

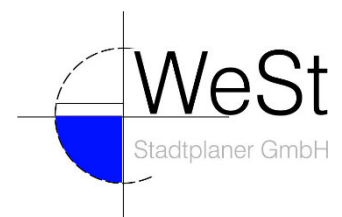
# 2023

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



Satzung

November 2023





## Inhaltsverzeichnis

|          |                                                                          |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>                                | <b>2</b>  |
| <b>2</b> | <b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>                                        | <b>4</b>  |
| <b>3</b> | <b>VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE</b>                                      | <b>5</b>  |
| <b>4</b> | <b>ANWENDUNGSVORAUSSETZUNGEN EINER STAZUNG NACH § 34 (4) NR. 3 BAUGB</b> | <b>6</b>  |
| 4.1      | FLÄCHENNUTZUNGSPLAN                                                      | 6         |
| 4.2      | NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG DER DENKMÄLER HILLESHEIM - NIEDERBETTINGEN    | 7         |
| 4.3      | GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE                                        | 7         |
| 4.4      | DEUTSCHE BAHN AG                                                         | 7         |
| <b>5</b> | <b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>                                  | <b>8</b>  |
| <b>6</b> | <b>UMWELTRELEVANTE BELANGE</b>                                           | <b>9</b>  |
| 6.1      | ERSTBEWERTUNG                                                            | 9         |
| 6.2      | ARTENSCHUTZRECHTLICHE POTENZIALANALYSE                                   | 9         |
| 6.3      | ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG        | 10        |
| <b>7</b> | <b>AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR</b>                        | <b>10</b> |
| <b>8</b> | <b>BODENORDNUNG</b>                                                      | <b>10</b> |

### 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.

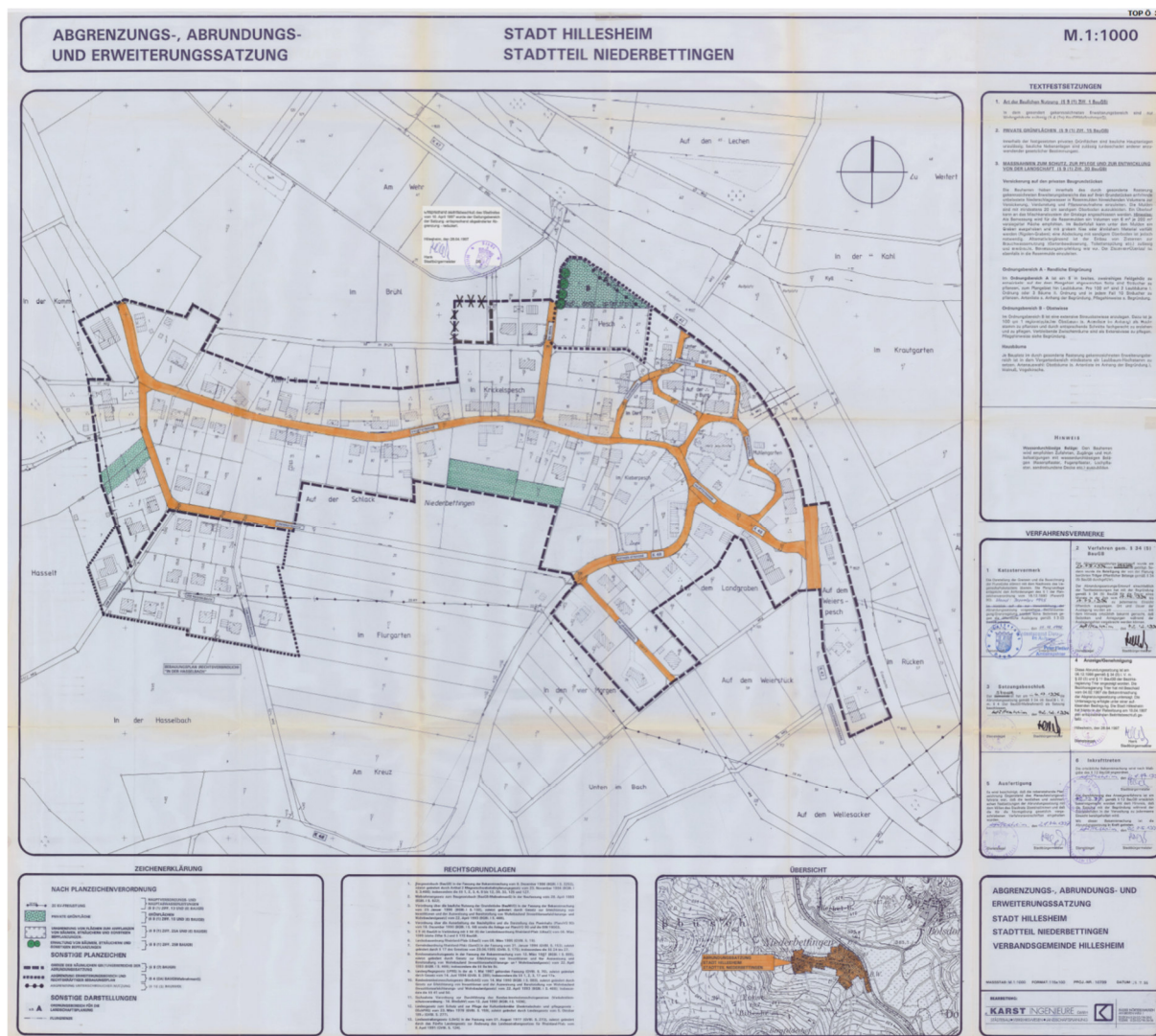


Abbildung 1: Stammplan der Abgrenzungs-, Abrundungs-, und Erweiterungssatzung, 1967

## 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 SATZUNG 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 bebauten Ortsteilentsprechend dem Stammpflan. 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 eingegliedert 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.



## 4.2 Nachrichtliche Darstellung der Denkmäler Hillesheim - Niederbettingen

Folgende Denkmäler befinden sich im Plangebiet der Satzung:

### *Kath. Pfarrkirche Herz-Jesu Mühlenweg 2*

neuspätromanische Basilika, 1897, Architekt Adam Rüppel, Bonn; Kirchhof mit Stützmauer; Schaftkreuz, bez. 1697, Abschlusskreuz bez. 1698; spätgotische Türeinfassung; Gesamtanlage

### *Ortsbefestigung*

Rest der Umfassungsmauer der hochmittelalterlichen ehem. Wasserburg

### *(zu) Burgring 7*

Fachwerkscheune, tlw. Bruchstein, wohl 18. Jh.

### *Gartenweg 1*

Hofanlage; barockes Wohnhaus, um 1780/90; Stall, bez. 1829, Scheune wohl gleichzeitig

### *Gartenweg/ Ecke Burgring*

Wegekreuz, Schaftkreuz, bez. 1660

### *(bei) Hauptstraße 39*

Wegekreuz, Rokoko-Schaftkreuz, ehem. angeblich bez. 1709, eher später

### *Mühlenweg 4*

ehem. Mühle (?); stattlicher Krüppelwalmdachbau, um 1800

## 4.3 Generaldirektion Kulturelles Erbe

**In Zusammenhang mit Bauvorhaben stehende Bodeneingriffe gemäß § 21 (2) DSchG RLP sind zeitlich, d. h. mindestens 6 Monate vor ihrem Beginn, mit der Generaldirektion kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie, 54290 Trier, abzustimmen.**

Aus Niederbettingen sind der Generaldirektion eine mittelalterliche Niederungsburg sowie römische Siedlungsfunde bekannt und westlich liegt das Grabungsschutzgebiet „Roßbüsch“, das Siedlungsspuren von der Eisenzeit bis in die (Frühe) Neuzeit aufweist. Deshalb ist bei Bauvorhaben zwingend eine frühzeitige Abstimmung mit der Generaldirektion erforderlich.

## 4.4 Deutsche Bahn AG

Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Falle der Abstimmung mit der DB Netz AG. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss. Wir weisen darauf hin, dass ein Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Die Antragsunterlagen der uns berührenden Baumaßnahmen müssen frühzeitig mit uns abgestimmt und mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind jederzeit zu gewährleisten.

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus



entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Der Zugang zu den Bahnanlagen muss jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten gewährleistet sein.

Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten, die die Standsicherheit der Gleisanlage gefährdet.

Der Bauherr muss im Interesse der öffentlichen Sicherheit - auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen - durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einfriedung) ein Betreten der Bahnanlagen verhindern.

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

Eventuelle Lagerungen von Baumaterial, Geräten oder ähnliches auf Bahngelände werden nicht gestattet.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Dies ist bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten. Evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen müssen umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition siehe GUV VD33, Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen können.

Beim Einsatz von Baukränen, die über oder in das Bahngelände schwenken, ist eine kostenpflichtige Kraneinweisung erforderlich.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung oder Anlagen führen können.

---

## 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<br>Erläuterung |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Für den Arten- und Biotopschutz bedeutsame Räume</b>                                                                            |                                                   |
| <b>Schutzgebiete</b><br>-Naturschutzgebiet<br>-Geplantes Naturschutzgebiet<br>-Geschützter Landschaftsbestandteil<br>-Naturdenkmal | nein                                              |
| <b>FFH-/Vogelschutzgebiet</b>                                                                                                      | nein                                              |
| <b>Flächen nach § 30 BNatSchG</b>                                                                                                  | nein                                              |
| <b>Landesweiter Biotopverbund nach LEP IV</b>                                                                                      | nein                                              |
| <b>Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund nach ROP 2014</b>                                                                        | nein                                              |
| <b>schutzwürdige Biotope nach Biotopkataster RLP</b>                                                                               | nein                                              |
| <b>Für Landschaftsbild und Erholung bedeutsame Räume</b>                                                                           |                                                   |
| <b>Naturpark-Kernzone</b>                                                                                                          | nein, Teil des Naturpark Vulkaneifel              |
| <b>Landschaftsschutzgebiete</b>                                                                                                    | ja, LSG: Gerolstein und Umgebung                  |
| <b>Landesweit bedeutsame Erholungs- und Erlebnisräume nach LEP IV</b>                                                              | ja                                                |
| <b>Regional bedeutsame Erholungs- und Erlebnisräume</b>                                                                            | nein                                              |
| <b>Landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft gemäß LEP IV</b>                                                             | nein                                              |
| <b>Wald</b>                                                                                                                        | nein                                              |
| <b>Wasserschutzgebiete Zone II oder III</b>                                                                                        | nein                                              |
| <b>Gesetzliche Überschwemmungsgebiete</b>                                                                                          | 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, November 2023

