

Ortsgemeinde Gondorf

2. Änderung Bebauungsplan „Eifelpark Gondorf - Freizeitpark“

Begründung - Teil 1 | Städtebaulicher Teil

Stand: 17. Juni 2020

Satzung

ISU
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Planung	3
1.1	Vorgeschichte.....	3
1.2	Aktuelle Situation	3
2	Verfahren	5
2.1	Verfahrensart	5
2.2	Verfahrensablauf	5
3	Das Plangebiet/ Planungskonzeption	6
3.1	Lage und Geltungsbereich/ Topographie	6
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption.....	8
3.3	Verkehrliche Erschließung	9
3.4	Ver- und Entsorgung.....	9
3.5	Sicherheitskonzept.....	9
3.6	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	10
3.7	Planungsalternativen	10
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	11
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	11
4.2	Regionaler Raumordnungsplan	11
4.3	Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu)	12
4.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	12
5	Berücksichtigung der Umweltbelange	13
6	Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte.....	14
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO).....	14
6.2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)	19
7	Hinweis zu externen Ausgleichsmaßnahmen.....	19
8	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.....	19
9	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes	19
10	Kostenübernahme & Flächenbilanz.....	20
10.1	Kosten	20
10.2	Flächenbilanz.....	20

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Vorgeschichte

Der Eifel-Park wurde im Jahre 1964 unter der Bezeichnung „Hochwildpark Eifel“ eröffnet. Es handelte sich seinerzeit um das erste Wildfreigehege der Bundesrepublik Deutschland. Mit der Zeit wurde der Park Schritt für Schritt erweitert. So kam z.B. 1975, eröffnet durch den damaligen Ministerpräsident von Rheinland-Pfalz, Helmut Kohl, ein „Bergwildpark“ als weiterer Abschnitt hinzu und in den Folgejahren wurden auch Freizeitattraktionen, wie etwa ein „Rutschenparadies“, eine kleine Achterbahn, eine Allwetterrodelbahn u. Ä. errichtet, so dass sich der ehemalige Tierpark nach und nach zu einem Freizeitpark für die gesamte Familie entwickelte.

In den Folgejahren geriet der Park jedoch in wirtschaftliche Schieflage und meldete schließlich im Dezember 2012 Insolvenz an. Nach der Übernahme durch neue Besitzer im Jahr 2013 wurde der Park dann 2014 wieder eröffnet. Zur Steigerung der Attraktivität wurden in diesem Zusammenhang weitere Fahrgeschäfte hinzugefügt und der Eifel-Park insgesamt modernisiert.

Die Baumaßnahmen sind jedoch nicht von Anfang an in notwendiger Weise bauplanungsrechtlich abgesichert worden. Zwar beschloss die Ortsgemeinde Gondorf, zugehörig zur Verbandsgemeinde Bitburger Land (damals Bitburg-Land), im Jahr 1994 einen Bebauungsplan „Eifelpark Gondorf - Freizeitpark“, jedoch wurde der Plan schnell durch die tatsächliche bauliche Entwicklung überholt. Außerdem verfügten nicht alle Fahrgeschäfte über die notwendige bauordnungsrechtliche Genehmigung.

Nach Übernahme des Parks durch die neuen Eigentümer wurde dies offensichtlich und führte dazu, dass seitens der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde beim Eifelkreis Bitburg-Prüm eine Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit Anpassung an die neuen Verhältnisse sowie die Vorlage vollständiger Baugenehmigungsunterlagen für alle Gebäude, Nebenanlagen, Fahrgeschäfte usw. verlangt wurde. Der vorgenannte Bebauungsplan wurde daher im Jahr 2017 einer Änderung unterzogen. Im Zuge dieser 1. Änderung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans deutlich erweitert. Der landespflegerische Ausgleich hierfür erfolgte über Festsetzungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde ebenfalls eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Verbandsgemeinde Bitburger-Land erforderlich, die ebenfalls durchgeführt wurde.

Nach dem Satzungsbeschluss der 1. Bebauungsplanänderung durch die Ortsgemeinde zeigte sich jedoch, dass auf der Grundlage des Bebauungsplans die erforderlichen Genehmigungen für bauliche Anlagen, Fahrgeschäfte etc. nicht erteilt werden konnten. Diese 1. Änderung enthielt zahlreiche teils widersprüchliche Festsetzungen und war rechtsfehlerhaft, so dass auf dieser Grundlage keine Genehmigungen durch die Kreisverwaltung erteilt wurden.

1.2 Aktuelle Situation

Die geschilderte Situation macht nun eine 2. Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Im Zuge dieser 2. Änderung soll der Bebauungsplan derart angepasst werden, dass er den bauplanungsrechtlichen Anforderungen genügt und der gemeindliche Planungswille klar erkennbar wird. Insofern müssen zahlreiche Festsetzungen neu formuliert werden. Inhaltliche Änderungen hingegen, z.B. zusätzliche Fahrgeschäfte oder größere Höhen, sind nicht vorgesehen.

Eine geringfügige räumliche Erweiterung erfolgt im Nordwesten des Geltungsbereichs durch die Hinzunahme des Flurstücks Nr. 24, Flur 6, Gemarkung Gondorf, in einer Größenordnung von ca. 7.500 m², was etwa 1,3 % der Gesamtfläche des „Eifel-Park“ entspricht. Hier wurde bereits damit begonnen einen Erdwall als Lärm- und Sichtschutz aufzuschütten. Dieser soll nun auch rechtlich abgesichert werden. Abgesehen von dem vorgenannten Flurstück 24 entspricht der Geltungsbereich der 2. Änderung jedoch vollständig dem der 1. Änderung aus dem Jahr 2017.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird auch nach Hinzunahme des genannten Flurstücks auf Grund der Geringfügigkeit der Erweiterung nicht erforderlich¹. Für die hinzugenommene Fläche ist jedoch ein landespflegerischer Ausgleich notwendig. Dieser soll durch vertragliche Vereinbarungen gesichert werden. Nähere Angaben hierzu enthält der Umweltbericht, der dem Bebauungsplan als Teil 2 der Begründung beigelegt ist.

Des Weiteren trifft die 2. Änderung des Bebauungsplans Höhenfestsetzungen der eindeutigen Nachvollziehbarkeit halber nur noch mit dem Bezugspunkt „Normalhöhennull“ (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN92)². Das ist notwendig, um eindeutige Bezugspunkte zu definieren und die maximale Höhe von Gebäuden sowie insbesondere von Fahrgeschäften hierauf beziehen zu können.

Gestalterische Festsetzungen entfallen.³ Auf die Grundzüge des Brandschutz- und Rettungswegekonzeptes (nachfolgend „Sicherheitskonzept“ genannt) wird hingewiesen. Die zugehörige Planzeichnung wird der Begründung als Anlage beigelegt

Ziel der Änderungsplanung ist es, den bestehenden Konflikt zwischen den getroffenen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Eifelpark Gondorf - Freizeitpark“ planungsrechtlich zu lösen und die Grundlage zu schaffen über die Zulässigkeit der zwischenzeitlich gestellten Bauanträge zu entscheiden.

Durch das Vorhaben entsteht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Auf den zu dieser Dokumentation erstellten Umweltbericht, der dem Bebauungsplan als Teil 2 der Begründung beigelegt ist, wird verwiesen.

1 Dies wurde in einer vorlaufenden Abstimmung durch die Untere Landesplanungsbehörde bei der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm bestätigt.

2 Seit 1993 ersetzt das „Normalhöhennull (NHN)“ das zuvor gebräuchliche Normalnull (NN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN). Vielfach werden die nunmehr veraltete Bezeichnung „über Normalnull“ und die Abkürzungen NN oder mNN oder üNN für die Höhe über dem Meeresspiegel aber fälschlicherweise noch immer verwendet.

Die Umstellung der Bezeichnung von NN in NHN erfolgte im Zuge der Zusammenführung der Höhennetze der alten und der neuen Bundesländer (DHHN92) sowie im Zusammenhang mit der europaweiten Vereinheitlichung der Höhennetze (UELN).

3 Die entsprechende Vorgehensweise wurde im Vorfeld mit der Kreisverwaltung des Eifelkreises abgestimmt, weil die bisherigen Festsetzungen im Rahmen der 1. Änderung dazu geführt haben, dass verschiedene Gebäude, Fahrgeschäfte usw. nicht genehmigt werden konnten, weil sie z.B. Festsetzungen zur Wandgestaltung, Dacheindeckung o.Ä. widersprachen.

2 Verfahren

2.1 Verfahrensart

Die Änderung des Bebauungsplans findet im sogenannten „Regelverfahren“, also mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgerinformation sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie mit Durchführung einer Umweltprüfung und Dokumentation in einem Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB statt.

Ursprünglich war angedacht, das sogenannte „vereinfachte Verfahren“ gemäß § 13 BauGB zur Anwendung zu bringen. Da jedoch zweifelhaft ist, ob die im Rahmen der 2. Änderung erforderlichen Anpassungen des Bebauungsplans (zum Stand 1. Änderung) möglicherweise die Grundzüge der Planung berühren, hat sich die Ortsgemeinde Gondorf entschlossen, im Sinne der Rechtssicherheit das „Regelverfahren“ durchzuführen, auch wenn durch die Planung kein UVP-pflichtiges Verfahren begründet wird und die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter (FFH-, Vogelschutzgebiete) voraussichtlich nicht betroffen sind und auch keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

2.2 Verfahrensablauf

Der Ortsgemeinderat Gondorf hat am 11.12.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Eifelpark Gondorf - Freizeitpark“ – 2. Änderung gefasst.

In seiner Sitzung am 07.05.2019 hat der Ortsgemeinderat Gondorf dem Planungskonzept des Bebauungsplans zugestimmt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach Maßgaben der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten und anschließend die Offenlage des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung einzuholen.

Der Beschluss wurde öffentlich bekannt gemacht.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.12.2019 gebeten, bis einschließlich 31.01.2020 zum Entwurf des Bebauungsplans eine Stellungnahme abzugeben.

Die Ortsgemeinde Gondorf hat dabei in Abstimmung mit der Verbandsgemeindeverwaltung Bitburger Land von der Möglichkeit des § 4b BauGB Gebrauch gemacht, zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a einem Dritten, nämlich dem Planungsbüro ISU (Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung), Hermine-Albers-Straße 3, 54634 Bitburg, zu übertragen.

Dieses hat das Anschreiben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nach Maßgabe der Verbandsgemeindeverwaltung Bitburger Land übernommen und auch die Stellungnahmen aus dem Verfahren entgegengenommen und ausgewertet, wobei die Abwägungsentscheidung jedoch allein bei der Ortsgemeinde liegt, worauf ausdrücklich hingewiesen wird. Das Planungsbüro übernimmt auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 04.11.2019 bei der über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die konkreten Planungsabsichten und in Betracht kommende Planungsalternativen unterrichtet und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erläutert wurden. Den Bürgerinnen und Bürgern wurde dabei die Gelegenheit zur Äußerung von Anregungen sowie zur Erörterung der Planung mit Vertretern der Ortsgemeinde sowie des beauftragten Planungsbüros gegeben.

Die Verbandsgemeinde Bitburger-Land stellte die Planunterlagen zudem auf ihrer Homepage www.bitburgerland.de unter Bürgerservice/Bauleitplanung/ Bebauungspläne als Download zur Verfügung.

Weitere Unterlagen konnten zudem auch beim Planungsbüro ISU angefordert werden.

Auch die Unterlagen zur nunmehr anstehenden Offenlage des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB werden auf die gleiche Weise zur Verfügung gestellt.

Der Ortsgemeinderat Gondorf hat in seiner Sitzung vom 16.06.2020 über die eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abschließend beraten und den Bebauungsplan „Eifelpark Gondorf - Freizeitpark“ – 2. Änderung zur Satzung beschlossen.

3 Das Plangebiet/ Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich/ Topographie

Die Ortsgemeinde Gondorf gehört zur Verbandsgemeinde Bitburger Land und zum Verflechtungsbereich der kooperierenden Mittelzentren Bitburg / Neuerburg. Die Entfernung der Ortsgemeinde Gondorf zum Mittelzentrum Bitburg beträgt ca. 10 km.

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von rd. 58 ha und umfasst in der Gemarkung Gondorf, folgende Flurstücke:

Flur 3: 74, 65/13, 66/3, 67/2;

Flur 4: 40/7, 40/8, 40/9 (tlw.);

Flur 5: 11/11, 11/12 (tlw.);

Flur 6: 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 20, 24, 22/1, 22/2, 13/5, 13/1, 15/9, 16/12, 19, 18/6, 17/6, 18/5, 17/5, 18/4, 15/11, 16/11, 15/10, 15/6, 16/5, 16/6, 13/4, 16/7, 15/5, 16/9, 16/10, 16/1, 17/3, 16/8, 18/3, 18/4, 15/8, 14/2, 14/1, 13/3, 15/4, 15/2, 24, 17/1;

Flur 7: 20/5, 18/1, 18/11, 18/10, 18/12, 18/4, 18/14, 25/3, 25/1, 23/3, 23/1, 21/2, 20/3, 21/3, 27/4, 18/16, 18/15, 27/7.

Die genaue Abgrenzung ist der maßstäblichen Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet befindet sich südwestlich, außerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Gondorf und ist von folgenden Nutzungen umgeben:

- Norden, Nordwesten und Nordosten: landwirtschaftliche Flächen
- Südosten und Südwesten: Waldflächen
- Süden: Bahntrasse der Strecke Gerolstein – Trier sowie die Kyll, als Gewässer 2. Ordnung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans „Eifelpark Gondorf - Freizeitpark“ sind bereits im Sinne des Freizeitparks genutzt und teilweise bebaut. Hier befinden sich zudem zahlreiche Wege, Plätze usw. sowie eine größerer Anzahl an Fahrgeschäften und sonstigen Freizeitattraktionen.

Die Lage und die Abgrenzung des Plangebiets sind nachfolgend in den Abbildungen 1 und 2 dargestellt sowie der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

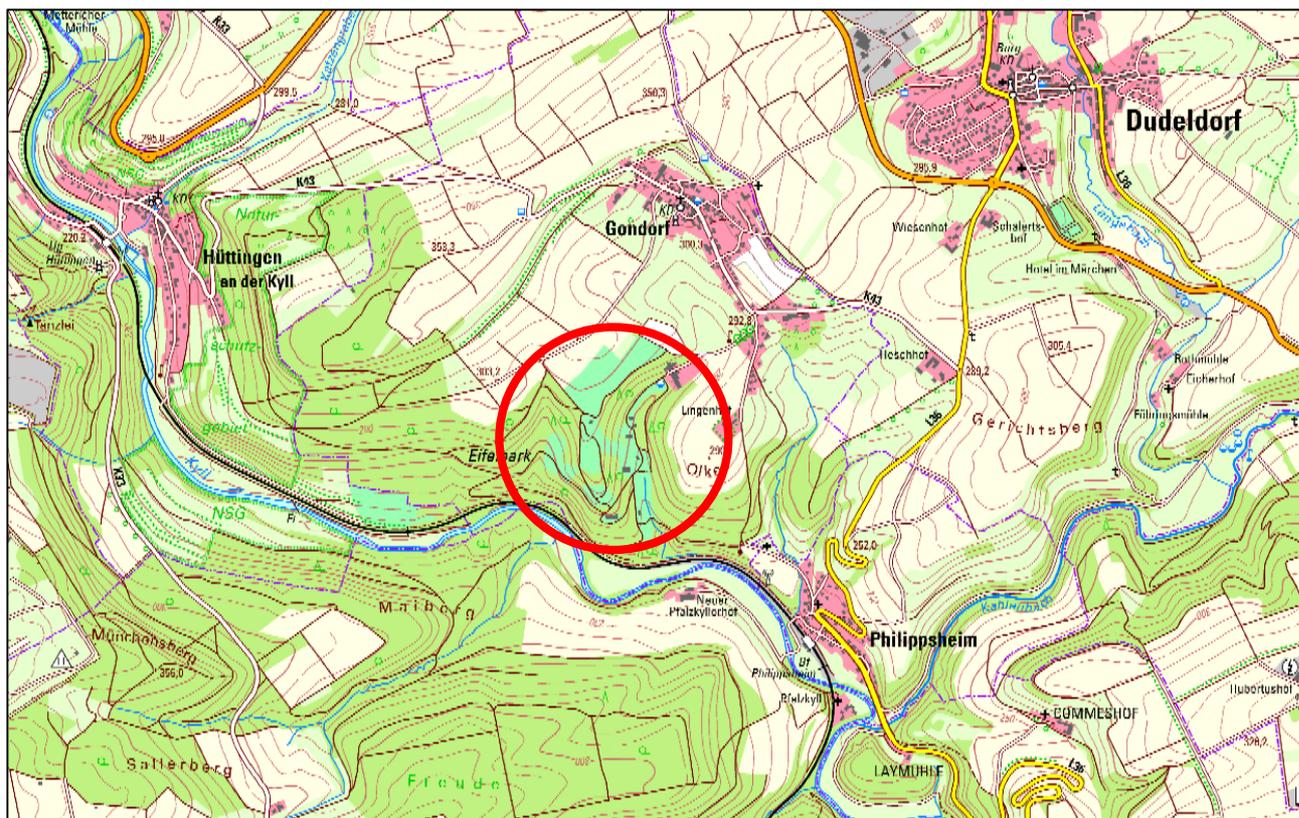


Abb. 1: Lage Ortsgemeinde Gondorf, Lage des Vorhabens

(Quelle: TK 25©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2019>, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermegeo.ril.de>,[2019])

Das Plangebiet befindet sich in seinem nördlichen Bereich bei ca. 295 m über NHN und fällt Richtung Süden auf ca. 210 m über NHN ab. Südlich des Plangebietes verläuft die Kyll, ein Gewässer II. Ordnung.

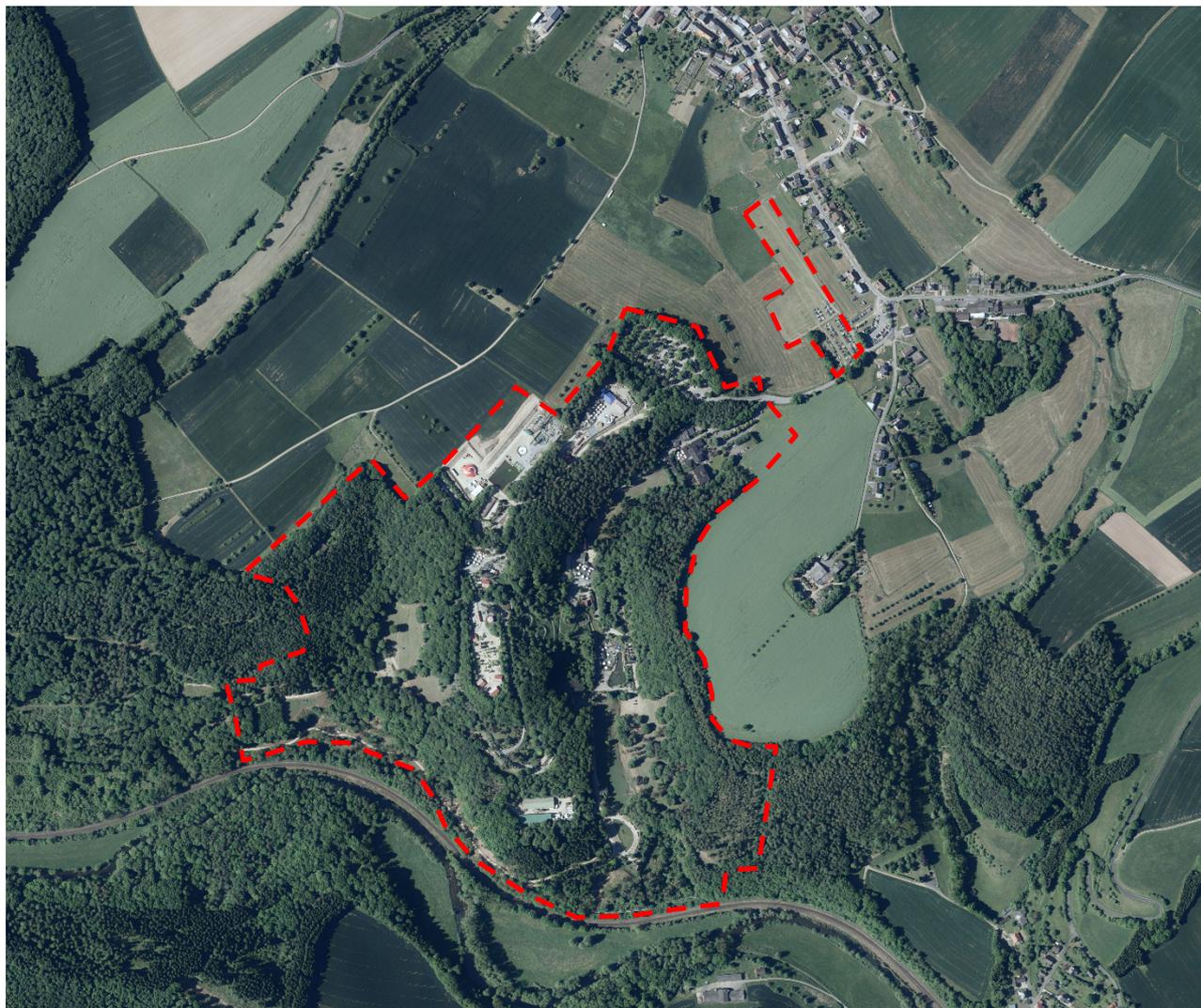


Abb. 2: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes

(Quelle: Luftbild©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2019,dl-de/by-2-0,http://www.lvermgeo.rlp.de[März/2019];
(eigene Darstellung, ohne Maßstab)

3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Beim Eifelpark Gondorf handelt es sich um einen Freizeitpark, der im Jahr 1964 ursprünglich als Wildfreigehege eröffnet wurde. Über die Jahre wurde der Park um weitere Angebote ergänzt. Es wurden zum einen weitere Tierarten angesiedelt und zum anderen verschiedene Fahrgeschäfte errichtet. Derzeit verfügt der Freizeitpark u.a. über eine Familienachterbahn, eine Sommerrodelbahn, eine Wildwasserbahn, diverse Spielplätze etc.

Eine vollständige Bestandsaufnahme aller vorhandenen Nutzungen ist dem Bebauungsplan als Anlage⁴ beigefügt.

Das Gelände soll auch weiterhin als Freizeitpark genutzt werden. Im Rahmen der 2. Änderung sind bis auf die Hinzunahme des Flurstücks Flurstück Nr. 24, Flur 6, Gemarkung Gondorf, im Nordwesten

⁴ Übersichtsplan, Atelier für Architektur, 14.08.2019.

des Geltungsbereichs, das bereits heute teilweise mitgenutzt wird, keine räumlichen Erweiterungen oder sonstige Nutzungsänderungen des „Eifel-Park“ vorgesehen.

Das vorgenannte Flurstück, das bereits teilweise im Sinne des „Eifel-Park“ genutzt wird, wurde im Rahmen der 2. Änderung in den Geltungsbereich einbezogen, um hier die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erteilung notwendiger Baugenehmigungen für einen Lärm- und Sichtschutzwall sowie die Aufstellung von Fahrgeschäften u.Ä. zu schaffen.

Die Hinzunahme weiterer Flurstücke, die Ausweitung der vorhandenen Nutzungen oder die Änderung von Zulässigkeiten ist ausdrücklich nicht geplant.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die Ortsgemeinde Gondorf befindet sich südwestlich der B 50, die von Bitburg in Richtung Wittlich führt. Über die Abfahrt Neustraße, westlich der Ortsgemeinde Dudeldorf, gelangt man in den Ortskern von Gondorf. Das Plangebiet befindet sich südlich des Siedlungsgefüges der Ortsgemeinde Gondorf und ist über die Schulstraße, die Kyllstraße und die Weißstraße erreichbar.

Der Anschluss des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die B 50 und weiterführend über die A 60 (Anschlussstelle Spangdahlem, Fahrtrichtung Lüttich, Belgien und Wittlich/Trier/Koblenz) sowie über die B 50 Richtung Bitburg und von dort weiter über die B 51 zur A 64 Richtung Trier und Luxemburg.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen im Plangebiet sind bereits vollständig vorhanden. Da die Planänderung sich auf einen bereits bestehenden Freizeitpark bezieht, hat sie keinen Einfluss auf die Ver- und Entsorgung über die vorhandenen Systeme, die als gesichert angesehen werden kann.

Dies ändert sich auch nicht durch die Hinzunahme des Flurstücks Nr. 24, Flur 6, Gemarkung Gondorf, da es sich hierbei lediglich um eine geringfügige Vergrößerung des „Eifel-Park“ handelt und die Fläche bereits in der Vergangenheit für die Zwecke des Freizeitparks genutzt wurde.

3.5 Sicherheitskonzept

Für die künftige Nutzung des „Eifel-Park“ wurde ein Brandschutz- und Rettungswegekonzept („Sicherheitskonzept“) erarbeitet, das der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist. Dieses Konzept wurde durch das beauftragte Fachbüro Martin Engel, Sachverständigenbüro für Brandschutz, 64760 Oberzent am 12.03.2020 vorgelegt.

Es behandelt alle sicherheitsrelevanten Punkte, wie z.B. die maximal zulässigen Besucherzahlen, die An- und Abreise der Besucher, ein Verkehrs-, Fahrzeug, Personen- und Besucherstrom-Konzept sowie Angaben zu Anfahrtswegen für die Feuerwehr, Rettungsinseln, Ausweichräumen, Meldestellen usw. Außerdem sind der zugehörigen Planzeichnung auch Angaben zu vorhandenen Hydranten, Löschwasservorratsbehältern, Bewegungsflächen für die Feuerwehr u.Ä. zu entnehmen.

Auch ein Räumungskonzept des Parks für entsprechende Unfall- oder Katastrophenereignisse ist Bestandteil des Sicherheitskonzeptes.

Im Konzept werden verschiedenste Vorgaben gemacht, die Auswirkungen auf spätere Genehmigungsverfahren haben und dort entsprechend zu beachten sind. Konkret zu treffende Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung resultieren hieraus jedoch nicht. Mangels entsprechender Rechtsgrundlage können daher bestimmte Festsetzungen (z.B. zu Betriebszeiten, höchst zulässigen Besucherzahlen o.Ä.) nicht getroffen werden.

3.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich teils im Eigentum des Eifelparks und teils im Eigentum der Ortsgemeinde und wurden vom Eifelpark Gondorf gepachtet.

3.7 Planungsalternativen

Ziel der Planung ist es, den bestehenden Bebauungsplan, „Eifelpark Gondorf – Freizeitpark, 1. Änderung“ dergestalt zu ändern, dass auf seiner Grundlage die Prüfung von gestellten Bauanträgen für bauliche Anlagen, Fahrgeschäfte usw. rechtssicher ermöglicht wird und entsprechende Genehmigungen erteilt werden können.

Räumliche Alternativen sind vorliegend nicht zu prüfen, da das Vorhaben an seine jetzige Lage gebunden ist.

Eine Nichtdurchführung der Planung würde die Schließung des „Eifel-Park“ zur Folge haben, da seitens der Kreisverwaltung bereits eine entsprechende Verfügung erlassen wurde. Der Vollzug dieser Verfügung ist derzeit ausgesetzt, da seitens der Ortsgemeinde mit diesem 2. Änderungsverfahren begonnen wurde, was von der Kreisverwaltung als zuständiger Bauaufsichtsbehörde grundsätzlich unterstützt wird.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

Nachfolgend werden die wesentlichen Ziele und Darstellungen der maßgeblichen übergeordneten Planungen wiedergegeben.

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)⁵

Gemeinden können durch die Regional- und Landesplanung besondere Funktionen als Ziel der Raumordnung in den Bereichen Wohnen (W), Gewerbe (G), Freizeit / Erholung (F/E) sowie Land- und Forstwirtschaft (L) zugewiesen werden (G27).

Zu den Aussagen des LEP IV für den Bereich des „Eifel-Park“ südlich der Ortsgemeinde Gondorf zählen die folgenden Darstellungen:

- landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus

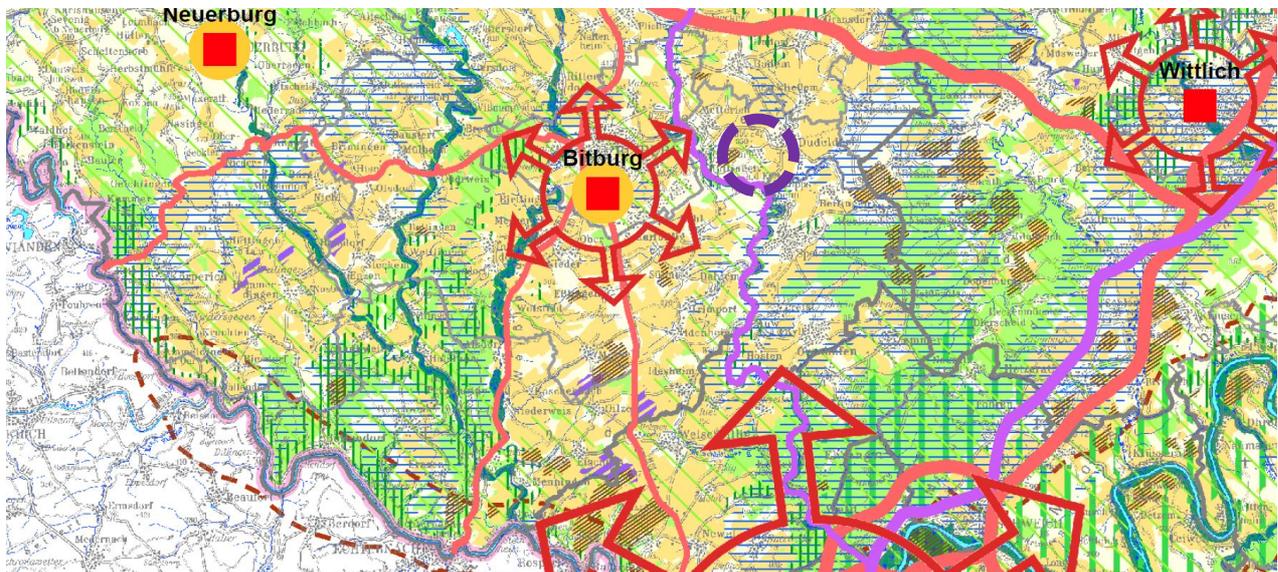


Abb. 3: Ausschnitt aus der Gesamtkarte des Landesentwicklungsprogramms LEP IV
(Quelle: LEP IV, Ausschnitt Karte 5)

Die besondere Funktion Freizeit / Erholung soll Gemeinden zugewiesen werden, die aufgrund ihrer landschaftlichen Attraktivität und ihrer infrastrukturellen Ausstattung über die Voraussetzungen für eine (...) Intensivierung des Fremdenverkehrs verfügen. Der Freizeit- und Tourismusaspekt hat in einzelnen Teilräumen des Landes eine nach wie vor hohe Bedeutung für die wirtschaftliche Wertschöpfung und Beschäftigungslage (...).

4.2 Regionaler Raumordnungsplan⁶

Der regionale Raumordnungsplan Region Trier (RROP, 1985/ 1995) weist der Ortsgemeinde Gondorf die besondere Funktionen Erholung (E) zu. Es handelt sich um einen Schwerpunktstandort für die touristische Entwicklung.

⁵ Ministerium des Innern und für Sport, Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) vom 07. Oktober 2008, gemäß § 8 Abs. 1 Satz 7 Landesplanungsgesetz (LPIG) im Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz vom 24. November 2008 veröffentlicht und am 25. November 2008 in Kraft getreten.

⁶ Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier mit Teilfortschreibung, 1985 / 1995, genehmigt durch die Staatskanzlei des Landes Rheinland-Pfalz am 18. Dezember 1985 bzw. 15. Dezember 1995

Umgeben ist der Eifelpark laut RROP von Vorranggebieten für Forst- und Landwirtschaft.

Der Bedarfsparkplatz (Teilgebiet SO 4) befindet sich auf Flächen, die als Vorranggebiete für die Landwirtschaft ausgewiesen sind. Abstimmungen mit der Landwirtschaftskammer und den betroffenen Landwirten erfolgten bereits im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens und kamen zu einem positiven Ergebnis, da es sich bei der Parkplatzerweiterung lediglich um eine temporäre Nutzung handelt und die Flächen ansonsten nach wie vor als Grünland genutzt werden können.

4.3 Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu)⁷

Ziele der Raumordnung, die in dem im Januar 2014 von der Regionalvertretung beschlossenen Entwurf des Raumordnungsplanes formuliert sind, sind als in Aussicht genommene Ziele in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Sie besitzen Grundsatzcharakter.

Die Ortsgemeinde Gondorf ist gemäß ROPneu als Gemeinde mit der besonderen Funktion Freizeit- und Erholung (F/E) ausgewiesen. Folgenden Grundsätze und Ziele sind gemäß ROPneu für die Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

- Die besondere Funktion Freizeit/Erholung wird Gemeinden bzw. Gemeindegruppen zugewiesen, die aufgrund ihrer landschaftlichen Attraktivität und ihrer infrastrukturellen Ausstattung von überörtlicher Bedeutung für den Tourismus in der Region Trier sind oder über die Voraussetzungen für eine Intensivierung des Fremdenverkehrs verfügen. (G 44)
- Die Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung sind die Schwerpunkorte der touristischen Entwicklung in der Region Trier. Diese Gemeinden sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung gehalten, die touristischen Entwicklungsmöglichkeiten zu beachten und zu stärken. Dabei sind sowohl erholungswirksame landschaftliche Eigenarten zu erhalten, zu pflegen und wiederherzustellen, als auch die spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Gemeinden zu nutzen. Die Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung sind verbindlich in der Tab. 1 und Karte 6 im Anhang festgelegt. (Z 45)
- Der Ausbau der überörtlichen und regional bedeutsamen touristischen Infrastruktur soll schwerpunktmäßig in den Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung erfolgen. (G 46)

Die derzeitige und künftige Nutzung des „Eifel-Park“ und dessen Weiterentwicklung entspricht damit den Zielen und Grundsätzen des geltenden Raumordnungsplanes sowie des Entwurfes des Raumordnungsplanes (ROPneu).

4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

In der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen Verbandsgemeinde Bitburg-Land ist das Plangebiet als Sondergebiet „Freizeit- und Wildtierpark“ dargestellt. Die geplante Nutzung als Freizeitpark stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein.

Lediglich das Flurstück Nr. 24, Flur 6, Gemarkung Gondorf, ist noch nicht als Sondergebietsfläche dargestellt. Derzeit sind hier noch Flächen für die Landwirtschaft (Grünland) ausgewiesen. Eine Vorabstimmung mit der zuständigen Unteren Landesplanungsbehörde bei der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat jedoch ergeben, dass eine Änderung des FNP aufgrund der lediglich

⁷ Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier, Entwurfsfassung gemäß Beschluss der Regionalversammlung im Januar 2014

geringen Flächenerweiterung derzeit nicht erforderlich ist. Sie soll im Zuge der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplans zusammen mit den dann ggf. noch hinzuzunehmenden Flächen erfolgen.

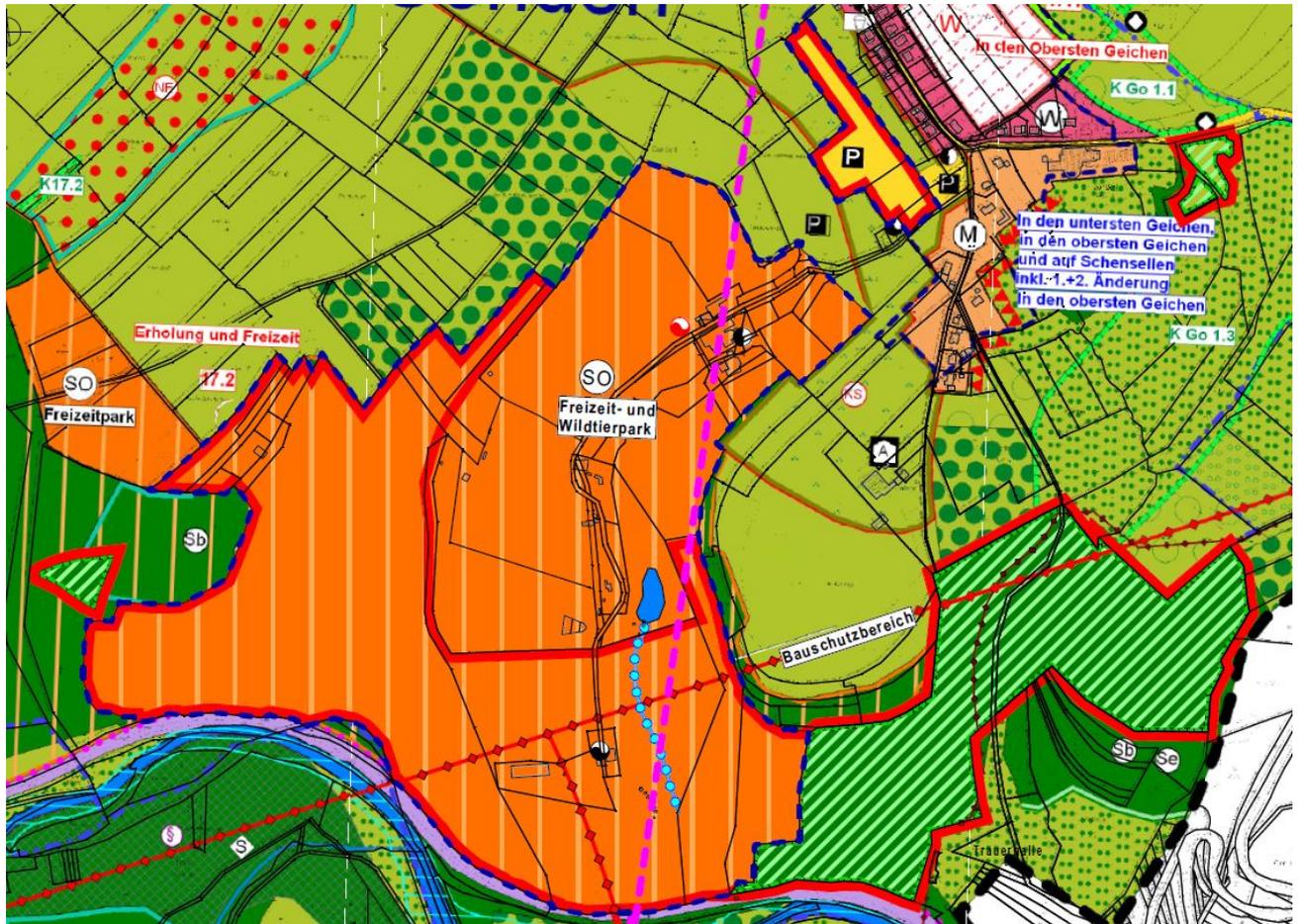


Abb. 4: Ausschnitt aus der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der ehem. VG Bitburg-Land für die Ortslage Gondorf (Quelle: 10. Änderung der 1. Teilfortschreibung des FNP Bitburg-Land | 2017 | Büro Karst)

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet dabei einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren, in dem das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch ermittelt, beschrieben und bewertet wird. Ihre Ergebnisse haben von sich aus keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Eine entsprechende Umweltprüfung wurde durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einem Umweltbericht dokumentiert, der dem Bebauungsplan als separater Bestandteil der Begründung beigefügt ist. Hierauf wird zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen.

6 Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

In dieser 2. Änderung werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Art der baulichen Nutzung vier „Sonstige Sondergebiete“ (SO 1 bis SO 4) mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Freizeitpark“ unterschieden.

Mit der Differenzierung in vier Sonstige Sondergebiete wird die tatsächliche Nutzung im Bestand aufgegriffen und bauplanungsrechtlich gesichert. Das Sonstige Sondergebiet SO 1 „Hotel und Verwaltung“ beherbergt bereits das bestehende Hotel, das nicht zum Eifelpark gehört, sowie Verwaltungs- und Kassenhäuser des Eifelparks. Bauliche Veränderungen sind hier im Zuge dieser 2. Änderung nicht vorgesehen.

Das Sonstige Sondergebiet SO 2 „Freizeitpark“ umfasst den gesamten Bestand des Eifelparks an Fahrgeschäften, Karussells, Tiergehegen, Gastronomie, Bauhof etc. Das Sonstige Sondergebiet SO 2 wird gegenüber der 1. Änderung um das Flurstück Nr. 24, Flur 6, Gemarkung Gondorf, im Nordwesten des Parks ergänzt. Hier wurde bereits ein Wall aufgeschüttet, der rechtlich gesichert werden soll. Auf Grund der Orientierung der Baufenster am Bestand ist das SO 2 in mehrere Teilflächen (Benennung a bis i) unterteilt.

Die Zweckbestimmung „Betriebswohnen“ des Sonstige Sondergebiets SO 3 kommt gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplans „Eifelpark Gondorf – Freizeitpark“ hinzu. In diesem Bereich wird das betriebsbedingte, temporäre Wohnen auf dem Gelände des „Eifel-Parks“, insbesondere für die hier beschäftigten Saisonarbeiter*innen zulässig, da der Eifel-Park neben dem Stammpersonal in der Hauptsaison auch zusätzliche Mitarbeiter*innen anstellt. Von diesen saisonal Beschäftigten kommen nicht alle aus der Region, so dass für diese Unterkünfte vom Eifel-Park zur Verfügung gestellt werden. Die Bereitstellung von Wohnraum erfolgt dabei meist durch die Aufstellung von Wohncontainern oder Wohnwagen. Die hierfür vorgesehene Fläche eignet sich auf Grund der Lage im Park gut für die Nutzung durch saisonales Wohnen.

In den textlichen Festsetzungen ist explizit geregelt, dass es sich bei dem mit SO 3 bezeichneten Sondergebiet „Betriebswohnen“ um eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB handelt und dies ausschließlich für temporäre Unterkünfte sowie zugehörige Nebenanlagen und Einrichtungen vorgesehen ist allgemein zulässig. Damit handelt es sich sinngemäß um einen Campingplatz, so dass für die mit SO 3 bezeichnete Teilfläche die CampingplatzVO entsprechend Anwendung findet.

Dauerhafte Einrichtungen zum Wohnen oder zur Unterbringung von Personen sind ausdrücklich nicht zulässig.

Das Sonstige Sondergebiet SO 4 „Bedarfsparken“ dient der zusätzlichen Bereitstellung von Parkplätzen in Zeiten mit starkem Besucheraufkommen, z.B. in den Ferien, am Wochenende oder zu besonderen Veranstaltungen. Diese Fläche wird an den Eifel-Park verpachtet und in der übrigen Zeit als Grünland bewirtschaftet. Eine Befestigung und Versiegelung der Fläche ist nicht vorgesehen und auf Grund der weiteren Nutzung als Grünfläche auch nicht zulässig.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die zulässige Grundfläche sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen für jeder der Teilgebiete SO 1 bis SO 3 gesondert definiert. Im Teilgebiet SO 4 ist keine Bebauung vorgesehen.

Zulässige Grundfläche

Zur Reduzierung der versiegelten Flächen wird eine zulässige Grundfläche von insgesamt 96.952 m² im gesamten „Eifel-Park“ festgesetzt. Dies entspricht der Summe aller Baufenster in den verschiedenen Teilgebieten. Die zulässige maximale Versiegelung ist somit auf 16,7 % der Gesamtfläche des Geltungsbereichs begrenzt. Bei der Festsetzung wurde bewusst keine GRZ i.S.d. § 17 BauNVO gewählt, sondern die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche i.S.d. § 16 Abs. 3 BauNVO mit Angabe einer maximalen Größe der Grundfläche in m² pro Teilgebiet.

Gemäß BauNVO ist in einem Sonstigen Sondergebiet üblicherweise eine GRZ von bis zu 0,8 allgemein zulässig, was einer möglichen Versiegelung von 80 % entspricht. Dies macht deutlich, dass vorliegend nur ein deutlich kleinerer Teil der Flächen des Eifel-Park bebaubar ist.

Durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche pro Teilgebiet wird dennoch eine wirtschaftlich sinnvolle Flächenausnutzung bei gleichzeitiger Sicherung der umfangreichen Waldbestände gewährleistet.

Die zulässige Grundfläche für die einzelnen Teilgebiete wurde differenziert festgesetzt. Sie ergibt sich aus folgender tabellarischer Übersicht:

Sondergebiet SO 1	Gesamt in m² <i>davon überbaubar (Größe des Baufensters) in m²</i>	8.420 5.609
Sondergebiet SO 2	Gesamt in m² <i>davon überbaubar (Größe des Baufensters) in m²</i> <i>davon überbaubar (Größe des Baufensters) in m²</i> Gesamt überbaubar in m²	541.816 8.200 22.650 3.166 14.042 7.957 18.286 1.740 4.399 4.128 84.568
Sondergebiet SO 3	Gesamt in m² <i>davon überbaubar (Größe des Baufensters) in m²</i>	8.991 6.775

Die festgesetzten und mittels Baugrenzen definierten „Baufenster“ können somit jeweils komplett überbaut werden, da die zulässige überbaubare Fläche (siehe oben) der Flächengröße des jeweiligen Baufensters entspricht.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die maximale Gebäudehöhe gemäß Planeintrag festgesetzt. Diese Höhe gilt auch für die Höhe sonstiger Anlagen, wie z.B. Karussells, sonstige Fahrgeschäfte, Festzelte u.Ä.

Die maximal zulässige Höhe ist bezogen auf den höchsten Punkt einer baulichen oder sonstigen Anlage, sie entspricht demnach bei Gebäuden der Oberkante der Dachhaut. Dies gilt für Haupt- und Nebengebäude gleichermaßen. Bei Fahrgeschäften u.Ä. gilt der höchste Punkt der Konstruktion als maximal zulässige Höhe.

Der Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen ist die Höhenlage „Normalhöhennull (NHN)“ im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN92).⁸

Die Festsetzung der Höhen baulicher und sonstiger Anlagen orientiert sich am Bestand der Gebäude und sonstigen Anlagen (Fahrgeschäfte etc.). So ist die Achterbahn „Wilde Maus“ mit einer Höhe von 15,0 m die derzeit höchste Attraktion im Eifel-Park.

Bei der Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen und sonstiger Anlagen gilt der nächstgelegene Höhenpunkt im jeweiligen Baufenster als Bezugspunkt. Befindet sich die bauliche Anlage genau zwischen zwei Höhenpunkten oder ist die Lage nicht eindeutig zu bestimmen (z.B. bei größeren oder asymmetrischen Anlagen), ist der höhere der beiden Höhenpunkte als Bezugspunkt heranzuziehen.

Bei Gebäuden können Überschreitungen durch technische Aufbaubauten, wie z.B. Antennen, Schornsteine, Aufzugschächte o.Ä. ausnahmsweise zugelassen werden, weil ansonsten ggf. Probleme im Baugenehmigungsverfahren auftreten könnten.

So, wie dies auch bereits im Rahmen der 1. Änderung vorgesehen war, können innerhalb der mit SO 2 „Freizeitpark“ bezeichneten Teilflächen (a-f) insgesamt bis zu zwei Fahrgeschäfte oder vergleichbare Anlagen mit einer Höhe von maximal 50,00 m über dem jeweils maßgeblichen Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt nicht für die mit SO 2 g, h und i bezeichneten Teilflächen des Sondergebietes SO 2.

Begründet wurde diese Festsetzung im Rahmen der 1. Änderung mit der erforderlichen „Entwicklungsmöglichkeit des Eifel-Parks Gondorf im Hinblick auf die Variabilität zukünftiger Freizeitanlagen“.

Da es bei dieser Planung im Wesentlichen nur um die Bestandssicherung handelt, sind weitergehende Höhenfestsetzungen oder Ausnahmeregelungen nicht notwendig.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen möglich. Die Baufelder sind an dem tatsächlichen Bestand orientiert. Die Anlagen des Freizeitparks (Karussells, Fahrgeschäfte, Kioske, Spielplätze etc.) befinden sich im Sonstigen Sondergebiet SO 2. Dieses wurde wiederum gemäß dem tatsächlichen Bestand in Teilbereiche differenziert gegliedert (a bis i). Daraus wird ersichtlich, dass, abgesehen vom Flurstück Nr. 24, Flur 6, Gemarkung Gondorf, keine zusätzlichen Baufelder für die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen geplant

⁸ Seit 1993 ersetzt das „Normalhöhennull (NHN)“ das zuvor gebräuchliche Normalnull (NN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN). Vielfach werden die nunmehr veraltete Bezeichnung „über Normalnull“ und die Abkürzungen NN oder mNN oder üNN für die Höhe über dem Meeresspiegel aber fälschlicherweise noch immer verwendet. Die Umstellung der Bezeichnung von NN in NHN erfolgte im Zuge der Zusammenführung der Höhennetze der alten und der neuen Bundesländer (DHHN92) sowie im Zusammenhang mit der europaweiten Vereinheitlichung der Höhennetze (UELN).

sind und somit dem Anlass dieser Bebauungsplanänderung, nämlich der Sicherung des Bestandes, Rechnung getragen wird.

Die Zulässigkeit von geringfügigen Überschreitungen von Gebäudeteilen über die Baugrenzen hinaus soll sicherstellen, dass bei den zum Teil streng am Bestand orientierten Baugrenzen keine Nachteile bei vereinzelt, untergeordneten Überschreitungen auftreten.

6.1.4 Flächen für Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Plangebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiermit soll sichergestellt werden, dass untergeordnete Nebenanlagen, die auf Grund ihrer Eigenart / Nutzung einen bestimmten Standort benötigen, errichtet werden können.

Per Definition in den textlichen Festsetzungen handelt es sich bei den „untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen“ um Kassenhäuschen, Kioske und kleinere Verkaufsstände, Futterautomaten, Unterstände und Schutzhütten, Aussichtsplattformen u.Ä. Außerdem wird klargestellt, dass solche Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, nur nach Maßgabe der Größenbeschränkung analog zu § 62 Abs. 1 Nr. 1a Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz von maximal 50 m³ umbauten Raums zulässig sind und nur ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten errichtet werden können.

Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen, sind im gesamten Baugebiet ausnahmsweise zulässig. Hiermit soll gewährleistet werden, dass solche Nebenanlagen an z.B. sich ändernden Stand der Technik angepasst und entsprechend im gesamten Geltungsbereich errichtet werden können.

6.1.5 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die in der Planzeichnung eingetragenen Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung sind aus der 1. Änderung des Bebauungsplans „Eifelpark Gondorf – Freizeitpark“ übernommen. Gemäß Erläuterungen zum Entwässerungskonzept⁹ haben diese Flächen jedoch keine Bedeutung für die Regenwasserbewirtschaftung des Eifel-Park, sondern dienen der Außengebietsentwässerung der Ortschaft Gondorf und der Entwässerung des Neubaugebietes „In den obersten Geichen“, ebenfalls Ortschaft Gondorf.

Änderungen gegenüber dem bisherigen Planungsstand ergeben sich diesbezüglich nicht.

6.1.6 Flächen oder Maßnahmen als Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

Versickerung von Niederschlagswasser

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20) ist das anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Hiermit soll erreicht werden, dass die Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt möglichst gering ausfallen. Zudem kann das örtliche Abwassernetz von zusätzlichen Spitzenabläufen entlastet werden.

⁹ Entwässerungskonzept Sondergebiet „Eifelpark Gondorf – Freizeitpark“, Ralf Karst Ingenieure, März 2016.

Gemäß Entwässerungskonzept¹⁰ zur 1. Änderung dieses Bebauungsplans kann das Niederschlagswasser der im Zuge der 1. Änderung hinzukommenden versiegelbaren Flächen sowie der Wege der belebten Bodenzone zugeführt und versickert werden. Aus diesem Grund sind gemäß Entwässerungskonzept keine Anlagen zur Niederschlagsbewirtschaftung vorgesehen.

Da sich mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplans keine wesentlichen Neuplanungen, die über den Bestand hinausgehen, ergeben, besteht auch zum jetzigen Zeitpunkt keine Notwendigkeit weiterer Anlagen zur Niederschlagsbewirtschaftung.

Maßnahmenflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenflächen dienen der Sicherung der Maßnahmen aus der 1. Änderung.

Zu beachten ist, dass die in der 1. Änderung festgesetzte Maßnahme südlich des Flurstücks 24 auf dieses umgelegt wird.

Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In der 1. Änderung des Bebauungsplans „Eifelpark Gondorf – Freizeitpark“ wurde einige Bäume zum Erhalt festgesetzt - gelegentlich ergänzt durch die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen. Die einzelne Festsetzung eines jeden Baumes in Baumreihen/ -gruppe wird von Ortsgemeinde als nicht zielführend bewertet, da der Eifel-Park im Wesentlichen innerhalb eines Waldgebietes liegt und daher entsprechende Festsetzungen einzelner Bäume überflüssig erscheinen. Daher wird im Zuge der vorliegenden 2. Änderung von den Einzelfestsetzungen Abstand genommen und hingegen von einer flächenhaften Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Gebrauch gemacht. Hiermit wird sichergestellt, dass die vorhandene Vegetation in den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereichen erhalten bleibt und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen ist. Bäume, die in der 1. Änderung zum Anpflanzen festgesetzt wurden, sind ebenfalls durch die Festsetzung von Erhaltungsflächen mit Nachpflanzverpflichtungen gesichert. Durch diese Festsetzungen ergeben sich in der Realität keine Änderungen in Bezug auf die Bestandssicherung gegenüber der 1. Änderung. Die Festsetzungen wurden lediglich im Sinne einer besseren Vollziehbarkeit vereinfacht.

Sonstiges

Zu weitergehenden Aspekten des Naturschutzes enthält der Umweltbericht, der dem Bebauungsplan als Teil 2 der Begründung beigelegt ist, umfassende Ausführungen. So z.B. auch auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und deren Umsetzung.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird daher an dieser Stelle auf den Umweltbericht verwiesen.

6.1.7 Leitungsrecht

Die Festsetzung eines Leitungsrechts im Bereich des Bedarfsparkplatzes zugunsten der Verbandsgemeindewerke Bitburger Land dient der Sicherung des Regenwasserabflusses von der Ortslage Gondorf in ein vorgesehenes Regenrückhaltebecken. Gemäß Entwässerungskonzeptes dient dieses Regenrückhaltebecken nicht der Entwässerung des Eifel-Park, sondern dem Wohngebiet ‚In den Geichen‘. Derzeit ist das Becken noch nicht angelegt, da es lediglich vorbehaltlich einer Erweiterung des genannten Wohngebietes benötigt wird und hierfür planungsrechtlich zu sichern ist.

¹⁰ Vgl. Entwässerungskonzept Sondergebiet „Eifelpark Gondorf – Freizeitpark“, Ralf Karst Ingenieure, März 2016.

6.1.8 Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Stellplätze

Insgesamt stehen drei Stellplatzbereiche, allesamt am nordöstlichen Bereich des Eifelparks gelegen, für Besucher und Mitarbeiter zur Verfügung.

Die Stellplatzanlage „Hotel“ befindet sich südlich der Zuwegung zum Eingangsbereich des Eifel-Park und dient vornehmlich den Hotel- und Restaurantgästen. Hier befinden sich auch behindertengerechte Stellplätze sowie bestimmten Gästen/ Künstlern des Eifel-Park vorbehaltene Stellplätze.

Für die Besucher des Eifel-Park stehen primär Stellplätze im Bereich der Stellplatzanlage „Parkplatz“ (P) bereit. Diese Fläche ist mit den ca. 250 Stellplätzen für einen durchschnittlichen Besuchertag ausreichend dimensioniert.

An Tagen mit erhöhten Besucherzahlen (Wochenende, Ferien, besondere Veranstaltungen) steht im Teilgebiet SO 4 ein weiterer Parkplatz zur Verfügung, der in der Planzeichnung zu diesem Bebauungsplan als „Bedarfparkplatz“ (BP) festgesetzt ist. Hierbei handelt es sich um eine Grünlandfläche, die von den Betreibern des Eifel-Park angemietet wurde. Diese Fläche ist unbefestigt und wird ansonsten als Weidefläche genutzt.

6.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

Örtliche Bauvorschriften werden im Rahmen dieser 2. Änderung des Bebauungsplans bewusst nicht getroffen. Entsprechende Festsetzungen werden aufgrund der Nutzung des Plangebietes als Freizeitpark für nicht erforderlich angesehen. Die Vorschriften der Landesbauordnung gelten ungeachtet dessen entsprechend.

7 Hinweis zu externen Ausgleichsmaßnahmen

In die textlichen Festsetzungen wurden Hinweise auf externe Ausgleichsflächen, die der vorliegenden Planung zugeordnet sind, aufgenommen. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans wurden in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 3. „HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN“, Unterpunkt 3.1 „Maßnahmen auf den externen Kompensationsflächen“ beschrieben. Diese wurden vorliegend der Vollständigkeit und Übersichtlichkeit halber nochmals im Wortlaut wiedergegeben.

Zudem enthalten die textlichen Festsetzungen Hinweise auf externe Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans.

Die Flächen und Maßnahmen werden im Umweltbericht im Einzelnen beschrieben. Weitergehende Erläuterungen an dieser Stelle sind daher entbehrlich.

8 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

Entsprechende Hinweise und Empfehlungen sind im Anhang zu den textlichen Festsetzungen wiedergegeben. Hierbei wird z.B. auf sonstige Rechtsvorschriften, technische Normen und Regelwerke u.Ä. hingewiesen, die für die Erschließung und Bebauung des Geländes von Bedeutung sein können und daher zu berücksichtigen sind. Die Hinweise haben keinen Festsetzungscharakter.

9 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Planaufstellung dient vornehmlich der planungsrechtlichen Klarstellung von Festsetzungen der 1. Änderung. Außerdem werden einige Ergänzungen vorgenommen, die jedoch keine Änderung der Grundzüge der Planung zur Folge haben.

10 Kostenübernahme & Flächenbilanz

10.1 Kosten

Sämtliche Planungskosten werden vom Eigentümer des Eifel-Park übernommen. Somit entstehen der Ortsgemeinde Gondorf durch die Verwirklichung des Bebauungsplans keine Kosten.

10.2 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		579.959	100,0
Sondergebiet SO 1	Gesamt	8.420	1,45
	<i>davon überbaubar</i>	<i>5.609</i>	<i>0,97</i>
Sondergebiet SO 2	Gesamt	541.816	93,42
	<i>davon überbaubar</i>	<i>8.200</i>	<i>0,14</i>
	<i>davon überbaubar</i>	<i>22.650</i>	<i>3,90</i>
	<i>davon überbaubar</i>	<i>3.166</i>	<i>0,55</i>
	<i>davon überbaubar</i>	<i>14.042</i>	<i>2,42</i>
	<i>davon überbaubar</i>	<i>7.957</i>	<i>1,37</i>
	<i>davon überbaubar</i>	<i>18.286</i>	<i>3,15</i>
	<i>davon überbaubar</i>	<i>1.740</i>	<i>0,30</i>
	<i>davon überbaubar</i>	<i>4.399</i>	<i>0,76</i>
	<i>davon überbaubar</i>	<i>4.128</i>	<i>0,73</i>
	Gesamt überbaubar	84.568	15,61
Sondergebiet SO 3	Gesamt	8.991	1,55
	<i>davon überbaubar</i>	<i>6.775</i>	<i>1,17</i>
Sondergebiet SO 4	Bedarfsparkplatz sowie Entwässerung	18.647	3,22
Stellplätze	Gesamt	32.562	6,13
	<i>davon Hotel</i>	<i>4.008</i>	<i>0,69</i>
	<i>davon Parkplatz Eifel-Park</i>	<i>11.455</i>	<i>1,96</i>
	<i>davon Bedarfsparkplatz (SO 4)</i>	<i>17.098</i>	<i>2,95</i>
Pflanzbindungen		732	0,13
Regenrückhaltung		2.085	0,36
Maßnahmenflächen	<i>Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	96.245	16,6
Geh-, Fahr- & Leitungsrecht	<i>Leitungs-/Wegerecht zugunsten der VG-Werke Bitburger Land</i>	311	0,05

Tab. 1: Flächenbilanz
(Quelle: eigen Darstellung)

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Eifelpark Gondorf - Freizeitpark“ – 2. Änderung der Ortsgemeinde Gondorf beigefügt.

Aufgestellt durch:

Ortsgemeinde Gondorf

Gondorf, den _____

Franz-Josef Gasper, Ortsbürgermeister