

Bebauungsplan „**Barbaratum**“
Ortsgemeinde Malberg, Landkreis Altenkirchen

Begründung -Entwurf-

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „**Barbaratum**“
Ortsgemeinde Malberg, Landkreis Altenkirchen

Gliederung

1. Vorbemerkungen	4
1.1 Einordnung des Planungsraumes	4
1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans.....	4
1.3 Erfordernis der Planung	5
2. Vorgaben anderer raumbedeutsamer Planungen.....	6
2.1 Raumordnerische Vorgaben	6
2.2 Fachplanerische Vorgaben	6
2.2.1 <i>Straßenplanungen</i>	6
2.2.2 <i>Ver- und Entsorgung</i>	6
2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans.....	6
3. Sonstige für die Planung relevante Vorgaben und Sachverhalte.....	6
3.1 Topographie	6
3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse.....	6
3.3 Ökologische Situation und Wertigkeit.....	7
4. Städtebauliche Konzeption	8
4.1 Erläuterungen zum Plankonzept	8
4.2 Eingearbeitete Begleitpläne und Gutachten.....	9
4.2.1 <i>Umweltbericht / artenschutzrechtlicher Fachbetrag</i>	9
5. Begründung der einzelnen Festsetzungen	10
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	10
5.1.1 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	10
5.1.2 <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	10
5.1.3 <i>Überbaubare Grundstücksflächen</i>	11
5.1.4 <i>Flächen für Stellplätze</i>	11
5.1.5 <i>Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen</i>	11
5.1.6 <i>Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</i>	11
5.1.7 <i>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	11
5.1.8 <i>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	12
5.1.9 <i>Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	12
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
5.2.1 <i>Einfriedungen</i>	12
5.2.2 <i>Abgrabungen und Anschüttungen</i>	12
5.3 Hinweise	12
6. Auswirkungen der Planung.....	13
6.1 Erschließung.....	13
6.2 Oberflächenentwässerung	13
6.3 Ver- und Entsorgung.....	13
6.3.1 <i>Strom</i> :.....	13
6.3.2 <i>Straßenbeleuchtung</i> :.....	13
6.3.3 <i>Telekommunikation</i> :	13
6.3.4 <i>Gasversorgung</i> :.....	13
6.3.5 <i>Schmutzwasserentsorgung</i> :.....	13
6.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	13
7. Beteiligungen	14
7.1 Bürgerbeteiligung.....	14
7.1.1 <i>Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</i>	14
7.1.2 <i>Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</i>	14
7.2 Beteiligung der Behörden	14

Begründung zum Bebauungsplan**Bebauungsplan „Barbaraturm“
Ortsgemeinde Malberg, Landkreis Altenkirchen**

7.2.1	<i>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</i>	14
7.2.2	<i>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</i>	14
8.	Flächenverteilung	14
8.1	Flächenbilanz	14
9.	Maßnahmen zur Verwirklichung	14
9.1	Bodenordnung	14
9.2	Erschließung	14
9.3	Finanzierung	14
9.4	Folgeinvestitionen	14
10.	Anlagen zur Begründung	15

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „**Barbaraturm**“
Ortsgemeinde Malberg, Landkreis Altenkirchen

1. Vorbemerkungen

1.1 Einordnung des Planungsraumes

Die Ortsgemeinde Malberg gehört zur Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain und liegt ca. 6 km nördlich der Stadt Hachenburg. Der Ort ist aus den beiden Ortsteilen Hommelsberg und Steineberg zusammengewachsen. Er liegt südwestlich der Steineberger Höhe, der mit 484 m höchsten Erhebung in der Umgebung. Die Topographie innerhalb der Ortslage fällt Richtung Südwesten zum Leimbach ab, der in Limbach in die Kleine Nister mündet. Größtenteils ist die Ortslage von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben, im Nordosten schließt sich auch Wald an.

Folgende klassifizierte Straßen führen durch den Ort bzw. an diesen heran: L 281 (Hachenburger Straße), L 286, K 120 (Hauptstraße) und K 122 (Bindweider Straße).

Die Fläche, für die die Ortsgemeinde mit diesem Bebauungsplan Baurecht für ein Sondergebiet Tourismus schaffen will, liegt nördlich in einem Abstand von 200 m vom Ortsrand Malberg an der K 122. Sie befindet sich auf dem Höhenrücken zwischen Steinebach und Malberg auf einer Höhenlage von 438 m NHN.

Die Fläche selbst weist kaum topographisches Gefälle auf, im weiteren Verlauf fällt das Gelände Richtung Norden, Süden und Westen ab, Richtung Osten steigt es zur Steineberger Höhe hin an. Richtung Norden, Süden und Westen schließen sich Wiesen und andere landwirtschaftliche Nutzflächen an, im Osten liegt jenseits der K 122 Wald.

Durch das Plangebiet verläuft der Fernwanderweg Druidensteig, auf dem neben dem Wandererlebnis Informationen zu den Themen Bergbau, Basaltabbau und Rohstoffverarbeitung in der Region vermittelt werden.

1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Auf dem Höhenrücken zwischen Malberg und Steinebach direkt an der K 122 wurde im Jahr 2013 der Barbaraturm als 22 m hohe Aussichtsplattform mit Blick über Westerwald und Siegerland errichtet. In Gestalt eines ehemaligen Förderturms soll er an die Zeit des Erzbergbaus in der Region erinnern. Gelegen am Wanderweg „Druidensteig“ und über diesen verbunden mit dem 1,8 km entfernten Besucherbergwerk „Bindweide“ hat sich der Barbaraturm in der Vergangenheit zu einem touristischen Anziehungspunkt entwickelt.

Nun hat sich ein Investor gefunden, der in unmittelbarer Nachbarschaft auf dem Grundstück südlich des Barbaraturms eine Ausflugsgastronomie errichten will. Der Bauherr plant eine heimatverbundene Gastronomie mit Innen- und Außenbereich sowie mit angegliedertem Kinderspielplatz. Die Gastronomie soll gleichermaßen Wanderer, Spaziergänger, Fahrradfahrer, Erholungssuchende, Familien mit Kindern, Einheimische als auch Touristen anlocken.

Durch die geplante Ausflugsgastronomie wird die Bedeutung des Standorts sowohl für Touristen als auch für einheimische Erholungssuchende weiter erhöht. Durch den Barbaraturm, den unmittelbar vorbeiführenden Wanderweg „Druidensteig“ sowie das in kurzer Entfernung gelegene Besucherbergwerk „Bindweide“ ergeben sich wertvolle Synergieeffekte, die allen genannten touristischen Einrichtungen zugute kommen.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplans ist somit die Ausweisung eines Sondergebietes Tourismus, um die Voraussetzungen für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zu schaffen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und dem damit verbundenen Abwägungsprozess soll das Vorhaben im Außenbereich in Einklang mit anderen ökonomischen, ökologischen und sozialen Bedürfnissen und Betroffenheiten

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „**Barbaratum**“ Ortsgemeinde Malberg, Landkreis Altenkirchen

gebracht werden und somit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dienen, wie in § 1 Abs. 5 BauGB gefordert: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.“¹

Darüber hinaus ist es ein Ziel des Bebauungsplans „Barbaratum“, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB angemessen zu berücksichtigen. Der bereits bestehende Barbaratum bildet aufgrund seiner Kuppenlage einen markanten Fixpunkt in der Landschaft. An diesen soll die neue Ausflugsgastronomie angegliedert werden. Da hinsichtlich des Landschaftsbilds der Turm und das Gastronomiegebäude als ein Ensemble wahrgenommen werden, ist der zusätzliche Eingriff in das Landschaftsbild durch den Neubau des Gastronomiegebäudes marginal.

Eine besondere Bedeutung unter den umweltschützenden Belangen kommt dem Bodenschutz zu. „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“² Um diese Belange angemessen zu berücksichtigen, wurde ein Umweltbericht als Teil dieser Begründung erstellt (Anlage 1) und bei der Erarbeitung dieses Bebauungsplans berücksichtigt. Dem Belang des Bodenschutzes trägt die Tatsache Rechnung, dass die Neuversiegelung durch eine sehr restriktive Festsetzung der Grundflächenzahl minimiert wird und somit die Festsetzung nur eingehalten werden kann, wenn die Stellplätze wasserdurchlässig befestigt werden.

1.3 Erfordernis der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden „die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Der gewählte Standort des Vorhabens befindet sich bauplanungsrechtlich gesehen im unbepflanzten Außenbereich. Eine Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich daher zunächst nach den Bestimmungen in § 35 BauGB. Da es sich bei der Ausflugsgastronomie nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 Abs. 1 BauGB handelt, ist es grundsätzlich unzulässig. Es könnte lediglich gem. § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Diese liegen aber gem. § 35 Abs. 3 Ziff. 1 BauGB bereits vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Da der Flächennutzungsplan für den betreffenden Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft darstellt, widerspricht das Vorhaben jedoch den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Da die Verwirklichung des Vorhabens sowohl aus städtebaulicher als auch aus struktureller Sicht gewünscht ist, sollen durch diesen Bebauungsplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für seine Zulässigkeit geschaffen werden. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans können im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die unterschiedlichen Belange und Anforderungen an den exponierten Außenbereich untereinander abgewogen werden und im Idealfall in Einklang gebracht werden.

¹ § 1 Abs. 5 BauGB

² § 1a Abs. 1 BauGB

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „**Barbaraturm**“
Ortsgemeinde Malberg, Landkreis Altenkirchen

2. Vorgaben anderer raumbedeutsamer Planungen

2.1 Raumordnerische Vorgaben

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne „den Zielen der Raumordnung anzupassen“, während Grundsätze der Raumordnung in die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB einzustellen sind.³ Für das Gebiet des Bebauungsplans „Barbaraturm“ gelten die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms IV von Rheinland-Pfalz mit seiner dritten Teilfortschreibung (LEP IV, 2017), die im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (ROP, 2017) präzisiert werden.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs liegt laut Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. Die geplante Gebietsausweisung befindet sich somit im Einklang mit den Grundsätzen der Raumordnung. Ziele der Raumordnung stehen der Aufstellung des Bebauungsplans erkennbar nicht entgegen.

2.2 Fachplanerische Vorgaben

2.2.1 Straßenplanungen

-keine-

2.2.2 Ver- und Entsorgung

-keine-

2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist – wie bereits beschreiben (Ziff. 1.3) – das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Somit kann dieser Bebauungsplan nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Daher wird parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans ein entsprechendes Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans durchgeführt.

3. Sonstige für die Planung relevante Vorgaben und Sachverhalte

3.1 Topographie

Das Plangebiet befindet sich in einer Kuppenlage und weist kaum Gefälle auf. Jenseits der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs fällt das Plangebiet Richtung Norden, Süden und Westen ab.

3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Auf dem Flurstück 295/2, auf dem das Gastronomiegebäude errichtet werden soll, wurden als Ausgleichsmaßnahme für die Errichtung des Barbaraturms 5 Bäume in einem Abstand von ca. 3 m zur nördlichen Grundstücksgrenze gepflanzt. Der Erwerber des Grundstücks hat sich vertraglich verpflichtet, diese Bepflanzung beizubehalten und gestattet der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain, diese zu pflegen und bei Bedarf zu erneuern.

³ vgl. § 3 Nr. 3 ROG

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Barbaraturm“ Ortsgemeinde Malberg, Landkreis Altenkirchen

Als Ausgleichsmaßnahme für die vorgesehene Überdachung der Fördertrommel wurden in der Baugenehmigung zwei hochstämmige Laubbäume entlang der K 122 auf dem Flurstück 295/2 vorgesehen. Der Erwerber gestattet der Verbandsgemeinde, die Anpflanzungen vorzunehmen und zu pflegen.

Im Abstand von etwa 63 m nördlich des Barbaraturms liegt ein Gewerbegebiet, für das ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert. Für diesen führt die Ortsgemeinde Malberg derzeit ein Änderungsverfahren durch, in dem unter anderem Festsetzungen hinsichtlich Eingrünung und Reduzierung der Bebaubarkeit getroffen werden, die ein Nebeneinander von Erholungseinrichtungen und Gewerbe verträglich machen sollen.

3.3 Ökologische Situation und Wertigkeit

Die ökologische Situation und Wertigkeit im Plangebiet und dessen Umgebung sowie die diesbezüglichen Auswirkungen der geplanten Bebauung wurden im Umweltbericht (Anlage 1) ermittelt und analysiert, der Bestandteil dieser Begründung ist.

Das Plangebiet „Barbaraturm“ wird in seinem nördlichen Teil auf Flurstück 294/2 bereits seit längerem touristisch genutzt. Der dort befindliche Turm bleibt erhalten, auch die Parkplätze und Infotafeln bleiben unverändert. Der östliche Abschnitt des Flurstücks 293/3 dient weiterhin als Zufahrt zu dem Plangebiet. Diese Strukturen umfassen die Merkmale von Wegen und Plätzen mit geschotterter bzw. wassergebunder befestigter Decke (VB4). Der Turm selbst wird als Gebäude mit HN1 eingestuft. Das Umfeld von Turm und Parkplätzen wird als Rasenplatz (HM4) unterhalten. Das eigentliche Baufeld auf Flurstück 295/2 ist ebenso wie alle übrigen Flurstücke westlich der L 122 eine mäßig intensiv genutzte Wiesenfläche. Die pflanzensoziologische Erfassung stellt diese Fläche als artenreiche Fettwiese mit einigen Magerkeitszeigern dar (EA1). Gezielte Nachsuchen im August 2021 und Juni 2022 zeigten auf, dass hier kein Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) vorhanden ist. Demzufolge ist ein Vorkommen der planungsrelevanten Falterart Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculina nausithous*) auszuschließen.

Diese Grünlandstrukturen setzen sich sowohl in westlicher Richtung als auch in Richtung Steinebach und Malberg fort. Nach Osten, jenseits der K 122, grenzt ein älterer Laubmischwald an, in welchem Rotbuchen dominieren.

Auf dem Flurstück 295/2 befindet sich ein nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschütztes Grünlandbiotop (Glatthaferwiese).

Die **Tierwelt** im Plangebiet ist im Rahmen der vorstehend genannten Begehungen aufgenommen worden, wobei die Fledermäuse bei einbrechender Dunkelheit am 17. Juli 2022 gesondert erfasst worden sind. Es wurden jedoch lediglich im östlich angrenzenden Waldbestand außerhalb des Plangebiets einzelne Zwergfledermäuse festgestellt, über dem Plangebiet selbst waren keine Tiere unterwegs. Am selben Tag wurde das Grünland – soweit erkennbar – auf Exemplare des Großen Wiesenknopfs abgesucht, ebenfalls ohne Ergebnis. Daher ist hier nicht mit Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings zu rechnen.

Das Plangebiet grenzt im Osten an die K 122 und anschließend an Laubmischwald, an den übrigen Seiten erstreckt sich Grünland ähnlicher Qualität wie in vorstehende Untersuchung erfasst. Daher sind empfindliche Tierarten mit größeren Fluchtdistanzen allenfalls zeitweilig im südlichen Teil des Plangebiets zu erwarten, unterliegen hier jedoch auch gelegentlichen Störungen von den Verkehrsbewegungen der K 122 und den Besuchern des Aussichtsturms. Als Nahrungs- bzw. Jagdhabitat z.B. von Greifvögeln ist das Plangebiet trotz dieser Sachverhalte überwiegend gut geeignet, da die Frequentierung von Straße und Aussichtsturm relativ gering und das Gebiet Teil eines großen Offenlandkomplexes ist. Die auf Flurstück 295/2 vorgesehene, sehr maßvolle Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft der auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 294/2 bereits vorhandenen touristischen

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Barbaratum“ Ortsgemeinde Malberg, Landkreis Altenkirchen

Strukturen wird die auf den angrenzenden Flächen befindliche Fauna nicht erheblich beeinträchtigen

Einzelheiten sind der Anlage 1 zu entnehmen.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Erläuterungen zum Plankonzept

Auf dem Flurstück 294/2 befindet sich der 22 m Aussichtsturm „Barbaratum“ mit Blick über Westerwald und Siegerland. In Gestalt eines ehemaligen Förderturms soll er an die Zeit des Erzbergbaus in der Region erinnern. Gelegen am Wanderweg „Druidensteig“ und über diesen verbunden mit dem 1,8 km entfernten Besucherbergwerk „Bindweide“ hat sich der Barbaratum in der Vergangenheit zu einem touristischen Anziehungspunkt entwickelt. Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück eine Fördertrommel, die in naher Zukunft überdacht werden soll (Baugenehmigung liegt bereits vor) sowie ein Bus- und Pkw-Stellplatz in wassergebundener Decke. Auf dem Flurstück 293/3 befindet sich die Zufahrt zum Barbaratum.

Auf diesen beiden Grundstücken sind mit Ausnahme der Überdachung der Fördertrommel keine weiteren baulichen Maßnahmen vorgesehen, weshalb der Bebauungsplan für diese Grundstücke im wesentlichen den Status quo festsetzt.

Auf dem benachbarten Grundstück 295/2 soll eine Ausflugsgastronomie errichtet werden, für die der vorliegende Bebauungsplan die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit herbeiführen soll. Es ist eine heimatverbundene Gastronomie mit Innen- und Außenbereich sowie mit angegliedertem Kinderspielplatz geplant. Die Gastronomie soll gleichermaßen Wanderer, Spaziergänger, Fahrradfahrer, Erholungssuchende, Familien mit Kindern, Einheimische als auch Touristen anlocken.

Bei dem geplanten Gebäude handelt es sich um ein eingeschossiges Gebäude mit 1.100 m³ umbauten Raum. Die geplante Fläche mit Küche, Innen- und Versorgungsbereich sowie sanitären Anlagen soll etwa 210 m² betragen (ein abteilbarer Saal für evtl. geschlossene Gesellschaften wird vorgesehen). Ein Teil der Fassade soll sich öffnen lassen, so dass man vom Thekenbereich das Gefühl hat, man sitze direkt im Freien „auf der grünen Wiese“.

Es sind 50 Innenplätze sowie auf der teils windgeschützten Terrasse etwa 60 bis 80 Außenplätze geplant. Die Terrasse ist nach Südwesten ausgerichtet und bietet direkten Blick auf den großzügig angelegten Kinderspielplatz, damit beispielsweise Eltern von der Terrasse direkten Blick auf ihre spielenden Kinder haben.

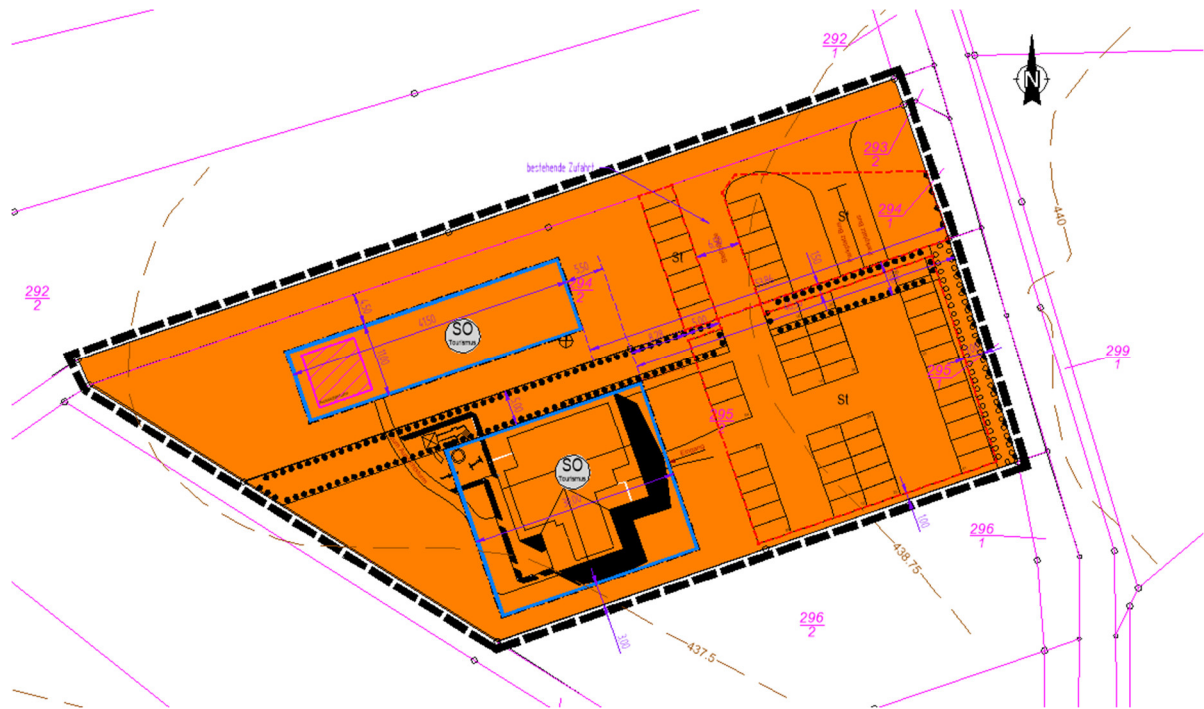
Ein barrierefreier Zugang vom Parkplatz in die Gastronomie ist ebenfalls vorgesehen, sodass auch ältere Menschen bzw. Personen mit Handicap problemlos Zugang zur Gastronomie haben.

Die bereits bestehende Parkfläche am Barbaratum soll auf das Grundstück der Ausflugsgastronomie ergänzt werden. Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Anbindung des Nachbargrundstücks an die K 122.

Die folgende Abbildung zeigt den aktuellen Bebauungsplanentwurf überlagert mit der Objektplanung der Gastronomie.

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Barbaratum“ Ortsgemeinde Malberg, Landkreis Altenkirchen



4.2 Eingearbeitete Begleitpläne und Gutachten

4.2.1 Umweltbericht / artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Um die voraussichtlichen Auswirkungen der Bauleitplanung auf die unterschiedlichen Schutzgüter zu ermitteln und darauf reagieren zu können, wurde ein Umweltbericht erstellt, der einen Bestandteil dieser Begründung darstellt (Anlage 1). Der Umweltbericht quantifiziert auch den naturschutzfachlichen Eingriff und stellt den Eingriffen, die nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können, externe Ausgleichsmaßnahmen auf einer entsprechenden Fläche gegenüber.

Das Vorhaben wird Eingriffe in nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützte Grünlandbiotope (Glatthaferwiesen) verursachen. Daher sind diese unvermeidbaren Eingriffe nach einer möglichst weitgehenden Minimierung innerhalb der Gemarkungen Hommelsberg bzw. Steineberg adäquat auszugleichen. Dies bedeutet, dass auf Flächen mit bisher minderen ökologischen Werten ein Grünlandbiotop initiiert wird, das nach einigen Jahren Merkmale einer Glatthaferwiese aufweist. Eine hierfür geeignete Fläche am südlichen Ortsrand von Malberg wird für diesen Zweck vorgesehen.

Zur Dokumentation der artenschutzfachlichen Untersuchungen im Plangebiet wird ein eigener Fachbeitrag angefertigt, dessen Ergebnisse in den Umweltbericht einfließen und der erst den Planunterlagen erst im weiteren Verfahren beigelegt wird.

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „**Barbaraturm**“
Ortsgemeinde Malberg, Landkreis Altenkirchen

5. Begründung der einzelnen Festsetzungen

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ festgesetzt.⁴

Da die angestrebte bauliche Nutzung durch keinen anderen Gebietstyp der BauNVO abgebildet werden kann, wurde als Art der baulichen Nutzung das Sonstige Sondergebiet gewählt.

Die zulässigen Nutzungen werden in den Textfestsetzungen weiter präzisiert. Dabei ist selbstverständlich der bestehende Aussichtsturm mit Infopoint zulässig, weiterhin soll die geplante Ausflugsgastronomie zulässig sein, in die auch eine kleine Betreiberwohnung integriert werden kann, für den Fall, dass eine Übernachtung des Betreibers in der Ausflugsgastronomie erforderlich werden sollte. Ausnahmsweise kann auch der Verkauf von Souvenirs zugelassen werden. Bei letzterem handelt es sich um eine Nebennutzung, die gut zu einem touristischen Ziel wie diesem passt. Um hier das Sortiment und die Größe der Verkaufsfläche konkret abstimmen zu können und um sicherzustellen, dass die Einzelhandelsnutzung gegenüber der gastronomischen Nutzung nicht dominiert, soll diese Nutzung jedoch einer Einzelfallgenehmigung vorbehalten bleiben.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt, wobei allerdings von der bis zu 50 %igen Überschreitungsmöglichkeit durch Nebenanlagen und Zufahrten abgesehen wird.⁵ Wasserdurchlässig befestigte Flächen werden jedoch bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitgerechnet.

Diese Festsetzung soll zum einen ausgehend von der geplanten Bebauung gewisse Freiheiten für spätere Erweiterungen bieten, andererseits soll sie jedoch dazu anhalten, den Parkplatz wasserdurchlässig zu befestigen, da sonst die Grundflächenzahl überschritten würde. Auf diese Weise soll dem Bodenschutz Genüge getan werden.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung erfolgt mit dem Zweck, das geplante Gastronomiegebäude optisch neben dem Barbaraturm nicht als weitere städtebauliche Dominante wirken zu lassen und so einen maßgeblichen Eingriff in die Landschaft zu vermeiden.⁶

Wie aus den in der Plankarte dargestellten Isohypsen hervorgeht, liegt die Geländehöhe im Bereich des Baufensters für die Gastronomie bei 438 m NHN. Aus der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 445 m NHN ergibt sich, dass das Gebäude incl. möglicher Anschüttungen eine Höhe von 7 m nicht überschreiten darf.

⁴ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

⁵ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

⁶ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Barbaraturm“ Ortsgemeinde Malberg, Landkreis Altenkirchen

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch die Ausweisung von Baugrenzen festgesetzt.⁷ Auf dem Flurstück 294/2 wurden die Baugrenzen so gewählt, dass sowohl der Barbaraturm als auch die vorgesehene Überdachung der Fördertrammel knapp innerhalb der Baugrenzen liegen. Weitere Bebauung ist auf diesem Grundstück nicht vorgesehen.

Auf dem Flurstück 295/2 umfasst das durch Baugrenzen festgesetzte Baufenster das geplante Gastronomiegebäude mit Terrasse. Für Planänderungen bzw. zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten wurde noch ein gewisser Spielraum gelassen.

5.1.4 Flächen für Stellplätze

Die Flächen, auf denen die Anlage von Stellplätzen zulässig ist, werden auf der Plankarte mit dem entsprechenden Planzeichen festgesetzt.⁸ Für das Grundstück des Barbaraturms sind dies die vorhandenen Stellplätze für Pkw und Busse, für das Grundstück der Gastronomie die geplanten Stellplätze. Die festgesetzte Fläche auf dem Grundstück für die Gastronomie ist zur K 122 hin orientiert und bietet Platz für 41 Stellplätze. Sie wird über das Grundstück des Barbaraturms an die K 122 angebunden.

5.1.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Mit Ausnahme der bestehenden Zufahrt zum Barbaraturm wird zur K 122 gelegene Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.⁹ So wird sichergestellt, dass die Plangebietsfläche keine weitere Anbindung an die K 122 erhält. Die Anbindung der Gastronomie erfolgt über das Grundstück Barbaraturm.

5.1.6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser kann nicht über einen Regenwasserkanal aus dem Baugebiet abgeleitet werden. Daher ist es entweder als Brauchwasser zu nutzen oder innerhalb des Baugebiets zu versickern.¹⁰

Zur Errichtung der privaten Versickerungsanlagen ist eventuell eine Abstimmung oder Genehmigung erforderlich.

5.1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Allgemein

Die Festsetzung, dass während der Brut- und Aufzuchtzeiten nur nach vorheriger Kontrollbegehung mit Bauarbeiten begonnen werden kann, geht auf eine Forderung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zurück.¹¹ Auf diese Weise wird den Anforderungen des Artenschutzes genüge getan.

Festsetzungen auf den Baugrundstücken (WA)

Die Festsetzung zur Baumpflanzung auf dem Grundstück für die Gastronomie soll der Einbindung des Objekts in die Landschaft dienen.

⁷ § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

⁸ § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

⁹ § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

¹⁰ § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

¹¹ § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „**Barbaraturm**“
Ortsgemeinde Malberg, Landkreis Altenkirchen

5.1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An der östlichen Grenze des Grundstücks für die Gastronomie sind zwei hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.¹² Diese sind als Ausgleichsmaßnahme für die Überdachung der Fördertrömmel bereits in deren Baugenehmigung festgesetzt und vom Grundstückseigentümer der Gastronomie zu dulden. Dies wurde bereits im Grundstückskaufvertrag vereinbart (siehe auch 3.2).

5.1.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An der nördlichen Grenze des Grundstücks für die Gastronomie sind fünf hochstämmige Laubbäume zu erhalten.¹³ Diese sind als Ausgleichsmaßnahme für die Errichtung des Barbaraturms bereits in deren Baugenehmigung festgesetzt und vom Grundstückseigentümer der Gastronomie zu dulden. Dies wurde bereits im Grundstückskaufvertrag vereinbart (siehe auch 3.2).

Damit die Klausel nicht zu unverhältnismäßigen Härten für die Bebaubarkeit des Grundstücks führt und weil die gepflanzten Bäume noch sehr jung und klein sind, wurde die Regelung im Bebauungsplan aufgenommen, dass die Bäume innerhalb des 5 m breiten Streifens entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verpflanzt oder neue gleichwertige Bäume gepflanzt werden dürfen.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Einfriedungen

Die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen dient dazu, ein „Einigeln“ der Baugrundstücke zu verhindern und den Eingriff in die Landschaft möglichst gering zu halten.¹⁴ Aufgrund des in Kuppenlage häufigen starken Windes wird jedoch ein Windschutz um die Terrasse bis zu einer Höhe von 2,00 m zugelassen.

5.2.2 Abgrabungen und Anschüttungen

Auch diese Festsetzung erfolgt mit dem Ziel, den Eingriff in die Landschaft möglichst gering zu halten.¹⁵ Durch die Ausnahme auf dem Spielplatz soll eine Einbindung der Spielgeräte in die Topographie ermöglicht werden. Beispielsweise kann auf diese Weise eine Rutsche über einen Spielhügel statt über eine Leiter zugänglich sein oder Tunnel unter einem Spielhügel hergestellt werden.

5.3 Hinweise

Bei den in Ziff. 3 der Textfestsetzungen gegebenen Hinweisen handelt es sich teilweise um Verweise auf Bestimmungen, die zusätzlich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu beachten sind. Hierzu zählen die Bestimmungen zum Bodenschutz und zum Denkmalschutz.

¹² § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB

¹³ § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB

¹⁴ § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

¹⁵ § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „**Barbaratum**“
Ortsgemeinde Malberg, Landkreis Altenkirchen

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Zufahrt des Barbaraturms von der K 122.

6.2 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit als Brauchwasser genutzt werden. Alternativ ist nur eine Versickerung auf den jeweiligen Grundstücksflächen möglich. Die Einleitung in eine Regenwasserkanalisation ist nicht vorgesehen.

6.3 Ver- und Entsorgung

6.3.1 Strom:

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch EAM Netz als zuständigem Versorgungsträger.

6.3.2 Straßenbeleuchtung:

Da im Bebauungsplan keine Verkehrsflächen festgesetzt sind, wird auch keine Straßenbeleuchtung hergestellt. Die das Plangebiet tangierende K 122 verfügt im Außenbereich nicht über eine Straßenbeleuchtung.

6.3.3 Telekommunikation:

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird eine Stellungnahme zur Erschließung des Baugebiets mit Telekommunikationseinrichtungen erwartet.

6.3.4 Gasversorgung:

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird eine Stellungnahme zur Erschließung des Baugebiets mit Erdgas erwartet.

6.3.5 Schmutzwasserentsorgung:

Für die Schmutzwasserentsorgung sind die Verbandsgemeindewerke Betzdorf-Gebhardshain zuständig. Das auf den Baugrundstücken anfallende Schmutzwasser kann dem bestehenden Schmutzwasserkanal zugeleitet werden.

6.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt (vgl. Anlage 1). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die durch den Neubau der Gastronomie verursachten Eingriffe nicht vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können (für das Grundstück des Barbaraturms sind keine Veränderungen geplant, daher besteht hier auch kein Ausgleichserfordernis).

Daher ist ein externer Ausgleich vorgesehen, bei dem auf Flächen mit bisher minderen ökologischen Werten ein Grünlandbiotop initiiert wird, das nach einigen Jahren Merkmale einer Glatthaferwiese aufweist. Eine hierfür geeignete Fläche am südlichen Ortsrand von Malberg wird für diesen Zweck vorgesehen.

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Barbaratum“
Ortsgemeinde Malberg, Landkreis Altenkirchen

7. Beteiligungen

7.1 Bürgerbeteiligung

7.1.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

[...]

7.1.2 Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

[...]

7.2 Beteiligung der Behörden

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

[...]

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

[...]

8. Flächenverteilung

8.1 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplans „Barbaratum“ beträgt 5.958 m². Diese ist vollständig als Sonstiges Sondergebiet – Tourismus festgesetzt.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung

An der bestehenden Grundstücksstruktur ergeben sich durch den Bebauungsplan keine Änderungen.

9.2 Erschließung

Die überplanten Grundstücke sind durch die K 122 erschlossen. Es sind zur Planverwirklichung keine Erschließungsbaumaßnahmen erforderlich.

9.3 Finanzierung

Es fallen keine Erschließungs- und andere öffentliche Kosten an.

9.4 Folgeinvestitionen

Folgeinvestitionen durch die Ausweisung dieses Baugebietes werden nicht erfolgen müssen, da die vorhandenen sonstigen Infrastruktureinrichtungen der Ortsgemeinde Malberg und der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain als ausreichend betrachtet werden können.

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „**Barbaratum**“
Ortsgemeinde Malberg, Landkreis Altenkirchen

10. Anlagen zur Begründung

Anlage 1: Umweltbericht