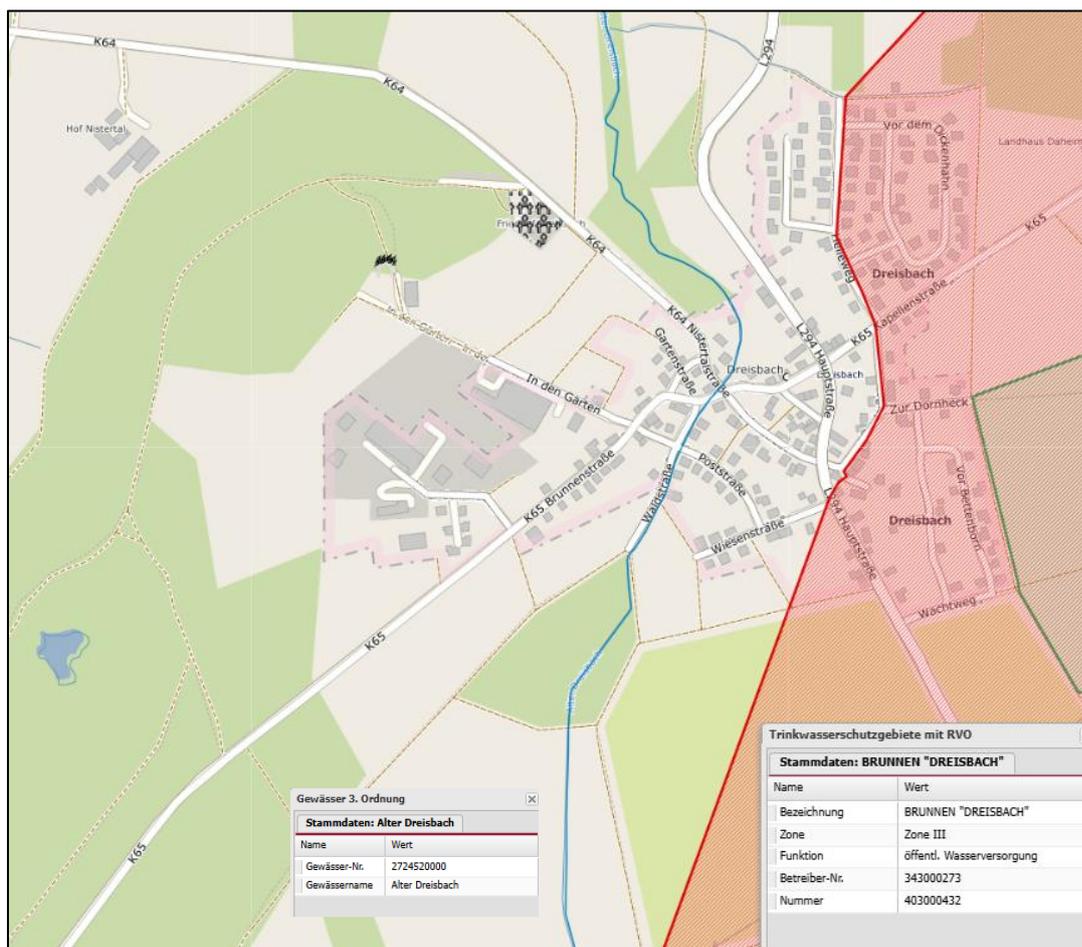
Unter Denkmalschutz stehende Bauten sind im Planbereich nicht vorhanden und grenzen auch nicht unmittelbar an.

3.10 Wasserschutzgebiete

Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht verzeichnet.

3.11 Gewässer

Fließgewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Ca. 450 m östlich des Plangebietes verläuft der „Alte Dreisbach“ (Gewässer III.).



Auszug aus dem Wasserportal RLP; Quelle: wasserportal.rlp-umwelt.de;
Zugriff: 03.05.2025

3.12 Forstwirtschaftliche Belange

Der Bebauungsplan einschließlich des vorliegenden Erweiterungsbereiches „Unter den Weiden“ grenzt mit den Flurstück-Nrn. 8/4 und 8/15, Flur 5, Gemarkung Dreisbach im Süden unmittelbar an den Gemeindewald Dreisbach auf dem Flurstück-Nr. 8/12 an.

Die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes auf dem Grundstück 8/15 festgesetzten Baugrenzen ragen bis auf ca. 10 m an den Gemeindewald heran. Der Wald ist dem Gewerbegebiet aus einer der beiden Hauptwindrichtungen südwestlich vorgelagert. Der erforderliche Sicherheitsabstand baulicher Anlagen zu bestehenden Wald beträgt aus fachlicher Sicht hier ca. 35 m. Da das Baugrundstück 8/15 jedoch schon durch die Anlage der Wendeschleife in seiner Größe reduziert wurde, wurde im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes seitens der Ortsgemeinde auf eine weitere Einschränkung des Baufensters verzichtet. Der Forst hatte zugestimmt, statt der Rücknahme der Baugrenze in nordöstlicher Richtung, ein Waldrandumbau in einer Tiefe von 20 bis 25 m umzusetzen. Die Umgestaltung sollte in der Form erfolgen, dass verkehrsgefährdende Bäume im Rahmen der Waldbewirtschaftung kurzfristig auf diesen Flächen entnommen und zur Waldrandgestaltung durch Sträucher und Bäume II. Ordnung ersetzt werden.

Für die Erweiterungsfläche wurde in der nun vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes auf den südlich vorhandenen Wald Rücksicht genommen und die Baugrenze auf der Parzelle 8/4 entsprechend den Baumfallgrenzen in einem 35-Meter-Abstand zum Waldgrundstück festgesetzt.

3.13 Bergbauliche Belange

Zu den bergbaulichen Belangen lagen in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Unter den Weiden“ folgende Informationen vor:

„Der ausgewiesene Bebauungsplan „Unter den Weiden“ sowie die externe Ausgleichsflächen werden von dem auf Eisen, Blei, Braunkohle und Kupfer verliehenen Bergwerksfeld „Steinberg I“ überdeckt. Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass hier kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau im Planbereich stattgefunden haben kann, wird spätestens beim Auftreten von Indizien bei der Umsetzung der geplanten Bauvorhaben die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen. Zudem ist bei Antreffen von Relikten des Bergbaus das Landesamt für Geologie und Bergbau, Abteilung Altbergbau, in Mainz zu unterrichten.“

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur nun vorliegenden 4. Änderung und Erweiterung werden von den Fachbehörden Informationen erbeten, ob die Aussagen zu den bergbaulichen Belangen noch zutreffend sind oder ergänzt/geändert werden müssen.

4. Planinhalt

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planänderung ist, wie bereits eingangs erwähnt, die bauliche Entwicklung vorhandener Gewerbebetriebe durch Erweiterung der gewerblichen Bauflächen sowie Anpassung der Baugrenzen zu ermöglichen.

4.2 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplanbereich soll weiterhin überwiegend der Unterbringung von Gewerbegebieten dienen.

Aus städtebaulichen Gründen wird daher für Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes als Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ [GE] nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt und in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Die in § 8 Abs. 2 BauNVO bzw. § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind dabei weiterhin allgemein zulässig, wobei jedoch folgende Einschränkungen getroffen werden, da für diese Nutzungen seitens der Gemeinde hier keinen Bedarf gesehen wird und diese zudem gebietsuntypisch sind:

Für das Gewerbegebiet [GE] werden 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 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise werden durch die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan (3. Änderung) festgesetzten und daraus entwickelte Bebauung bestimmt. Für das Gewerbegebiet [GE] wird die Grundflächenzahl [GRZ] weiterhin mit 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt. Ebenso bleibt die Geschossflächenzahl [GFZ] der Gewerbegebiete unverändert mit 1,6 als Höchstmaß bestehen.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse für das Gewerbegebiet [GE] beträgt drei [III].

Zur Annahme eines qualifizierten Bebauungsplanes bedarf es der Festsetzung der Bauweise nicht zwingend. Ist keine Bauweise festgesetzt, kommt die abstandsflächenrechtliche Grundregel zur Anwendung, dass vor den Außenwänden der Gebäude Abstandsflächen einzuhalten sind, die in der Regel auf dem Baugrundstück liegen müssen.

Es wird daher – wie in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Unter den Weiden“ für die Gewerbegebiete praktiziert – von der Festsetzung einer Bauweise abgesehen.

4.2.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen / Werbeanlagen

Dem Trend zu neuen geometrischen Architekturformen, Bauweisen und Materialien sowie der Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung tragend, werden im Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bauungsplanes nach wie vor keine Einschränkungen bezüglich der Gebäude- und Dachgestaltung vorgenommen.

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) neben den in der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz gemachten Ausführungen nur Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke getroffen. Diese sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen.

Werbeanlagen für Fremdanlagen sind keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Werbeanlagen für Eigenleistungen und zusammengefasste Hinweisschilder auf die Gewerbebetriebe sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2.4 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hinweise zum Baugrund

In den Textfestsetzungen wurden unter Punkt III. „Hinweise und Empfehlungen“ die 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.

Hinweise zum Geologiedatengesetz

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Den Bestimmungen ist auf der Planvollzugsebene entsprechend Rechnung zu tragen, sodass in der vorliegenden Bauleitplanung auf diesen Umstand hingewiesen wird.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Der Änderungsbereich wird derzeit bereits als gewerbliche Bauflächen intensiv genutzt. Auswirkungen auf die ausgeübten Nutzungen sind daher in diesem Bereich nicht zu erwarten.

Der Erweiterungsbereich wird zurzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. In diesem Bereich werden sich Auswirkungen in der Form ergeben, dass zurzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen zukünftig als Gewerbliche Bauflächen genutzt werden können.

5.2 Bodenordnende Maßnahmen

Die Erweiterungsfläche befindet sich im Privateigentum. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird für den privaten Eigentümer die Möglichkeit einer Bebauung eröffnet. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann die ggf. notwendig werdende Neuordnung von Grundstücken im Einvernehmen mit den betroffenen Grundstückseigentümern privatrechtlich durchgeführt werden.

6. Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche in m ²	%-Anteil an der Gesamtfläche
Gewerbegebiet (GE)	31.620 m ²	93,65%
davon Anpflanzfläche 2.250 m ²		
Flächen für Versorgungsanlagen (RRB)	1.455 m ²	4,31%
davon Anpflanzfläche 380 m ²		
zum Erhalt 455 m ²		
Private Grünflächen	690 m ²	2,04%
Gesamtfläche	33.765 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 Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
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. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. November 2024 (GVBl. S. 365)

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 Gesetztes 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 Gesetz vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I S. 409) m.W.v. 29.12.2023
9. 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)
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. 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)
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, Juli 2025

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