

# **Begründung -Entwurf-**

## Begründung zum Flächennutzungsplan

### 8. Änderung des Flächennutzungsplans Alt-Verbandsgemeinde Gebhardshain, Landkreis Altenkirchen

---

## Gliederung

<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Einordnung des Planungsraumes .....	3
1.2 Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung .....	3
1.3 Erfordernis der Planung .....	4
<b>2. Vorgaben anderer raumbedeutsamer Planungen.....</b>	<b>5</b>
2.1 Raumordnerische Vorgaben .....	5
2.2 Fachplanerische Vorgaben .....	5
2.2.1 Straßenplanungen .....	5
2.2.2 Ver- und Entsorgung .....	5
<b>3. Sonstige für die Planung relevante Vorgaben und Sachverhalte.....</b>	<b>5</b>
3.1 Topographie .....	5
3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse.....	5
3.3 Ökologische Situation und Wertigkeit.....	6
<b>4. Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>6</b>
4.1 Erläuterungen zum Plankonzept .....	6
4.2 Eingearbeitete Begleitpläne und Gutachten .....	7
4.2.1 Umweltbericht / artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	7
<b>5. Begründung der einzelnen Darstellungen .....</b>	<b>8</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	8
<b>6. Beteiligungen .....</b>	<b>8</b>
6.1 Bürgerbeteiligung.....	8
6.1.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	8
6.1.2 Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	8
6.2 Beteiligung der Behörden .....	8
6.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB .....	8
6.2.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	8
<b>7. Flächenverteilung .....</b>	<b>8</b>
7.1 Flächenbilanz .....	8
<b>8. Anlagen zur Begründung .....</b>	<b>8</b>

## Begründung zum Flächennutzungsplan

### 8. Änderung des Flächennutzungsplans Alt-Verbandsgemeinde Gebhardshain, 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 der geltende Flächennutzungsplan in ein Sondergebiet Tourismus geändert werden soll, 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 der Flächennutzungsplanänderung**

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 dieser Flächennutzungsplanänderung ist somit die Ausweisung eines Sondergebietes Tourismus, um zusammen mit der parallelen Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans die Voraussetzungen für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zu schaffen. Durch diese Planungen und dem damit verbundenen Abwägungsprozess soll das Vorhaben im Außenbereich in Einklang mit

## Begründung zum Flächennutzungsplan

### 8. Änderung des Flächennutzungsplans Alt-Verbandsgemeinde Gebhardshain, Landkreis Altenkirchen

---

anderen ökonomischen, ökologischen und sozialen Bedürfnissen und Betroffenheiten 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.“<sup>1</sup>

Darüber hinaus ist es ein Ziel der Flächennutzungsplanänderung, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB angemessen zu berücksichtigen. Der bereits bestehende Barbaraturm 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.

Um die naturschutzfachlichen Belange angemessen zu berücksichtigen, wurde für die Aufstellung des Bebauungsplans ein Umweltbericht erstellt, dessen Aussagen analog auch für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung gelten und der Teil dieser Begründung ist (Anlage 1).

### 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 unbeplanten 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 nun die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für seine Zulässigkeit geschaffen werden. Hierzu beabsichtigt die Ortsgemeinde Malberg die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans, der sowohl die Fläche für die Ausflugsgastronomie als auch das Grundstück des Barbaraturms als „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ festsetzt. Darüber hinaus soll der Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen über Erschließung, Stellplatzflächen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie gestalterische Festsetzungen enthalten, die der exponierten Lage des Vorhabens Rechnung tragen.

Da der beschriebene Bebauungsplan nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist (s.o.), soll dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Die betreffende Fläche, die auch durch den Bebauungsplan überplant ist, soll hier analog als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ dargestellt werden.

---

<sup>1</sup> § 1 Abs. 5 BauGB

## Begründung zum Flächennutzungsplan

### 8. Änderung des Flächennutzungsplans Alt-Verbandsgemeinde Gebhardshain, Landkreis Altenkirchen

---

Durch die Bauleitplanung können im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die unterschiedlichen Belange und Anforderungen an den exponierten Außenbereich untereinander abgewogen werden und im Idealfall in Einklang gebracht werden.

## **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.<sup>2</sup> Für das Gebiet dieser Flächennutzungsplanänderung 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-

## **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**

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.

---

<sup>2</sup> vgl. § 3 Nr. 3 ROG

## Begründung zum Flächennutzungsplan

### 8. Änderung des Flächennutzungsplans Alt-Verbandsgemeinde Gebhardshain, Landkreis Altenkirchen

---

## 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 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 „Barbaraturm“ mit Blick über Westerwald und Siegerland. In Gestalt eines ehemaligen Förderturms soll er an die Zeit des

## Begründung zum Flächennutzungsplan

### 8. Änderung des Flächennutzungsplans Alt-Verbandsgemeinde Gebhardshain, Landkreis Altenkirchen

---

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.

Auf dem benachbarten Grundstück 295/2 soll eine Ausflugsgastronomie errichtet werden, für die die vorliegende Flächennutzungsplanänderung in Verbindung mit der Aufstellung eines Bebauungsplans 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 m<sup>3</sup> umbauten Raum. Die geplante Fläche mit Küche, Innen- und Versorgungsbereich sowie sanitären Anlagen soll etwa 210 m<sup>2</sup> 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.

## **4.2 Eingearbeitete Begleitpläne und Gutachten**

### **4.2.1 Umweltbericht / artenschutzrechtlicher Fachbetrag**

Um die voraussichtlichen Auswirkungen der Bauleitplanung auf die unterschiedlichen Schutzgüter zu ermitteln und darauf reagieren zu können, wurde ein Umweltbericht für die Aufstellung des Bebauungsplans erstellt, der in analoger Form auch für die Änderung des Flächennutzungsplans gilt und der einen Bestandteil dieser Begründung darstellt (Anlage 1).

Das Vorhaben wird Eingriffe in nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützte Grünlandbiotope (Glatthaferwiesen) verursachen.

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 Flächennutzungsplan

### 8. Änderung des Flächennutzungsplans Alt-Verbandsgemeinde Gebhardshain, Landkreis Altenkirchen

---

## **5. Begründung der einzelnen Darstellungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird als Art der baulichen Nutzung eine Sonderbaufläche gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ dargestellt.<sup>3</sup>

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

## **6. Beteiligungen**

### **6.1 Bürgerbeteiligung**

#### **6.1.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden keine Anregungen vorgetragen.

#### **6.1.2 Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

[...]

### **6.2 Beteiligung der Behörden**

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

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgetragenen Anregungen nehmen sämtlich Bezug auf das parallel durchgeführte Bebauungsplanverfahren. Anregungen, die auf eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfs zielen, wurden nicht vorgetragen. Für Details sei auf das Protokoll der Sitzung des Verbandsgemeinderats Betzdorf-Gebhardshain vom 23.02.2023 verwiesen.

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

[...]

## **7. Flächenverteilung**

### **7.1 Flächenbilanz**

Die Gesamtfläche des Bebauungsplans „Barbaratum“ beträgt 5.958 m<sup>2</sup>. Diese ist vollständig als Sonstiges Sondergebiet – Tourismus festgesetzt.

## **8. Anlagen zur Begründung**

Anlage 1: Umweltbericht

---

<sup>3</sup> § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO