

Ortsgemeinde Gondorf

3. Änderung Bebauungsplan „Eifelpark Gondorf - Freizeitpark“

Begründung - Teil 1 | Städtebaulicher Teil

Stand: 17.05.2023

Vorentwurf

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	4
2	Verfahren	5
2.1	Verfahrensart	5
2.2	Verfahrensablauf	5
3	Das Plangebiet/ Planungskonzeption	5
3.1	Lage und Geltungsbereich/ Topographie	5
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption.....	7
3.3	Verkehrliche Erschließung.....	7
3.4	Ver- und Entsorgung	7
3.5	Sicherheitskonzept.....	7
3.6	Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	8
3.7	Planungsalternativen	8
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen.....	8
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	8
4.2	Regionaler Raumordnungsplan.....	9
4.3	Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu)	10
4.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	10
4.5	Ergebnis vereinfachte raumordnerische Prüfung	12
5	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	12
5.1	Immissionsschutz.....	12
6	Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte	19
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO).....	19
7	Hinweis zu externen Ausgleichsmaßnahmen	26
8	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien und sonstige Hinweise.....	26
9	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes.....	27
10	Kostenübernahme	27

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 Ministerpräsidenten 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 eine wirtschaftliche Schieflage und meldete schließlich im Dezember 2012 Insolvenz an. Nach der Übernahme durch neue Besitzer im Jahr 2013 wurde der Park dann 2014 wiedereröffnet. 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.

Dies 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.

Die geschilderte Situation machte eine erneute Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Im Zuge dieser 2. Änderung wurde der Bebauungsplan derart angepasst, dass er den bauplanungsrechtlichen Anforderungen genügt und der gemeindliche Planungswille klar erkennbar wird. In diesem Kontext wurden zahlreiche Festsetzungen neu formuliert. Inhaltliche Änderungen hingegen, z.B. zusätzliche Fahrgeschäfte oder größere Höhen, bildeten keinen Bestandteil der Änderung des Bebauungsplanes.

Eine geringfügige räumliche Erweiterung erfolgte im Nordwesten des Geltungsbereichs durch die Hinzunahme des Flurstücks Nr. 24, Flur 6, Gemarkung Gondorf, in einer Größenordnung von ca. 7.500 m², was zu dem Zeitpunkt etwa 1,3 % der Gesamtfläche des „Eifel-Park“ entsprach. Seinerzeit wurde in diesem Bereich bereits mit der Aufschüttung eines Erdwalls als Lärm- und Sichtschutz begonnen. Dieser wurde im Zuge des Verfahrens sodann auch planungsrechtlich abgesichert. Abgesehen von dem vorgenannten Flurstück Nr. 24 entspricht der Geltungsbereich der 2. Änderung vollständig dem der 1. Änderung aus dem Jahr 2017.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans wurde nach Hinzunahme des genannten Flurstücks auf Grund der Geringfügigkeit der Erweiterung nicht erforderlich¹. Für die hinzugenommene Fläche war jedoch ein landespflegerischer Ausgleich notwendig. Dieser wurde durch vertragliche Vereinbarungen gesichert.

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 sind entfallen.³ Ziel der Änderungsplanung war 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. Der Bebauungsplan wurde am 16.06.2020 als Satzung beschlossen.

1.2 Aktuelle Situation

Um die Wirtschaftlichkeit des Tier- und Freizeitparks auch mittel- bis langfristig sicherstellen zu können, wird die Installation weiterer Fahrgeschäfte notwendig. Durch das wachsende Angebot an Attraktionen soll die Attraktivität des Parks und damit auch die Anzahl der Besucher gesteigert werden. Zur Umsetzung dieses Vorhabens benötigt der Park weitere Flächen. Diese stehen im nordwestlichen Bereich, unmittelbar anschließend an den derzeitigen Geltungsbereich zur Verfügung.

Zugleich ist vorgesehen, die Fläche zum Bedarfsparken, die sich derzeit unmittelbar angrenzend an die Wohnbebauung in Gondorf befindet, in Teilen weiter in Richtung des Eifelparkgeländes zu verlegen. Planrecht besteht für diese Flächen derzeit nicht, sodass die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie eine Flächennutzungsplanänderung notwendig wird.

Da die Festsetzungen der 2. Bebauungsplanänderungen zum Teil in Widerspruch zu der geplanten Flächenerweiterung und den geplanten Festsetzungen stehen, umfasst der Geltungsbereich der 3. Änderung den gesamten Bereich der 2. Änderung, zzgl. der neuen Flächen im Nordwesten und Osten mit einer zusätzlichen Fläche von rd. 10,5 ha.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich der 3. Änderung damit eine Fläche von rd. 68,5 ha.

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“ mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgerinformation sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) statt. Bestandteil des Verfahrens ist zudem eine Umweltprüfung und deren Dokumentation in einem Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Zudem ist eine vereinfachte raumordnerische Prüfung notwendig, da im Zuge der Erweiterung auch ein Campingplatz festgesetzt werden soll.

2.2 Verfahrensablauf

Der Ortsgemeinderat Gondorf hat am 04.05.2021 den erstmaligen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Eifelpark Gondorf - Freizeitpark“ – 3. Änderung gefasst. Der Geltungsbereich wurde im Zuge des Verfahrens nochmals angepasst, und der Beschluss zur Einleitung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB am ##.##.#### durch den Ortsgemeinderat gefasst.

Der Beschluss wurde öffentlich bekannt gemacht.

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 Erweiterungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 10 ha auf folgenden Flurstücken:

Flur 6, Flurstücke Nr. 9, 10/1, 10/2, 11, 12, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 42, 43, 44

Flur 3, Flurstücke Nr. 65/12, 66/2, 66/1, 67/3 (teilw.), 68/1 (teilw.)

Des Weiteren wurden die Flächen der 2. Änderung ebenfalls in den neuen Geltungsbereich aufgenommen.

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 bebaut. Hier befinden sich zudem zahlreiche Wege, Plätze usw. sowie eine größere Anzahl an Fahrgeschäften und sonstigen Freizeitattraktionen.

Der Bereich der Erweiterung, nördlich und östlich angrenzend an die Flächen der 2. Änderung des Bebauungsplanes, ist derzeit überwiegend unbeplant und als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

3. Änderung Bebauungsplan „Eifelpark Gondorf - Freizeitpark“

Das Plangebiet befindet sich in seinem nördlichen Bereich bei ca. 305 m über NHN und fällt Richtung Süden auf ca. 210 m über NHN ab. Südlich des Plangebietes verläuft die Kyll, ein Gewässer II. Ordnung.

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

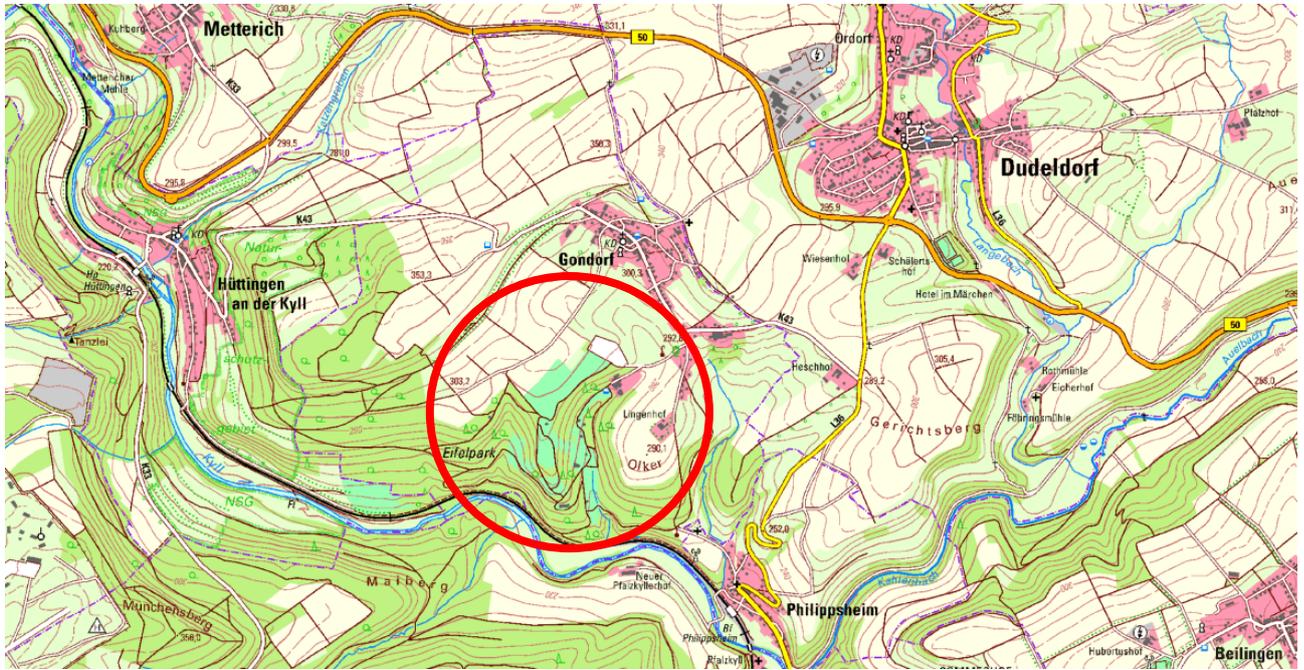


Abb. 1: Lage Ortsgemeinde Gondorf, Lage des Vorhabens
(Quelle: DTK 25, ©Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2019)

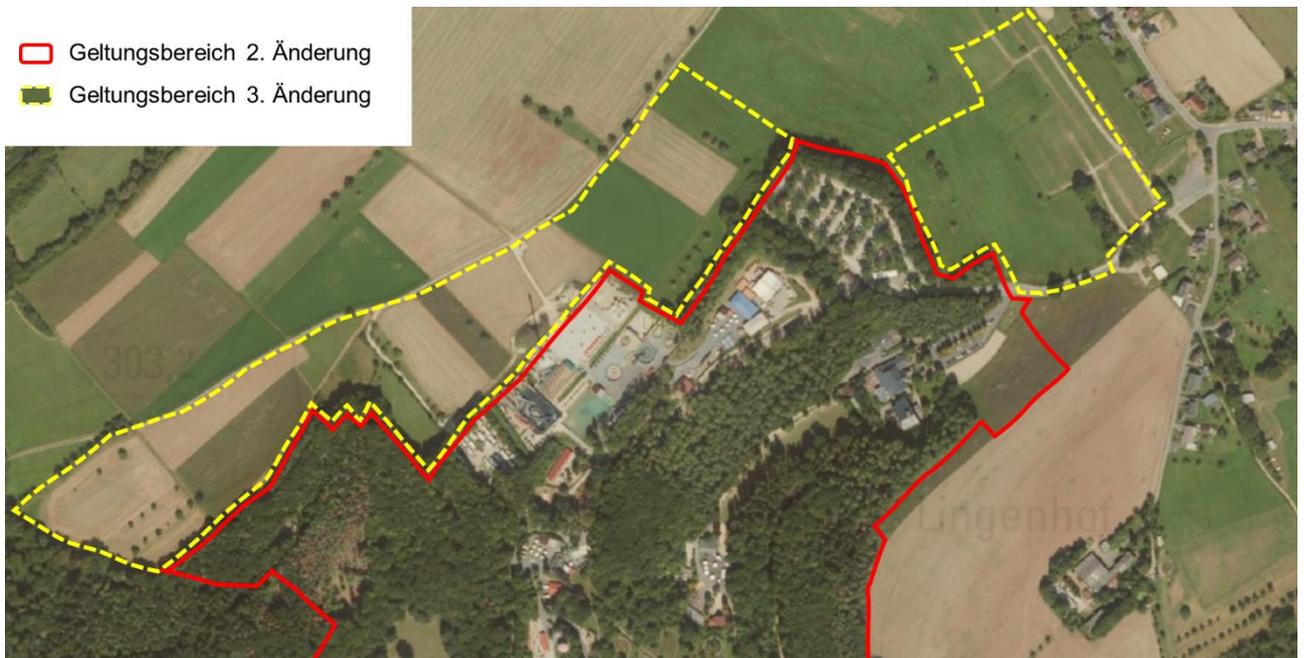


Abb. 2: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes und Darstellung der Bereiche der 2. und 3. Änderung
(Quelle: Luftbild©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2019,dl-de/by-2-0,http://www.lvermgeo.rlp.de[März/2019]; eigene Darstellung, ohne Maßstab)

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, einen Spinning Drop Tower, diverse Spielplätze etc.

Das Gelände soll auch weiterhin als Freizeitpark genutzt und die Wirtschaftlichkeit des Parks auch langfristig gesichert werden. Da hierzu die Installation weiterer Fahrgeschäfte notwendig wird, ist im Rahmen der 3. Änderung eine räumliche Erweiterung des Geltungsbereiches nördlich angrenzend an die 2. Änderung vorgesehen. Die zusätzlichen Flächen sollen zum einen der Erweiterung des Parkplatzes und der Fläche zum Aufstellen der Fahrgeschäfte dienen. Zum anderen ist eine Nutzung als Campingplatz vorgesehen, um Übernachtungsmöglichkeiten für die Besucher des Eifelparks zur Verfügung stellen zu können.

Zudem soll die sich östlich des Geländes befindliche Anlage zum Bedarfsparken in Richtung des Eifelparks verlagert werden, sodass der Abstand zur Wohnbebauung in der Ortslage Gondorf vergrößert und damit das Konfliktpotenzial in Bezug auf das Thema Lärm reduziert werden kann.

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 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.

Die Erschließung des neuen Plangebietes soll intern erfolgen, ohne Nutzung des bestehenden nördlich verlaufenden landwirtschaftlichen Weges. Dieser soll künftig lediglich die Funktion eines Rettungs- und Fluchtweges besitzen und als Anliefermöglichkeit für die Fahrgeschäfte dienen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen im Bereich der 2. Änderung sind bereits vollständig vorhanden, sodass das System als gesichert angesehen werden kann. Lediglich im Bereich der Erweiterungsfläche wird die Errichtung neuer Ver- und Entsorgungsanlagen notwendig. Weiteres hierzu folgt im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes.

3.5 Sicherheitskonzept

Für den Eifel-Park wurde ein Brandschutz- und Rettungswegekonzept („Sicherheitskonzept“) erarbeitet. 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.

Das Konzept umfasst derzeit lediglich die Flächen der 2. Änderung. Die Erweiterungsflächen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens betrachtet.

3.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich teils im Eigentum des Eifelparks und teils in privatem Eigentum. Die Flächen privater Dritter sind noch zu erwerben oder entsprechende Pachtverträge abzuschließen.

3.7 Planungsalternativen

Ziel der Planung ist es, dem Eifelpark durch die 3. Änderung und Erweiterung zusätzliche Flächen bereitzustellen, die für eine zukunftsorientierte und wirtschaftliche Nutzung erforderlich sind.

Räumliche Alternativen sind vorliegend nicht zu prüfen, da das Vorhaben an seine jetzige Lage gebunden ist. Eine Nichtdurchführung der Planung würde den wirtschaftlichen Betrieb des „Eifel-Park“ gefährden und langfristig eine Schließung des Parks zur Folge haben. Eine Verlagerung des Parks an eine andere Stelle ist aufgrund der Fläche nicht möglich.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

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

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)⁴

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) des Bundeslandes Rheinland-Pfalz schafft einen langfristigen und zukunftsorientierten Gestaltungsrahmen der Raumstruktur des Landes. Das LEP IV hat sich zur Aufgabe gemacht, eine gleichwertige Entwicklung aller Landesteile zu ermöglichen. 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
- landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft

⁴ 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.

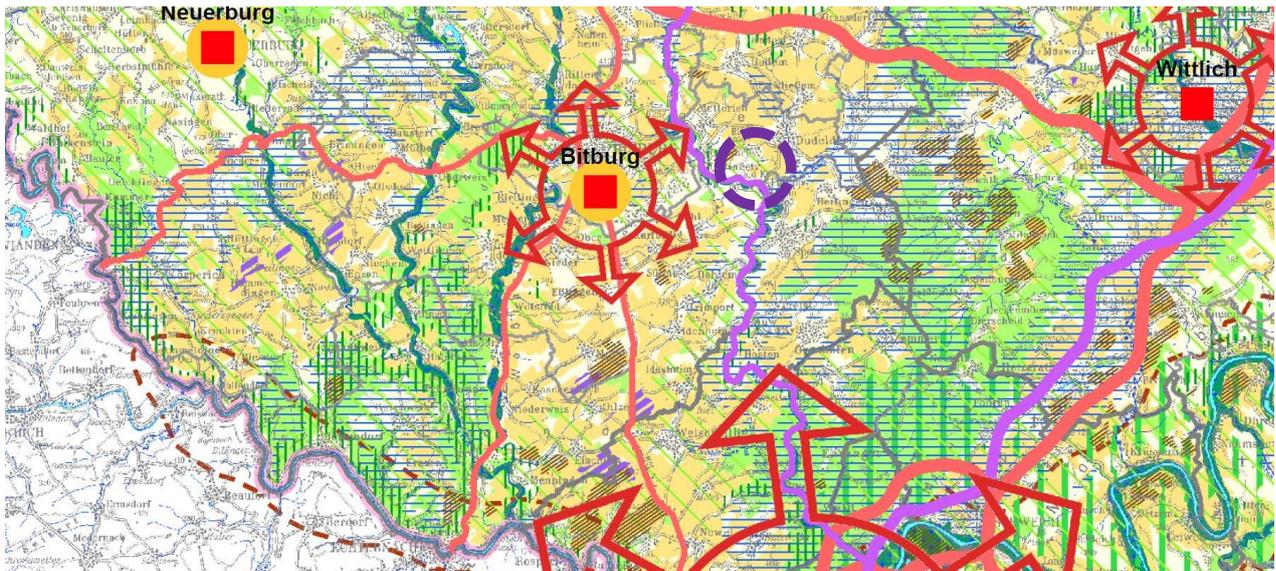


Abb. 3: Ausschnitt aus der Gesamtkarte des Landesentwicklungsprogramms LEP IV
(Quelle: LEP IV, Ausschnitt Karte 5)

„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. [...] In diesen Bereichen sind sowohl erholungswirksame landschaftliche Eigenarten zu erhalten, zu pflegen und wiederherzustellen als auch spezifische Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Gemeinden zu nutzen. [...] Die besondere Funktion Landwirtschaft soll Gemeinden zugewiesen werden, in denen die Landbewirtschaftung oder die Tierhaltung in der Fläche auf der Grundlage landwirtschaftlicher Betriebe im Voll-, Zu- und Nebenerwerb von besonderer Bedeutung ist und deren Entwicklungsmöglichkeit im Rahmen der Bauleitplanung angemessen gesichert werden soll.“⁵

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. Das Vorhaben steht damit grundsätzlich mit den Vorgaben der Regionalplanung zur Stärkung der touristischen Infrastruktur und der Erholungsfunktion in Einklang.

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

Der Bedarfsparkplatz (Teilgebiet SO 4, Stand: 2. Änderung) 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.

Durch die Verlagerung der Fläche zum Bedarfsparken werden neue Abstimmungen erforderlich. Dies erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

⁵ Auszug aus LEP IV, Kapitel 2 – Entwicklung, Erläuterung zu G27, S. 77

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

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)

Zugleich weist der ROPneu den Bereich der neuen Bedarfsparkfläche als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aus. Hinsichtlich der Bedarfsweisen Nutzung sind Abstimmungen erneute Abstimmungen zu führen.

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 der Geltungsbereich als Sondergebiet „Freizeit- und Wildtierpark“ dargestellt. Dies gilt nicht für das Flurstück Nr. 24, Flur 6, Gemarkung Gondorf (im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung überplant) und die Erweiterungsflächen der 3. Änderung des Bebauungsplanes. Derzeit sind hier noch Flächen für Streuobstwiesen und 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 im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes hatte ergeben, dass eine Änderung des FNP aufgrund der lediglich geringen Flächenerweiterung des Flurstücks Nr. 24, Flur 6, nicht erforderlich war. Sie soll im Zuge der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes zusammen mit den zusätzlichen Flächen der 3. Bebauungsplanänderung durch Darstellung eines SO Freizeitpark erfolgen.

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

3. Änderung Bebauungsplan „Eifelpark Gondorf - Freizeitpark“

Zudem soll die derzeitige Bedarfsparkfläche (in der folgenden Abbildung gelb hinterlegt mit rot-blauer Umrandung) in Teilen verlegt werden, um den Abstand zur Ortslage zu vergrößern. Die bisherige Bedarfsparkfläche sowie die im nord-westlichen Planbereich gelegene SO-Fläche sollen wieder als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden.

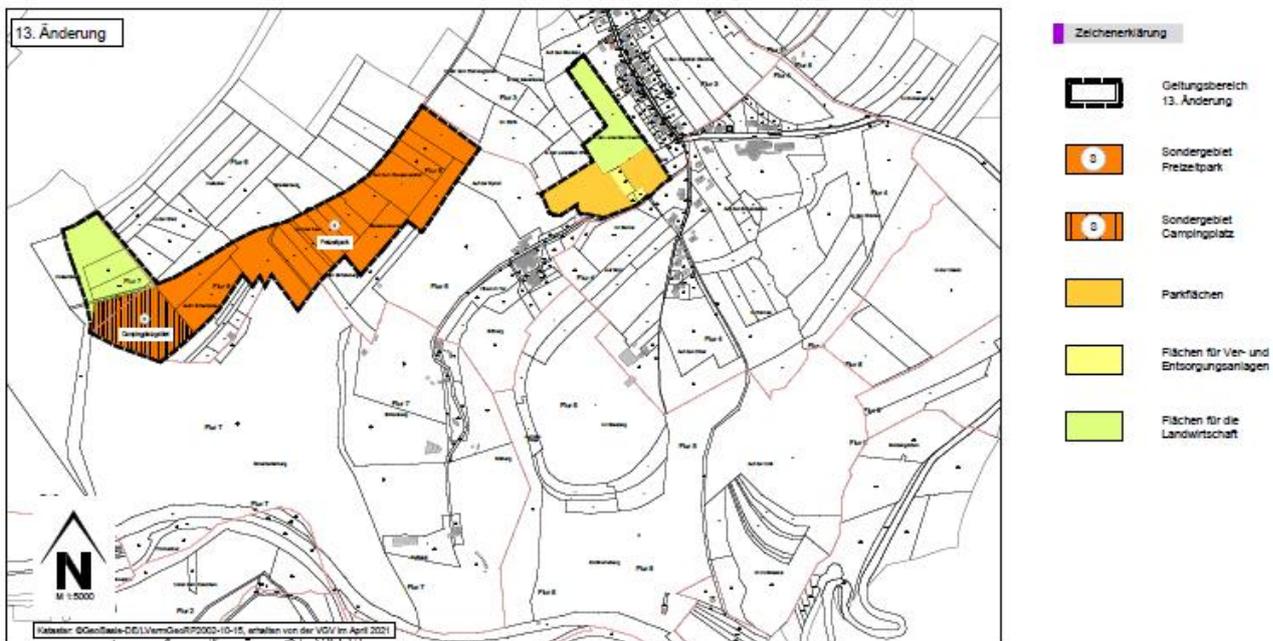
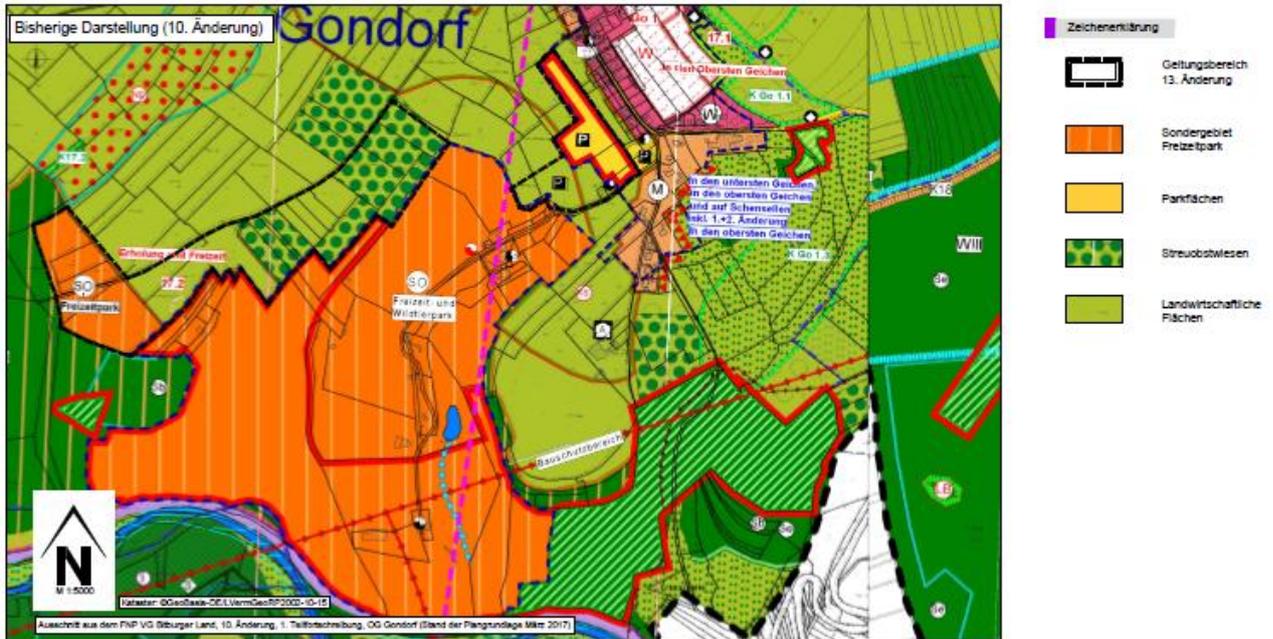


Abb. 4: Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung der 1. Teilfortschreibung, Ortsgemeinde Gondorf, Eifelpark Gondorf-Freizeitpark (Quelle: Planungsbüro ISU, März 2023)

4.5 Ergebnis vereinfachte raumordnerische Prüfung

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde ein Antrag auf vereinfachte raumordnerische Prüfung gem. § 19 Landesplanungsgesetz (LPIG) i.V.m. § 16 ROG zum Erweiterungsvorhaben Eifelpark Gondorf eingereicht. Das Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung zur Beurteilung der Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung liegt vom 13.02.2023 vor. Zusammenfassend kommt die vereinfachte raumordnerische Prüfung zum Ergebnis, dass das Erweiterungskonzept im Einklang mit dem Ziel 45 ROPneu steht. Unter Berücksichtigung der nachfolgenden Anforderungen ist das Planvorhaben als raumverträglich beurteilt und mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar:

1. Erforderlichkeit einer Flächennutzungsplanänderung
2. Beachtung naturschutzfachlicher Vorgaben
3. Anpassung des bestehenden Entwässerungskonzeptes mit der SGD Nord
4. Nachweis bezüglich der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens mit den Nutzungen der Umgebung

Dem ist hinzuzufügen, dass eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt ist. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens durch einen Fachgutachter überprüft. Darüber hinaus erfolgt auch die Überarbeitung des Entwässerungskonzeptes. Weitergehende naturschutzrechtliche Vorgaben werden zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes im Zuge der Abwägung berücksichtigt.

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.

Die Ausarbeitung erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens.

5.1 Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan „Eifel-Park“ wurde im Zuge der 1. Änderung ein schalltechnisches Gutachten vom Büro FIRU GfI vorgelegt, was ebenfalls für die 2. Änderung seine Gültigkeit behielt.

Der Eifelpark plant nunmehr jedoch sowohl eine flächenmäßige Erweiterung als auch eine Veränderung der Art und der Anzahl der Fahrgeschäfte und sonstigen Attraktionen, so dass für die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ein neues Lärmgutachten angefertigt werden musste. Hierbei war auch zu berücksichtigen, dass sich die Parkplatzsituation im Rahmen der Erweiterung maßgeblich verändert.

Mit der Ausarbeitung des schalltechnischen Gutachtens wurde das Büro Audiotechnik Loch beauftragt, das seine Untersuchungen zwischenzeitlich abgeschlossen und den zugehörigen Bericht im Januar 2023 vorgelegt hat. Das Fachbüro hat nach umfassenden Bestandserhebungen und Messungen der Geräuschsituation vor Ort, eine Immissionsprognose zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen des Eifel-Parks auf die Umgebung ausgearbeitet. Gegenstand des Gutachtens war zum einen die Untersuchung der Geräuschimmissionen, die durch den Fahrverkehr zum Gelände ent-

stehen. Hierzu zählen z.B. die Zu- und Abfahrten durch Pkw- und Busse sowie die Zufahrten aufgrund von Anlieferungen durch Lkw. Zum anderen berücksichtigt die Prognose auch die Geräuschimmissionen der Fahrgeschäfte und sonstigen Attraktionen im Eifel-Park auf die Umgebung. Diese umfassen einerseits die Geräusche durch den Betrieb der Fahrgeschäfte und technischen Anlagen, andererseits aber auch die Geräusche, die beispielsweise durch Schreie der Besucher entstehen.

Insofern werden sowohl „technische“ als auch „soziale“ Geräusche erfasst.

Die Emissionen der Anlagen wurden auf Basis eigener Messungen oder nach wissenschaftlichen Untersuchungen ermittelt und mit den maßgeblichen Immissionsrichtwerten verglichen.

Die vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen beziehen sich auf den regulären Betrieb und somit auf die normalen Öffnungs- und Betriebszeiten des Eifelparks. Da gelegentlich auch saisonale Sonderveranstaltungen, wie zum Beispiel das Herbstleuchten oder Halloween im Park stattfinden und hierzu abweichende Betriebszeiten vorliegen, nicht alle Fahrgeschäfte geöffnet und auch die Besucherzahlen abweichend sind, werden hierzu derzeit weitergehende schalltechnische Berechnungen durchgeführt. Die Begründung wird nach Vorlage weitergehender schalltechnischer Berechnungen bezüglich der Sonderveranstaltungen im Zuge des Verfahrens zur Offenlage ergänzt.

Maßstab des Schallschutzes

Für die Ermittlung und die Beurteilung von Geräuschimmissionen existieren unterschiedliche technische Regelwerke mit verschiedenen Maßstäben.

In der städtebaulichen Planung wird häufig die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1, herangezogen, die in ihrem Beiblatt 1 sogenannte „schalltechnische Orientierungswerte“ benennt, die nach Möglichkeit eingehalten werden sollten. Diese definieren jedoch keinen absoluten Höchstwert für zulässige Geräuschimmissionen in der Umgebung, sondern sind im Sinne eines antizipierten Sachverständigengutachtens und als wünschenswerter Maßstab zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu verstehen.

Die DIN 18005 unterscheidet die Beurteilungszeiträume „Tag“ (06:00 bis 22:00 Uhr) und „Nacht“ (22:00 bis 06:00 Uhr), kennt jedoch keine Zuschläge für bestimmte, besonders lärmempfindliche Zeiträume, insbesondere Ruhezeiten.

Die sogenannte „Freizeitlärmrichtlinie“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) definiert hingegen einen deutlich strengeren Maßstab des Schallschutzes, denn sie unterscheidet Immissionsrichtwerte (IRW) für Werktage, Sonn- und Feiertage und den Nachtzeitraum und beinhaltet zudem unterschiedliche IRW für die besonders lärmempfindlichen Ruhezeiten. Sie ist insofern für die Beurteilung von Freizeitanlagen besser geeignet als die DIN 18005 und wurde im Zuge des schalltechnischen Gutachtens als Maßstab des Schallschutzes zugrunde gelegt.

Die Freizeitlärmrichtlinie des LAI unterscheidet die verschiedenen schutzbedürftigen Gebietsarten in der Umgebung einer Anlage und gibt hierfür folgende Immissionsrichtwerte vor:

Gebietsart	Immissionsrichtwert Werktag außerhalb der Ruhezeiten dB(A)	Immissionsrichtwert Werktag zu Ruhezeiten 06:00-08:00 Uhr 20:00 -22:00 Uhr sowie Sonn- und Feiertags dB(A)	Immissionsrichtwert Nacht 22:00-06:00 Uhr dB(A)
Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	45	45	35
Reine Wohngebiete (vgl. § 3 BauNVO)	50	45	35
Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungs-gebiete (vgl. § 4 BauNVO, § 2 BauNVO)	55	50	40
Mischgebiete, Dorfgebiete und Kerngebiete (§§ 5, 6 und 7 BauNVO)	60	55	45
Gewerbegebiete (vgl. § 8 BauNVO)	65	60	50
Industriegebiete (vgl. § 9 BauNVO)	70	70	70

Abbildung 5: Auszug aus dem Gutachten in Anlehnung an die Freizeitlärmrichtlinie LAI

(Quelle: Audiotechnik Loch, Januar 2023 – Gutachten, S. 6)

Zudem werden in der Freizeitlärmrichtlinie Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen genannt, die am Tag (06:00 bis 22:00 Uhr) nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht mehr als 20 dB(A) über dem IRW liegen dürfen.

Das Gutachten verweist darüber hinaus insbesondere auch auf den Abschnitt 4.4 der Freizeitlärmrichtlinie. Dieser thematisiert die Überschreitung von Immissionsrichtwerten nach einer Sonderfallbeurteilung, z.B. bei seltenen Veranstaltungen.

Für die Beurteilung von Geräuschen durch den Straßenverkehr kann zudem die „Verkehrslärm-schutzverordnung“ (16. BImSchV) herangezogen werden. Zwar gilt diese originär für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Straßen und Schienenwegen, jedoch ist im Hinblick auf die Geräusche des Straßenverkehrs sachlich kein Unterschied zu erkennen, ob eine neue Straße in der Nähe eines schutzbedürftigen Gebietes entsteht, oder eine zusätzliche Belastung durch eine Freizeitanlage hinzukommt.

Die 16. BImSchV benennt als einziges Regelwerk „Immissionsgrenzwerte“, die im Falle einer Überschreitung einen Anspruch auf Lärmschutzvorkehrungen auslösen.

Gemäß § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV ist zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgereusche beim Bau oder der wesentlichen Änderung einer Straße sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel folgende Immissionsgrenzwerte nicht überschreitet:

1. an Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen und Altenheimen:
tags 57, nachts 47 dB(A)
2. in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten:
tags 59, nachts 49 dB(A)
3. in Kerngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten und Urbanen Gebieten:

- tags 64, nachts 54 dB(A)
- 4. in Gewerbegebieten:
tags 69, nachts 59 dB(A)

Maßgebliche Schallquellen

Bei der Schallimmissionsprognose wurden folgende Angaben des Betreibers berücksichtigt:

- Derzeit: ca. 200.000 Besucher pro Jahr
- Ziel (Prognose): ca. 350.000 Besucher pro Jahr
- Regelöffnungszeiten von 10:00 Uhr bis 17:00 Uhr
- Öffnungszeiten in den Sommerferien bis 18.00 Uhr

Zur Berechnung der Geräuschimmissionen in der Umgebung wurde ein Maximalansatz, nämlich eine 100 prozentige Auslastung aller Parkplatzflächen und Bedarfsparkplatzflächen, einschließlich Bus-Stellplätzen, bei 6.170 Besuchern an einem Sonntag in den Ferien zugrunde gelegt.

Die nachfolgende verkleinerte Karte zeigt, welche Anlagen und Schallquellen (Punkt-, Linien-, Flächenschallquellen) im Gutachten berücksichtigt wurden.

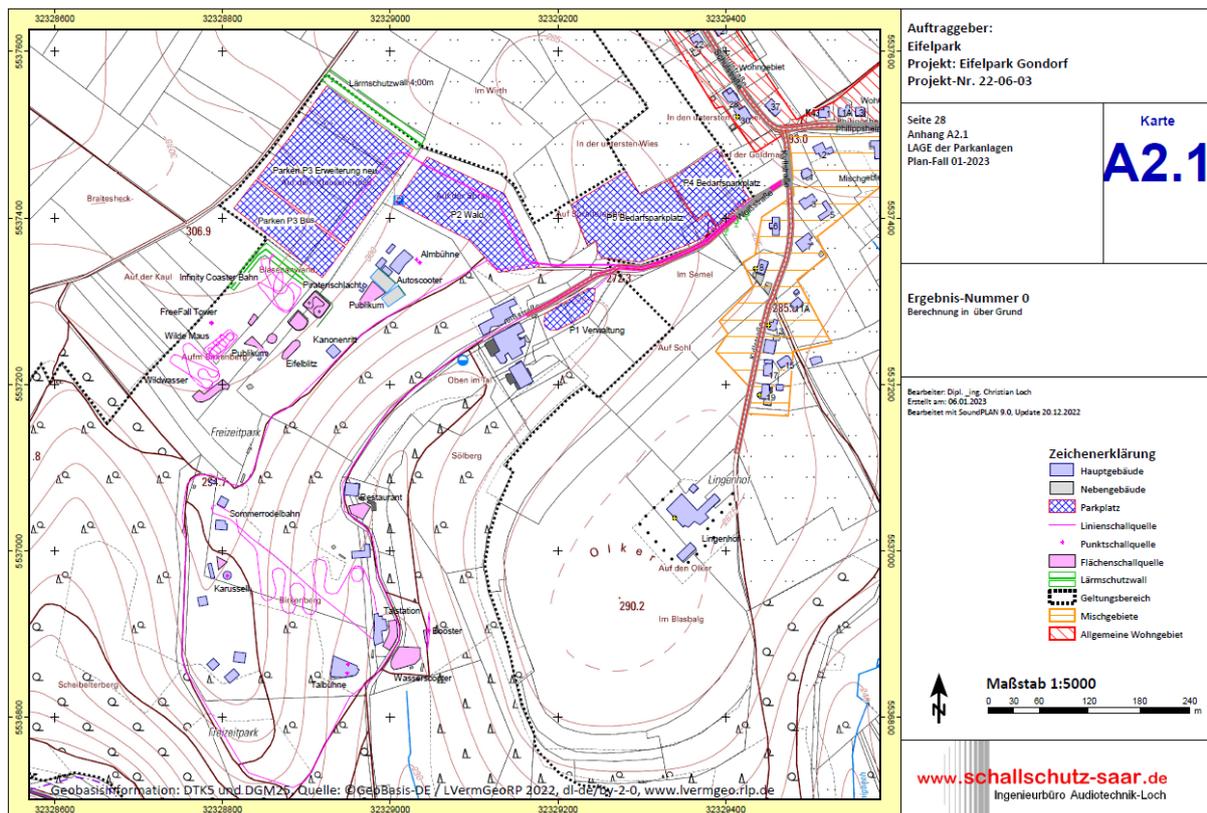


Abbildung 6: Verortung der Parkanlagen und der Schallquellen
(Quelle: Audiotechnik Loch, Januar 2023 – Gutachten Karte A2.1)

Um die Geräuschemissionen der bestehenden Fahrgeschäfte und sonstigen Attraktionen zu erfassen, wurden im Sommer 2022 umfangreiche akustische Messungen durchgeführt. Auf die Messprotokolle des Büro Audiotechnik Loch wird verwiesen. Für eine neu geplante Achterbahn wurde ein

Emissionsansatz nach der Sächsischen Freizeitlärmstudie gewählt, wobei hier die ungünstigsten (höchsten) Emissionswerte berücksichtigt wurden. Sowohl für das Publikumsaufkommen und die Bühnenshows, als auch für die Fahrten durch Servicefahrzeuge im Park wurden gleichermaßen ungünstige Werte in die Immissionsprognose eingestellt.

Ein wesentlicher Bestandteil der Untersuchungen betrifft die Ermittlung der Geräusche durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zum den verschiedenen Parkplätzen (Besucherverkehr) sowie die Warenanlieferungen und Fahrten der technischen Servicefahrzeuge.

Ergebnis des Gutachtens

Um die Schallausbreitung aufgrund der vorhandenen topographischen Gegebenheiten mittels der Berechnungssoftware „SoundPlan“ realistisch berechnen und eine Bewertung der Geräuschwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung vornehmen zu können, wurde zunächst ein digitales Geländemodell (DGM) erstellt. Mit Hilfe der Software wurde eine flächendeckende Simulationsberechnung durchgeführt.

Die ermittelten Werte für die nächstgelegenen Immissionsorte wurden im Nachgang mit den Immissionsrichtwerten der Freizeitlärmrichtlinie für die jeweilige Gebietsart und den maßgeblichen Zeitraum verglichen. Die im Einzelnen errechneten Werte können dem Gutachten entnommen werden.

Zusammenfassend hat sich gezeigt, dass unter Zugrundelegung des gewählten Maximalwertansatzes (6.170 Besucher pro Tag) die Immissionsrichtwerte der Freizeitrichtlinie am Tag (06:00 bis 22:00 Uhr) nicht überschritten werden. Eine Berechnung für die Nacht war nicht erforderlich, da der Eifel-Park nach 22:00 Uhr nicht betrieben wird.

Die untenstehende Karte zeigt die Schallausbreitung im Beurteilungszeitraum „Tag“ an einem Sonntagmittag mit einem Besucheraufkommen von 6.170 Besuchern pro Tag. Selbst im Bereich der nächstgelegenen Bebauung östlich des Eifel-Park wird der Immissionsrichtwert der Freizeitlärmrichtlinie für ein allgemeines Wohngebiet (z.B. in der Schulstraße, Wiesenstraße, Kyllstraße) von 50 dB(A) an Sonn- und Feiertagen eingehalten. Dies ist auch an allen anderen, im Zuge des Gutachtens betrachteten Immissionsorten der Fall.

Auch die Spitzenpegel werden nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung an keinem Immissionsort überschritten.

3. Änderung Bebauungsplan „Eifelpark Gondorf - Freizeitpark“

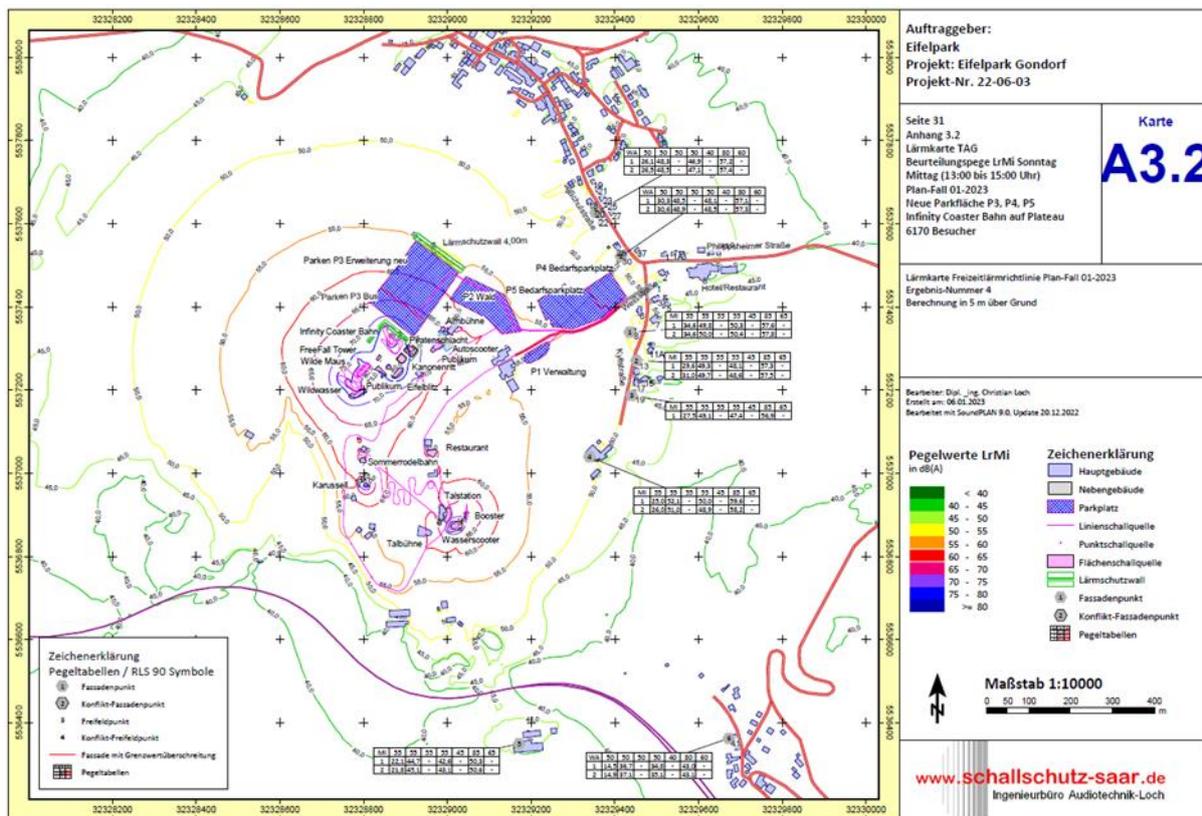


Abbildung 7: Lärmkarte Tagzeitraum Beurteilungspegel Sonntagsmittags

(Quelle: Audiotechnik Loch, Januar 2023 – Gutachten Karte A3.2)

Um die durch den Betrieb des Parkes hinzukommenden Geräusche des An- und Abfahrt-verkehrs der öffentlichen Straße zu bewerten ist die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von Bedeutung. Zum Vergleich sind die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV für den Tag- und Nachtzeitraum für die verschiedenen Gebietsarten heranzuziehen.

Nach der 16. BImSchV beträgt der Immissionsgrenzwert in reinen und allgemeinen Wohn-gebieten und in Kleinsiedlungsgebieten am Tag (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) 59 dB(A). In Kerngebieten, Dorf-gebieten und Mischgebieten liegt er bei 64 dB(A).

Die Verkehrslärmbelastung, die durch den Zusatzverkehr entlang der Kyllstraße, der Philippsheimer Straße und der Schulstraße entsteht, ist in der nachfolgenden Karte dargestellt:

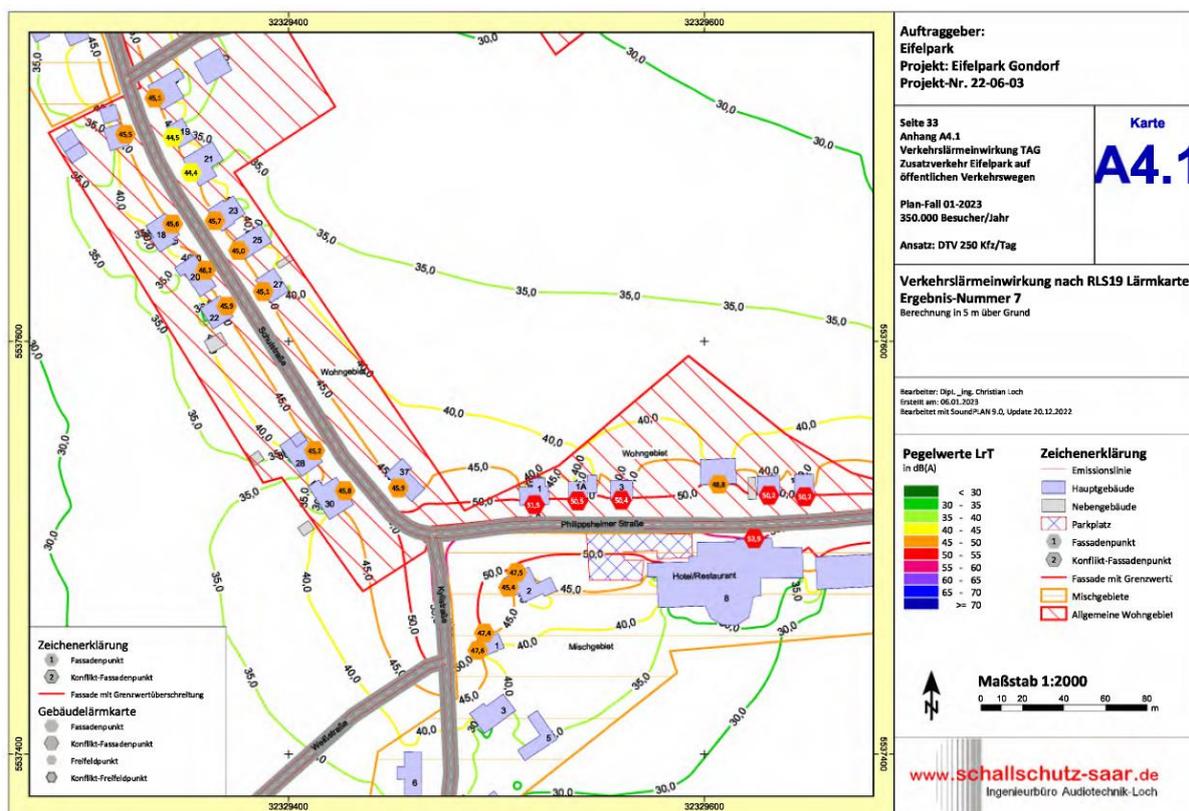


Abbildung 8: Verkehrslärmwirkungen nach RLS19

(Quelle: Audioteknik Loch, Januar 2023 – Gutachten Karte A4.1)

Die Prognose wurde auf Grundlage einer vollständigen Auslastung aller Parkplatzflächen bei einem Besuchsaufkommen von 6.170 pro Tag (Maximalansatz) vorgenommen. Da das Besuchsaufkommen aufgrund der Wochentage, der Ferienzeiten und der Wetterlage stark variiert, ist jedoch längst nicht immer von einer 100 prozentigen Auslastung auszugehen. Im Regelfall fällt die Lärmbelastung daher geringer aus.

Entlang der Philippsheimer Straße wurden für den Maximalfall an den nördlich angrenzenden Fassaden Pegelwerte zwischen 48 und 51,5 dB(A) ermittelt, sodass der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet von 59 dB(A) deutlich unterschritten wird. Für die südlich angrenzenden Fassaden im Bereich der Philippsheimer Straße wurden Pegelwerte von bis zu 52,9 dB(A) berechnet. Hier gelten die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete von 64 dB(A). Diese werden um 11 dB(A) unterschritten.

Im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) tritt keine zusätzlichen Verkehrsbelastung durch den Eifel-Park auf, da dieser selbst in den Sommerferien nur bis maximal 18:00 Uhr geöffnet ist. Daher wurde für den Nachtzeitraum keine Berechnung durchgeführt.

Wie bereits oben beschrieben, werden zu den Sonderveranstaltungen weitergehende schalltechnische Berechnungen durchgeführt. Die Begründung wird hinsichtlich der schalltechnischen Berechnungen zu den Sonderveranstaltungen zur Offenlage ergänzt.

Auflagen zum Lärmschutz

Bei den Berechnungen im Zuge des schalltechnischen Gutachtens wurde davon ausgegangen, dass entlang des neu entstehenden Parkplatzes im Norden des Plangebietes eine Lärmschutzanlage in Form eines Erdwalls oder einer Wall-Wand-Kombination nördöstlich der Parkplatzfläche P3

in einer Höhe von 4,00 m über dem Parkplatzniveau über die gesamte Länge des Parkplatzes von rund 140 Metern errichtet wird. Die Berechnungen berücksichtigen eine solche Lärmschutzablage um sicherzustellen, dass die strengen Immissionsrichtwerte nach der Freizeitlärmrichtlinie zu jeder Zeit eingehalten werden. Insofern wurde eine entsprechende Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Fazit der Schallimmissionsprognose

Dass schalltechnische Gutachten des Büros Audiotechnik Loch belegt, dass durch die Änderung und Erweiterung des Eifel-Park, die durch die 3. Änderung des Bebauungsplans rechtlich abgesichert wird, keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) in der schutzbedürftigen Umgebung zu erwarten sind.

Bei der Berechnung und Beurteilung wurden sowohl alle vorhandenen als auch die geplanten Attraktionen und Anlagen im Eifel-Park, einschließlich einer neu geplanten Achterbahn, berücksichtigt.

Auch hinsichtlich des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach 16. BImSchV in der Umgebung der untersuchten Verkehrswege zu erwarten sind.

Unter der Voraussetzung, dass nordöstlich des Parkplatzes P 3 eine Lärmschutzanlage in Form eines Erdwalls oder einer Wall-/Wandkombination mit einer Höhe von 4,00 m über Parkplatzniveau errichtet wird, können Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß Freizeitlärmrichtlinie in der Umgebung ausgeschlossen werden.

Details sind dem Gutachten des Büros Audiotechnik Loch zu entnehmen.

6 Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

In dieser 3. Änderung werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Art der baulichen Nutzung sechs „Sonstige Sondergebiete“ (SO 1 bis SO 5) mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen unterschieden. Diese umfassen die Zweckbestimmung „Hotel & Verwaltung“, „Freizeitpark“, „Betriebswohnen“, „Bedarfsparken“, „Camping“ sowie „Bahn- und Radweganschluss“.

Mit der Differenzierung in sechs Sonstige Sondergebiete wird zum einen 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 3. 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 2. Änderung erweitert. So soll mit dieser Festsetzung eine Erweiterungsmöglichkeit zur Errichtung ergänzender Fahrgeschäfte im Norden des Plangebietes geschaffen werden. Aufgrund der überwiegenden Orientierung der Baufenster am Bestand ist das SO 2 in mehrere Teilflächen (Benennung a bis j) unterteilt. Bei dem Baufenster SO 2j handelt es sich um eine vollständig neu zu bebauende Fläche, die der Erweiterung des Parks mit Fahrgeschäften dienen soll.

Die Zweckbestimmung „Betriebswohnen“ des Sonstige Sondergebiets SO 3 bleibt in ihrer im Zuge der 2. Änderung festgesetzten Form bestehen. 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. Diese 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“ wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt und dient der zusätzlichen Bereitstellung von Parkplätzen in Zeiten mit starkem Besucheraufkommen, z.B. in den Ferien, am Wochenende oder zu besonderen Veranstaltungen. Vom Zeitpunkt des Inkrafttretens an sind hier Stellplätze, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes „Eifel-Park Gondorf“ dienen, allgemein zulässig. Mit Aufgabe der vorgenannten Nutzung als Bedarfsparkplatz für den Eifelpark wird die Folgenutzung „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt. Vorhandene Fahrwege und Stellflächen sind damit zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen, sodass die Fläche wieder für die Herstellung landwirtschaftlicher Erzeugnisse zur Verfügung steht.

Neben der bereits beschriebenen Erweiterung des Freizeitbereiches soll es künftig möglich sein, im westlichen Bereich des Plangebietes Campingangebote für die Besucher des Parkes vorzuhalten. Hier wird eine neuerliche Differenzierung in SO 5a und SO 5b vorgenommen, wobei im Bereich SO 5a neben Zelten, Wohnwagen und anderen beweglichen Ferienunterkünften auch Tiny Houses, Baumhäuser-/Hütten und Mobilheime zulässig sind.

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist unmittelbar an der Plangebietsgrenze ein SO 6 „Bahn- und Radweganschluss“ vorgesehen. Da der Eifelpark unmittelbar an den südlich verlaufenden Radweg und die Bahn angebunden ist, soll es kurz- bis mittelfristig möglich sein, hier einen ergänzenden Zugang zum Park zu realisieren. Auf diese Weise soll der Eifelpark auch attraktiv für Rad- und Bahnfahrer werden und diese als neue Nutzergruppe erschließen. Ergänzend sollen in diesem Bereich neben den notwendigen Zugängen und Kassenhäuschen auch Stellplätze für Fahrräder, Ladesäulen inkl. der zugehörigen Anlagen zur Stromversorgung, Anlagen für Bewirtung, den Verkauf von Futtermitteln und Andenken sowie sonstige dem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen, etwa Sanitärbereiche, zulässig sein.

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 jedes der Teilgebiete SO 1 bis SO 6 gesondert definiert. In den Teilgebieten SO 4 und SO 5b ist keine Bebauung vorgesehen.

Zulässige Grundfläche

Zur Reduzierung der versiegelten Flächen wird eine zulässige Grundfläche von insgesamt 142.817 m² im gesamten „Eifel-Park“ festgesetzt. Dies entspricht der Summe aller Baufenster in den verschiedenen Teilgebieten. Die zulässige maximale Versiegelung ist somit auf 20,5 % 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 6.545
Sondergebiet SO 2	Gesamt in m² <i>davon überbaubar (Größe des Baufensters) in m² (SO 2a/b)</i> <i>davon überbaubar (Größe des Baufensters) in m² (SO 2c)</i> <i>davon überbaubar (Größe des Baufensters) in m² (SO 2d)</i> <i>davon überbaubar (Größe des Baufensters) in m² (SO 2e)</i> <i>davon überbaubar (Größe des Baufensters) in m² (SO 2f)</i> <i>davon überbaubar (Größe des Baufensters) in m² (SO 2g)</i> <i>davon überbaubar (Größe des Baufensters) in m² (SO 2h)</i> <i>davon überbaubar (Größe des Baufensters) in m² (SO 2i)</i> <i>davon überbaubar (Größe des Baufensters) in m² (SO 2j)</i>	612.528 54.187 3.166 14.042 7.957 18.780 1.740 7.200 4.128 11.953 123.153
Sondergebiet SO 3	Gesamt in m² <i>davon überbaubar (Größe des Baufensters) in m²</i>	8.991 6.775
Sondergebiet SO 4	nicht überbaubar	17.280
Sondergebiet SO 5	Gesamt in m² <i>davon überbaubar (Größe des Baufensters) in m² (SO 5a)</i>	19.667 5.344
Sondergebiet SO 6	Gesamt in m² <i>davon überbaubar (Größe des Baufensters) in m²</i>	1.649 1.000

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 gilt als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Fahrkonstruktion selbst, bei Achterbahnen und Wasserbahnen z.B. das Schienensystem oder tragende Stützelemente. Dekorative Elemente, wie z.B. Fahnenmaste, werden nicht berücksichtigt.

Bei eingehausten Fahrgeschäften gilt die OK des umgebenden Gebäudes, i.d.R. die Oberkante der Dachhaut.

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

Die Festsetzung der Höhen baulicher und sonstiger Anlagen orientiert sich vorwiegend am Bestand der Gebäude. 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 Aufbauten, wie z.B. Antennen, Schornsteine, Aufzugschächte o.Ä. ausnahmsweise zugelassen werden, weil ansonsten ggf. Probleme im Baugenehmigungsverfahren auftreten könnten.

Die Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 18 BauNVO in den Bereichen SO 1 und SO 2a als Höchstmaß mit 15,00 m über dem jeweils maßgeblichen Bezugspunkt festgesetzt. Die festgesetzten Höchstmaße gelten für Haupt- und Nebenbaukörper, 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.

In den Bereichen SO 2b, SO 2c, SO 2d, SO 2e, SO 2f und SO 2j gilt für sämtliche Fahrgeschäfte keine Höhenbeschränkung. Dies gilt nicht für die mit SO 2 g, h und i bezeichneten Teilflächen des Sondergebietes SO 2. Mit Hilfe dieser Höhenstaffelung wird in Verbindung mit der Topographie des Geländes, dass nach Süden und Südwesten hin stetig abfällt, eine visuelle Beeinträchtigung der Ortslage von Gondorf vermieden.

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 und den angestrebten Erweiterungen orientiert. Die Anlagen des Freizeitparks (Karussells, Fahrgeschäfte, Kioske, Spielplätze etc.) befinden sich im Sonstigen Sondergebiet SO 2. Dieses wurde wiederum gemäß dem tatsächlichen Bestand und der geplanten Erweiterung in Teilbereiche differenziert gegliedert (a bis j). Für die Erweiterung dienen dabei lediglich die Teilbereiche a, b und j.

Weiterhin wurde das Baufenster im Bereich des SO 1 geringfügig vergrößert. Hier befinden sich im Bestand bereits Anlagen von Hotel und Verwaltung. Durch die Anpassung des Baufensters sind für die Zukunft geringfügige Erweiterungsoptionen, etwa für die Hotelanlage gegeben.

Im Bereich des SO 6 ist die Errichtung eines zusätzlichen Eingangs vorgesehen. Die Tiefe des Baufensters orientiert sich an dem bestehenden Wegenetz, sodass hier eine unmittelbare Anbindung an die bereits bestehende parkinterne Erschließung gegeben ist.

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 Zugänge und Kassenhäuschen einschließlich ihrer Überdachung, 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 allgemein zulässig. Es wird darauf verwiesen, dass dies insbesondere auch Anlagen für die Erzeugung von Strom- und Wärmeenergie handelt. 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 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Der Eifelpark ist in seinem jetzigen Ausbaustand über die Weißstraße erschlossen. Um auch im Zuge der Erweiterung des Freizeitparkgeländes eine geordnete Erschließung sicherzustellen, wird in diesem Sinne die Festsetzung getroffen, dass ein Anschluss aller Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an die öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich über die Weißstraße erfolgen darf.

Die Anbindung an sonstige umgebende Verkehrsflächen, insbesondere angrenzende Wirtschaftswege ist nicht zulässig und ausschließlich zum Zwecke der Herstellung von Notzufahrten gestattet.

6.1.6 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die in der Planzeichnung eingetragenen Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung sind aus der 2. Änderung des Bebauungsplans „Eifelpark Gondorf – Freizeitpark“ übernommen. Gemäß Erläuterungen zum Entwässerungskonzept⁸ 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.

⁸ Entwässerungskonzept Sondergebiet „Eifelpark Gondorf – Freizeitpark“, Ralf Karst Ingenieure, März 2016.

Änderungen gegenüber dem bisherigen Planungsstand ergeben sich diesbezüglich nicht.

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

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Festsetzungen zur Entwässerung werden im Zuge des Verfahrens aktualisiert. Ein Entwässerungskonzept ist beauftragt.

Maßnahmenflächen

Im Zuge der 2. Änderung wurden flächenhafte Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Hiermit wurde sichergestellt, dass die vorhandene Vegetation in den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereichen erhalten bleibt und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen ist.

Diese Festsetzung wurde für die 3. Änderung übernommen, wobei sich die Flächenabgrenzung der Maßnahmen A1 und A3 an einigen Stellen geändert hat. Dies steht in Verbindung mit dem geänderten Geltungsbereich, wobei die Abgrenzung der Fläche A1 aufgebrochen wurde, um einen Zugang zu der erweiterten Parkfläche zu schaffen.

Die Fläche A3, die sich auf die randliche Eingrünung des Parks bezieht, wurde im neuen Geltungsbereich nach außen verlagert. Zudem wurde die Fläche geteilt in die Bereiche A3a und A3b. Im Bereich der Fläche A3a ist ein begrünter Lärm- und Sichtschutzwall in einer Höhe von durchschnittlich 5 m zu errichten und wie die Fläche A3b zu bepflanzen. Eine Durchbrechung des Walls ist lediglich zur Anlage notwendiger Fluchtwege und Notdurchfahrten in Richtung des Wirtschaftsweges zulässig, sodass insgesamt ein möglichst geschlossenes Schutzelement bestehen bleibt.

Zugleich wurden im Zuge der 3. Änderung zwei weitere Maßnahmenfläche definiert. Der Fläche A7 wurde gemäß ihrer derzeitigen Nutzung die Zweckbestimmung Wildgehege zugeteilt. Die Fläche A8 wird derzeit als Bedarfsparkfläche genutzt. Diese soll in Teilen zurückgebaut und verlagert werden. Die freiwerdende Fläche ist wieder in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen, um künftig erneut eine landwirtschaftliche Nutzung zu ermöglichen. Eine weitere Ausgestaltung der Maßnahme erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens.

Monitoring

Im Sinne der Überwachung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde festgesetzt, dass diese im Rahmen eines Monitorings bis zur vollständigen Durchführung der Maßnahmen alle zwei Jahre durch einen unabhängigen Gutachter zu überprüfen und zu bewerten sind. Die Beauftragung des Gutachterbüros und die Übernahme der anfallenden Kosten erfolgen durch den Investor. Die Ergebnisse sind in einem Bericht zu dokumentieren.

Baumerhalt

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit, auch in Folge von Beschädigungen, spätestens im Folgejahr durch standortgerechte und gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Damit sollen die bestehenden Gehölze vor Verlust geschützt werden.

Sonstiges

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

Dieser wird im Laufe des weiteren Verfahrens erarbeitet.

6.1.8 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 vorgesehene Regenrückhaltebecken. Gemäß Entwässerungskonzeptes⁹ 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.

6.1.9 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. Da die im Zuge der 2. Änderung festgesetzte Fläche mit einer Kapazität von rd. 250 Stellplätzen bei einer Erweiterung des Parks nicht ausreichend sein wird, wurde die Parkfläche in angemessenem Umfang erweitert, sodass sie für einen durchschnittlichen Besuchertag auch im Hinblick auf die geplanten Erweiterungen des Parks ausreichend dimensioniert ist.

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 „**Bedarfsparkplatz**“ (BP) festgesetzt ist. Hierbei handelt es sich um eine Grünlandfläche, die von den Betreibern des Eifel-Park angemietet wurde. Diese Fläche ist unbefestigt.

Die bisherige Fläche zum Bedarfsparken soll im Zuge der 3. Änderung in Teilen näher an in Richtung des Freizeitparks verlagert werden. Hierdurch sollen mögliche Konflikte mit der angrenzenden Ortslage, die durch die Parkbewegungen hervorgerufen werden, verringert werden.

6.1.10 Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Ein wesentlicher Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Diese können unter anderem durch Lärmimmissionen beeinträchtigt werden.

Der Eifelpark plant nunmehr jedoch sowohl eine flächenmäßige Erweiterung als auch eine Veränderung der Art und der Anzahl der Fahrgeschäfte und sonstigen Attraktionen, so dass für die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ein neues Lärmgutachten angefertigt werden musste.

Mit der Ausarbeitung des schalltechnischen Gutachtens wurde das Büro Audiotechnik Loch beauftragt. Das Fachbüro hat nach umfassenden Bestandserhebungen und Messungen der Geräuschsituation vor Ort, eine Immissionsprognose zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen des Eifel-Parks auf die Umgebung ausgearbeitet. Gegenstand des Gutachtens war zum einen die Untersuchung der Geräuschimmissionen, die durch den Fahrverkehr zum Gelände entstehen. Hierzu zählen z.B. die Zu- und Abfahrten durch Pkw- und Busse sowie die Zufahrten aufgrund von Anlieferungen durch Lkw. Zum anderen berücksichtigt die Prognose auch die Geräuschimmissionen der Fahrgeschäfte

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

und sonstigen Attraktionen im Eifel-Park auf die Umgebung. Diese umfassen einerseits die Geräusche durch den Betrieb der Fahrgeschäfte und technischen Anlagen, andererseits aber auch die Geräusche, die beispielsweise durch Schreie der Besucher entstehen.

Insofern werden sowohl „technische“ als auch „soziale“ Geräusche erfasst.

Die Emissionen der Anlagen wurden auf Basis eigener Messungen oder nach wissenschaftlichen Untersuchungen ermittelt und mit den maßgeblichen Immissionsrichtwerten verglichen.

Das vollständige schalltechnische Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt. Es bildet die Grundlage für die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

Um die Immissionsrichtwerte einhalten zu können, ist nordöstlich der Parkplatzfläche in einer Höhe von 4,00 m über der Parkplatzebene über die gesamte Länge des Parkplatzes (ca. 140 m) eine Lärmschutzanlage in Form einer Lärmschutzwand, eines Erdwalls oder Wall-Wand-Kombination zu errichten. Die Lärmschutzeinrichtung ist in landschaftsangepasster Form zu realisieren und zu begrünen, sodass sich diese gut in die Umgebung einfügt.

Zusammen ergeben die festgesetzten Schallschutzvorkehrungen ein schlüssiges Lärmschutzkonzept, das für die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sorgt.

Auf das Lärmgutachten des Büros Audiotechnik Loch sowie detaillierte Ausführungen wird auf das Kapitel 5.1 verwiesen.

6.1.11 Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes. Dabei handelt es sich um Streuobstbestände, die gem. § 30 BNatSchG unter Biotopschutz stehen. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen durchzuführen.

Die Belange des Biotopschutzes sind zu berücksichtigen.

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.

Auch die Maßnahmen resultierend aus der 2. Änderung sind ergänzend aufgeführt.

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch die Erweiterung im Zuge der 3. Änderung werden Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen notwendig. Die Konkretisierung der Maßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.

8 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien und sonstige Hinweise

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.

Zur Vermeidung von Kosten für die Ortsgemeinde wird städtebaulich-vertraglich geregelt, dass diese im Rahmen einer Insolvenz des Eifelparks nicht die Kosten für die Umsetzung der im Zuge des Verfahrens getroffenen Auflagen sowie die Beseitigung der durch die Bebauung hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt aufkommt.

9 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Planaufstellung dient der der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Eifelparks.

10 Kostenübernahme

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

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Eifelpark Gondorf - Freizeitpark“ – 3. Änderung der Ortsgemeinde Gondorf beigelegt.

Aufgestellt durch:

Ortsgemeinde Gondorf

Gondorf, den _____

Franz-Josef Gasper, Ortsbürgermeister