



Ortsgemeinde Gondorf

2. Änderung Bebauungsplan „Eifelpark Gondorf - Freizeitpark“

Textliche Festsetzungen

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	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB.....	3
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.3	Überbaubare Grundstücksfläche	5
1.4	Nebenanlagen	5
1.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
1.6	Leitungsrecht	9
1.7	Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Stellplätze	9
2	Hinweise	9
2.1	Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans.....	9
2.2	Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans.....	11
3	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.....	12

HINWEISE

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Eifelpark Gondorf – Freizeitpark, 2. Änderung“ überlagert dieser vollständig den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Eifelpark Gondorf – Freizeitpark, 1. Änderung“ und tritt damit an dessen Stelle.

Gegenüber dem Bebauungsplan „Eifelpark Gondorf – Freizeitpark, 1. Änderung“ wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eifelpark Gondorf – Freizeitpark, 2. Änderung“ um ein Flurstück erweitert. Es handelt sich dabei um das Flurstück Nr. 24, Flur 6, Gemarkung Gondorf, „Blasen-anwand“.

Für dieses Flurstück werden aufgrund der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zusätzliche Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen erforderlich, die über vertragliche Regelungen sichergestellt werden, weswegen sich Festsetzungen im Bebauungsplan hierfür erübrigen. Näheres hierzu ist dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen, der diesem als Teil 2 der Begründung beigelegt ist.

Für alle übrigen, durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden bereits im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt, so dass der Ausgleich hierfür bereits erfolgt ist.

Diese Maßnahmen werden der Vollständigkeit und Übersichtlichkeit halber in den vorliegenden textlichen Festsetzungen unter den Punkten 1.6 „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, Unterpunkt 1.6.2 „Maßnahmen“ sowie 2. „Hinweise zu externen Ausgleichsmaßnahmen“, Unterpunkt 2.1 „Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans“ abgedruckt.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Nutzungsart festgesetzt:

Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO – Eifel-Park Gondorf

Das Sondergebiet (SO) trägt in seiner Gesamtheit die Bezeichnung „Eifel-Park Gondorf“ und dient dem Fremdenverkehr, insbesondere der Vergnügung von Familien mit Kindern sowie Jugendlichen und Erwachsenen, beispielsweise mit Fahrgeschäften, Einrichtungen und Anlagen für Spiel, Sport und Freizeit, Wildgehegen u.Ä., einschließlich der Bewirtung auf den dafür vorgesehenen Teilflächen.

Außerdem dient es

- der Unterbringung der zugehörigen Anlagen der Verwaltung des „Eifel-Park Gondorf“,
- der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie der Gastronomie,
- der Unterbringung notwendiger Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie sonstigen Personals und
- zugehöriger Nebenanlagen.

Das Sondergebiet (SO) gliedert sich in mehrere Teilflächen (SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4) für die folgende Nutzungsarten festgesetzt werden:

SO 1 = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO Allgemeine Zweckbestimmung „Hotel & Verwaltung“

In dem mit SO 1 bezeichneten Sondergebiet „Hotel & Verwaltung“ sind Anlagen für die Verwaltung des „Eifel-Park Gondorf“, Gastronomiebetriebe, Beherbergungsbetriebe aller Art, einschließlich Hotels, Appartements, Ferienwohnungen u.Ä. oder eine Mischung von Fremdenbeherbergung und Ferienwohnen sowie zugehörigen Nebenanlagen und Einrichtungen (z.B. Stellplätze) allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können andere Nutzungen, wie z.B. Wohnen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Mitarbeiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal u.Ä. zugelassen werden, sofern Sie nach Art und Umfang den allgemein zulässigen Nutzungen untergeordnet sind.

SO 2 = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO Allgemeine Zweckbestimmung „Freizeitpark“

In dem mit SO 2 bezeichneten Sondergebiet „Freizeitpark“ sind Anlagen und Nutzungen allgemein zulässig, die der vorgesehenen Zweckbestimmung des „Eifel-Park Gondorf“ nicht widersprechen. Hierunter fallen insbesondere

1. Wild- und Tiergehege, Streichelzoos und sonstige, zooähnliche Anlagen,
2. Flächen, Anlagen und Einrichtungen für Tiervorführungen,
3. Freizeit- und Vergnügungsanlagen sowie Fahrgeschäfte und Karussells aller Art,
4. Anlagen für die Bewirtung, einschließlich Festzelte sowie Anlagen und Einrichtungen für den Verkauf von Futtermitteln, Andenken u.Ä., z.B. in Form von Verkaufskiosken,
5. sonstige Anlagen und Einrichtungen für Spiel, Sport, Freizeit und Vergnügen,
6. dem Sondergebiet „Freizeitpark“ dienende Einrichtungen für die Verwaltung und den Betrieb der Anlagen, einschließlich Hallen, Schuppen, Unterstände u.Ä. für Fahrzeuge und Gerät, Betriebs- und Futtermittel usw.,

7. dem Sondergebiet „Freizeitpark“ dienende sonstige Einrichtungen und Nebenanlagen, z.B. für die Ver- und Entsorgung, einschließlich Flächen für die Regenrückhaltung, Pumpstationen, Trafos usw. sowie Toiletten und Sanitäreinrichtungen,
8. Erschließungsanlagen, Fahrbahnen, Wege, Plätze und Aufenthaltsbereiche, einschließlich Grünanlagen, Kinderspielplätze usw.,
9. Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf .

Darüber hinaus können alle sonstigen, dem Hauptnutzungszweck „Freizeitpark“ dienende Nutzungen zugelassen werden.

Die Unterteilung des Sondergebietes SO 2 in die Baufenster a bis i (siehe Planzeichnung) dient der Übersichtlichkeit. Inhaltliche Differenzierungen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung ergeben sich nicht.

SO 3 = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO Allgemeine Zweckbestimmung „Betriebswohnen“

In dem mit SO 3 bezeichneten Sondergebiet „Betriebswohnen“ sind im Sinne einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB ausschließlich temporäre Unterkünfte für Betriebsangehörige sowie temporäre Unterkünfte zur Unterbringung von Saisonarbeitern sowie zugehörige Nebenanlagen und Einrichtungen allgemein zulässig.¹

Sonstige, dem „Betriebswohnen“ zugehörige Anlagen, wie z.B. Anlagen der Ver- und Entsorgung können ausnahmsweise zugelassen werden.

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

SO 4 = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO Allgemeine Zweckbestimmung „Bedarfsparken“

In dem mit SO 4 bezeichneten Sondergebiet „Bedarfsparken“ sind Stellplätze, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes „Eifel-Park Gondorf“ dienen, allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Teilgebietes SO 4 dienen (z.B. Kassenhäuschen, Unterstände, Anlagen und Einrichtungen der Ver- und Entsorgung) zugelassen werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

Zulässige Grundfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO für die sonstigen Sondergebiete SO 1, SO 2 (a-i) und SO 3 durch die Festsetzung der maximal zulässigen Größe der Grundfläche gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 bestimmt (siehe Planzeichnung).

Höhe baulicher und sonstiger Anlagen

Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen ist die Höhenlage „Normalhöhennull (NHN)“ im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN92).²

¹ Damit handelt es sich sinngemäß um einen Campingplatz. so dass für die mit SO 3 bezeichnete Teilfläche die CampingplatzVO entsprechend Anwendung findet.

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 **Bezugspunkte für die Festsetzung der Höhe** aller baulichen und sonstigen Anlagen bilden die Höhenkoten (Höhenpunkte) gemäß Eintrag in die Planzeichnung. Bei der Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen und sonstiger Anlagen gilt der nächstgelegene Höhenpunkt im jeweiligen Bau- fenster. 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.

Die Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 18 BauNVO als Höchstmaß mit 15,00 m über dem jeweils maßgeblichen Bezugspunkt (vgl. vor) festgesetzt. Die festgesetzten Höchstmaße gelten für Haupt- und Nebengebäude, bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes oder der Anlage (i.d.R. Oberkante Dachhaut). Überschreitungen durch technische Aufbauten, wie z.B. Antennen, Schornsteine, Aufzugschächte o.Ä. können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die festgesetzten Höchstmaße gelten auch für Fahrgeschäfte, Karussells, Fest- und Zirkuszelte u.Ä., bezogen auf deren höchsten Punkt.

Ausnahmsweise 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 (vgl. vor), innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen zugelassen werden. Dies gilt nicht für die mit SO 2 g, h und i bezeichneten Teilflächen des Sondergebietes SO 2.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bestimmt. Gebäude und Nebenanlagen, sofern Sie nicht unter Punkt 1.4 (vgl. nachfolgend) fallen sowie sonstige Anlagen, wie z.B. Karussells und sonstige Fahrgeschäfte dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen ist innerhalb der gesamten überbaubaren Flächen zulässig.

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen oder sonstigen Anlagen über die Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

1.4 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, wie z.B. Kassenhäuschen, Kioske und kleinere Verkaufsstände, Futterautomaten, Unterstände und Schutzhütten, Aussichtsplattformen u.Ä., die dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke oder des Sondergebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für Gebäude gilt eine Größenbeschränkung analog zu § 62 Abs. 1 Nr. 1a Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz von maximal 50 m³ umbauten Raums ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten.

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 (UJELN).

Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB)

1.5.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Wegeflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans über die belebte Bodenzone in die angrenzenden Waldflächen zu versickern (vgl. Entwässerungskonzept, Ralf Karst Ingenieure 5. Ausfertigung, Stand März 2016).

1.5.2 Maßnahmen

Die nachfolgenden Maßnahmen werden sinngemäß aus der 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen:

Gehölzerhaltung und Gehölzanpflanzung (A1)

Auf der, in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche A1 sind geschlossene und flächig zusammenhängende Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang sind Anpflanzungen in der nächstfolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Pflegeschnitte der Gehölze sind ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar durchzuführen.

Heckenpflanzung (A2)

Auf der, in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche A2 ist eine 15,0 m breite Sichtschutzhecke anzupflanzen. Die Sträucher sind in Reihen mit einem Abstand von 1,5 m zueinander zu pflanzen. Zudem sind die Reihen versetzt zueinander anzupflanzen. Die Bepflanzung ist an die vorhandenen Gehölzstrukturen anzuschließen und soll diese fortführen.

Die Gehölze sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern. Bei Abgang sind Anpflanzungen in der nächstfolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Pflegeschnitte der Gehölze sind ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar durchzuführen.

Randliche Eingrünung des Parks (A3)

Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche A3 ist eine Hecke anzupflanzen. Dabei sind Sträucher in mind. drei Reihen und im Abstand von 1,5 m zueinander anzupflanzen. Des Weiteren sind die Reihen versetzt zueinander zu pflanzen. Bäume sind im Abstand von 5,0 m zueinander zu pflanzen. Die Bepflanzung ist an die vorhandenen Gehölzstrukturen anzuschließen. Zudem ist ein vorgelagerter, der freien Entwicklung (Sukzession) überlassener Krautsaum anzulegen.

Die Gehölze sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern. Bei Abgang sind Anpflanzungen in der nächstfolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Pflegeschnitte der Gehölze sind ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar durchzuführen.

Entfichtung und natürliche Sukzession zu naturnahen Laubwald (A4)

Auf den, in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen A4 sind vorhandene Nadelhölzer abzutreiben. Der Abtrieb dieser Nadelbäume ist danach umgehend aus den Maßnahmenflächen abzutransportieren. Ein erneuter Aufwuchs von Nadelgehölzen in den Maßnahmenflächen ist dauerhaft zu unterbinden, indem ggf. aufkommende Nadelgehölze periodisch aus den

Maßnahmenflächen entnommen werden. Im Übrigen sind die Flächen der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Im Rahmen der fachgerechten Ausführung sind die Abholzungen der Fichten ausschließlich bei trockenen Wetterlagen durchzuführen.

Naturnahe Waldentwicklung (A5)

Auf den, in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen A5, sind vorhandene Wälder aus jeglicher Nutzung zu nehmen und der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Vereinzelt vorhandene Nadelbäume sind abzutreiben und den Flächen zu entnehmen. Ein erneuter Aufwuchs von Nadelgehölzen in den Maßnahmenflächen ist dauerhaft zu unterbinden, indem ggf. aufkommende Nadelgehölze periodisch entnommen werden. Aus Verkehrssicherungsgründen im Hinblick auf den Besucherverkehr sind stehende abgestorbene Bäume und gefährdende stehende Bäume zu entnehmen. Im Übrigen ist Totholz in den Maßnahmenflächen zu belassen.

Heckenanpflanzung am Parkplatz (A6)

Auf der, in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche A6 ist die Anpflanzung einer dreireihigen Sichtschutzhecke mit einer Breite von 5,0 m und einer Höhe von max. 2,0 m vorzunehmen. Der Abstand zwischen den Sträuchern und zwischen den Reihen hat 1,0 m zu betragen. Die Reihen sind versetzt zueinander zu pflanzen.

Die Gehölze sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern. Bei Abgang sind Anpflanzungen in der nächstfolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Pflegeschnitte der Gehölze sind ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen.

Zeitliche Umsetzung / Zuordnung von grünordnerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen (§§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135 a BauGB sowie §§ 13 – 18 BNatSchG):

Die vorgenannten Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen (A2 – A6) werden den Eingriffen in den Sondergebieten zugeordnet und sind spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Erreichen der vorzeitigen Planreife (gemäß § 33 BauGB) auszuführen bzw. zu beginnen.

Pflanzlisten:

Gehölzanpflanzung bzw. -nachpflanzung (A1): Pflanzqualität

Bäume - Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Buche (*Fagus sylvaticus*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Feld-Ulme (*Ulmus minor*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Speierling (*Sorbus domestica*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Heckenanpflanzungen (A2 und A6) und randliche Eingünung des Parks (A3)

Bäume - Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm:

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Buche (*Fagus sylvatica*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Hasel (*Corylus avellana*)

Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Sträucher - verpflanzte Sträucher mind. 60 cm hoch:

Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Echter Seidelbast (*Daphne mezereum*)

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Feldrose (*Rosa arvensis*)

Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

1.6 Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bereich des Bedarfsparkplatzes (Teilgebiet SO 4) wird ein Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Bitburger Land gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

1.7 Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

In dem mit SO 4 bezeichneten Sondergebiet „Bedarfsparken“ sind während der saisonalen Betriebsdauer des „Eifel-Park Gondorf“, dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienende Stellplätze für Pkw zulässig.

Für diese Stellplätze wird festgesetzt, dass sie unbefestigt bleiben und außerhalb ihrer saisonalen Nutzung als Grünland bewirtschaftet werden.

2 Hinweise

2.1 Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans

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“ externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Diese werden nachfolgend der Vollständigkeit und Übersichtlichkeit halber nochmals im Wortlaut abgedruckt:

Buchen-Unterbau (E1)

Auf der Fläche E1 sind unter den Hauptbestand (Douglasien) zweijährige unverschulte Rot- Buchen geeigneter Herkunft mit einer Höhe von 30-50cm in Form von „Klumpen“ (Verjüngungsgruppen von jeweils 100 jungen Buchen (circa 10 m x 10 m)) einzubringen.

Je Hektar werden auf diese Weise 20 Klumpen im Abstand von circa 24 m von Mittelpunkt zu Mittelpunkt der Klumpen eingebracht.

Innerhalb eines Klumpens haben die Buchen einen Abstand von 1 m zueinander aufzuweisen.

Zur Sicherung der Buchen ist jährlich ein Winterverbisschutz sowie die ersten beiden Jahre ein Sommerverbisschutz auszubringen. Bei Pflanzenausfall über 10% ist nachzupflanzen.

Naturnahe Laubwaldentwicklung (E2)

Die Waldflächen sind aus jeglicher Nutzung zu nehmen und sich selbst zu überlassen, um eine naturnahe Entwicklung der Laubmischwälder zu ermöglichen. Die Nadelbäume, die vereinzelt in den Flächen stehen, sind nach und nach zu entfernen entsprechend des Jungwuchses unterhalb der Bäume. Durch die Entnahme wird eine gerichtete Sukzessionsentwicklung effektiv beschleunigt. Die Durchführung der Maßnahme bedingt zudem den vollständigen Verzicht auf eine spätere Nutzung der Bäume auch nach deren Absterben oder Umfallen.

Entfernen der Robinien (E3)

Auf der Fläche E3 steht entlang des Weges eine Vielzahl an Robinien. Diese sind wiederholt auf den Stock zu setzen, um ein Nachwachsen zu verhindern. Neue Anpflanzungen sind nicht notwendig. Der Waldrand soll einer natürlichen Sukzession überlassen werden. Durch die Entnahme wird eine gerichtete Sukzessionsentwicklung effektiv beschleunigt.

Entfernen Fichte (E4)

Sämtliche auf der Fläche vorhandenen Fichten sind zu roden und zu beseitigen. Die Abholzung der Fichte hat ausschließlich bei trockenen Wetterlagen zu erfolgen, damit keine tiefen Fahrspuren im Boden durch die Harvester entstehen. Nach dem Abholzen soll sich auf der Fläche wieder eine natürliche Vegetation, ein naturnaher Laubwald, entwickeln. Durch die Entnahme der Fichte wird eine gerichtete Sukzessionsentwicklung effektiv beschleunigt. Die entfichteten Flächen sind über gelenkte Sukzession (Entfernung von Fichtenjungwuchs bis zur vollständigen Bedeckung der Flächen mit Laubholz) zu standortgerechtem Laubwald zu entwickeln.

Anpflanzen Wildobst (E5)

Das Grünland (E5) ist mit Wildobst (30 Stück) zu bepflanzen. Dabei ist ein Abstand in der Reihe von 10m einzuhalten und zwischen den Reihen ebenfalls 10m. In einer angemessenen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von 3 bis 5 Jahren sind diese soweit zu etablieren, dass weitere Pflegemaßnahmen entfallen können oder nur noch in zeitlich großen Abständen durchzuführen sind. Der Pflanzzeitpunkt der Gehölze ist in den Herbst zu legen. Zur Düngung der Jungbäume sind organische Dünger im Baumscheibenbereich zulässig, es dürfen keine Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden. Die Gehölze sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern bzw. bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Gehölzschnitt hat in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

Ein Umbruch des Grünlandes ist unzulässig. Bei einer Beweidung sind die Gehölze ausreichend vor Verbiss der Weidetiere zu schützen.

Pflanzliste der Maßnahme E5:

Pflanzqualität: Stammhöhe 60-180 cm)

Amelanchier ovalis - Gewöhnliche Felsenbirne

Cornus mas - Kornelkirsche

Malus sylvestris - Holzapfel

Mespilus germanica - Mispel

Prunus cerasifera - Kirschpflaume

Sorbus aucuparia - Eberesche

Sorbus domestica – Speierling

Sorbus torminalis – Elsbeere

Die naturnahe Laubwaldentwicklung (E2) ist unverzüglich umzusetzen. Die Entnahme der Nadelbäume aus den Flächen hat innerhalb einer 5-Jahresfrist zu erfolgen.

Mit den Maßnahmen E3 (Entfernen der Robinien) und E4 (Entfernen Fichte) ist innerhalb einer Zweijahresfrist nach Erreichen des sogenannten „33-Standes“ (vorgezogene Planreife gem. § 33 BauGB) zu beginnen. Entsprechend der Entwicklung des Jungwuchses und der Vermeidung von Kahlschlagflächen (E4), kann die Durchführung auf 5 Jahre ausgedehnt werden. Die Maßnahme E3 ist ebenfalls entsprechend der Festsetzung (wiederholter Stockausschlag) fortzuführen.

Die Maßnahmen E1 (Buchen-Unterbau) und E5 (Anpflanzen Wildobst) sind innerhalb einer Dreijahresfrist umzusetzen.

Zur dauerhaften Sicherung der rechtlichen und tatsächlichen Durchführbarkeit der außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ist für die betroffenen Flurstücke eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Eifelkreises Bitburg-Prüm (untere Naturschutzbehörde) einzutragen; sofern die OG nicht Flächeneigentümer ist zugunsten des Eifelkreises Bitburg-Prüm und Ortsgemeinde als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Zur Sicherung der Maßnahmenumsetzung ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen Ortsgemeinde und Eifelkreis, untere Naturschutzbehörde, abzuschließen.

Die neu aufgestellten Ersatzmaßnahmen (Maßnahme E1 und Teilbereiche der Maßnahmen E2 und E4) sind zu 100% der Erweiterung des Parks, also der Ausdehnung des Parks nach Norden und der Zunahme der Flächen zur Nutzung als Freizeitpark im Bereich des bestehenden Parks, zuzuordnen. Die anderen Maßnahmen wurden aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Eifelpark Gondorf – Freizeitpark“ übernommen, aus denen eine detaillierte Zuordnung nicht hervorgeht. Eine Zuordnung dieser Maßnahmen zu Eingriffen ist nicht möglich.

2.2 Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans

Zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind durch die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans um das Flurstück Nr. 24, Flur 6, Gemarkung Gondorf, „Blasenwand“ Ausgleichsmaßnahmen auf planexternen Flächen notwendig. Die rechtliche Sicherung dieser Ausgleichsflächen wird vertraglich geregelt. Kosten für die Durchführung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Kostenübernahmevertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB geregelt.

Zur Durchführung der externen grünordnerischen Kompensation für zu erwartende Eingriffe aufgrund der zweiten Bebauungsplanänderung bzw. Erweiterung stehen folgende Grundstücksflächen außerhalb des Plangebietes zur Verfügung (vgl. Planzeichnung): Gemarkung Ehlenz, Gewann ‚Auf Rothsfeld‘, Flur 4, Flurstücke 2 und 3.

Folgende Maßnahme wird dort vertraglich geregelt:

Wiesen-Extensivierung:

Auf den Flächen hat eine gebietseigene Ansaat mit Regio-Saatgut (*gemäß FLL-Regelwerk „Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut“, im Einklang mit § 40 BNatSchG Abs. 1 Nr. 4*) zu erfolgen; der Kräuteranteil beim Regio-Saatgut muss dabei mindestens 30 % betragen. Die Flächen sind anschließend als dauerhafte Extensiv-Wiesen zu nutzen. Hierzu sind die Maßnahmenflächen in den ersten 5 Jahren zweimal jährlich zu mähen, ab dem 6. Jahr dann ein- bis zweimal jährlich zu mähen; frühester jährlicher Mahdtermin ist hierbei jeweils der 15. Juni. Anfallendes Mahdgut ist abzutransportieren und nicht in den Maßnahmenflächen zu belassen. Der Einsatz von Düngemittel aller Art und Pflanzenschutzmitteln, Umbruch sowie das Walzen und Eggen der Flächen sind ausgeschlossen, ebenfalls die Nutzung der Flurstücke zur Lagerung von Materialien.

3 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1. Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft ein Gewässer III. Ordnung (Talbach), das in der Planzeichnung dargestellt ist. Für eine Bebauung an diesem Gewässer sind die Vorgaben des WHG/LWG zu beachten. Demnach bedarf die Errichtung von Anlagen am Gewässer im 10-Meter-Bereich einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 31 LWG.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die Din 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten“ bezüglich des Bodenabtrags und der Bodenlagerung.
3. Die Din 18 300 „Erdarbeiten“ ist zu berücksichtigen.
4. Bei Bepflanzungen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
5. Für ‚Einfriedungen‘ ist der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Einfriedungen‘ zu beachten.
6. Erd-, Bau- und Abbrucharbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DschG) rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des DschG unverzüglich gemeldet werden.³ Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten prähistorische oder wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler bzw. Bodendenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde Eifelkreis Bitburg-Prüm sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege, zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt hierbei demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist. Der Unternehmer, alle dabei beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst verfassungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.
7. Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen‘ einzuhalten. Im Zuge von Bauvorhabenrealisierungen sind vor Beginn der Bauarbeiten enge Abstimmungen mit dem zuständigen Leitungsträger bezüglich vorhandener Leitungswege / -trassen zu treffen. Auch Anpflanzungen - insbesondere solche mit tiefgehenden Wurzeln - sind mit dem zuständigen Leitungsträger abzustimmen.

Die elektrische Versorgung des Plangebiets erfolgt aus dem bestehenden bzw. zu erweiternden Niederspannungsnetz. Für die vorhandenen unterirdischen Stromleitungen ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind. Dasselbe gilt für die vorhandenen Trafo-Stationen im Umkreis von 5 m.

8. Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaushub gemäß den Vorgaben der LAGA erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiedereinbau von Erdmassen fachlich zu begleiten.
9. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD

³ Vgl. hierzu § 17 DSchG

Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

10. Der Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.
11. Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG zu beachten.
12. Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt über eine neu herzustellende Druckrohrleitung an das bestehende öffentliche Abwassernetz der Ortsgemeinde Gondorf und von hier aus in Richtung der Kläranlage Gondorf.
13. Die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der K 126 sind gemäß §§ 26 und 27 LStrG dauerhaft freizuhalten.

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans
„2. Änderung Eifelpark Gondorf - Freizeitpark“ der Ortsgemeinde Gondorf.

Gondorf, den _____

Franz-Josef Gasper (Ortsbürgermeister)

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Ortsgemeinderats sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Gondorf, den _____

Franz-Josef Gasper (Ortsbürgermeister)