

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Hillesheim

Sitzungstermin: 21.06.2023
Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr
Sitzungsende: 20:25 Uhr
Ort, Raum: Niederbettingen, "Altes Pfarrhaus"

ANWESENHEIT:

Vorsitz

Herr Gerald Schmitz Erster Beigeordneter

Beigeordnete

Frau Heike Plein Beigeordnete

Mitglieder

Herr Wolfgang Bauer

Herr Dieter Bernardy

Frau Sandra Dreimüller

Herr Edwin Kreitz

Herr Günter Leuschen

Herr Michael Linden

Herr Volker Pressel

Ortsvorsteher

Frau Martina Mohr Ortsvorsteherin Niederbettingen

Verwaltung

Herr Andreas Bell Protokollführung FB 2 Bauen und Umwelt

Gäste

Herr Florian Meyer zu TOP 05

Herr Dipl.-Ing. Rolf Weber von TOP 02 bis TOP 04

Fehlende Personen:

Stadtbürgermeisterin

Frau Gabriele Braun Stadtbürgermeisterin entschuldigt

Beigeordnete

Herr Fritz Thiel Beigeordneter entschuldigt

Ortsvorsteher

Herr Rainer Cornesse Ortsvorsteher Bolsdorf entschuldigt

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses Hillesheim waren durch Einladung vom 13.06.2023 auf Mittwoch, den 21.06.2023 unter Mitteilung der Tagesordnung einberufen. Zeit und Ort der Sitzung sowie die Tagesordnung waren öffentlich bekannt gemacht. Gegen die ordnungsgemäße Einberufung werden keine Einwendungen erhoben. Der Bau- und Umweltausschuss ist beschlussfähig.

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Niederschrift der letzten Sitzung vom 08.03.2023
2. Bebauungsplanverfahren "Wohnmobilstellplatz" - Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
3. 1. Änderung der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung der Stadt Hillesheim - OT Niederbettingen - Empfehlungsbeschluss zur Offenlage der Planunterlagen
4. Sachstand Bebauungsplanverfahren Hillesheim OT Niederbettingen, Auf der Schlack
5. Projektvorstellung Pfadfinder, hier: Idee einer künftigen Nutzung der städtischen Fläche
6. Bauvoranfrage, Gemarkung Hillesheim, Flur 3, Parzelle 1 und Flur 2, Parzelle 25, zur Umstrukturierung der vorhandenen Hofstelle
7. Zuwendungsantrag für ein Beschilderungs- u. Wegekonzept in der Stadt Hillesheim
8. Auftragserteilung zur Errichtung eines Kunstrasenkleinspielfeldes (13 x 20 m)
9. Informationen, Verschiedenes

Nichtöffentliche Sitzung

10. Niederschrift der letzten Sitzung vom 08.03.2023
11. Grundstücksangelegenheiten
12. Personalangelegenheiten
13. Informationen, Verschiedenes

Zur Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben bzw. Ergänzungen, Änderungen und Dringlichkeitsanträge eingebracht.

Protokoll:

TOP 1: Niederschrift der letzten Sitzung vom 08.03.2023

Sachverhalt:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 08.03.2023 ist allen Ratsmitgliedern zugegangen. Es liegen keine Änderungs- oder Ergänzungsvorschläge vor.

TOP 2: Bebauungsplanverfahren "Wohnmobilstellplatz" - Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung Vorlage: 2-0273/23/15-035

Sachverhalt:

Die Stadt Hillesheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnmobilstellplatz“. Anlass für die Einleitung des Bauleitplanverfahrens ist die konkrete Planungsabsicht von Wohnmobilstellplätzen in direkter Stadtnähe. Daher hat der Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 29.06.2022 den Aufstellungsbeschluss gefasst, für den Teilbereich „In der Bachwiese“, Gemarkung Hillesheim, Flur 22, Flurstück 45/3, einen Bebauungsplan aufzustellen. Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche nicht ausgewiesen. Auf Antrag der Stadt, hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss (BPU) der Verbandsgemeinde am 18.07.2022, sowie der Verbandsgemeinderat in öffentlicher Sitzung am 29.09.2022 auf Empfehlung des BPU beschlossen, eine Teilfortschreibung des FNP für den vorgesehenen Teilbereich des Wohnmobilstellplatzes als „Sondergebiet Camping (SO)“ auszuweisen. Die Teilfortschreibung soll im Rahmen der Gesamtfortschreibung realisiert werden.

Das seinerzeit beauftragte Planungsbüro WeSt Stadtplaner GmbH aus Ulmen, hat mittlerweile die erste Entwurfsplanung fertiggestellt, welche in heutiger Sitzung durch Herrn Weber vorgestellt wird. Der Fachbeitrag Naturschutz wird im weiteren Verlauf des Verfahrens für die reguläre Offenlage und Trägerbeteiligung vorbereitet.

Die Unterlagen sind im Gremieninfoportal ersichtlich.



Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Mittel sind im Haushalt berücksichtigt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt den Entwurf für den Bebauungsplan „Wohnmobilstellplatz“ zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat die frühzeitige Offenlage der Planunterlagen zu beschließen. Die Verwaltung soll beauftragt werden, den Entwurf zusammen mit der Begründung und den Textfestsetzungen frühzeitig öffentlich gem. § 3 (1) BauGB auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB am Verfahren zu beteiligen.

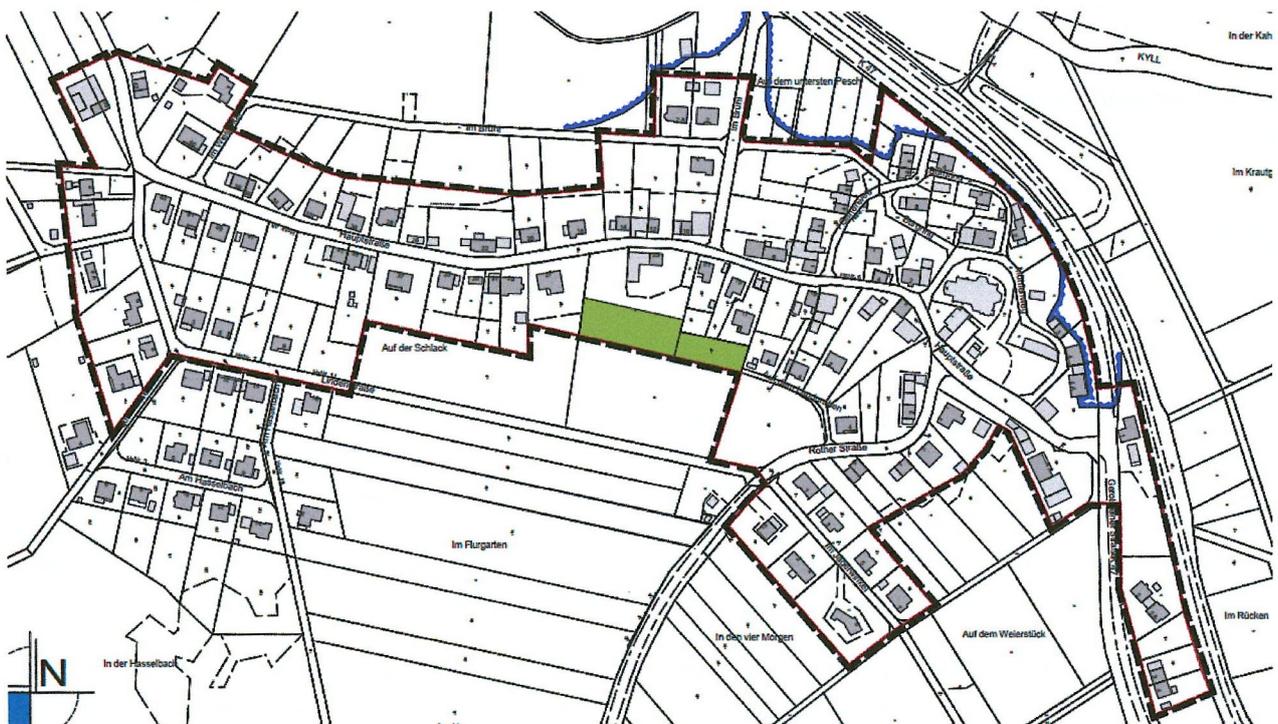
Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 8

TOP 3: 1. Änderung der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung der Stadt Hillesheim - OT Niederbettingen - Empfehlungsbeschluss zur Offenlage der Planunterlagen
Vorlage: 2-0282/23/15-037

Sachverhalt:

Mit Rechtskraft vom 02.05.1997, ist für den OT Niederbettingen eine Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung in Kraft getreten. Hier wurde u.a. die Abgrenzung des Erweiterungsbereiches (nördlicher Teil) abgebildet. Für den nördlichen Bereich der Satzung an der Straße „Im Brühl“, Flur 2, Flurstücke 21, 22, 23, 24, 25, 26 und 27, wurde die Abgrenzung erweitert mit der Textfestsetzung, dass in dem gesondert gekennzeichneten Erweiterungsbereich nur Wohngebäude zulässig sind. Für das Flurstück 24 wurden in der Satzung Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Aufgrund des § 31b des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts, § 88 Abs. 1 des Wassergesetzes für das Land RLP, wurde durch die SGD Nord in Koblenz als zuständige Wasserbehörde verordnet, dass für die Kyll u.a. auch für den Bereich der Verbandsgemeinde Hillesheim (alt), ein Überschwemmungsgebiet festgestellt wird. Das Überschwemmungsgebiet erstreckt sich an der rechten Kyllseite beginnend an der Grenze zu NRW bis zur Ortslage Trier-Ehrang. Hier ist auch der Bereich in der Gemarkung Niederbettingen, Flur 1, 2 und 3 erfasst. Bei Überschwemmungsgebieten handelt es sich um solche Gebiete, die bei Extremhochwasser oder beim Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden können. In Überschwemmungsgebieten dürfen durch Bauleitpläne keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Gem. § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), hat in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Abs. 1 u. 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB diverse Faktoren zu berücksichtigen. Dies gilt ebenso für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, hier somit die Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung des OT Niederbettingen.



Aufgrund der vorgenannten Sachlage kam die Stadt in ihrer öffentlichen Sitzung am 15.03.2023 zu dem Ergebnis, den Erweiterungsbereich der genannten Satzung wieder aus der Darstellung herauszunehmen und hier keine wohnbauliche Entwicklung mehr zuzulassen, damit hier keine Konflikte mit möglichen Überschwemmungen entstehen. Der aktuelle Flächennutzungsplan weist hier ein Mischgebietscharakter aus. Sollten zukünftig Bauvoranfragen für eine etwaige Wohnbebauung etc. vorliegen, sind diese Vorhaben nach dem Flächennutzungsplan zu bewerten. In diesen Fällen greifen die Vorgaben des § 34 BauGB. Hier wird u. a. geregelt, dass die Nutzungsart, das Ausmaß der Nutzung sowie die Bauweise der unmittelbaren Nachbarschaft angepasst sein muss. Genehmigungsbehörde ist hier die Kreisverwaltung Vulkaneifel. Das seinerzeit beauftragte Planungsbüro WeSt Stadtplaner GmbH aus Ulmen, hat zwischenzeitlich die Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung als Entwurf angepasst, welche durch Herrn Weber in heutiger Ausschusssitzung vorgestellt wird.

Die Unterlagen sind im Gremieninfoportal ersichtlich.

Der Ausschuss spricht sich dafür aus, dass die Abgrenzung im nord-östlichen Bereich entlang der Überschwemmungslinie trennscharf erfolgen soll.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Mittel sind im Haushalt berücksichtigt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Hillesheim nimmt den Entwurf für die 1. Änderung der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung der Stadt Hillesheim für den OT Niederbettingen zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat, mit der im Ausschuss festgelegten Gebietsänderung, die Entwurfsplanung öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 8

TOP 4: Sachstand Bebauungsplanverfahren Hillesheim OT Niederbettingen, Auf der Schlack
Vorlage: 2-0290/23/15-039

Sachverhalt:

Mit Beschluss vom 17.12.2019, übergeleitet mit Beschluss vom 07.12.2022, hat der Stadtrat Hillesheim den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren „Auf der Schlack“ für den OT Niederbettingen in das Regelverfahren beschlossen. Grund hierfür war u.a. die fehlende Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet. Durch das Starkregenereignis im Jahr 2021 werden Entwässerungskonzepte in einem Bebauungsplanverfahren sehr kritisch ausgelegt und erfordern ein neues Maß an Bearbeitung. Daher wurde das Verfahren von § 13 b BauGB in das Regelverfahren übergeleitet.

Am 16.05.2023 fand ein Planungsgespräch mit dem Ingenieurbüro IBS, Vertretern der Verwaltung, Stadt und der Ortsvorsteherin in Niederbettingen statt, indem diverse Punkte hinsichtlich Entwässerung, Straßenbau und die weitere Vorgehensweise besprochen wurden. Das Protokoll von diesem Planungsgespräch liegt dieser Vorlage bei.



Beschluss:

Keine Beschlussfassung erforderlich.

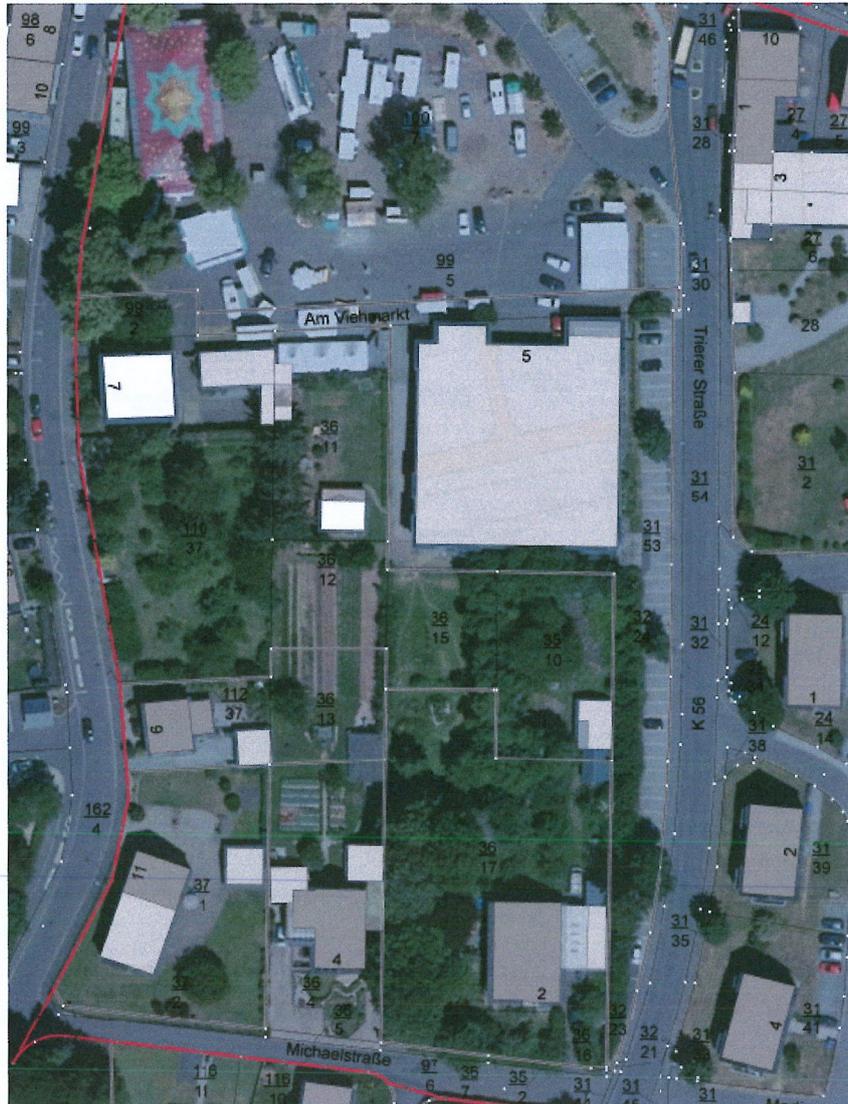
**TOP 5: Projektvorstellung Pfadfinder, hier: Idee einer künftigen Nutzung der städtischen Fläche
Vorlage: 2-0291/23/15-040**

Sachverhalt:

In der Sitzung des Ausschusses für Jugend, Sport und Kultur der Stadt Hillesheim am 23.05.2022, wurde durch die Pfadfinder Hillesheim die aktuelle Situation über deren Gebäude (Beule) berichtet. In der Sitzung des Bauausschuss am 24.05.2022 wurde hierüber ebenfalls informiert.

Es wurde u. a. erläutert, dass die Beule in die Jahre gekommen ist und kontinuierlich instandgesetzt werden muss. Weiter ist das Gebäude für die aktuellen Gruppengrößen zu klein. Um eine langfristige Planungssicherheit zu haben, müsste für die Zukunft über einen alternativen Standort nachgedacht werden. Die Pfadfinder möchten sich flächenmäßig erweitern, die Beule soll abgerissen werden. Die Fläche der jetzigen Bauhofcontainer käme hier in Betracht. Der Eigentümer hat die Flächen zwischenzeitlich an die Stadt veräußert. Herr Florian Meyer, Vorsitzender von DPSG Hillesheim e. V., stellt in der heutigen Bauausschusssitzung seine Vorstellungen über einen möglichen Neubau des zukünftigen Gebäudes kurz vor. In Absprache mit der Stadt können sich die Pfadfinder vorstellen, in den hinteren Bereich der Markt- und Messehalle zu gehen, um sich dort langfristig zu entwickeln. Dabei nehme man auf die Bedürfnisse des Bauhofs Rücksicht. Die Zeit bis zur Fertigstellung der Sozialräume sei gegeben, so dass das Projekt im nächsten Jahr umgesetzt werden könne.

Der Vorsitzende erklärt, dass der Bauhof den Bereich der jetzigen „Beule“ als Materiallagerfläche gut nutzen könnte. Die geleistete Jugendarbeit der Pfadfinder wird anerkennend wahrgenommen. Ein langfristiger Vertrag (beispielsweise 20 Jahre) mit Verlängerungsoption wird als Lösungsmöglichkeit für die Planungssicherheit der Pfadfinder gesehen. Die genaueren Details und der Plan der Pfadfinder soll im Rahmen der nächsten Ausschusssitzung beraten werden.



Beschluss:

Keine Beschlussfassung erforderlich.

**TOP 6: Bauvoranfrage, Gemarkung Hillesheim, Flur 3, Parzelle 1 und Flur 2, Parzelle 25, zur Umstrukturierung der vorhandenen Hofstelle
Vorlage: 2-0296/23/15-044**

Sachverhalt:

Es liegt eine Bauvoranfrage für die Gemarkung Hillesheim, Flur 3, Parzelle 1 und Flur 2, Parzelle 25, zur Umstrukturierung einer vorhandenen Hofstelle vor. Das Vorhaben liegt im Außenbereich (Lageplan beigefügt).

Auf der Parzelle 1 im Flur 3 soll eine Halle in den Maßen 70 x 33 m errichtet werden, die als Heu- und Strohlager sowie Bewegungshalle genutzt wird. Ebenfalls wird eine neue Festmistplatte mit Überdachung auf dieser Parzelle geplant. Auf der Parzelle 25 im Flur 2 sind Offenställe / Holzunterstände (ca. 160 m) vorgesehen. Die Bauinteressentin ist als Tierheilpraktikerin mit Fachrichtung Tierpsychologie tätig und möchte dies auch dort ausüben. Rund um die Hofanlage sollen Hecken und Baumreihen entstehen. Pläne sind zur Einsicht im Anhang.

Die Erschließung mit Strom und Wasser ist gegeben, ebenfalls ist ein ausgebauter Wirtschaftsweg vorhanden.

Zuständige Behörde ist die Kreisverwaltung Vulkaneifel. Notwendige Beteiligungen von Fachbehörden (z.B. Landwirtschaftskammer und Naturschutzbehörde) erfolgen von dort.

Im Vorfeld soll Folgendes geklärt werden:

- reicht die Löschwasserversorgung für die Umnutzung,
- die Straße zur Hundepension ist bereits jetzt sehr stark frequentiert. Ist hier zukünftig eine notwendige Fahrbahnregelung einzurichten bzw. reicht die Straßenbreite des befestigten Wirtschaftsweges hier aus?

Beschluss:

Der Bauvoranfrage für die Gemarkung Hillesheim, Flur 3 Parzelle 1 und Flur 2 Parzelle 25, zur Umstrukturierung der vorhandenen Hofstelle wird vorbehaltlich der Klärung zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 8

TOP 7: Zuwendungsantrag für ein Beschilderungs- u. Wegekonzept in der Stadt Hillesheim Vorlage: B-0029/23/15-043

Sachverhalt:

Auf der Ebene der Verbandsgemeinde wurde in Kooperation mit den Ortsgemeinden und Städten im Jahr 2022 ein Radwegekonzept erarbeitet und am 15.12.2022 durch den Verbandsgemeinderat gebilligt. Im Rahmen von zwei Workshop-Runden wurde die Stadt Hillesheim bei der Erstellung des Radwegekonzeptes beteiligt. Für die überörtlichen Radwegeverbindungen finden derzeit noch Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Baulastträgern (Land/Kreis) statt.

Auftrag und Bestandteil des Radwegekonzeptes war es, alltagstaugliche Radwegeverbindungen (Wege zur Arbeit, Schule, Bahnhöfen, Ärzten, Einkäufen pp.) zu identifizieren und auf Sicht verkehrssicher auszubauen. Im Zuge der Umsetzung der Energiewende ist das Ziel formuliert, mehr Menschen im Alltagsverkehr auf das Fahrrad zu bekommen und dadurch einen Beitrag zur CO2 Reduzierung zu leisten.

Im Rahmen der Workshops wurde mehrfach die innerörtliche Radverkehrsführung und Konzeptionierung angesprochen. Hieran soll nun weitergearbeitet werden. Das Land Rheinland-Pfalz fördert Radwegekonzeptionen und Umsetzungen mit einer Förderquote von 75 % (finanzschwache Kommunen mit 90 %).

Beschluss:

Der Ausschuss begrüßt die Aufstellung eines innerörtlichen Radwegekonzeptes, basierend auf den Ergebnissen des Radwegekonzeptes der Verbandsgemeinde Gerolstein. Die Vorsitzende wird beauftragt mit einem Planungsbüro einen Vorschlag für ein innerörtliches Beschilderungs- und Wegekonzept für die alltagstaugliche Radverkehrsführung zu erarbeiten. Es wird um Unterstützung seitens der Verwaltung gebeten. Gleichzeitig wird die Verwaltung beauftragt entsprechende Zuwendungsanträge beim Land Rheinland-Pfalz zu stellen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 8

TOP 8: Auftragserteilung zur Errichtung eines Kunstrasenkleinspielfeldes (13 x 20 m)
Vorlage: 1-0303/23/15-034

Sachverhalt:

Die Stadt Hillesheim hat schon viele Jahre den Wunsch, in zentraler Lage ein Kleinspielfeld zu errichten, das zur Belebung des Vereinssports aber vielmehr noch die Bewegungsangebote der örtlichen Schulen und Kindergärten unterstützt.

In unmittelbarer Nähe der 4 Einrichtungen auf der nördlichen Seite des Sportplatzes bietet sich für das Vorhaben, eine ungenutzte Rasenfläche an.

An dieser Stelle soll ein Soccerplatz mit Kunstrasen entstehen. Der Soccerplatz soll ganzjährig und breit gefächert von verschiedenen Altersklassen genutzt werden. Dies würde eine enorme sportliche Bereicherung für die Bewohner der Stadt Hillesheim und der Umgebung bedeuten.

Der Förderantrag für das Pilot-Sportförderprogramm „Land in Bewegung“ des Ministeriums des Innern und für Sport wurde am 27.04.2022 gestellt. Der Zuwendungsbescheid über 37.249,00 EUR wurde am 14.04.2023 erteilt.

Finanzierungsplan:

Die Gesamtkosten betragen	74.496,50 EUR.	
Fördermittel		37.249 EUR
Zweckgebundene Spenden	17.800 EUR	
Eigenanteil Stadt Hillesheim	19.447,5 EUR	

Bezüglich der Errichtung eines Kunstrasenkleinspielfeldes (13 x 20m) in 54576 Hillesheim wurde im Mai 2023 die Beschränkte Ausschreibung durchgeführt.

Die Ausschreibung umfasste folgende Positionen:

- a) Kunstrasen-Kleinspielfeldanlage 20x13 m herstellen
- b) Schallschutzgedämmte Bandenfläche herstellen
- c) Längsseiten-Netzkonstruktion herstellen
- d) Fußball Kunstrasensystem herstellen

Hierzu wurden mehrere Unternehmen zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert.
Die Submission führte zu folgendem Ergebnis:

Errichtung eines Kunstrasenkleinspielfeldes (13 x 20m)

Bieter 1:
70.471,80 € (brutto)
Bieter 2:
71.647,76 € (brutto)
Bieter 3:
78.999,04 € (brutto)
Bieter 4:
82.275,06 € (brutto)

Kostenanschlag/-prognose 05/23 Ing.-Büro Reihnsner: 73.000,00 € (brutto)
= Wirtschaftlichster Bieter ist die Fa. SoccerGround GmbH aus Hennef/Sieg.

Zusammenstellung des Ausschreibungsergebnisses (brutto):

Leistung:	Auftragssumme:	Kostenkalkulation 05/23:
Errichtung eines Kunstrasenkleinspielfeldes (13 x 20m)	70.471,80 Euro	73.000,00 Euro
Gesamtsumme:	70.471,80 Euro	73.000,00 Euro

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss vergibt den Auftrag zur Herrichtung eines Kunstrasenkleinspielfeldes (13 x 20 m) an die Fa. SoccerGround GmbH aus Hennef/Sieg zum Angebotspreis in Höhe von 70.471,80 € (brutto).

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 8

TOP 9: Informationen, Verschiedenes

Sachverhalt:

Den 20 anwesenden Einwohner wurde die Möglichkeit eröffnet Fragen zu stellen.

➤ **Einwohner 1:**

Derzeit finden auf der Bahnstrecke zwischen Niederbettingen und Oberbettingen Bauarbeiten seitens der DB statt. Im Bereich der eingerichteten Baustelle ist seit dem Hochwasser 2021 nach wie vor eine Engstelle in der Kyll. Bei einem erneuten Hochwasser könnte hier ein Rückstau entstehen der folglich zur Überflutung der Straße führen könnte. Hier wird um Vorsprache bei den zuständigen Stellen gebeten.

➤ **Aktion Blau**

Die Zaunanlage um den Sportplatz ist errichtet, die Kanalarbeiten sind durchgeführt, der Rasen und die Tartanbahn ist verschlossen, die Sportanlage ist wieder vollumfänglich nutzbar. Die Zuwegungen werden noch erstellt, das Gelände wird noch modelliert, die Fertigstellung wird voraussichtlich Ende Juli (vor Planung September) vollzogen sein.

➤ **Motorikpark:**

Die Geräte werden teils am Sportplatz, teils am See aufgestellt. Im Bereich des geplanten Camping-Platzes für Wohnmobile werden die beiden Geräte in Richtung Innenstadt vorgezogen. Es werden dann vier Geräte zusammenhängend am See angebracht.

➤ **Sachstand Hotel:**

Die Sanierungsarbeiten schreiten voran, Ende Juli ist die Fertigstellung mit Spabereich geplant,

➤ **Dieter Bernardy:**

Schutzhütte Niederbettingen: Der Heimatverein Niederbettingen löst sich auf, es bedarf jedoch eines Schutzhüttenwartes, damit die Schutzhütte erhalten bleiben kann.

➤ **Glasfaseranschlüsse:**

Die Anschlüsse liegen in den Häusern, aber angeschlossen ist noch kein Haushalt.

➤ **Nahwärmenetze:**

Diese Thematik sollte bei den zukünftigen Bebauungsplänen berücksichtigt werden.

- **Bahndämme:**
Viele Nadelbäume sind vertrocknet und müssten entnommen werden, bevor diese zu Fall kommen.
- **Michael Linden:**
Die Parksituation an den Ortsansässigen Arztpraxen muss erörtert werden.

Für die Richtigkeit:



Gerald Schmitz
(Vorsitzender)



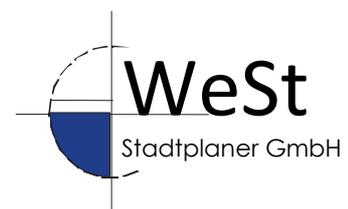
Andreas Bell
(Protokollführer)

2023^{TOP Ö 2}

Stadt Hillesheim
Bebauungsplan "WOHNMOBILSTELLPLATZ"



Begründung
Stand: Vorentwurf
Mai 2023



Bebauungsplan "Wohnmobilstellplatz" der Stadt Hillesheim

Inhalt:

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
2	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
3	ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN	6
3.1	LANDESENTWICKLUNGSPLAN LEP IV	6
3.2	REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN TRIER 1985	6
3.3	REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN TRIER ENTWURF 2014	7
3.4	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
4.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	9
4.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	10
4.3	BAUGRENZE	10
4.4	MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE / WERBEANLAGE	11
4.5	VERKEHRSFLÄCHEN	11
4.6	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE UND PFLANZBINDUNG	11
4.7	FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)	11
4.8	HINWEISE ZUR VER- UND ENTSORGUNG	12
5	BODENORDNUNG	12
6	FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE	12
6.1	LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, ABT. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE, KOBLENZ	12
6.2	LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU	12

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Hillesheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnmobilstellplatz“. Anlass für die Einleitung des Bauleitplanverfahrens ist die konkrete Planungsabsicht von Wohnmobilstellplätzen in direkter Stadtnähe.

Mit der Schaffung von Wohnmobilstellplätzen soll den aktuellen Entwicklungen im Bereich Tourismus - und hier dem Trend zum Kurzzeit-Tourismus - Rechnung getragen werden. Auf diese

Weise erfolgt eine Erweiterung des Service- und Dienstleistungsangebotes der Stadt Hillesheim für Gäste in Form von Übernachtungsmöglichkeiten vor Ort.

Im Vorfeld der Einleitung des Bauleitplanverfahrens hat die Stadt eine Prüfung des Planungserfordernisses vorgenommen. Zur Rechtfertigung der vorliegenden Planung führt sie verschiedene städtebauliche Gründe an.

Ein wichtiger Grund ist der in § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe a BauGB verankerte Belang der Wirtschaft. Mit dem Wohnmobilstellplatzangebot kann die Stadt ihr Dienstleistungsangebot im Bereich Tourismus für den „mobilen“ Kurzzeittourismus erweitern. Auf diese Weise kann ein Beitrag für die Erhaltung und Stärkung der Wirtschaftskraft sowie in gewisser Art und Weise eine aktive Wirtschaftsförderung vor Ort erfolgen, insbesondere für die ortsansässigen Gastronomie- und Freizeitbetriebe.

Weiterhin strebt sie die Berücksichtigung des Belanges von Freizeit und Erholung nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB an. Den geänderten Ansprüchen der Bevölkerung an ihre Freizeitgestaltung kann auf diese Weise Rechnung getragen werden. Zudem entspricht die gemeindliche Planungsabsicht der raumordnerischen Vorgabe nach Lage in einem Erholungsraum. So soll in Gemeinden, die traditionell bereits in einem Schwerpunktgebiet des Tourismus liegen, durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung beeinflusst werden. Die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung sollen gesichert sowie die Strukturschwächen verringert werden.

Durch das Angebot einer attraktiven und gebündelten Stellplatzfläche für Wohnmobile sollen geordnete Verhältnisse geschaffen werden, sowie Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der Ausweisung der Stellplatzfläche für Wohnmobile auf einer Fläche, die bisher im Außenbereich nach § 35 BauGB gelegen ist, entsteht jedoch auch ein Konfliktpotenzial mit verschiedenen umweltrelevanten Belangen, die in der Planung zu berücksichtigen und zu lösen sind. So sind Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden und Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren entsprechend zu berücksichtigen.

2 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 0,3 ha und liegt im Südwesten der Stadt unmittelbar angrenzend an das Naturerholungsgebiet Bolsdorfer Tälchen. Nördlich des Plangebietes grenzt der ehemalige Bahndamm an.

Folgende Grundstücke sind Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:
Gemarkung Hillesheim, Flur 22, Flurstück 45/3 (teilweise) und 46/3.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.



Abbildung 1: Geltungsbereich im Luftbild, Quelle: Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (<https://lvermgeo.rlp.de/de/geodaten-geoshop/opendata/>).

Verkehr und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über das Flurstück 46/3 der Flur 22 („Straße „Am Sportpark“) vorhanden. Die Konzeption sieht eine Zu- und Ausfahrt zum Wohnmobilstellplatzbereich vor.

Nutzung

Die Planfläche ist heute teilweise befestigt und wird als Parkplatz genutzt. Daher befindet sich auf der Fläche ein asphaltierter Teil unmittelbar an die Wegeparzelle angrenzend. Der Planbereich wird von Wiesen des Parkes umschlossen. In der Folge grenzen Baum- und Heckenstrukturen an. Diese Strukturen müssen im Falle einer Planumsetzung vollständig erhalten bleiben.

Ver- und Entsorgung

Derzeit sind im Plangebiet keine Einrichtungen der Ver- und Entsorgung für Wohnmobile vorhanden. Die erforderlichen Maßnahmen zur Errichtung der notwendigen Infrastruktur bedürfen im Rahmen der vertiefenden Planung einer Detaillierung.

Baurecht

Das Plangebiet ist aus planungsrechtlicher Sicht aktuell dem Außenbereich nach § 35 BauGB zu zuordnen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan der Stadt Hillesheim für den Teilbereich geändert.



Abbildung 2: Städtebaulicher Gestaltungsvorschlag, Camping-Car Park 05/23

3 ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN

3.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN LEP IV

Nachfolgend werden die zu beachtenden Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplan LEP IV dargestellt:

Lage und Zuordnung im größeren Raum, überörtliche Beziehungen

Die Stadt Hillesheim gehört zur Region Trier und hier zu einem ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur.

Freizeit, Erholung und Tourismus

G 133 Die Möglichkeiten der naturnahen Erholung sollen unter Einbeziehung des landschaftlich und geowissenschaftlich orientierten Tourismus fortentwickelt und die touristischen Belange älterer Menschen verstärkt berücksichtigt werden.

Z 134 Die Erholungs- und Erlebnisräume sowie die landesweit bedeutsamen Bereiche für Erholung und Tourismus bilden gemeinsam eine Grundlage für die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus.

Die Stadt Hillesheim trägt diesen Zielen und Grundsätzen Rechnung, indem sie durch die Errichtung des Wohnmobilstellplatzes ihr Tourismusangebot weiter ergänzt.

3.2 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN TRIER 1985

Nach dem Raumordnungsplan der Region Trier liegt der Geltungsbereich in einem schutzbedürftigen Gebiet für Grund- und Oberflächenwasser.

Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und Stärkung des Fremdenverkehrs

Im Folgenden werden die Ziele des Regionalen Raumordnungsplans für den Bereich Fremdenverkehr, die den Wohnmobilstellplatz betreffen skizziert:

Ziele

Fremdenverkehr und Erholungswesen sind in ihrer räumlichen und sektoralen Struktur weiter so zu fördern, dass

- die Erholungsmöglichkeiten und Angebote der Freizeitgestaltung ausgebaut werden.
- die wirtschaftlichen Grundlagen der Gemeinden gestärkt werden.
- Natur und Landschaft in ihrer Leistungsfähigkeit, Vielfalt, Eigenart und Schönheit nicht beeinträchtigt werden.

Hierzu sollen die geeigneten Gebiete der Region erschlossen bzw. weiter ausgebaut werden. Dies sind vor allem die Schwerpunktbereiche der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung. Öffentliche Erholungs- und Fremdenverkehrseinrichtungen sind vorrangig in diesen Schwerpunktbereichen zu konzentrieren. Innerhalb der Schwerpunktbereiche ist zwischen einer landschafts- und ruheorientierten Erholung und einer stärker auf Sport und Spiel ausgerichteten Aktiverholung mit entsprechenden Infrastruktur-Einrichtungen zu unterscheiden (...), einschließlich des

Beherbergungsangebotes (keine Großprojekte in Ruhezonon). Dabei kommt den als "auszubauende Erholungsgemeinden" (Gemeinden mit der besonderen Funktion Erholung- siehe Kapitel 2.2.1 Regionalplan) ausgewiesenen "Entwicklungsorten" die Funktion der Versorgung mit fremdenverkehrlichen Dienstleistungen zu.

Als geeignete Maßnahmen kommen grundsätzlich in Betracht:

- qualitative bzw. auch in Teilräumen quantitative Verbesserungen des Beherbergungs- und des gastronomischen Angebotes
- Ausbau der fremdenverkehrsbezogenen Infrastruktur, insbesondere der Einrichtungen und Angebote zur Saisonverlängerung
- Berücksichtigung fremdenverkehrlicher Erfordernisse bei Maßnahmen der Ortsbildgestaltung
- Einbindung baulicher Maßnahmen in die örtliche Siedlungsstruktur
- Pflege und Ausbau der heimatkundlichen und lokalen kulturellen Werte

Begründung und Erläuterung:

Angesichts der abgeschwächten Entwicklung in der industriell-gewerblichen Produktion hat der Fremdenverkehr für die Beschäftigungslage in der Region Trier zunehmend an Bedeutung gewonnen. Es bedarf daher im Planungszeitraum der konsequenten Weiterentwicklung dieses Wirtschaftszweiges zur Stabilisierung des Arbeitsmarktes und der Einkommenssituation der hiesigen Haushalte. Besondere regional-planerische Bemühungen sind in erster Linie auf die Strukturierung der zu entwickelnden Fremdenverkehrsgebiete und das Aufzeigen spezieller Entwicklungsansätze geeigneter Gemeinden gerichtet mit dem Ziel, in den einzelnen Teilräumen den Fremdenverkehr auch in den Rand- und Verflechtungsbereichen der heutigen Zentren nachhaltig zu fördern.

In Ergänzung ihrer erstrangigen wirtschaftlichen Bedeutung sind im Rahmen der fremdenverkehrlichen Maßnahmen ebenso die Erholungs- und Freizeitgestaltungsmöglichkeiten sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für die der umliegenden Verdichtungsräume auszubauen. Bei der Planung entsprechender Einrichtungen sollen die Belange aller Gruppen der Gesellschaft ausreichend berücksichtigt werden; dies gilt vor allem für Familien, alte und behinderte Menschen sowie für Jugendliche und Kinder.

Aufgrund ihrer besonderen landschaftlichen Gegebenheiten bietet die Region Trier ein hervorragendes natürliches Eignungspotential und verfügt somit über die wesentlichen Voraussetzungen zum Ausbau von Erholungswesen und Fremdenverkehr.

Die Stadt Hillesheim liegt zwar nicht in einem Schwerpunktbereich der Fremdenverkehrsentwicklung, dennoch gilt es der straken Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen Rechnung zu tragen, damit auch diese Form der Gäste eine Anlaufstation in der Stadt finden. Die damit verbundene wirtschaftliche Stärkung der Stadt wurde bereits thematisiert.

3.3 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN TRIER ENTWURF 2014

Über die Vorgaben des derzeit rechtsgültigen Regionalen Raumordnungsplans Trier aus dem Jahr 1985 wird auch der Entwurf des in Neuaufstellung befindlichen Regionalplans aus dem Jahr 2014 herangezogen, dessen Zielfestlegungen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG sonstige Erfordernisse der Raumordnung darstellen. Zielfestlegungen für Erholung und Tourismus betref-

fen im Entwurf nur großflächige Freizeiteinrichtungen, weswegen die hier vorgesehene Planung nicht von Zielfestlegungen betroffen ist.

Lt. Entwurf 2014 des Regionalen Raumordnungsplans, der sich in Aufstellung befindet und somit zu berücksichtigen ist, hat die Stadt Hillesheim die besonderen Funktionen Wohnen, Gewerbe, Freizeit/Erholung sowie Landwirtschaft und das Prädikat nach Kurortgesetz.

Zielvorstellungen im Plangebiet

Grundwasserschutz, Sicherung der Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt am Rand eines Vorbehaltsgebietes für Grundwasserschutz.

G 112 Wasserreserven, die bei weiterem Bedarf für die Trinkwassergewinnung erschlossen werden können, werden als **Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz** festgelegt.

Die Vorbehaltsgebiete dienen somit der langfristigen und dauerhaften Sicherung eines qualitativ hochwertigen und quantitativ ausreichenden Wasserangebotes.

Bei allen Planungen in den Vorbehaltsgebieten ist den Belangen der Wasserwirtschaft besonderes Gewicht beizumessen.

Der Wohnmobilstellplatz wird auf der derzeit extensiv genutzten Wiesenflächen ohne große Veränderung des Bodenniveaus errichtet. Im Bereich der Zu- und Ausfahrt und des Sanitärgebäudes wird der bereits befestigte Teil genutzt werden. Der Betrieb des Wohnmobilstellplatzes stellt in der Regel keine Gefährdung für die Trinkwassergewinnung dar.

Es wird besonderer Wert auf eine mit der Erholungsfunktion und dem Tourismus abgestimmten Planung gelegt. So sieht der Bebauungsplan vor, dass die vorhandene Vegetation im Umfeld des Platzes fast vollständig erhalten und ergänzt wird. Durch die Lage – der geplante Platz ist aufgrund der vorhandenen Bepflanzung im Umfeld kaum einsehbar – ist die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild möglich. Der Bebauungsplan setzt Kompensationsmaßnahmen fest, so dass von keiner wesentlichen Verschlechterung der derzeitigen Situation auszugehen ist.

Der Wohnmobilstellplatz bietet ein weiteres Angebot für die Fremdenverkehrsentwicklung der Stadt Hillesheim und der Region.

Er trägt auch zur Sicherung der touristischen Entwicklungsmöglichkeiten bei, da er ein Publikum anspricht, welches derzeit in der Stadt Hillesheim noch kein entsprechendes Angebot vorfindet.

3.4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der VG Gerolstein stellt das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft dar. Die neue Zweckbestimmung ist mit Sondergebiet Wohnmobilstellplatz angegeben.

Für die Harmonisierung der Planungen wird die Darstellung des Flächennutzungsplans im parallellaufenden Flächennutzungsplanänderungsverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert. Zukünftig soll der Flächennutzungsplan eine entsprechende Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ darstellen.

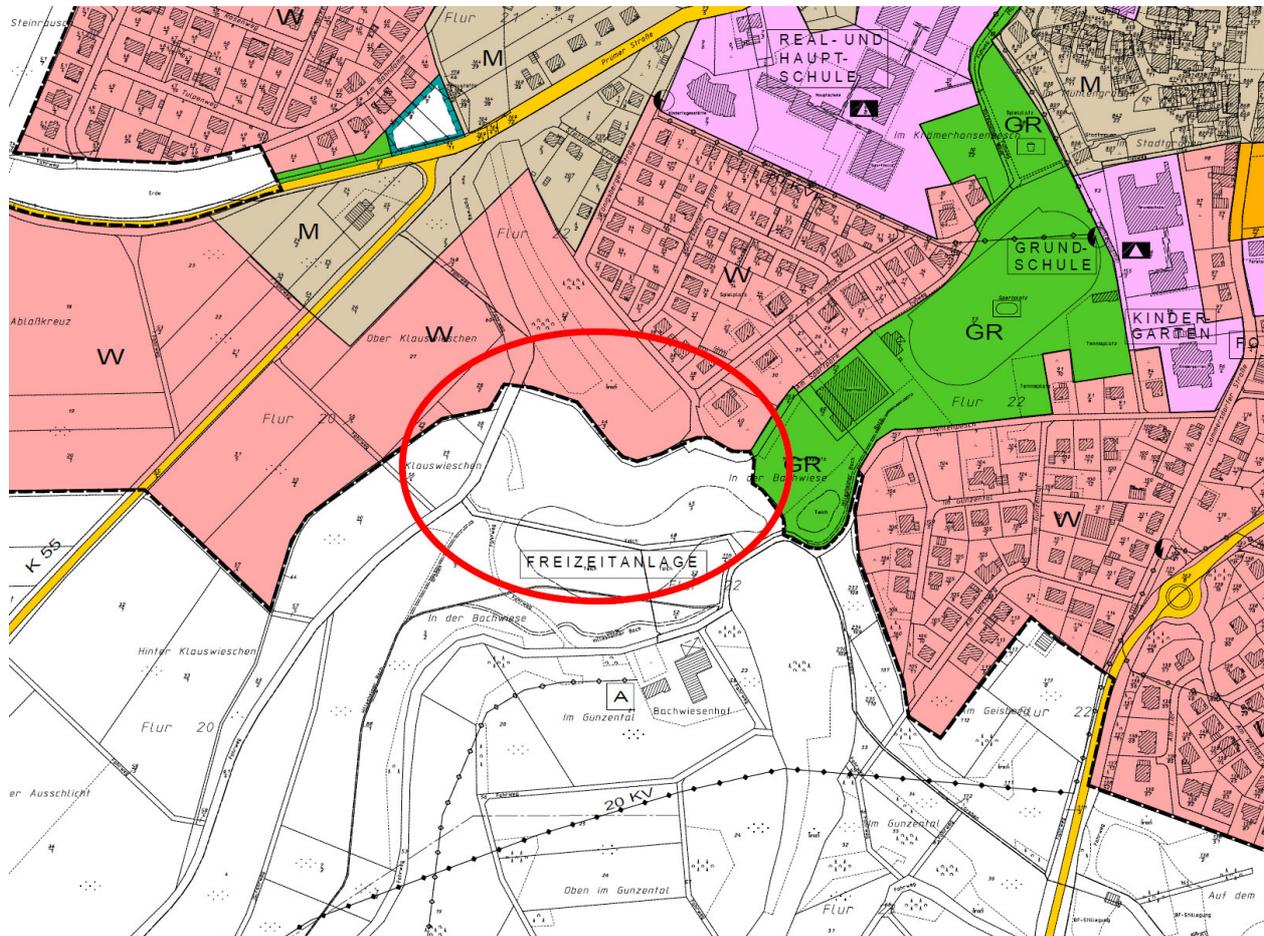


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Hillesheim, Quelle Stadt Hillesheim (Geltungsbereich schemenhaft rot umrandet)

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in dem festgesetzten Sondergebiet die Unterbringung eines Wohnmobilstellplatzes zulässig.

Der Wohnmobilstellplatz soll ausschließlich der Nutzung von Flächen für die temporäre Unterbringung von Übernachtungs- bzw. Standplätzen für selbst fahrende Wohnmobile dienen. Die Unterbringung sonstiger mobiler Freizeitunterkünfte (Zelte, Mobilheime, Kleinwochenendhäuser, Wohnwagen u.ä.) ist ebenso unzulässig wie campingartige Handlungen wie das z.B. Grillen, das Aufstellen von Zelten u.ä. Die lediglich temporäre Unterbringung schließt das Saison- oder Dauercamping aus.

Der geplante Wohnmobilstellplatz unterscheidet sich damit grundsätzlich von einem Campingplatz im herkömmlichen Sinn. Im vorliegenden Fall kann der Reisemobil-Stellplatz hinsichtlich

seiner Gestaltung und Ausstattung als ein völlig normaler „Parkplatz“ eingestuft werden, auf dem durch entsprechende Beschilderung bzw. Aushang das Übernachten in Wohnmobilen für ein oder mehrere Nächte gestattet ist.

Damit die o.a. Besonderheit des Wohnmobilstellplatzes und somit die wesentlichen Unterschiede zu einem „klassischen“ Campingplatz deutlich zum Ausdruck gebracht werden, ist ein Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt worden. In Ergänzung zu der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ tritt ein Zulässigkeitskatalog. Hier werden die im Plangebiet zulässigen Nutzungsarten konkret benannt.

Zweckbestimmung und Zulässigkeitskatalog stellen die wesentlichen Unterscheidungsmerkmale des Wohnmobilstellplatzes gegenüber einem „klassischen“ Campingplatz“ heraus.

Zulässig sind neben Sanitärgebäuden auch Anlagen und Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes.

Mit den getroffenen Vorgaben wird in Ergänzung zu der Campingplatzverordnung eine eindeutige Beurteilungsgrundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeitsbeurteilung von Vorhaben geschaffen und die künftige Nutzung der im Plangebiet gelegenen Flächen bestimmt. Einer Zweckentfremdung bzw. „Kippen“ der Gebietsstruktur kann somit vorgebeugt werden.

Hinsichtlich dem Störgrad und der Schutzbedürftigkeit sind Dauer- und Reiscampingplatzgebiete einem Dorf- und Mischgebiet gleichzusetzen (OVG Lüneburg, Urteil vom 15.4.1993 - 7 K 3383/92 - ND MBL 1994, 115; VkBf in Fickert/ Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, § 10 Randnummer 45).

Durch die Lage im Außenbereich ist eine Verträglichkeit des Plangebietes mit der Umgebungsbebauung gegeben.

Darüber hinaus sieht die Konzeption gemeinschaftliche Einrichtungen wie Trinkwasserzapfstellen, Stromsäulen etc., die dem Platz dienen vor.

Der Wohnmobilstellplatz wird temporär von Wohnmobilen genutzt. Von einer unzumutbaren Belästigung der Gäste durch Verkehrslärm und Gewerbelärm wird nicht ausgegangen, da der Bereich keine hohe Verkehrsbelastung aufweist und durch die angrenzende Grünstrukturen geschützt ist. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Wohnmobile nur wenige Tage am Standort verbleiben.

4.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan für den Bereich des Sondergebietes durch die Festsetzung einer Grundfläche geregelt. Hierdurch soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Versiegelung der Flächen auf das erforderliche Maß Rechnung getragen werden. Dabei soll die geplante innere Erschließung in Form einer wassergebundenen Decke ausgeführt werden. Die Stellplätze nur mit versickerungsfähige Materialien befestigt werden. Eine Vollversiegelung ist nur im Bereich der Sanitäranlagen, der Nebenanlagen, wie Entsorgungsstation und barrierefreier Plätze geplant.

4.3 BAUGRENZE

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dienen der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Wohnmobilstellplatzes und sollen verhindern, dass allgemein zulässige bauliche Anlagen

die Anordnung von Stellplätzen oder anderen Einrichtungen wie Ver- und Entsorgungsanlagen beeinträchtigen.

4.4 MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE / WERBEANLAGE

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen und Werbeanlagen werden mit einer maximalen Höhe von 3,50m festgesetzt, um keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hervorzurufen und den Charakter des Wohnmobilstellplatzes, der grundsätzlich in gebäudefreier Ausführung geplant ist, zu wahren.

Deshalb ist im Plangebiet festgesetzt, dass das Abstandsmaß von dem angrenzenden Erschließungsweg bis Oberkante Attika nicht überschreiten werden darf.

Darüber hinaus wird empfohlen regenerativer Energien zu nutzen.

4.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über das Flurstück 46/3 der Flur 22 vorhanden. Die Konzeption sieht eine Zu- und Ausfahrt zum Wohnmobilstellplatzbereich vor.

4.6 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE UND PFLANZBINDUNG

Die festgesetzte Grünfläche in Kombination mit den Baumpflanzungen sowie die vorhandenen Grünstrukturen dienen einer naturgerechten Eingrünung des Wohnmobilstellplatzes und sorgen für Lebensräume von Tieren und Pflanzen. Sie dienen auch der Berücksichtigung von landschaftsplanerischen und naturschutzfachlichen Belangen, die somit im Plankonzept berücksichtigt werden.

4.7 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)

Folgende aus naturschutzfachlichen Maßnahmen wurden für das Plangebiet vorgeschlagen und vollinhaltlich in den Bebauungsplan integriert:

Kompensationsmaßnahmen

- Entwicklung einer mäßig artenreichen Glatthaferwiese: Maßnahme 1 (K1)
- Pflanzung von Bäumen: Maßnahme 2 (K2)
- Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen

Hinweise

- Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet
- Schutz des Oberbodens
- Schutz zu erhaltender Pflanzenbestände
- Grenzabstände für Pflanzen sind einzuhalten.
- Herstellung von Pflanzungen
- Berücksichtigung bodendenkmalpflegerischer Belange
- Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften

4.8 HINWEISE ZUR VER- UND ENTSORGUNG

Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung (Wasserversorgung, Abwasser) stehen im Plangebiet zurzeit noch nicht zur Verfügung.

Bei der Standortwahl von dezentralen Abwasserentsorgungsanlagen ist zu berücksichtigen, dass die Ausläufer Grauwasser- und Fäkalientanks bei verschiedenen Modellen an den unterschiedlichen Stellen der Fahrzeuge zu finden sind. Aus diesem Grund sollte bei der Errichtung einer zentralen Abwasserentsorgung für Wohnmobile eine entsprechende Rangierfläche vor dieser vorhanden sein.

Zentrale Servicestationen oder überfahrbare Edelstahl- oder Betontrichter mit Wasserspülung sind ebenfalls eine geeignete Lösung. Die unmittelbare Umgebung ist so auszustatten, dass eine leichte Reinigung möglich ist (von Unkraut freizuhalten ist).

Wasserentnahmestellen sind in räumlicher Trennung zur Abwasserentsorgung zu installieren. Diese sind ordnungsgemäß zu kennzeichnen.

Für Reiseabfälle muss eine Entsorgung gemäß den vor Ort geltenden Bestimmungen sichergestellt sein. Mit einer entsprechenden Beschilderung sind auf die Ver- und Entsorgungsstationen hinzuweisen. Die Inbetriebnahme ist dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Die im Anhang der Begründung angeführten Hinweise sind zu berücksichtigen.

Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung ist im weiteren Verfahren zu detaillieren.

Trinkwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung ist im weiteren Verfahren festzulegen.

5 BODENORDNUNG

Die Flächen stehen im Eigentum der Stadt Hillesheim. Eine Bodenordnung ist entbehrlich.

6 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

6.1 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, ABT. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE, KOBLENZ

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Weimarer Allee 1, 54290 Trier, Tel: 0651 9774-0 Fax: 0651 9774-222 zu melden.

6.2 LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Bei Bauvorhaben in Hanglagen sollte die Stabilität des Untergrundes im Hinblick auf eventuelle Steinschlag- und Rutschungsgefährdungen geprüft werden. Informationen hierzu sind auch auf der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau unter http://www.igb-rlp.de/ms_rutschungsdatenbank.html und <http://www.gb-rlp.de/hangstabilitaetskarte.html> zu finden.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes der "Wohnmobilstellplatz" - der Stadt Hillesheim, den

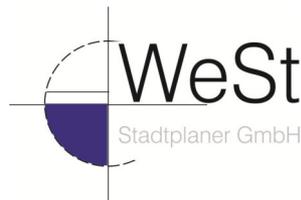
Hillesheim, den

Stadt Hillesheim

im Auftrag

(Gabriele Braun)

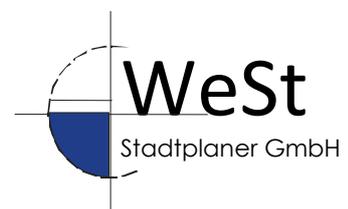
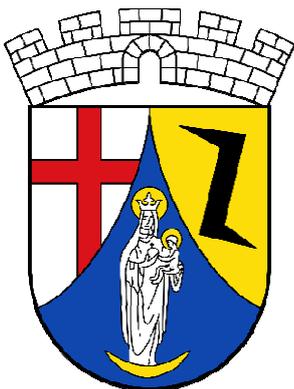
aufgestellt im Auftrag der Stadt Hillesheim durch
Ulmen, Mai 2023



2023^{TOP Ö 2}

Stadt Hillesheim
Bebauungsplan „WOHNMOBILSTELLPLATZ“

Textfestsetzungen
Stand: Vorentwurf
Mai 2023



Bebauungsplan "Wohnmobilstellplatz" der Stadt Hillesheim

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 11 BAUNVO)

Wohnmobilstellplatz

a) Zweckbestimmung

Im Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ ist die Unterbringung eines Wohnmobilstellplatzes gemäß nachfolgender Definition zulässig:

Der Wohnmobilstellplatz dient ausschließlich der Errichtung von Flächen für die temporäre Unterbringung von ausgestatteten Übernachtungs- bzw. Standplätzen für selbst fahrende Wohnmobile. Saison- oder Dauercamping ist nicht zulässig.

Die Unterbringung sonstiger mobiler Freizeitunterkünfte wie etwa Zelte, Mobilheime, Kleinwochenendhäuser, Wohnwagen u.ä. ist unzulässig.

Anlagen und Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes sind zulässig.

b) Zulässigkeitskatalog

Der Zulässigkeitskatalog stellt sich wie folgt dar:

Allgemein zulässig sind:

1. Stellplätze für die Unterbringung von selbst fahrenden Wohnmobilen,
2. Sanitärgebäude und die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen wie Anlagen für die Stromversorgung, Trink-/ Frischwasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung i.S. des § 14 (2) BauNVO,
3. Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO wie z.B. bauliche Anlagen für die Unterbringung von Geräten u.ä. Diese Einrichtungen müssen jedoch in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zur definierten Hauptnutzung stehen und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein,
4. Werbeanlagen, die ausschließlich der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis der im Gebiet angebotenen Leistung dienen bis zu einer Gesamtgröße von 5 m².

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)

Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine maximale Grundfläche von GR max. = 1.890 m² zulässig.

3 MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt: Gebäudehöhe SO max. 3,50 m. Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante First (Gebäudehöhe, Oberkante Firstziegel) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt:

die Oberkante des angrenzenden Wirtschaftsweges (Flurstück 46/3) gemessen in Wandmitte.

4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 I.V.M. §§ 12 ABS. 6 UND 23 ABS. 5 BAUNVO)

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.1 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)

4.1.1 ALLGEMEINE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Im Bebauungsplan werden Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Alle Pflanzungen auf diesen im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Betrieb der Anlage durchzuführen.

Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

4.1.2 WASSERDURCHLÄSSIGE BEFESTIGUNG VON ZUFahrTEN (MAßNAHME 1)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zufahrten sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist.

4.1.3 WASSERDURCHLÄSSIGE BEFESTIGUNG VON WOHNMOBILSTELLPLÄTZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z.B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, HGT-Decke, Rasenfugenpflaster, Wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrasen, etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Innerhalb des SO „Wohnmobilstellplatz“ können bis zu vier Stellplätze barrierefrei (z. B. in dränfähigem Betonsteinpflaster) befestigt werden.

4.1.4 ENTWICKLUNG EINER MÄßIG ARTENREICHEN GLATTHAFERWIESE: MAßNAHME 1 (K1)

Die Maßnahme ist auf den festgesetzten Grünflächen durchzuführen.

Nachfolgende Maßnahmenbeschreibung orientiert sich an den Empfehlungen von VAHLE (2015) und BIEDERMANN & WERKING-RADTKE (2008):

- Einsaat: im ersten Schritt sollte eine Einsaat mit regionalem Saatgut für die Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese erfolgen. Das passende Saatgut (Kennarten der Glatthaferwiese oder passende Saatgutmischung) kann entweder gekauft werden (z.B. Fa. Rieger-Hofmann Region 7/9) oder von einer geeigneten Spenderfläche in der Nähe entnommen und auf die Zielfläche übertragen werden (Mahdgutübertragung).
- Mahd: Ein- bis zweischürige Mahd (Abstand zwischen den Schnitten mind. 2 Monate), frü-

- hestens ab 30.06., Schnitthöhe mind. 7 cm, wenn die Schafe nicht genug abgefressen wird.
- Beweidung: extensive Beweidung durch Schafe ist möglich, sobald die Wiese genügend angewachsen ist
 - Kein Mulchen, keine Düngung
 - Pflege: Striegeln mit Wiesenegge oder Wiesenstriegel im Frühjahr

4.1.5 PFLANZUNG VON BÄUMEN: MAßNAHME 2 (K2)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den in der Planurkunde entsprechend dargestellten Standorten sind folgende hochstämmige Laubbäume aus der Pflanzliste zu pflanzen:

Die Baumstandorte können – sofern dies technische Gründe im Zuge der Bauausführung bedingen – um bis zu 5,00 m verschoben werden. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu halten. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Pflanzliste - Bäume II. Ordnung			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Juglans regia</i>	Walnußbaum
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	Salweide	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		

Umsetzungszeitraum der Maßnahmen

K1 und K2: In der auf den Baubeginn nachfolgenden Pflanzperiode

5 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
2. Für die Einfriedung und Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der neunte Abschnitt „Einfriedung“ sowie der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
3. Schutz von Pflanzenbeständen
Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.
4. Herstellung von Pflanzungen
Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.
5. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist das ALEX-Informationsblatt 28 „Bodenschutz in der Umweltprüfung – Leitfaden für die kommunale Praxis“ zu beachten.
6. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Es wird empfohlen das auf überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser zur Grundstücksbewässerung zu sammeln und zu verwenden. Dies sollte mittels einer Zisterne geschehen.

7. Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften

Es wird auf die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des § 39 BNatSchG, hier u.a. auf das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, verwiesen. Hiernach ist es verboten, Bäume, Hecken und Gebüsche in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zudem ist bei allen baulichen Eingriffen die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG - z. B. durch eine ökologische Baubegleitung - sicherzustellen. Rodungsarbeiten über die Grenzen des Bebauungsplans hinaus sind nicht zulässig.

8. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation, die von der Dienststelle für Wissenschaft und Denkmalpflege zu erfolgen hat, vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.

9. Empfehlungen und Hinweise hinsichtlich der Ausgestaltung und des Betriebs der Anlage der Wohnmobilstellplätze können der "Camping- und Wochenendplatzverordnung Rheinland-Pfalz", der "Planungshilfe Wohnmobilstellplätze" des Deutschen Tourismusverbandes e. V. sowie den Richtlinien für Rastanlagen an Straßen, Teil 1 RR 1, Ausgabe 1981, bzw. die Empfehlungen der Anlage des ruhenden Verkehrs (RAR) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Maastricher Straße 45, 5000 Köln 1 entnommen werden.

10. Bei der Standortwahl von dezentralen Abwasserentsorgungsanlagen ist zu berücksichtigen, dass die Ausläufer Grauwasser- und Fäkalientanks bei verschiedenen Modellen an den unterschiedlichen Stellen der Fahrzeuge zu finden sind. Aus diesem Grund sollte bei der Errichtung einer zentralen Abwasserentsorgung für Wohnmobile eine entsprechende Rangierfläche vor dieser vorhanden sein.

Zentrale Servicestationen oder überfahrbare Edelstahl- oder Betontrichter mit Wasserspülung sind ebenfalls eine geeignete Lösung. Die unmittelbare Umgebung ist so auszustatten, dass eine leichte Reinigung möglich ist (von Unkraut freizuhalten ist).

Wasserentnahmestellen sind in räumlicher Trennung zur Abwasserentsorgung zu installieren. Diese sind ordnungsgemäß zu kennzeichnen.

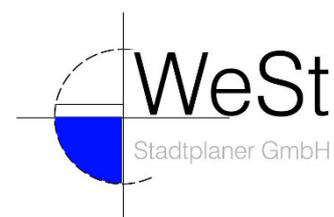
Für Reiseabfälle muss eine Entsorgung gemäß den vor Ort geltenden Bestimmungen sichergestellt sein.

Mit einer entsprechenden Beschilderung sind auf die Ver- und Entsorgungsstationen hinzuweisen. Die Inbetriebnahme ist dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

2023

Stadt Hillesheim, Stadtteil Niederbettingen
1. Änderung der Abgrenzungs-, Abrundungs- und
Erweiterungssatzung

Entwurf
Juni 2023





Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
3	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	5
4	ANWENDUNGSVORAUSSETZUNGEN EINER STAZUNG NACH § 34 (4) NR. 3 BAUGB	6
	4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
6	UMWELTRELEVANTE BELANGE	7
	6.1 ERSTBEWERTUNG	7
	6.2 ARTENSCHUTZRECHTLICHE POTENZIALANALYSE	7
	6.3 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	8
7	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	8
8	BODENORDNUNG	8

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Mit Rechtskraft vom 02.05.1997, ist für den Ortsteil Niederbettingen eine Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung in Kraft getreten. Hier wurde u. a. die Abgrenzung des Erweiterungsbereiches (nördlicher Teil) abgebildet.

Für den nördlichen Bereich der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung an der Straße „Im Brühl“, Flur 2, Flurstücke 21, 22, 23, 24, 25, 26 und 27, wurde die Abgrenzung erweitert mit der Textfestsetzung, dass in dem gesondert gekennzeichneten Erweiterungsbereich nur Wohngebäude zulässig sind. Für das Flurstück 24 wurden in der Satzung Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Aufgrund des § 31b des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts, § 88 Abs. 1 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz, wurde, aufgrund der Überschwemmungsereignisse im letzten Jahre, durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord in Koblenz als zuständige Wasserbehörde verordnet, dass für die Kyll u. a. auch für den Bereich der Verbandsgemeinde Hillesheim (alt), ein Überschwemmungsgebiet festgestellt wird. Das Überschwemmungsgebiet erstreckt sich an der rechten Kyllseite beginnend an der Grenze zu NRW bis zur Ortslage Trier-Ehrang. Hier ist auch der Bereich in der Gemarkung Niederbettingen, Flur 1, 2 und 3 erfasst. Bei Überschwemmungsgebieten handelt es sich um solche Gebiete, die bei Extremhochwasser oder beim Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können. In Überschwemmungsgebieten dürfen durch Bauleitpläne keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Gemäß § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), hat in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach



§ 30 Abs. 1 u. 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB diverse Faktoren zu berücksichtigen.

Dies gilt ebenso für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, hier somit die Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung des OT Niederbettingen.

Aufgrund der vorgenannten Rechtsverordnung ist durch die Stadt Hillesheim zu bewerten, ob der Erweiterungsbereich im nördlichen Gebiet des Stadtteiles Niederbettingen noch aufrechterhalten werden soll bzw. kann, zumal dort bisher keine bauliche Entwicklung stattgefunden hat.

Für eine planende Gemeinde besteht in der Bauleitplanung u.a. die Pflicht, die Sicherheit und die Gesundheit der Bevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu gewährleisten und in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

Die Stadt kommt deshalb zu dem Ergebnis den Erweiterungsbereich der genannten Satzung wieder aus den Darstellung herauszunehmen, und hier keine wohnbauliche Entwicklung mehr zuzulassen, damit hier keine Konflikte mit möglichen Überschwemmungen entstehen.

Darüber hinaus wird die westliche Grünfläche aus den Darstellungen herausgenommen, da sich hier bereits eine bauliche Entwicklung in Teilen vollzogen hat.

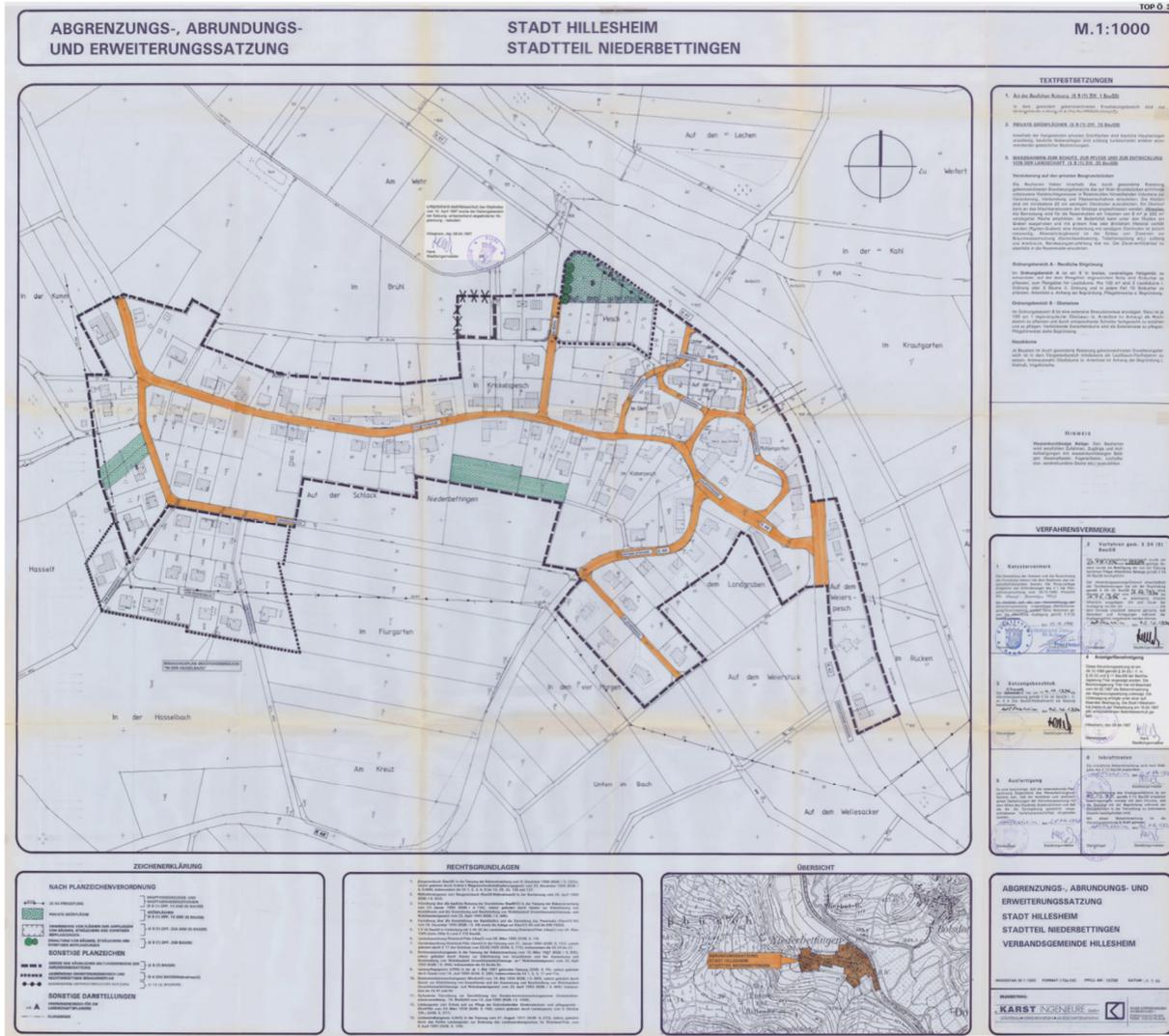


Abbildung 1: Stammplan der Abgrenzungs-, Abrundungs-, und Erweiterungssatzung, 1967

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ergibt sich durch die Planzeichnung im Maßstab 1:2.000.



Abbildung 2: Ausschnitt nördlicher Bereich im Brühl, Teilbereich der Erweiterungssatzung

3 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Stadtrat der Stadt Hillesheim hat in der Sitzung am ____ die Einleitung des Satzungsänderungsverfahrens beschlossen.

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im vorliegenden Verfahren wird die Form der einstufigen Bürgerbeteiligung praktiziert, da die Gemeinde auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB verzichtet.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt nach den Grundzügen des § 4 (2) BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß den Vorgaben des § 3 (2) BauGB vollzogen. Die o.g. Beteiligungsverfahren werden nach § 4a (2) BauGB gleichzeitig durchgeführt.

Mit der Änderung der Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Die angestrebte Planung bietet auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter, da hier vormals für eine Bebauung vorgesehene Flächen wieder dem Außenbereich zugeschlagen werden sollen.



4 ANWENDUNGSVORAUSSETZUNGEN EINER STAZUNG NACH § 34 (4) NR. 3 BAUGB

Der § 34 (4) Nr. 3 BauGB definiert für die Anwendung einer Ergänzungssatzung verschiedene Anforderungen wie folgt:

1. Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Die Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung bedeutet, dass durch die Planung keine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende inhomogene Struktur entstehen darf.

Durch die Herausnahme eines Teilbereiches, der für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen war und aufgrund der neu beurteilten Überschwemmungssituation nicht für eine bauliche Entwicklung geeignet erscheint, wird nicht gegen die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung verstossen.

2. Angrenzen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Die Satzung definiert nach wie vor den im Zusammenhang bebauter Ortsteilentsprechend dem Stammpfan. Lediglich die bauliche Entwicklung im nördlichen Bereich im Brühl wird aus den genannten Gründen begrenzt.

3. Prägung einzelner Außenbereichsflächen durch die angrenzende Bebauung

Die Prägung einzelner Außenbereichsflächen durch die angrenzende Bebauung ist bei der vorgesehenen Änderung nicht zu bewerten, da keine neuen Teilbereiche in die Satzung eingliedert werden sollen.

4. Sonstige Anwendungsvoraussetzungen

Mit der Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Die angestrebte Planung bietet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (= Natura 2000-Gebiete).

Ebenso wenig liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

4.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gerolstein (VG Hillesheim alt) stellt für den Erweiterungsbereich Mischbauflächen dar.

Im Rahmen der nächsten Flächennutzungsplanfortschreibung ist dieser Bereich als Flächen für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan darzustellen.

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Textfestsetzungen der Ursprungsfassung der Satzung gelten unverändert weiter. Die für den Teil der Erweiterungssatzung nicht mehr erforderlichen Festsetzungen werden ersatzlos gestrichen.



6 UMWELTRELEVANTE BELANGE

6.1 Erstbewertung

Da durch die Satzung, ein für die wohnbauliche Entwicklung vorgesehener Teil, nicht mehr der baulichen Nutzung zur Verfügung steht, sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten. Es ist auch nicht mit Eingriffen in Natur- und Landschaft zu rechnen.

Die folgende Tabelle stellt die betroffenen naturschutzfachlichen und sonstigen Kriterien zusammenfassend dar.

raumplanerische Kriterien	Vorkommen im Gebiet / Auswirkungen Erläuterung
Für den Arten- und Biotopschutz bedeutsame Räume	
Schutzgebiete -Naturschutzgebiet -Geplantes Naturschutzgebiet -Geschützter Landschaftsbestandteil -Naturdenkmal	nein
FFH-/Vogelschutzgebiet	nein
Flächen nach § 30 BNatSchG	nein
Landesweiter Biotopverbund nach LEP IV	nein
Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund nach ROP 2014	nein
schutzwürdige Biotope nach Biotopkataster RLP	nein
Für Landschaftsbild und Erholung bedeutsame Räume	
Naturpark-Kernzone	nein, Teil des Naturpark Vulkaneifel
Landschaftsschutzgebiete	ja, LSG: Gerolstein und Umgebung
Landesweit bedeutsame Erholungs- und Erlebnisräume nach LEP IV	ja
Regional bedeutsame Erholungs- und Erlebnisräume	nein
Landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft gemäß LEP IV	nein
Wald	nein
Wasserschutzgebiete Zone II oder III	nein
Gesetzliche Überschwemmungsgebiete	ja

6.2 Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse

Vertiefende Untersuchungen und eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (sAP) werden nicht als erforderlich erachtet, da durch die Herausnahme von Flächen, sich ein Eintreten der Verbotstatbestände der Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG) und der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG) nicht prognostizieren lässt und erhebliche Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) nicht gesehen werden.



6.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung der Satzung würde die Fläche als wohnbauliche Entwicklungsfläche zur Verfügung stehen und einer baulichen Nutzung zugeführt.

7 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

Durch die Änderung der Satzung werden keine Änderungen bei der technischen Infrastruktur hervorgerufen.

8 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen i.S. der §§ 45 ff BauGB sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

Diese Begründung ist Bestandteil der Bebauungsplanes der "1. Änderung der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung" der Stadt Hillesheim, Stadtteil Niederbettingen.

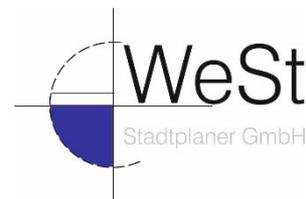
Hillesheim, den

Stadt Hillesheim

im Auftrag

(Gabriele Braun)

aufgestellt im Auftrag der Stadt Hillesheim durch
Ulmen, Juni 2023



Planungsgespräch 01

Nr.: 2023-05-16 VGVGER-Niederbettingen-Schlack-PG-01.docx

Bauvorhaben



Stadt Hillesheim, Niederbettingen

NBG "Auf der Schlack"

Erschließung und Entwässerung

Projekt Nr.

21-049

Gesprächsteilnehmer

Frau Mohr,	Ortsvorsteherin Niederbettingen
Herr Mathar,	Stadt Hillesheim
Herr Merkes,	VGV Gerolstein
Herr Bell,	VGV Gerolstein
Herr Schreiner,	VG-Werke Gerolstein
Herr Brück,	IBS Ingenieure GbR, Alflen
Herr Hertel,	IBS Ingenieure GbR, Mayen

Gesprächsthema

Projektbesprechung

Ort

Altes Pfarrhaus - Niederbettingen

Termin

16.05.2023 / 10:00 Uhr

Im Folgenden sind die Besprechungspunkte ohne besondere Reihenfolge aufgeführt:

[Erledigungsvermerk:](#)

1.1 Entwässerung

- Die Bemessung und der Standort des konzipierten Regenrückhaltebeckens wurden erläutert. Dieses ist auf ein 50-jährliches Ereignis für den 1. Bauabschnitt und eine mögliche Erweiterung berechnet. Zudem wurde die Ableitung der Drosselwassermenge und des Notüberlaufs besprochen. Die Eigentümer, der für die Errichtung der Leitungen betroffenen Grundstücke, haben laut Stadt Hillesheim grundsätzlich Bereitschaft signalisiert. Info
- Das RRB soll aufgrund seiner Lage über der vorh. Bebauung auf ein 100-jährliches Ereignis ausgelegt werden. Der Nachweis ist entsprechend zu führen und eine zeichnerische Anpassung vorzunehmen. IBS
- Es wurde diskutiert, ob das südlich an das Neubaugebiet anschließende Außengebiet und das bei Starkregen anfallende Oberflächenwasser ebenfalls in das o.g. RRB eingeleitet werden soll. Hier wurde auf das Hochwasservorsorgekonzept für die Ortslage verwiesen, welches Maßnahmen zur Bewirtschaftung des Außengebietswasser vorschlägt. Das Konzept wird IBS durch Herrn Merkes zur Verfügung gestellt und im Anschluss nochmals Rücksprache gehalten, inwiefern sich die Maßnahmevorschläge im Außengebiet auf die Planungen des NBG und insbesondere des RRB auswirken könnten. Grundsätzlich war der Konsens, dass eine Verbindung von Außengebietswasser und Oberflächenwasser aus der Erschließung nach Möglichkeit vermieden werden sollte (Wartung/Unterhaltung, Kostenteilung etc.). IBS/VGV



- Herr Merkes schickt ebenfalls einen Lageplan mit Plänen der vorh. Entwässerung aus dem Außengebiet an IBS. VGV
- Oberhalb des 1. BA ist, zum Schutz der Bebauung vor Außengebietswasser, ein Wall-/Grabensystem anzulegen. Info
 - Auf Anregung von Herrn Merkes soll ein möglicherweise unter der Hauptstraße verlegter Drainagekanal, welcher in den Lierbach führt, untersucht/geprüft werden. Sofern dieser noch vorhanden und intakt sein sollte, könnte er alternativ zur neu geplanten RRB-Ableitung genutzt werden. VGV
 - Entlang der westlichen Grenze des 1. BA soll ein Streifen für die Herstellung einer Geländemulde gesichert werden, über die bei Starkregen das Wasser aus dem Außengebiet abgeleitet werden kann. Diese Mulde dient als Notwasserweg. Außerdem könnte in dieser Parzelle die Entwässerung der Baugebietserweiterung zum Becken geführt werden. VGV
 - Im Lageplan sollen noch Höhenlinien eingefügt werden, so dass der Geländeverlauf besser nachvollzogen werden kann. IBS
 - Zu Wartungszwecken soll eine kleine befahrbare Rampe in das Rückhaltebecken führen. IBS

1.2 Straßenbau

- Die Verkehrsfläche ist niveaugleich geplant. Eine Teilfläche soll gepflastert werden. Dort sind die Wasserleitung und sonstigen Versorgungsleitungen untergebracht werden. Info
- Die Straße soll direkt fertiggebaut werden. Ein Vorstufenausbau ist nicht vorgesehen. Info

1.3 weitere Vorgehensweise

- Zunächst wird die Planung des Rückhaltebeckens angepasst. Der abgestimmte Plan wird der SGD Nord zur Durchsicht vorgelegt. Nach Bekundung der Genehmigungsfähigkeit wird das Bauwerk in den B-Plan aufgenommen. IBS / VGV
- Anschließend kann die 1. Offenlage vorgenommen werden. Info

Mayen, den 16.05.2023 Verteiler:
alle Beteiligten

M. Hertel

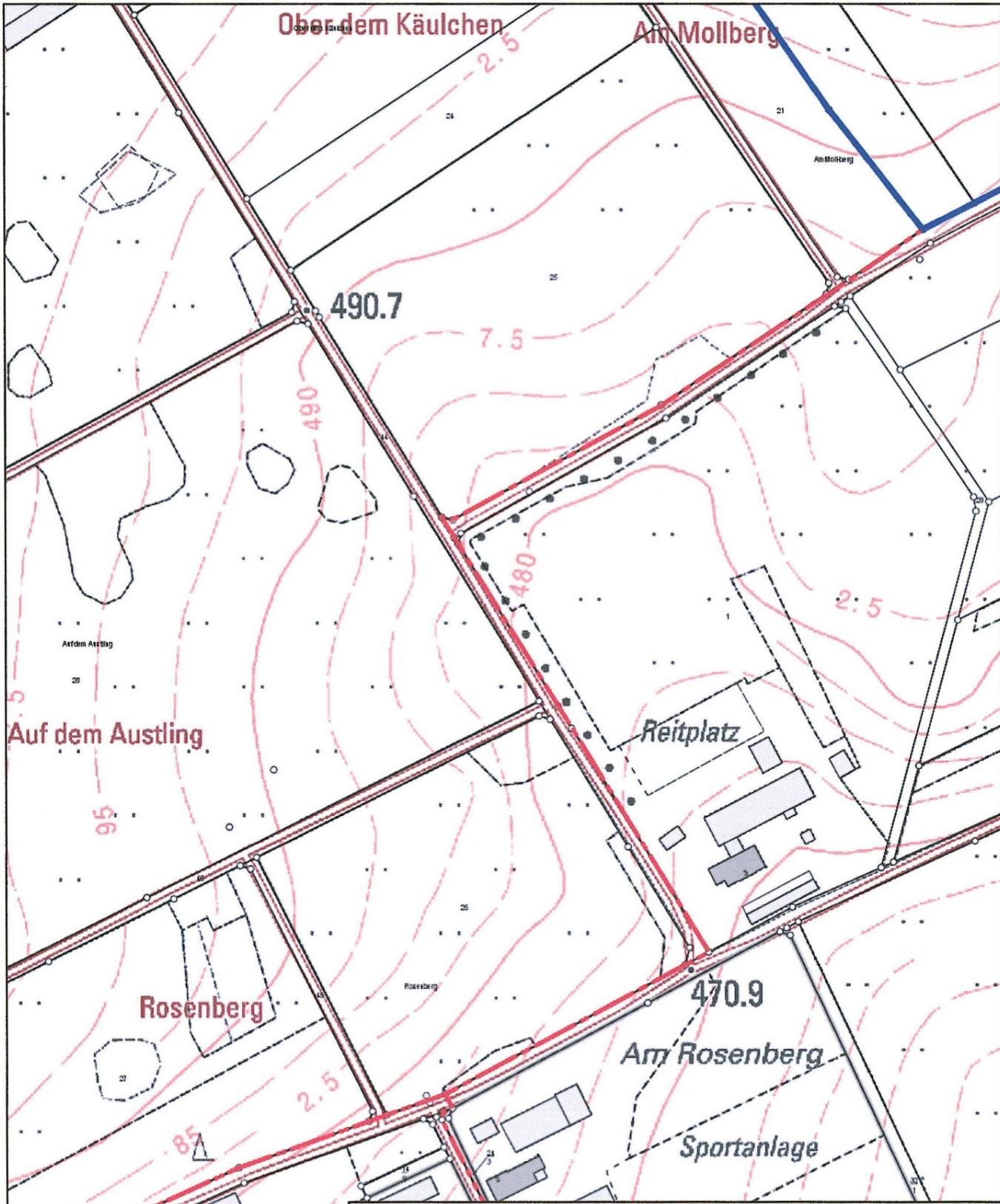
Martin Hertel
M.Eng.

IBS-Ingenieure

intern

Anlage /n:

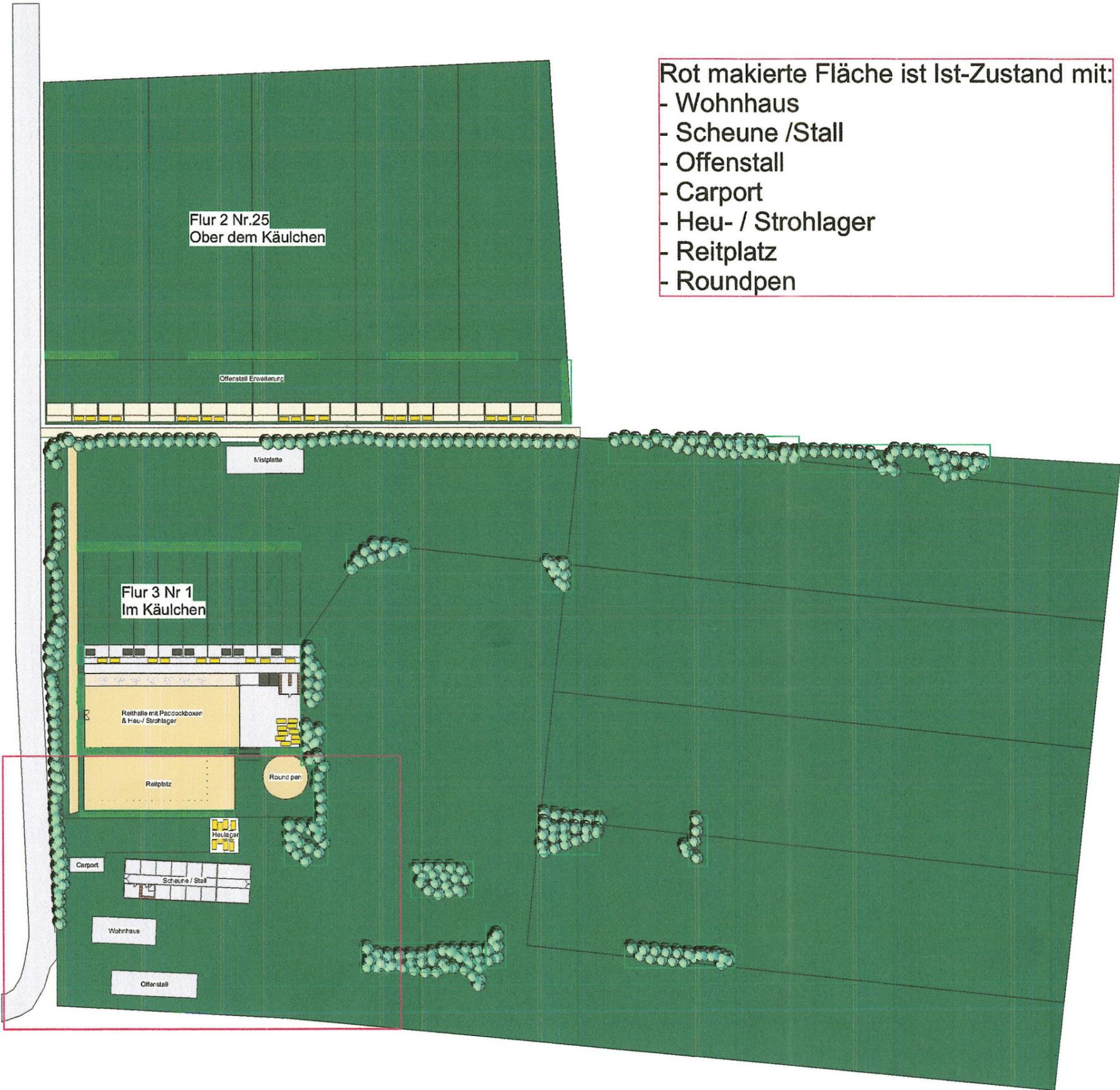
-



Verbandsgemeinde Gerolstein
Kyllweg 1, 54568 Gerolstein / Tel. (06591) 13-0

	Gemarkung:
	Flur:
	Flurstück:
	Bearbeiter:
	Datum: 12.06.2023
Maßstab: 1 : 2000	

Auszug aus den Geobasisdaten
Vervielfältigungen dürfen nur für den eigenen Bedarf erstellt und nicht an Dritte abgegeben werden. In der Darstellung können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.



- Rot makierte Fläche ist Ist-Zustand mit:
- Wohnhaus
 - Scheune /Stall
 - Offenstall
 - Carport
 - Heu- / Strohlager
 - Reitplatz
 - Roundpen

Grün makierte Flächen sind Ausgleichsfächen 4250,7 m2

Reit- & Therapiezentrum IHC Inner-horse-communication Rosenhof - Luftbild

