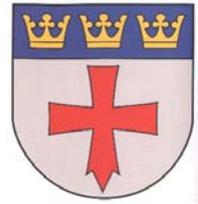


Ortsgemeinde Gondorf



1. Änderung des Bebauungsplans „Eifelpark Gondorf - Freizeitpark“

Begründung

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

März 2017

Karst  **GeoData**
Städtebau, Umwelt- und Naturschutz GmbH

Bahnhofstraße 35 - 54634 Bitburg
Tel.: 06561/9559-0 - Fax: 06561/9559-90
E-Mail: info@ralf-karst.de - Internet: www.ralf-karst.de



Teil 1 - Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSGRUNDLAGEN	2
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
1.2	Überschneidung mit dem B-Plan „Eifelpark Gondorf - Freizeitpark“	4
1.3	Topographie	4
1.4	Derzeitige Nutzung und Umgebungsnutzungen	5
1.5	Übergeordnete Planungen	5
1.5.1	Regionaler Raumordnungsplan (RROP)	5
1.5.2	Flächennutzungsplan (FNP)	6
2	ANLASS DER PLANUNG	7
3	PLANUNGSZIELE	7
4	RECHTSGRUNDLAGEN	8
5	GRUNDZÜGE DER PLANUNG	10
6	PLANUNGSKONZEPTION	11
6.1	Verkehrskonzeption.....	11
6.2	Städtebauliche Konzeption	11
6.2.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
6.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen.....	12
6.2.4	Stellplätze.....	13
7	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	14
8	UMWELTBERICHT	14
9	IMMISSIONSSCHUTZ	15
10	VER- UND ENTSORGUNG	16
10.1	Regenwasserbewirtschaftung	16
10.2	Schmutzwasserentsorgung	16
10.3	Wasserversorgung	17
10.4	Energieversorgung	17
10.5	Abfallentsorgung.....	17
10.6	Gasversorgung	17

Teil 2 - Umweltbericht



1 PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Ortsgemeinde Gondorf gehört der Verbandsgemeinde Bitburger Land an und liegt rund 10 km von der Stadt Bitburg entfernt. Das Mittelzentrum Bitburg ist über die B 50 in rund 10 bis 15 Minuten zu erreichen.

Der Eifelpark umfasst folgende Flurstücke auf der Gemarkung Gondorf:

Flur 3	Flur 5	Flur 6	Flur 7
65/2	11/11	13/1	18/1
65/4	11/12 tlw.	13/3	18/4
65/13		13/4	18/10
66/3		13/5	18/11
74		14/1	18/12
		15/2	18/14
		15/4	18/15
		15/9	18/16 tlw.
		15/11	20/3
		16/12	20/5
		17/6	21/2
		18/6	21/3
		19	23/1
		20	23/3
		22/1	25/1
		22/2	25/3
		33 tlw.	27/4
		35	27/6
		36	27/7
		37	
		38	
		39	
		40	
		41	



Die o.g. Flächen sind Eigentum der Ortsgemeinde und des Eifelparks Gondorf oder wurden seitens des Eifelparks Gondorf gepachtet.

Das gesamte Plangebiet umfasst zusätzlich folgende Flurstücke der Gemarkung Gondorf:

- Flur 3, Flurstücke 67/1
- Flur 4, Flurstücke 40/7, 40/8, 40/9
- Flur 6, Flurstücke 14/2, 15/2, 15/5, 15/6, 15/8, 15/10, 16/1, 16/5, 16/6, 16/7, 16/8, 16/9, 16/10, 16/11, 17/1, 17/3, 17/5, 18/3, 18/4, 18/5.

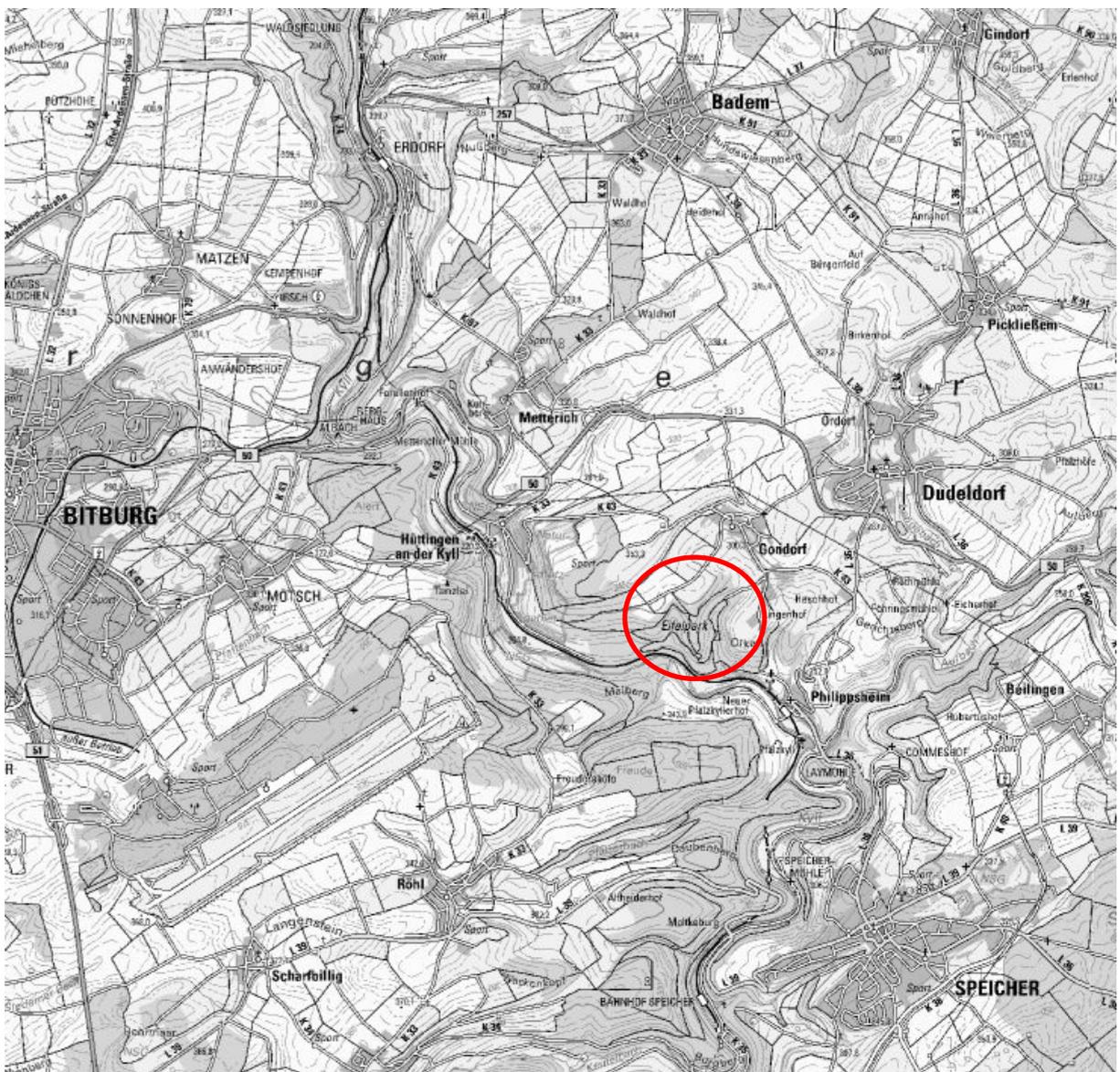


Abbildung 1: Übersichtskarte ohne Maßstab (Quelle: http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/)



Das Planungsgebiet liegt südwestlich der Ortsgemeinde Gondorf. Nordwestlich und östlich des Parks befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, westlich Waldgebiete und südlich verläuft die Gleisanlage der Strecke Gerolstein – Trier und die Kyll, ein Gewässer II. Ordnung.

Die genaue räumliche Ausdehnung des Bebauungsplanes ist der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:2000 zu entnehmen.

Infolge durchgeführter Bestandsaufnahmen der Karst GeoData GmbH im Eifelpark Gondorf konnte festgestellt werden, dass die Plangrundlage mit Stand Februar 2015, die seitens der VG Bitburger Land aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) zur Verfügung gestellt wurde, nicht den gegenwärtigen baulichen Bestand vor Ort wiedergibt. Die Planunterlage wurde dennoch unverändert in die Bebauungsplanunterlagen übernommen, da diese den derzeit amtlichen Unterlagen entspricht.

1.2 Überschneidung mit dem B-Plan „Eifelpark Gondorf - Freizeitpark“

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Eifelpark Gondorf - Freizeitpark“ umfasst den Geltungsbereich des am 16.12.1995 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Eifelpark Gondorf - Freizeitpark“ und weitere Flächen im Nordosten, Nordwesten und Süden um vor allem den zunehmenden Parkplatzbedarf der Besucher abdecken zu können und um die Tiergehege in den Geltungsbereich zu integrieren.

Die bisherigen Festsetzungen im B-Plan „Eifelpark Gondorf - Freizeitpark“ werden durch die Festsetzungen dieser 1. Änderung ersetzt.

Die Festsetzungen der 1. Änderung orientieren sich dabei an den Festsetzungen des Bebauungsplans „Eifelpark Gondorf – Freizeitpark“ um ein möglichst einheitliches Bild bei den festen baulichen Anlagen zu erhalten.

Nach Erlangung der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Eifelpark Gondorf – Freizeitpark“ wird der Bebauungsplan „Eifelpark Gondorf – Freizeitpark“ gegenstandslos, da die 1. Änderung den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eifelpark Gondorf – Freizeitpark“ beinhaltet.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Eifelpark Gondorf – Freizeitpark“ wird der Bebauungsplan „Eifelpark Gondorf – Freizeitpark“ aufgehoben.

1.3 Topographie

Das Plangebiet ist südexponiert und fällt von ca. 295 m ü. NN im Norden auf 210 m ü. NN im Süden. Weiter südlich verläuft die Kyll, ein Fließgewässer II. Ordnung. Durch den Park fließt im östlichen Teil ein Fließgewässer III. Ordnung (Talbach), in dessen Richtung die am östlichen Rand des Parks befindlichen Hänge abfallen.

Der Talbach wurde nur teilweise, aufgrund fehlender Plangrundlagen, in die Planzeichnung übernommen. Der Gewässerverlauf ist entsprechend der topographischen Karte (Quelle: http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/; zuletzt geprüft am 20.07.2015) in der



Planzeichnung eingetragen. Obwohl der Gewässerverlauf schon unmittelbar südlich des Hotelbereichs beginnt, ist dieser nicht in der topographischen Karte enthalten. Auch im GeoPortal Wasser von Rheinland-Pfalz (Quelle: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>; zuletzt geprüft am 20.07.2015) ist das Gewässer nicht mit seinem gesamten Lauf eingetragen.

1.4 Derzeitige Nutzung und Umgebungsnutzungen

Der Eifelpark Gondorf lässt sich unterteilen in einen Freizeitpark und einen Wildtierpark. Die Gehege der Tiere sind dabei westlich, östlich und südlich des Parks angelegt. Mittig und im Norden befinden sich primär technische und bauliche Freizeiteinrichtungen.

Die Umgebungsnutzung gestaltet sich wie folgt:

Norden: landwirtschaftliche Nutzung mit wenigen Gehölzstrukturen

Osten: landwirtschaftliche Nutzung mit wenigen Gehölzstrukturen und Waldflächen im Südosten

Süden: Gleisanlage der Eisenbahn (Verbindung Hüttingen an der Kyll und Philippsheim), daran anschließend Gehölzstrukturen und Waldflächen

Westen: Waldflächen und landwirtschaftliche Nutzung im Nordwesten

1.5 Übergeordnete Planungen

1.5.1 Regionaler Raumordnungsplan (RROP)

Aufgrund einer möglichst aktuellen Angabe von Inhalten aus übergeordneten Planungen werden nicht nur die Inhalte des Regionalen Raumordnungsplans (RROP) der Planungsgemeinschaft Trier von 1985/1995 wiedergegeben, sondern auch die Inhalte des Entwurfes des neuen Regionalen Raumordnungsplanes mit Stand vom Januar 2014.

Im Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsplanes werden die außerhalb des Parks liegenden Bereiche als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft ausgewiesen und die Flächen des Eifelparks als Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus und Vorranggebiete für die Forstwirtschaft. Der Ortsgemeinde Gondorf wird die besondere Funktion Freizeit/Erholung zugewiesen, die touristischen Entwicklungsmöglichkeiten sind zu beachten und zu stärken.

Im Regionalen Raumordnungsplan von 1985/1995 ist der Ortsgemeinde Gondorf die besondere Funktion Erholung zugewiesen. Es handelt sich somit um einen Schwerpunkort der touristischen Entwicklung. Das Vorhaben steht daher grundsätzlich mit den Vorgaben der Regionalplanung zur Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und zur Stärkung des Fremdenverkehrs im Einklang. Von der geplanten Parkplatzerweiterung sind jedoch Vorranggebiete für die Landwirtschaft betroffen, was eine Abstimmung mit der Landwirtschaftskammer und den betroffenen Landwirten erforderlich macht. Der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer im Zuge der Durchführung der vereinfachten raumordnerischen Prüfung konnten keine grundsätzlichen Bedenken entnommen werden, es sollten nur Abstimmungen mit den betroffenen Landwirten erfolgen. Diese sind bereits über



das Vorhaben informiert und stimmten den Planungen zu, da die Betreiber des Eifelparks Gondorf bereits die Nutzung der Flächen mit diesen vereinbart haben.

Nach erfolgter frühzeitiger Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fanden wiederholt Gespräche seitens der Ortsgemeinde Gondorf mit den Flurstückseigentümern statt, deren Flurstücke einer Nutzungsänderung aufgrund der B-Plan-Änderung unterliegen. Diese zeigten sich nach wie vor mit den in der B-Plan-Änderung angegebenen Nutzungen einverstanden. Auch die vorherigen Pächter der betroffenen Flächen stimmen der Planung weiterhin zu.

Abstimmungen mit den Eigentümern sind somit mehrfach erfolgt mit einem für die beabsichtigten Nutzungen positivem Ergebnis.

1.5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Gemäß des Flächennutzungsplanes (FNP) der ehemaligen Verbandsgemeinde Bitburg-Land inklusive landespflegerischer Darlegung der Umweltverträglichkeit (2006) ist der Bereich des Eifelparks Gondorf als Sondergebiet (Freizeitpark) ausgewiesen. Für die Bereiche der Außengehege sind Waldflächen eingezeichnet und die geplante Erweiterungsfläche ist als Streuobstbestand dargestellt. Daher wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, dessen Verfahren parallel durchgeführt wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

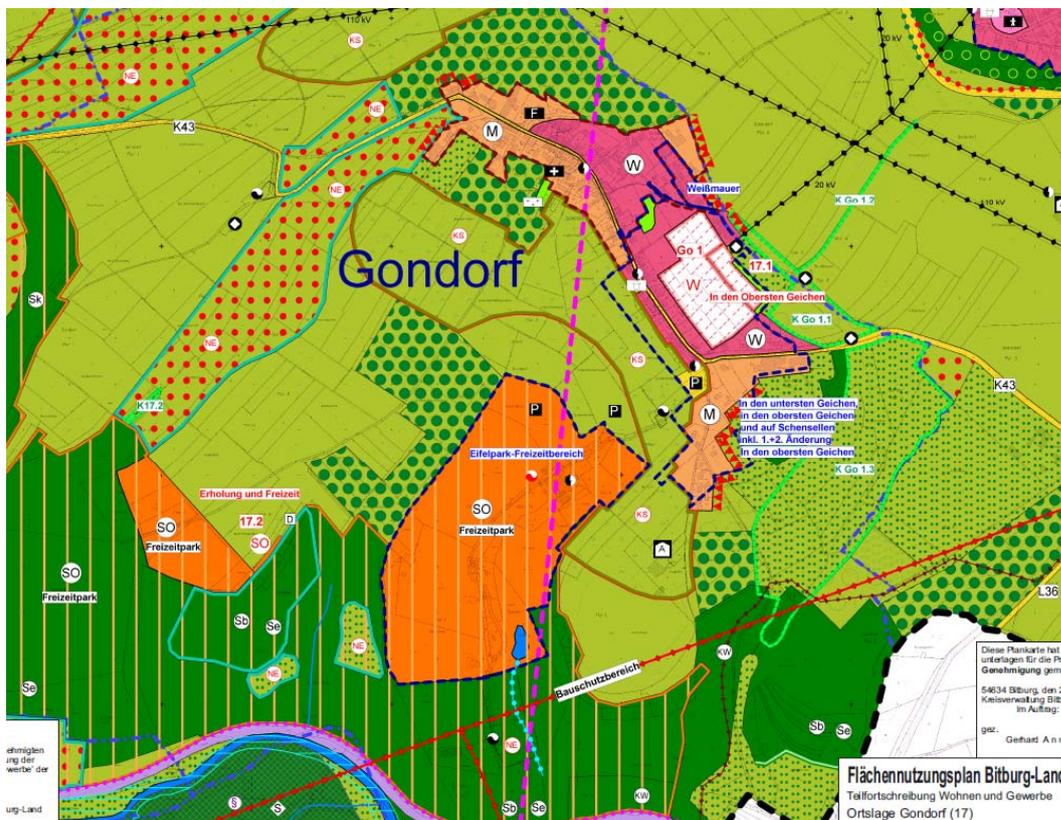


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplans, maßstabslos



2 ANLASS DER PLANUNG

Für einen Teilbereich des Freizeitbereiches des Eifelparks Gondorf und weiterer Flächen besteht seit 1994 ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Eifelpark Gondorf – Freizeitpark“, der in der zugehörigen Planzeichnung als „Eifelpark Gondorf – Freizeitbereich“ bezeichnet wird. Aufgrund des Wechsels der Betreiber des Eifelparks Gondorf sind nun abweichend von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Vorhaben geplant, da sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes an den Konzepten des vorherigen Betreibers orientieren.

Die Betreiber des Eifelparks Gondorf, Alexander Goetzke und Nadine Löwenthal, planen den bestehenden Wild- und Freizeitpark „Eifelpark Gondorf“ in Gondorf zu erweitern.

Die Erweiterung soll der Zukunftsfähigkeit des Parks dienen und weitere Entwicklungsmöglichkeiten bieten, um auch weiterhin den Betrieb des Eifelparks als eine wertvolle touristische Attraktion in der Region zu sichern.

Aufgrund der geplanten Erweiterung des Eifelparks, die wohl mit erhöhten Besucherzahlen und vermehrten Verkehrsströmen einhergehen wird, und der beispielsweise geplanten Errichtung von Freizeiteinrichtungen mit Höhen von ca. 50 m, wurde die angestrebte Planung als raumbedeutsam mit überörtlicher Bedeutung eingestuft. In Abstimmung mit der unteren Landesplanungsbehörde wurde eine vereinfachte raumordnerische Prüfung gem. § 16 Bundesraumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 18 Landesplanungsgesetz (LPIG) durchgeführt. Die Stellungnahmen, die aus dieser Prüfung resultierten, wurden bei der Aufstellung der Festsetzungen beachtet.

Des Weiteren sind im Zuge aktueller Planungen zur Außengebietsentwässerung der Ortsgemeinde Gondorf seitens der Gemeinde Nutzungen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes vorgesehen, die ebenfalls nicht mit den Festsetzungen vereinbar sind.

Eine Änderung des Bebauungsplanes wird seitens der Betreiber des Eifelparks Gondorf, Alexander Goetzke und Nadine Löwenthal, angestrebt und aufgrund eines Vorhabens der Ortsgemeinde Gondorf notwendig.

Sowohl die Ortsgemeinde, als auch die Verbandsgemeinde Bitburger Land begrüßen das Vorhaben, da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Parks handelt und die Planung zu einer Verbesserung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit und perspektivischen Entwicklung beiträgt.

3 PLANUNGSZIELE

Ziel der Planung ist es, die Zukunftsfähigkeit des Eifelparks Gondorf zu sichern, indem durch die Änderung des Bebauungsplanes die geplanten Vorhaben der Betreiber des Parks auch durchführbar werden. Aus diesem Grund richten sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes nach den Konzepten des Betreibers, die sich nicht mit den Vorhaben des ehemaligen Betreibers decken. Im Sinne des Eifelparks Gondorf als eines der zentralen touristischen und wirtschaftlich bedeutenden Einrichtungen der Region mit sogar



internationaler Beachtung sollte somit bei Änderung des Bebauungsplanes auf die Möglichkeiten zur Weiterentwicklung des Parks geachtet werden. Zudem deckt der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan nur den Freizeitbereich ab, die Tiergehege liegen somit im Außenbereich. Da die Tierhaltung keinen landwirtschaftlichen Zweck erfüllt, sieht es die Kreisverwaltung als erforderlich an, diese Bereiche in den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes mit aufzunehmen, da dann auch die baulichen Anlagen in den Tiergehegen zum Innenbereich zählen und zukünftige bauliche Änderungen in diesen Bereichen baurechtlich vereinfacht werden.

Nicht nur die geplanten Maßnahmen der Betreiber des Eifelparks Gondorf lassen eine Änderung des Bebauungsplans notwendig werden, sondern auch eine Maßnahme zur Außengebiets- und Ortsentwässerung der Ortsgemeinde Gondorf.

Eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1994 wird somit anhand einer Vielzahl an zukunftsorientierten Vorhaben der Betreiber des Eifelparks Gondorf erforderlich und sollte im Hinblick auf das Fortbestehen des Eifelparks Gondorf vorgenommen werden.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung soll sowohl den Bedürfnissen des Investors als auch den Anforderungen an eine flächensparende und umweltschonende zukunftsweisende Entwicklung Rechnung getragen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes schafft die Ortsgemeinde Gondorf ein Instrument zur Steuerung der Parkentwicklung in ihrem Gesamtgebiet und definiert eindeutige Vorgaben für die Beurteilung der Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen über den Bereich des Freizeitparks hinaus.

4 RECHTSGRUNDLAGEN

Folgende gesetzliche Grundlagen liegen der Planung jeweils in der derzeit gültigen Fassung zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998 S. 365)
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)



- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502)
zuletzt geändert durch Art. 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)
in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. 2005, 302)
zuletzt geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283)
- Landesstraßengesetz (LStrG)
in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273)
zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)
in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015 S. 127)
zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383)
- Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG)
in der Fassung vom 15.06.1970 (GVBl. 1970 S. 198)
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)
in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94)
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274)



zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, 159)
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

5 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Angewandte Planungsgrundsätze

Die Planungen zum Bebauungsplan werden von folgenden Grundsätzen ausgehen:

Der Bebauungsplan soll

- die weitere Entwicklung eines seit 1964 bestehenden Freizeit- und Wildtierparks ermöglichen
- Förderung des Tourismus somit der Wirtschaft
- Steigerung der Attraktivität und der Attraktionen im Eifelkreis Bitburg-Prüm
- die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln
- die Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung bestehender und zukünftiger Nutzungskonflikte städtebaulich neu ordnen
- eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln
- im gesamten Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen schaffen, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse entsprechen
- dazu beitragen, daß Ressourcen an anderer Stelle geschont und Flächenversiegelungen auf das notwendige Maß beschränkt werden
- der Verbesserung der Lebensverhältnisse sowie des Umfeldes dienen und zu einer weiteren wirtschaftlichen Stabilisierung und Sicherung der Erwerbsgrundlagen der Bevölkerung beitragen



6 PLANUNGSKONZEPTION

6.1 Verkehrskonzeption

Großräumig betrachtet ist der Eifelpark über A 60, B 50, B 257, L 38 und L 36 erreichbar. Lokal ist das Gebiet über die K 43 anzufahren. Letztere endet vor den Gemeindestraßen Kyllstraße und Weißstraße, die zum Park beziehungsweise den Parkplätzen führen.

Eine Erschließung des Plangebietes besteht somit bereits.

Im Zuge des geplanten Straßenausbaus des Landesbetriebs Mobilität Gerolstein wird auch dem vermehrten Verkehrsaufkommen durch den Eifelpark Gondorf Rechnung getragen, so wird die K 43 verbreitert und erneuert, um die vermehrten Verkehrsströme auffangen zu können. Diese Straßenausbaumaßnahmen schaffen eine geordnete Verkehrssituation, auch bei Zunahme der Besucherzahlen des Eifelparks Gondorf.

6.2 Städtebauliche Konzeption

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Eifelpark Gondorf - Freizeitpark“ ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt, welches, je nach Nutzung, in Sonderbereiche unterteilt wird. Hiermit sollen die weitere Entwicklung des ansässigen Parks mit sämtlichen notwendigen Anlagen (Verwaltungsgebäude, Stallungen, Lagerhallen, etc.) und die außerhalb des Parks angesiedelten Nutzungen (Hotel usw.) gesichert werden.

Das Plangebiet wird in drei verschiedene Sondernutzungen unterteilt in Abhängigkeit der auch derzeit schon bestehenden Nutzungen:

- SO1 Hotel und Appartements mit Gastronomie sowie Einrichtungen zur Verwaltung
- SO2 Unterbringung von Freizeiteinrichtungen technischer und baulicher Art sowie diesem Zweck dienende Nutzungen, Gastronomie, Verkaufsstellen, Sanitäranlagen, Lagerhallen zur Tierversorgung und zur Unterbringung technischer Ausstattung, Lager- und Abstellflächen, Wege, Betriebsunterkünfte und Betriebstankstellen
- SO3 Tiergehege mit zur artgerechten Haltung der Tiere notwendigen baulichen Anlagen und Einrichtungen, Wege

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Sonderbereich SO1 wird eine GRZ (Grundflächenzahl) festgesetzt.

Für den Sonderbereich SO2 wird keine GRZ (Grundflächenzahl) festgesetzt, sondern eine überbaubare Grundfläche bestimmt.

Die Festlegung der zulässigen Grundfläche als absolute Zahl anstelle der Anwendung der Verhältniszahl GRZ ist für das Sondergebiet SO2, die dem Freizeitpark dient, sinnvoll, da



dort eine Zuordnung der zulässigen Grundflächen im Verhältnis zu der jeweils zugrundeliegenden Grundstücksfläche (§ 19 Abs. 1 und 3 BauNVO) nicht eindeutig bestimmbar ist.

Für den Sonderbereich SO3 wird kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, da in diesem Bereich ausschließlich die zur artgerechten Tierhaltung notwendigen baulichen Anlagen zulässig sind, deren Größe an tierschutzrechtliche Vorgaben geknüpft ist.

Grundflächenzahl (GRZ)

Um das Grundstück wirtschaftlich sinnvoll nutzen zu können und andererseits ein flächensparendes Bauen – auch im ländlichen Raum – zu gewährleisten, wird die Grundflächenzahl (GRZ) für den Bereich SO 1 auf 0,4 festgesetzt.

Grundfläche (GR)

Die Grundfläche für den Sonderbereich SO2 wird auf 6,22 ha festgesetzt. Bislang lag die überbaute Grundfläche bei ca. 2,8 ha, womit Entwicklungsmöglichkeiten für den Park gegeben sind.

Geschossflächenzahl (GFZ), Geschossigkeit

Im Sondergebiet SO1 wird die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Für die weiteren Sonderbereiche wird keine Geschossflächenzahl festgesetzt, da in diesen Bereichen meist keine Gebäude, sondern andere bauliche Anlagen wie Fahrgeschäfte, errichtet werden. Zudem ist eine Zuordnung zu der jeweils zugrundeliegenden Grundstücksfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO) nicht eindeutig bestimmbar.

Höhe der baulichen Anlagen / Höhenlage

Zur Erhaltung des Umgebungscharakters als Waldfläche erfolgt eine Begrenzung der Höhenentwicklung mit Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhe der Gebäude und der maximalen Höhe sonstiger baulichen Anlagen.

Die zulässige Überschreitung der Höhenbegrenzung für einzelne bauliche Anlagen dient der Entwicklungsmöglichkeit der Eifelparks Gondorf im Hinblick auf die Variabilität zukünftiger Freizeitanlagen.

6.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen

Eine Festsetzung der Bauweise ist nicht erfolgt, da es sich um einen Freizeitpark handelt und sich die Festsetzung einer Bauweise nicht eignet, aufgrund der verschiedenen Nutzungen der Gebäude, womit meist auch eine unterschiedliche Ausgestaltung der Gebäude verbunden und notwendig ist. Aus diesem Grund wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Abgrenzungen der Sondergebiete von den Grün- und Waldflächen vorgegeben. Eine Festsetzung von Baufenstern wurde



unterlassen, da keine Abstandsflächen zu beachten sind. Die Abstände der baulichen Anlagen von den Gehölzen können somit zwar geringer als eine Baumlänge (30 m) sein, jedoch weist auch der Bestand des Eifelparks Gondorf solche Abstände nicht auf. Während in einigen Bundesländern durch Verordnungen (z.B. Waldabstandsverordnungen) ein gesetzlicher Abstand von 30 m zum Wald festgesetzt ist, ist dies in Rheinland-Pfalz nicht der Fall. Eine Festsetzung dieses Abstandes zu den Waldflächen würde eine erhebliche Einschränkung der nutzbaren Flächen ergeben und zudem eine sich in die Landschaft einfügende Nutzung erschweren. Gerade die naturnahen Laubwaldbereiche in enger Kombination zu den baulichen Attraktionen machen den Reiz des Eifelparks gegenüber anderen Freizeitparks aus.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist ebenfalls nicht vorgegeben, da die Gebäude untereinander auch in einem funktionalen Zusammenhang stehen können und deren Ausrichtung somit anhand der Betriebsabläufe gewählt werden kann, wie dies bei dem derzeitigen baulichen Bestand vorliegt.

Eine Festsetzung der Bauweise und der Stellung der baulichen Anlagen dient vor allem einer einheitlichen Bebauung zu einem harmonischen Gesamtbild, was aufgrund der unterschiedlichen Größen und Formen der Fahrgeschäfte in einem Freizeitpark nur begrenzt möglich erscheint. Die Gebäude sollten sich an den Fahrgeschäften orientieren, um das Gesamtbild eines Freizeitparks zu erzeugen, wozu das bewusste Unterbleiben von Festsetzungen zur Bauweise beiträgt.

6.2.4 Stellplätze

Die Erweiterung des Parks wird sich auf das Verkehrsaufkommen auswirken, da diese gerade einem Besucherzuwachs dienen soll, womit sich die Verkehrsströme erhöhen werden. Ein wichtiger verkehrstechnischer Aspekt ist somit das Vorhandensein ausreichend großer Parkplatzflächen. Zurzeit stehen für die Besucher des Eifelparks ca. 540 Parkplätze zur Verfügung. Die vorgesehene Erweiterung der Parkplatzflächen, die in die Festsetzungen und die Planzeichnung des Bebauungsplanes übertragen wurde, trägt den erwarteten erhöhten Besucherzahlen Rechnung.

Der Parkplatz nördlich des Parks dient bei hohem Besucherandrang als zusätzliche Parkmöglichkeit. Dies wird vor allem an Wochenenden erwartet und ist auf die Sommermonate beschränkt. Dies beeinträchtigt die Ausprägung des Grünlands, was bei der Kompensationsbedarfsermittlung Berücksichtigung findet. Eine Befestigung des derzeit vorliegenden Grünlandes ist somit aufgrund der äußerst sporadischen Nutzung nicht notwendig und im Hinblick auf den Wasser- und Naturhaushalt nicht zulässig.



7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die gestalterischen Festsetzungen wurden unter dem Gesichtspunkt der Einheitlichkeit zu den bestehenden Gebäuden und der Einbindung der geplanten Einrichtungen in die umgebende Landschaft getroffen.

Die Festsetzungen wurden dabei auf Gebäude beschränkt, da bei den Freizeiteinrichtungen, wie Fahrgeschäften, aus technischen Gründen meist keine weitreichenden gestalterischen Möglichkeiten gegeben sind. Zudem ist der Park randlich durchgängig begrünt bzw. ist zu begrünen, weshalb eine störende Wirkung auf das Landschaftsbild vermindert wird.

8 UMWELTBERICHT

Im Umweltbericht werden die zu erwartenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bilanziert. Die Anforderungen, die sich aus der durchgeführten Umweltprüfung ergeben, wurden als textliche und zeichnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

Der Umweltbericht betrachtet vor allem die Auswirkungen der geplanten Vorhaben und die Bereiche, die bislang noch nicht zum Geltungsbereich eines Bebauungsplans zählten, da der bestehende Freizeitpark bereits bauleitplanerisch erfasst ist und ein landschaftspflegerischer Planungsbeitrag erstellt wurde, der bereits Eingriffe bilanzierte und Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen beinhaltete. Diese Maßnahmenflächen wurden auf ihren aktuellen Zustand hin überprüft. Die Maßnahmen sowie die Inanspruchnahme festgelegter Flächen für Kompensationsmaßnahmen durch geplante Vorhaben werden dem durch die vorgesehenen Planungen verursachten Kompensationsbedarf hinzugerechnet und an die heutigen Biotopentwicklungen angepasst.

Die naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden, soweit sie nicht innerhalb des Plangebietes zu realisieren sind, außerhalb des Plangebietes durchgeführt. Der Investor verpflichtet sich per städtebaulichem Vertrag gegenüber der Ortsgemeinde und diese wiederum gegenüber der unteren Naturschutzbehörde (Kreisverwaltung Eifelkreis Bitburg-Prüm) zur Durchführung der festgelegten Ersatzmaßnahmen. Die dauerhafte Sicherung der Ersatzflächen soll über Eintrag der Grunddienstbarkeit zugunsten der unteren Naturschutzbehörde (Kreisverwaltung Eifelkreis Bitburg-Prüm) erfolgen.



9 IMMISSIONSSCHUTZ

Störende Wirkungen, die von der Erweiterung des Eifelparks Gondorf ausgehen können, sind der veränderte Sichtraum durch die geplante Errichtung einer Anlage mit einer Höhe von 50 m und die möglichen Geräuschemissionen durch die Besucher des Eifelparks, die wohl vor allem durch die Nutzung der Fahrgeschäfte auftreten werden. Zudem sind Immissionen aufgrund der Verkehrszunahme und der erweiterten Parkmöglichkeiten zu erwarten.

Eine Sichtfeldanalyse war Bestandteil des Antrages auf vereinfachte raumordnerische Prüfung. Dabei wurde die exponierteste Stelle des Parks zur Errichtung einer 50 m hohen Anlage untersucht, folglich der Bereich, von dem die größtmögliche Beeinträchtigung auf den Landschaftsraum ausgehen könnte. Das Ergebnis der raumordnerischen Prüfung fiel positiv aus, so dass erhebliche Störwirkungen ausgeschlossen werden können. Die Festsetzung zum Standort einer solchen Anlage erübrigt sich, da jeder andere Standort im Verhältnis zur geprüften Lage geringere Auswirkungen entfaltet. Eine solche Anlage ist somit im gesamten Bereich SO₂ zulässig. Insgesamt sind zwei Anlagen mit einer Höhe bis zu 50 m zulässig.

Mit Lichtemissionen ist aufgrund der Öffnungszeiten des Eifelparks nicht zu rechnen, der Park öffnet erst zwischen 09:00 und 10:00 Uhr und schließt bereits um 17:00 bzw. 18 Uhr, weshalb auch eine Beeinträchtigung der Nachtruhe ausgeschlossen wird.

Eine Zunahme von Geruchsimmissionen ist in der Ortslage Gondorf aufgrund des zunehmenden Verkehrs zu erwarten. Die Anwohner der K 43 im Süden des Ortes sind dabei von diesen vermehrten Verkehrsströmen betroffen. Eine erhebliche Geruchsbelästigung durch die Abgase der Fahrzeuge kann jedoch nicht angenommen werden, da es sich um einen sehr kleinräumigen Bereich mit offener Bebauung und guter Belüftung handelt, womit man von einer raschen Verteilung der Abgase ausgehen kann und sich keine Anreicherung der Abgase in der Luft erwarten lässt.

Zur Einschätzung der Lärmereignisse des Parks und der Verkehrssituation wurde eine schalltechnische Untersuchung¹ in Auftrag gegeben, diese ist den Bebauungsplanunterlagen zur Offenlage / Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beigelegt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens wurden in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet, um Überschreitungen der Lärmrichtwerte ausschließen zu können. Dazu zählt die Einschränkung der Parkplatznutzung westlich der Siedlungsstruktur. Die Parkfläche ist um eine Parkplatzreihe von der Wohnbebauung abzurücken, um ein Überschreiten der Immissionsrichtwerte ausschließen zu können, weitere Maßnahmen sind zur Einhaltung der Richtwerte nicht erforderlich.

Eine solche Reduzierung der Parkfläche wurde in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet. Zusätzlich ist eine Bepflanzung auf dieser Fläche vorgesehen, die zum einen als Sichtschutz fungieren und zum anderen die Lärmeinwirkungen zusätzlich minimieren soll.

¹ FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH (2016): Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Erweiterung des Eifelparks in Gondorf. Kaiserslautern.



Mit Hilfe von Vegetationsstreifen kann man den Verkehrslärm reduzieren², durch sehr dichte Hecken kann eine Senkung des Dauerschallpegels um 0,2 - 0,3 dB(A)/m erreicht werden.³ Um diese Effekte der Hecke zu unterstützen, wurde unter anderem eine dichtere Anpflanzung im Vergleich zu den anderen Heckenstrukturen festgesetzt und auch die Artenauswahl wurde auf die zu erfüllenden Funktionen der Hecke ausgelegt.

Bei den in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Prognoseberechnungen wurde davon ausgegangen, dass der bestehende Schotterparkplatz mit 140 Stellplätzen für die Nutzung durch „Eifelpark“-Besucher entfällt (siehe Seite 9 der schalltechnischen Untersuchung, Stand: Januar 2016). Es wurde eine zusätzliche Prognoseberechnung im Oktober 2016 durchgeführt, die die Nutzung des Schotterparkplatzes durch „Eifelpark“-Besucher berücksichtigt. Bei einer Verteilung der angesetzten 2.950 Pkw-Bewegungen auf insgesamt 1.340 Stellplätze der Parkplätze am Parkeingang (50 Stellplätze), Waldparkplatz (350 Stellplätze), Erweiterung (reduziert auf 800 Stellplätze) und Schotterparkplatz (140 Stellplätze) wurden am maßgeblichen Immissionsort am nächstgelegenen Wohngebäude in der Umgebung Freizeitlärmeinwirkungen von bis zu 49,9 dB(A) berechnet. Die Immissionsrichtwerte des Rundschreibens Freizeitlärm Rheinland-Pfalz werden eingehalten.

10 VER- UND ENTSORGUNG

10.1 Regenwasserbewirtschaftung

Das oberflächlich abfließende Wasser der Versiegelungsflächen ist breitflächig zu versickern und dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen, was auch den Festsetzungen des Bebauungsplans „Eifelpark Gondorf – Freizeitpark“ und somit der derzeitigen Regenwasserbewirtschaftung entspricht. Ein Entwässerungskonzept wurde von dem Ingenieurbüro Ralf Karst Ingenieure erarbeitet, welches den Bebauungsplanunterlagen beiliegt. Dieses wurde bereits mit der SGD Nord, Regionalstelle Trier abgestimmt.

10.2 Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser (häusliches Abwasser) wird über eine bis in den Eifelpark reichende Druckleitung über das zentrale Abwasserpumpwerk zur Kläranlage Dudeldorf gepumpt.

Entsprechende Maßnahmen werden in einem Erschließungsvertrag zwischen Investor und den VG-Werken geregelt.

² Späh, M., Weber, L., Oesterreicher, T. & A. Liebl (2011): Schallschutzpflanzen – Optimierung der Abschirmung von Hecken und Gehölzen. Forschungsbericht BWPLUS, Fraunhofer Institut für Bauphysik IBP, Stuttgart.

³ Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg (2013): Städtebauliche Lärmfibel – Hinweise für die Bauleitplanung. Stuttgart.



10.3 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem dafür zuständigen Wasserversorgungsträger auch weiterhin über ausreichend dimensionierte Leitungen sicherzustellen.

10.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über einen entsprechenden Anschluss an das örtliche Stromnetz.

10.5 Abfallentsorgung

Der Eifelpark und der Hotelbereich sind an die öffentliche Abfallentsorgung angebunden.

10.6 Gasversorgung

Eine Versorgung mit Erdgas wird im Rahmen der weiteren Bearbeitung allenfalls über einen privaten Träger (Flüssiggas) erfolgen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet „Eifelpark Gondorf - Freizeitpark“ – 1. Änderung

Gondorf, den 15.11.2017

gez. (S)

Otmar Kaufmann
(Ortsbürgermeister)