

Begründung

a/9827-1.doc

zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Gondorf Teilbereich "Eifelpark Gondorf- Freizeitpark"

1. Bebauungsplangebiet

1.1 Lage und Größe

Das etwa 21,2 ha große Bebauungsplangebiet liegt ca. 1 km südlich der Ortschaft Gondorf. Es wird von Nordosten über eine Gemeindestraße erschlossen, die östlich der Ortschaft Gondorf an die Kreisstraße K 43 angebunden ist.

Das Bebauungsplangebiet hat in nordsüdlicher Richtung eine Ausdehnung von ca. 700 m, in westöstlicher Richtung von ca. 320 m.

Es entfallen auf die untergliederten Bereiche:

SO 1 ca. 4,10 ha

SO 2 ca. 3,20 ha

SO 3 ca. 6,40 ha

SO 4 ca. 5,20 ha

SO 5 ca. 2,30 ha

Hinzu kommt eine Fläche von rund 15 ha, die als erweiterter Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen dient und als SO 6 in der Planzeichnung gekennzeichnet ist. Die letztgenannte Fläche liegt etwa 500 m südöstlich des Plangebietes.

Die Gesamtausdehnung des überplanten Bereiches beträgt somit rund 36 ha.

Naturräumlich betrachtet gehört das Bebauungsplangebiet zur Einheit "Unteres Kylltal". Der überplante Bereich umschließt dabei ein nordsüdlich verlaufendes Kerbtal als Seitental des Kylltales und reicht von dessen Sohle bis zu den Hangkanten der angrenzenden Hochflächen des "Bitburger Gutlandes".

Die vorhandenen Straßenanbindungen an das überörtliche Wegenetz sind als gut zu bezeichnen. Die K 43 verbindet den Nahbereich mit der ca. 2 km nördlich verlaufenden B 50 zwischen Bitburg und Wittlich. In Wittlich befindet sich der Autobahnanschluß zur A 48 Koblenz - Trier (Entfernung ca. 20 km). In Bitburg knüpft die B 50 an die A 60 / B 51 von Lüttich bzw. Aachen / Köln

nach Trier und Luxemburg führend an. Die A 60 befindet sich zur Zeit zwischen Bitburg und Wittlich in Bauvorbereitung, wonach sich die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz weiter verbessern wird, welche heute schon als günstig zu bezeichnen ist.

Auch die Einbindung in das überörtliche Wanderwegenetz ist gut. So besteht unter anderm eine für das Gebiet bedeutsame Wanderwegeverbindung nach Hüttingen a. d. Kyll, wo sich ein Haltepunkt der Eisenbahnstrecke Trier - Köln befindet.

Für die Besucher des Gebietes sind ausreichend Parkmöglichkeiten (auch für eine Vielzahl von Bussen) geschaffen.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan werden die folgenden Flurstücke der Gemarkung Gondorf erfaßt:

Flur 3: Nr. 65/11 tlw., 67/1 tlw., 67/3 tlw.

Flur 4: Nr. 40/6 tlw., 40/7

Flur 6: Nr. 13/1, 13/3, 13/4, 13/5, 14/1, 14/2, 15/2, 15/4, 15/5, 15/6, 15/7, 15/8, 15/9, 16/1, 16/4, 16/5, 16/6, 16/7, 16/8, 16/9, 16/10, 17/1, 17/3, 17/4, 18/2, 18/3, 18/4, 19, 20 tlw., 22/2 tlw.

Flur 7: 18/1, 18/2, 20/3, 20/4, 20/5, 21/1, 21/2, 21/3, 23/1, 23/2, 23/3, 25/1, 25/3, 25/4, 27/3, 27/4, 27/5, 27/6, 27/7, 27/8.

Der Geltungsbereich des SO 6 erfaßt die folgenden Flurstücke der Gemarkung Gondorf:

Flur 5: Nr. 11/6 tlw., 11/8 tlw. und 12 tlw.

1.3 Bodenbeschaffenheit, Geländebeziehungen

Das Planungsgebiet erstreckt sich auf ein größtenteils in nordsüdlicher Richtung verlaufendes Seitenkerbtal der Kyll. Die Höhenunterschiede im Gebiet betragen zwischen dem tiefsten (südlichsten) Punkt des Kyllweges und den östlichen Hangkanten im Plangebiet bis zu 100 Höhenmeter. Der Kyllweg steigt dabei aus südlicher Richtung kommend bis zum Verlassen des Plangebietes im Norden stetig an. Links und rechts des Kyllweges gehen die Hänge mal mehr, mal weniger steil auf. Die bewegte Topographie, aber auch der unterschiedlich dichte Waldbestand mit vereinzelt Lichtungen und Grünlandbereichen begründet die besondere Eignung des Gebietes für die Nutzung als Freizeitpark. Bauliche Anlagen sind kaum einsehbar und

beeinträchtigen das Landschaftsbild - unter Beachtung von Maßgaben - nicht.

Zu den Naturfaktoren Geologie/ Hydrogeologie, Boden, Klima, Vegetation und Tierwelt sind im landespflegerischen Planungsbeitrag zu diesem Bebauungsplan, dessen Erläuterungsbericht als Anlage dieser Begründung beigefügt ist, detaillierte Aussagen enthalten.

Im Planungsgebiet selbst kommen kaum natürliche Fließ- und Stillgewässer vor. Das Kerbtal im Planungsgebiet führt nur gelegentlich Wasser. Für Freizeiteinrichtungen wurden teilweise künstliche Stillgewässer angelegt.

1.4 Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes

Der Planbereich stellt einen Teil des sogenannten "Eifelparkes Gondorf" dar. Hier wurden im wesentlichen Freizeiteinrichtungen zur Abrundung der ursprünglichen Wildparknutzung zu einem Wild- und Freizeitpark konzentriert. Diese Freizeiteinrichtungen sind zum Teil technischer Art, wie z. B. die Transmobil-Superrutschbahn, die Rollbobbahn, eine Teichanlage für Fernlenkboote etc.. Im Gebiet befinden sich aber auch eine Vielzahl von Verkaufsstellen wie Kioske, Imbiss und andere Restaurationsbetriebe. Die Nutzungen sind abgerundet durch Spieleinrichtungen und Einrichtungen anderer Freizeitaktivitäten wie eine Waldbühne, ein Grill- und Terrassenplatz sowie eine Aussichtsbrücke.

Es ist vorgesehen die vorhandenen Freizeiteinrichtungen im Rahmen der Zulässigkeiten, die durch diesen Bebauungsplan zu regeln sind, zu erweitern.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich derzeit ein Hotel-Restaurant mit einer größeren Bettenzahl, die um ca. 50 weitere Betten erweitert werden soll. Hier ist auch die Verwaltung des Gebietes untergebracht sowie der Eingangsbereich des Wild- und Freizeitparkes mit der Kassenzone.

Westlich davon liegt ein Waldparkplatz mit ca. 300 PKW- und 20 Busparkplätzen. Öffentliche Parkplätze befinden sich auch nördlich des Hotels; an diese grenzt die Stellplatzanlage des Hotels an.

Große Teile des Plangebietes sind dicht bewaldet. Dort befinden sich keine Freizeiteinrichtungen und eine weitere Nutzung als Wild- und Freizeitpark ist hier nicht vorgesehen.

Auf einer Waldlichtung im Talbereich liegt ein Wildgehege.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich fußläufig. Der Kyllweg stellt dabei den Hauptzugang des Geländes dar. Von ihm zweigen Rundwanderwege zu den umliegenden Freizeiteinrichtungen ab. Eine im Gebiet verkehrende Kleinbahn erschließt insbesondere den südlich angrenzenden Bereich des Wildparkes. Sie eröffnet die Möglichkeit einer Rundfahrt durch den Wild- und Freizeitpark.

1.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet steht größtenteils im Eigentum des Betreibers des Eifelparkes Gondorf. Darüberhinaus liegen Teilflächen im Besitz der Gemeinde.

1.6 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die phototechnische Montage der Katasterkarten, hergestellt durch die Bezirksregierung Trier im Juni 1988 sowie für den Bereich des SO 6 der Auszug aus der Flurkarte der Flur 5, Gemarkung Gondorf.

In die Plangrundlage wurden die im Jahre 1992 bestehenden baulichen und technischen Anlagen des Plangebietes eingemessen. Sie stellen weitestgehend auch den heutigen Bestand dar.

2. Höherrangige und überörtliche Planungen

2.1 Landesplanung

Zu dem Planvorhaben wurde gemäß § 6 a Raumordnungsgesetz (ROG) ein Raumordnungsverfahren durchgeführt.

Bei der raumordnerischen Beurteilung des Projektes waren die nachfolgenden verbindlichen Ziele der Raumordnung und der Landesplanung zugrunde zu legen:

Landesentwicklungsprogramm LEP 1980 und Raumordnungsplan Region Trier:

- *Der infrastrukturintensive Fremdenverkehr ist vorrangig in den Räumen zu verstärken, die fremdenverkehrswirtschaftlich besonders geeignet und auch strukturpolitisch besonders förderungsbedürftig sind.*
- *In den Erholungsräumen des Landes - Fremdenverkehrsgebieten, Naherholungsgebieten pp - ist bei allen bedeutsamen Maßnahmen darauf zu achten, daß die natürliche Eignungsgrundlage erhalten bleibt und nach Möglichkeit verbessert wird.*
- *Bei Maßnahmen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Situation sind die hierauf gerichteten und die ökologischen Erfordernisse grundsätzlich gleichgewichtig zu berücksichtigen.*
- *Die städtebauliche Planung hat auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen und Erholungsräume von Beeinträchtigungen freizuhalten.*
- *Die bebauten Bereiche sollen durch Grüngestaltung - auch der Randzonen - harmonisch in die Landschaft eingegliedert werden, ohne daß sie den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild fühlbar beeinträchtigen.*
- *Reizvolle oder aus ökologischen Gründen erhaltenswerte Landschaftsteile sollen freigehalten werden.*
- *Für die Ausweisung neuer Baugebiete sollen möglichst keine land- und forstwirtschaftlich wertvollen Böden und andere Freiräume mit wichtigen Funktionen in Anspruch genommen werden.*

Im Ergebnis der raumplanerischen Beurteilung bestanden aus der Sicht von Raumordnung und Landesplanung - unter Beachtung von Maßgaben - gegen den Ausbau des Freizeitbereiches innerhalb des Eifelparkes Gondorf, keine Bedenken.

Zentrale Aussage des raumplanerischen Entscheides war die Forderung nach Erstellung eines Bebauungsplanes zur städtebaurechtlichen Absicherung der **vorhandenen** Anlagen und Einrichtungen, zur Sicherung einer städtebaulichen Ordnung **geplanter** Vorhaben und zum Schutz der naturräumlich bedeutsamen Bereiche durch Konkretisierung der im Rahmen des ROV durchgeführten Umweltverträglichkeitsstudie in Form eines Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan.

In dem nun vorliegenden Bebauungsplan wurden die Maßgaben des raumplanerischen Entscheides berücksichtigt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bitburg - Land ist der Planbereich als „Wildpark“ gekennzeichnet. Die städtebaurechtliche Festsetzung des Freizeitbereiches als „Sondergebiet“ im Bebauungsplan macht die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dies geschieht im Rahmen der anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Wegen der Absicht der alsbaldigen planungsrechtlichen Absicherung der Bebauung in dem Plangebiet ist es indes nicht möglich, den Abschluß des Verfahrens zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes abzuwarten. Vielmehr wird ein Parallelverfahren durchgeführt. Dabei ist davon auszugehen, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Die Voraussetzungen des § 8 Abs. 3 BauGB sind erfüllt.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

3.1 Planungsanlaß und-erfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)

In den achtziger Jahren entstanden in einem Teilbereich, welcher sich mit dem nun vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes deckt, erstmalig einzelne Freizeiteinrichtungen, die als zum Wildpark zugehörig bezeichnet werden müssen. Durch diese Erweiterung der Wildparknutzung zu einem Freizeitpark wurde das Vorhaben raumordnungsverfahrenspflichtig nach § 6 a ROG in Verbindung mit der dazugehörigen Rechtsverordnung. Das daraufhin durchgeführte Raumordnungsverfahren endete 1987 mit dem raumplanerischen Entscheid, daß aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung unter Maßgaben keine Bedenken gegen einen weiteren Ausbau des Freizeitbereiches innerhalb des Eifelparkes Gondorf bestünden. Zentrale Maßgabe des raumplanerischen Entscheides war die Forderung nach planungsrechtlicher Absicherung der vorhandenen und geplanten Vorhaben durch einen Bebauungsplan.

In diesem Bebauungsplan waren die Zielsetzungen der parallel zur Durchführung des Raumordnungsverfahrens erstellten Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) des Landschaftsplanungsbüros Bielefeld und Gillich, Trier durch einen Gründordnungsplan zu untersetzen. Gemäß § 17 Landespflegegesetz (LPfIG) sind die Inhalte des Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan zu integrieren.

Angesichts der Dichte der bereits vorhandenen baulichen und technischen Anlagen, ihrer räumlichen Ausdehnung sowie unter Beachtung der sensiblen naturräumlichen Situation des umgebenden Raumes, ist die Herstellung einer städtebaulichen Ordnung im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) nur durch Aufstellung eines Bebauungsplanes zu gewährleisten.
Es besteht das Erfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines „Sondergebietes für den Fremdenverkehr“ als „sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor.

Das Sondergebiet für den Fremdenverkehr soll der Unterbringung der Spiel- und Freizeiteinrichtungen des Wild- und Freizeitparkes, dem Schutz naturräumlich bedeutsamer Bereiche, aber auch der städtebaulichen Integration eines Hotelkomplexes dienen. Gleichzeitig sollen gemäß des raumordnerischen Entscheides nur solche Nutzungen zulässig sein, die einer solchen Anlage dienlich sind und die fremdenverkehrliche Bedeutung des Vorhabens unterstützen sowie dazu beitragen, den Nahbereich des Plangebietes im regionalen Zusammenhang strukturell zu fördern. Störende Nutzungen sollen ausgeschlossen sein.

Derartige Regelungen lassen sich nur über die Festsetzungen eines Bebauungsplanes treffen. Der Bebauungsplan setzt nur solche Maßgaben fest, die zur Erlangung einer städtebaulichen Ordnung zwingend geboten sind. Er erfüllt somit die Anforderungen des § 1 Abs. 3 BauGB.

3.2 Planungsgrundsätze und Alternativen

Das Plangebiet stellt ein Sondergebiet für den Fremdenverkehr dar. Dieses Sondergebiet gliedert sich nach der Art der zulässigen Nutzung und nach seiner Zweckbestimmung in verschiedene Teilgebiete auf. Die Zweckbestimmung der Teilgebiete ist dabei eng gefaßt und soll lediglich die beabsichtigten Nutzungen des Wild- und Freizeitparkes in Verbindung mit zu schützenden Landschaftsteilen sowie Nutzungen der Fremdenbeherbergung als gebietstypische und dienende Nutzungen eines Sondergebietes für den Fremdenverkehr ermöglichen.

Die Art der zulässigen baulichen Nutzung beschränkt sich dabei einerseits auf Spiel- und Freizeiteinrichtungen sowie Gastronomiebetriebe und der Versorgung des Gebietes dienende Verkaufsstellen (die letztgenannten beiden Nutzungsarten werden in ihrem Umfang begrenzt), andererseits auf Gebäude und Einrichtungen der Fremdenbeherbergung, ebenfalls in Verbindung mit dienenden Einrichtungen der Gastronomie und der Versorgung sowie auf Gebäude und Anlagen der Verwaltung des Gebietes.

Alle anderen Nutzungen - mit Ausnahme räumlich und funktional untergeordneter Nebenanlagen von dienender Funktion - sind ausgeschlossen.

Ausgeschlossen sind bauliche und sonstige Nutzungen ebenfalls in den durch landespflegerische Maßnahmen besonders zu schützenden Landschaftsteilen des Plangebietes.

Die beabsichtigte Nutzung entspricht den Erfordernissen des Natur- und Landschaftsschutzes und paßt sich unter Beachtung des festgesetzten Rahmens in die naturräumlichen Strukturen der Umgebung ein.

Ziel des Planungskonzeptes ist es, die bauliche Nutzung in die weniger sensiblen Naturbereiche zu lenken, die wertvollen Landschaftsteile zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und insgesamt durch grünordnerische Maßnahmen in den naturräumlichen Bereichen mit bestehenden Fehlentwicklungen einer standortgerechten Landschaftsgestaltung eine nachhaltige Grundlage zu bieten.

Der Anteil der baulichen Nutzung des Plangebietes wird durch geeignete Festsetzungen gering gehalten, der Grad der Versiegelung minimiert. Letztendlich wird durch gestalterische Festsetzungen bewirkt, daß sich alle baulichen Anlagen in den bestehenden Naturraum einfügen. Schließlich erfolgen umfangreiche grünordnerische Festsetzungen.

Bedarfsbezogene Alternativen ergeben sich gegenüber dem vorliegenden Konzept nicht. Die Vorhaben wurden zum Teil bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes realisiert, der Standort ist aufgrund seiner naturräumlichen Lage, seiner günstigen Erschließung, seiner landschaftlichen Reize aber auch wegen der von ihm ausgehenden Entwicklungsimpulse im regionalen Gefüge für eine fremdenverkehrliche Nutzung in der vorgesehenen Form bestens geeignet. Er trägt den Bedürfnissen des Natur- und Landschaftsschutzes, aber auch den wirtschaftlichen Bedürfnissen des Nahbereiches in ausreichender Form Rechnung.

Dieses wird auch in dem raumplanerischen Entscheid entsprechend gewürdigt.

4. Zum Planinhalt

Das vorliegende Sondergebiet für den Fremdenverkehr wird nach der jeweiligen Zweckbestimmung und der Art der zulässigen Nutzung in die Teilgebiete SO 1 bis SO 6 gegliedert. Die jeweiligen Unterbereiche von SO 1 bis SO 6 dienen der räumlichen Zuordnung von Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie weiterer grünordnerischer Festsetzungen.

In den Bereichen, in denen die vorgesehene Zweckbestimmung eine Nutzung als Wild- und Freizeitpark in Verbindung mit zu schützenden Landschaftsteilen vorsieht, sind ausschließlich dieser Zweckbestimmung dienende Einrichtungen zulässig. Eine derartige Festsetzung erfolgt gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als Festsetzung der **Art der baulichen Nutzung**. Grundlage für die Begrenzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung ist der raumplanerische Entscheid zu dem Vorhaben vom 28.09.1987. Die Inhalte der raumplanerischen Entscheidung wurden im Rahmen der Abwägung durch die Gemeinde geprüft und vollumfänglich in den Bebauungsplan umgesetzt.

Dementsprechend sollen Freizeiteinrichtungen nur im SO 1, Unterbereich II, im SO 3 und SO 4, Unterbereich II bis V, zulässig sein.

Über Freizeiteinrichtungen hinaus sind Restaurationsbetriebe mit maximal je 400 Sitzplätzen und Verkaufsstellen mit maximal je 200 qm Verkaufsfläche nur für das SO 3 und im SO 4 in den Unterbereichen II bis V vorgesehen.

Keine baulichen Anlagen sowie keine Nutzung als Wild- und Freizeitpark sind vorgesehen im gesamten SO 2, im SO 6 sowie im SO 4 im Unterbereich I. Darüberhinaus sind bauliche Anlagen im SO 5 in den Unterbereichen II und III ausgeschlossen.

Die Festsetzungen regeln für jedes Sondergebiet im einzelnen, welche Nutzungen vorgesehen und ausschließlich zulässig sind.

Begrenzungen dieser Art sind notwendig, um vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie der fremdenverkehrlichen Zweckbestimmung des Gebietes zu vermeiden.

Dabei wurde gewürdigt, daß zu einem (Wild- und) Freizeitpark neben den reinen Spiel- und Freizeiteinrichtungen technischer und baulicher Art typischerweise auch Kioske, Imbisse, Gartenwirtschaften, Grillplätze sowie Verkaufsstellen (auch z. B. Warenautomaten) insbesondere für Nahrungs- und Genußmittel, aber z. B. auch für heimische Produkte und handwerkliche Gegenstände gehören.

Nicht zulässig sind indes Wohngebäude, Ferienhäuser und sonstige Gebäude, die eine Übernachtung ermöglichen. Schließlich ist der Eifelpark Gondorf als wirtschaftliche Einheit auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung offenzuhalten. Zu dieser besonderen Freizeiterholung zählt aber nicht die Fremdenbeherbergung. Diese kann Störungen des Gebietes durch die erforderliche verkehrliche Erschließung hervorrufen. Zudem entstände die Notwendigkeit zur Abgrenzung von Teilbereichen, die nur speziellen Bevölkerungsgruppen (nämlich denen der

dort lebenden Menschen) zugänglich wären und darüberhinaus die Gefahr einer Zersiedlung der Landschaft.

Gebäude und Einrichtungen für die Fremdenbeherbergung sind dementsprechend nur in einem separaten Teilbereich des Sondergebiets vorgesehen und zulässig.

Über die vorgenannte Einschränkung hinaus sind bauliche Anlagen jeder Art sowie die Nutzung als Wild- und Freizeitpark in den für den Natur- und Landschaftsschutz bedeutsamen Bereichen gemäß des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan nicht zulässig. Die Begründung hierfür wird im Erläuterungsbericht des landespflegerischen Konzeptes, welches im Anhang an die Begründung dieses Bebauungsplanes beigefügt ist, ausgeführt. Diesbezüglich sei darauf verwiesen.

Im Sondergebiet 5 mit der Zweckbestimmung "Hotel" sollen in Anlehnung an den Oberbegriff "Sondergebiet für den Fremdenverkehr" Gebäude und Einrichtungen der Fremdenbeherbergung sowie Wohngebäude der Fremdenbeherbergung (Appartements) zulässig sein. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt in der Planzeichnung.

Im vorgenannten Teilbereich des Bebauungsplangebietes sind auch die Einrichtungen der Verwaltung des Wild- und Freizeitparks vorgesehen, die sich hier in die umgebende Struktur besser einfügen als in der Parkanlage.

Von wesentlicher Bedeutung ist, daß von den zulässigen Verkaufsstellen (deren Standort kommt im Zugangsbereich zum Wild- und Freizeitpark eine besondere Bedeutung zu) nur solche zulässig sind, die als Läden zu bezeichnen sind, nicht aber rollende Märkte, Tankstellen sowie Gewerbe- und Handelsbetriebe, die Störungen auf die Erholungsfunktion der Umgebung ausüben können.

Eine bauliche Nutzung ist in den Unterbereichen II und III des SO 5 aus landespflegerischen Gesichtspunkten (siehe landespflegerischer Planungsbeitrag in Anlage zu diesem Bebauungsplan) nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt in der Planzeichnung durch Festlegung der zulässigen Grundflächen im Freizeitparkbereich sowie durch Angabe der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse im Hotelbereich.

Die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen erfolgt unterschiedlich für Gebäude und die sonstigen baulichen Anlagen. So dürfen sonstige bauliche Anlagen (z. B. Freizeiteinrichtungen technischer Art) eine

Übertrag

401,43 m²

Transmobil-Bahn/Rodelbahn

655,00 - 90,00 (Überdachung)	565,00 x 0,15 m =	84,75 m ²	
Überdachung	90,00 x 2,60 m =	234,00 m ²	
Werkstatt	3,55 x 2,50 m =	8,88 m ²	
Imbiß	7,00 x 6,25 m =	43,75 m ²	
Aufsicht	5,70 x 3,30 m =	18,81 m ²	
Rodelbahnen 2 x 302,00	= 604,00 x 0,90 m =	543,60 m ²	

933,79 m²

Waldtheater

(12,00 + 32,00) x 0,5 x 38,00	=	836,00 m ²
(12,00 + 4,30) x 0,5 x 3,70	=	30,16 m ²
0,5 x 4,30 ² x 3,15 x 0,25	=	7,26 m ³

873,42 m²

Jäger- und Fischerhaus

4,62 x 10,45 + 4,27 x 2,00/2	=	52,55 m ²
10,04 x 5,92 + 9,00 x 0,75	=	66,19 m ²
7,00 x 4,94	=	34,58 m ²

153,32 m²

Wellenrutsche

42,00 x 4,00 =

168,00 m²

Auto-Skooter

58,00 x 3,00 = 174,00 m²

Garage

9,70 x 2,00 = 19,40 m²

193,40 m²

Grillhütte (unten)

6,00² x 3,14 x 0,25 = 28,26

Holzlager

4,50 x 2,00 = 9,00

37,26 m²

Telefonhäuschen

1,00 x 1,00 = 1,00 m²

1,00 m²

Spieltürme

24,10 x 1,60 = 38,56

4,70 x 2,00 = 9,40

7 x 1,10 x 1,10 = 8,47

56,43 m²

div. Spielgeräte

10,00 m²

Summe SO 3

2.828,05 m²

SO 4

Eifel-Center

14,40 x 17,00 = 24,48

+ 5,00 x 2,20 = 10,00

34,48 m²

Cafe-Kiosk

6,50 x 2,60 = 16,90 m²

16,90 m²

Imbiß

(10,20 + 8,40) x 0,50 x 4,00 = 37,20

+ (5,60 + 7,40) x 0,50 x 3,80 = 24,70

61,90 m²

Spielhütte

2,40 x 1,80 = 4,32 m²

4,32 m²

Spiegelwand

19,00 x 1,00 = 19,00 m²

19,00 m²

Fernlenkautos	6,70 x 10,60 =	71,02 m ²
Hütte am Bootsteich	2,70 x 3,60 =	9,72 m ²
Haus der Natur (8,20 + 3,40) x	0,50 x 3,40 =	19,72 m ²
Elektronik-Spiele	3,60 x 4,00 =	14,40 m ²
Toilette	9,00 x 2,50 =	<u>22,50 m²</u>
	Summe SO 4	<u>273,96 m²</u>
	insgesamt:	3.129,05 m²
	gerundet:	<u>3.150,00 m²</u>

Die voranstehende Ermittlung der bislang bereits durch bauliche Anlagen ausgeschöpften Flächenanteile der zulässigen Grundfläche erfolgte durch die senkrechte Projektion der tatsächlich durch Bauteile oder Baustoffe überdeckten Flächen nach unten auf das Gelände. Bei Gebäuden wurden deren Außenkanten der Ermittlung zugrundegelegt.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß zur Ermittlung der künftigen Grundflächen weiterer baulicher Anlagen die vorgenannten Ermittlungskriterien anzuwenden sind. Die Flächenermittlung der SMR-Ingenieur-GmbH wird dabei als Ausgangsbasis für die bereits bestehende bauliche Nutzung (Stand 06.05.1994) bindend zugrundegelegt. Darauf wird auch in den textlichen Festsetzungen hingewiesen.

Die städtebauliche Zielsetzung für das Plangebiet ist diese, im Rahmen der bereits bestehenden baulichen Nutzung des Gebietes Erweiterungen der baulichen Nutzung zuzulassen, die nicht zu einer übermäßigen Versiegelung und landschaftsuntypischen Überformung des Geländes führen werden. Aus den vorgenannten Gründen hat die Gemeinde durch die Festlegung der zulässigen Grundflächen anstelle einer Verhältniszahl die weitere bauliche Entwicklung des Gebietes geregelt.

Es werden folgende maximale Grundflächen zugelassen:

SO 1:	GR max.	1.000 qm	(für die Freizeiteinrichtung „Eifelring“ - dabei handelt es sich um eine Art Go-Cart-Bahn - darf die Grundfläche um 3000 qm überschritten werden, weil die Anlage sehr flächenintensiv ist, jedoch jedoch keinen hohen Versiegelungsgrad aufweist)
SO 2:	keine bauliche Nutzung		
SO 3:	GR max.	6.000 qm	
SO 4:	<u>GR max.</u>	<u>2.500 qm</u>	
	Gesamt max.	12.500 qm	(davon sind rund 3.150 qm gemäß der vorangehenden Bilanz bereits baulich genutzt)

(Summe der Gesamtflächen SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4 = 189.000 qm / dies entspricht bei GR max. gesamt von 12.500 qm einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,07).

Dieses wurde von der Gemeinde als ein dem Gebietscharakter angemessenes Maß der baulichen Nutzung angesehen.

Eine Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen erfolgt nicht. Die räumliche Anordnung weiterer Anlagen und Gebäude soll im Rahmen der getroffenen Festsetzungen eigenverantwortlich und bedarfsorientiert dem Betreiber der Anlage überlassen werden. Durch ein Bündel grünordnerischer Festsetzungen in Verbindung mit Bereichen, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind, wird eine geordnete Entwicklung in angemessenem Umfang gewährleistet. Insbesondere die differenzierte und den jeweiligen Standorten angemessene Höhenfestsetzung aller baulichen Anlagen in Verbindung mit den gestalterischen Festsetzungen gewährleistet eine gute Einbindung der Vorhaben in die Umgebung.

In Verbindung mit der Festlegung von maximal zulässigen Grundflächen konnte auch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) entfallen. Entscheidender für die städtebauliche Einordnung von Baulichkeiten in den Naturraum ist die tatsächliche Höhe baulicher Anlagen. Im Bebauungsplan wurden die Höhen baulicher Anlagen in Gebäude und sonstige bauliche Anlagen gemäß der Landesbauordnung unterschieden und differenziert festgesetzt.

So können für Gebäude in SO 1, SO 3 und SO 4 Traufhöhen von 3,5 bis 7,0 m zugelassen werden, für bauliche Anlagen hingegen maximale Oberkanten von 9,0 m über einem definierten Bezugspunkt.

In Teilbereichen sind höhere bauliche Anlagen zulässig um den Interessen des Parkbetreibers entsprechen zu können. In exponierter Lage wird die Höhenbegrenzung jedoch auf eine Oberkante von maximal 12,0 m fixiert, wobei nur eine begrenzte Anzahl von Einzelanlagen diese Höhe erreichen dürfen. In Tallagen sind - räumlich begrenzt - generell 12,0 m hohe Anlagen zulässig, teilweise können einzelne Anlagen bei unsensiblen Standorten auch eine Höhe von 15,0 m aufweisen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß die zulässigen Gerätehöhen als Obergrenzen festgelegt sind, die nicht zwingend ausgeschöpft werden. Die Geräte stellen Freizeiteinrichtungen dar, deren Ausgestaltung in der Regel (auch nach den vorgelegten Prospekten der Firma Schulte-Wrede) landschaftsgebunden ist. Dies liegt auch im Interesse des Parkbetreibers, der nicht eine technische Kunstlandschaft gestalten will, sondern dem Aspekt der landschaftsgebundenen Freizeit und Erholung Rechnung zu tragen beabsichtigt.

Im Bereich SO 3, IV b muß die Sachlage differenzierter betrachtet werden (Hochplateaulage), so daß hier nur Anlagen von max. 12,0 m Höhe als (gerade noch) landschaftsverträglich beurteilt werden können. Sie sind daher

nur als Einzelanlagen punktuell und auf die Anzahl 3 begrenzt zulässig. Weitere Überschreitungen können nicht zugelassen werden, da ein erhöhter Ausgleichsbedarf entsteht, der im Plangebiet zur Zeit nicht nachgewiesen werden kann. Außerdem ist bereits bei der bestehenden Anlage des sogenannten „Pilzes“ mit einer Gerätehöhe von ca. 9,0 m eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aus rund 5 km Umkreis gegeben. In Abwägung des Natur- und Landschaftsschutzes ist eine Gerätehöhe von punktuell max. 3 Einzelanlagen bis 12,0 m Höhe u. E. noch städtebaulich vertretbar, weitere Überschreitungen jedoch nicht.

Eine Festlegung der Höhe baulicher Anlagen wurde auch für das SO 5 vorgesehen. Hier wird eine maximale Traufhöhe der Gebäude von 10,5 m und eine maximale Oberkante baulicher Anlagen von 9,0 m festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand unter Beachtung der landschaftlichen Umgebung.

4.3 Bauweise

Die Bauweise wird bezüglich der Gebäude grundsätzlich als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzelhäuser und Einzelanlagen zulässig. Gebäude dürfen als Einzelgebäude eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird dadurch vermieden.

Eine Abweichung von der offenen Bauweise ist lediglich in dem für die Hotelnutzung vorgesehenen Bereich zulässig. Hier sind sowohl Einzelhäuser als auch Hausgruppen zulässig. Diese Festsetzung erscheint in Anbetracht bestehender Gebäude von mehr als 70 m Länge sinnvoll. Die Baulichkeiten prägen hier dominant den Zugang zum Wild- und Freizeitgelände.

4.4 Verkehrsflächen

Neben der Zufahrt zum Gebiet sind öffentliche Verkehrsflächen im Bebauungsplan lediglich als *Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung* festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist dabei bedarfsbezogen begrenzt auf einen Waldparkplatz mit ca. 300 PKW- und 20 Busparkplätzen sowie einen zusätzlichen öffentlichen Parkplatz nördlich der Hotelanlage die den Parkraumbedarf des Sondergebietes ausreichend abdecken. Darüberhinaus ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung der Bewirtschaftungsweg der Anlage im Bebauungsplan gekennzeichnet. Eine weitere Festsetzung von Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Wege geben den derzeitigen Bestand wieder. Wege sollen mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. wassergebundene Decken, breitfugiges Pflaster) gestaltet werden. Ausgenommen davon sind der stark frequentierte Anfahrtsweg zum Parkplatz sowie Bereiche von Freizeitanlagen bei denen glatte Oberflächen aus funktionalen Gründen (z. B. Rutschbahnen) zwingend erforderlich sind. Die vorangegangene Empfehlung dient der Sicherung des Wasserhaushaltes und der Einfügung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild.

4.5 Gestaltung der baulichen Anlagen

Gebäude sind zwingend mit naturnahen Materialien zu errichten, gegebenenfalls zu verblenden oder zu verkleiden. *Naturnahe* Materialien stellen solche Baustoffe dar, die durch chemische Prozesse oder durch deren handwerkliche Verarbeitung in ihrer natürlichen Struktur nicht verändert wurden. Zu solchen Materialien zählen insbesondere Natursteine und Holz sowie Naturschiefer.

Insoweit die untere Landespflegebehörde im Beteiligungsverfahren zu bedenken gab, daß Festsetzungen in Bezug auf Werbeanlagen im Bebauungsplan fehlen, sowie geneigte Dächer grundsätzlich zur Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes festgesetzt werden sollten, wurde diesem entsprochen. Es wurden Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen sowie zu zulässigen Dachformen im Bebauungsplan getroffen.

Die gestalterischen Festsetzungen wurden unter dem Gesichtspunkt der Einbindung der geplanten und vorhandenen Einrichtungen in die umgebende Landschaft getroffen. Sie wurden dabei auf Gebäude beschränkt, da bei den technischen Freizeiteinrichtungen gestalterische Vorgaben aus funktionalen Gründen häufig nicht zu realisieren sind oder zu unbeabsichtigten Härten führen können. Durch die Pflicht zur Eingrünung der vorhandenen und geplanten Freizeiteinrichtungen gemäß den Vorgaben des landespflegerischen Planungsbeitrages wurden die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie die Belange des Betreibers in der Abwägung gleich stark gewichtet.

4.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB)

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden aus dem landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan gemäß § 17 LPfIG vollumfänglich übernommen. Dem Natur- und Landschaftsschutz wurde dabei in der Abwägung von vorneherein eine große Gewichtung beigemessen.

Im einzelnen sind die grünordnerischen Festsetzungen im landespflegerischen Planungsbeitrag gemäß den Vorschriften des Landespflegegesetzes Rheinland Pfalz hergeleitet und begründet. Diesbezüglich wird auf den landespflegerischen Planungsbeitrag, welcher als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt ist, verwiesen.

Insoweit die untere Landespflegebehörde im Beteiligungsverfahren eine Erforderlichkeit sieht, die Festsetzungen zu Pflanzbindungen und

Pflanzpflichten mit einer zeitlichen Durchführungsbefristung zu versehen, wurde diesem entsprochen. Auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wurden die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan dergestalt ergänzt, daß binnen Jahresfrist nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes alle Maßnahmen in SO 2 und SO 4 sowie die Entbuschung der Kieferbestände in SO 6 durchzuführen sind. Alle zwei Jahre soll ein Bericht zum Stand der übrigen langjährigen Pflegemaßnahmen vorgelegt werden, wobei deren Durchführung Voraussetzung für die Erteilung weiterer Baugenehmigungen auf der Grundlage des Bebauungsplanes sein soll.

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die *Weißstraße* (Gemeindestraße) zur K 43. Diese Straße erfüllt ihre Erschließungsfunktion für das Plangebiet ausreichend. Lediglich im nördlichen Zufahrtbereich zum SO 5 (siehe Planzeichnung) ist die Begradigung der spitzwinkligen Zufahrt mittelfristig vorzusehen. Die hierzu notwendige Fläche ist in der Planzeichnung als Verkehrsfläche bereits vorgesehen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet ist an die Wasserversorgung des Wasserzweckverbandes „5 Kylltalgemeinden“ und an die Stromversorgung des RWE angeschlossen.

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für den "Eifelpark" erfolgt aus dem Tiefbrunnen Erdorf über den Hochbehälter Gondorf. Eine zusätzliche Einspeisung erfolgt aus der Quelfassung "Marschelter Mühle" der Ortsgemeinde Dudeldorf über den Hochbehälter Dudeldorf.

b) Abwasserbeseitigung

Die Möglichkeit zur Entsorgung der sanitären Anlagen des "Eifelparks" ist bereits von seiten der Verbandsgemeindewerke Bitburg-Land durch ein zentrales Abwasserpumpwerk Ende 1991 geschaffen worden. Das Pumpwerk pumpt das Abwasser zur zentralen Kläranlage Dudeldorf. Die Druckleitung wurde ebenfalls im Jahr 1991 bis in das Gelände des Eifelparkes verlegt.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen.

Hinsichtlich der Wasserversorgung bestehen seitens des zuständigen staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft Trier keine Bedenken.

Entwässerungstechnisch bestehen über die o. g. Grundsätze hinaus ebenfalls keine Einwendungen.

Für den Bereich des Bebauungsplanes "Eifelpark" Gondorf sind keine Altablagerungen im Abfalldeponiekataster bei der Bezirksregierung Trier registriert.

5.3 Fernmeldetechnische Erschließung

Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost Telekom. Für weiteren Bedarf ist von seiten der Telekom die oberirdische Bauweise als Regelbauweise vorgesehen.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Der Eifelpark Gondorf hat sich zu einem bedeutenden Wirtschaftsfaktor in einem sonst strukturschwachen Gebiet entwickelt, welches im Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz als Raum "mit besonders ungünstiger Struktur" bezeichnet wird. Dieser Raum wurde daher in das Fördergebiet der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" einbezogen.

Die Arbeitslosigkeit ist überdurchschnittlich hoch. Im Hinblick auf den weiteren Rückgang der Erwerbstätigkeit in der Landwirtschaft und die geringen Impulse in der Entwicklung des produzierenden Gewerbes gewinnen die Dienstleistungen - und hier vor allem der Fremdenverkehr - zunehmend an Bedeutung.

Vor diesem Hintergrund trägt die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Einrichtungen des Eifelparkes aber auch die Möglichkeit einer geordneten, behutsamen Weiterentwicklung des gesamten Sondergebietes zur wirtschaftlichen Aufwertung des strukturschwachen Gebietsteiles bei.

Neben diesen positiven Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung dieses Teilraumes ist in die Beurteilung gleichrangig die Entwicklung des Gesamtgebietes als Landschaftsraum einzubeziehen. So wurde eine Wertung der möglichen Belastungen, die vom Erholungsverkehr und der Betreibung der Anlage als Freizeitbereich hervorgerufen werden, auf der Grundlage einer Umweltverträglichkeitsstudie für den Geltungsbereich des Freizeitparkes vorgenommen.

Diese Umweltverträglichkeitsstudie des Landschaftsplanungsbüros Bielefeld und Gillich, Trier, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch einen landespflegerischen Planungsbeitrag (Grünordnungsplan) konkretisiert.

Der Verfasser belegt, daß negative Auswirkungen der Bauvorhaben auf Natur und Landschaft insgesamt als nicht gravierend einzustufen sind. Nur von wenigen Anlagen geht eine höhere Beeinträchtigung auf den vorrangigen Funktionsbereich "Arten- und Biotopschutz" aus, so daß in der Regel über Ausgleichsmaßnahmen dem Biotopschutz im Sinne der Biotopentwicklung an anderer Stelle Rechnung getragen werden kann.

Bei der Abwägung der naturräumlichen Belange mit den sonstigen Belangen ist in Rechnung zu stellen, daß bei der in den zurückliegenden Jahren genehmigten Nutzungsart des Freizeitparkgeländes als Wildgehege die Belastungen für das schutzwürdige Vegetationspotential wesentlich höher waren, als bei der jetzt vorgesehenen Freizeitnutzung. Der Betreiber hat nicht nur den wertvollsten Hang bisher von jeglicher Nutzung freigehalten, sondern den größten Teil des für die Freizeiteinrichtungen geplanten Geländes bisher von Wild freigehalten, obwohl hierfür die grundsätzliche Genehmigung zur Nutzung als Wildgehege vorlag. Die nunmehr planungsrechtlich abgesicherte Nutzungsart des Freizeitparks stellt im Verhältnis dazu ein verringertes Risiko für den Biotopbereich dar. Darüberhinaus verzichtet der Parkbetreiber auf eine ebenfalls genehmigte Intensivierung des Eifelparks außerhalb des Freizeitbereiches als Wildgehege.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Freizeitparks waren auf der Grundlage der ökologischen Untersuchungen darüberhinaus Teilflächen auszuweisen, um differenzierte Entwicklungsziele zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft durch Festsetzungen zu bestimmen.

Bei Würdigung der Bedeutung des Parks als Attraktion und als Wirtschaftsfaktor in der Region Trier einerseits und der naturräumlichen Voraussetzungen andererseits kann daher den Nutzungen - auch im Hinblick auf bestehende Auswirkungen im Bereich Natur und Landschaft - in der Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander zugestimmt werden.

Diese Zustimmung wurde im raumplanerischen Entscheid zum Eifelpark Gondorf zum Ausdruck gebracht.

Sonstige Auswirkungen, insbesondere Auswirkungen auf das Wohnen sind durch die Planung erkennbar nicht zu erwarten. Reine Wohngebäude befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Fremdenbeherbergung und auch die Wohngebäude für die Fremdenbeherbergung stellen eine Nutzung dar, die der Zweckbestimmung des Gebietes (Sondergebiet für den Fremdenverkehr) vollumfänglich entspricht.

Im Wild- und Freizeitpark dagegen sind aus den genannten Gründen Wohngebäude, auch solche der Fremdenbeherbergung, nicht vorgesehen. Sie sind explizit nicht zulässig.

7. Bodenordnung / Auswirkungen auf die Kosten der Gemeinde

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das Plangebiet befindet sich zu wesentlichen Teilen in der Hand des Betreibers sowie im Besitz der Gemeinde.

Kosten für die Gemeinde entstanden bei der Erschließung des Plangebietes durch die Errichtung des erforderlichen Waldparkplatzes. Diese Kosten beliefen sich auf ca. 625.000 DM. Soweit diese Kosten nicht von dem Betreiber des Eifelparkes mitgetragen wurden, kompensieren sie sich durch die Steuereinnahmen, die der Gemeinde durch die Frequentierung des Gebietes zufließen.

Folgekosten durch die Planung entstehen nach einigen Jahren durch die Verkehrssicherungs- und Erhaltungspflicht im Bereich der verkehrlichen Erschließung.

Diese zu übernehmen ist gerechtfertigt, da in der Regel in einem Zeitraum von bis zu 20 Jahren keine Aufwendungen zu erwarten sind und dann die Kosten anteilig über Straßenbaubeiträge eingefordert werden können.

Die Belastung der Gemeinde durch ihre Haftung im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht ist zumutbar und durch die Gemeindeversicherung abgedeckt.

Diese Begründung hat den Bebauungsplanunterlagen für die Prüfung zur Erteilung der Genehmigung gem. § 11 Baugesetzbuch i. d.F. vom 08.12.1986 beigelegt.

54634 Bitburg, 22.11.1995

Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
In Vertretung:



(Mayer-Schlöder)

Gondorf,

den 21.09.1994

Der Ortsbürgermeister

