

# Verbandsgemeinde Bitburger Land

## 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bitburg-Land 1. Teilfortschreibung „Eifelpark Gondorf - Freizeitpark“

Begründung - Teil 1 | Städtebaulicher Teil

Stand: 13. März 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](mailto:info@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

### TEIL A – STÄDTEBAULICHER TEIL

1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung .....	3
2	Das Plangebiet/ Planungskonzeption .....	3
2.1	Lage und Geltungsbereich/ Topografie .....	3
2.2	Nutzungskonzeption .....	4
2.3	Verkehrliche Erschließung.....	5
2.4	Planungsalternativen .....	5
3	Planungsrechtliche Situation.....	6
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen.....	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) .....	6
4.2	Regionaler Raumordnungsplan.....	7
4.3	Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu) .....	8
5	Planfestsetzungen/ Planinhalte .....	9
<b>TEIL B - UMWELTBERICHT .....</b>		<b>10</b>
1	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	10

## 1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Die Betreiber des Eifelparks Gondorf streben eine Flächenerweiterung des Parkgeländes an. Auf den ergänzenden Flächen sollen mit dem Ziel eines auch künftig wirtschaftlichen Betriebes zum einen neue Fahrgeschäfte und Stellplätze errichtet, zum anderen aber auch Übernachtungsmöglichkeiten für die Besucher des Tier- und Freizeitparks in Form eines Camping- und Ferienhausplatzes geschaffen werden.

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes, in dem die derzeit bestehenden Flächen des Eifelparks als SO Freizeit- und Wildtierpark dargestellt sind, erlangte mit Datum vom 18.11.2017 Rechtswirksamkeit. Die Erweiterungsflächen sind hier noch als Flächen für Streuobstwiesen sowie als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Zur Umsetzung des beschriebenen Erweiterungsvorhabens soll die Darstellung im Flächennutzungsplan an die Festsetzungen der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes „Eifelpark Gondorf – Freizeitpark“ angepasst werden. Im Zuge der 13. FNP-Änderung soll auch die geringfügige Erweiterung durch das Flurstück Nr. 24, Flur 6, Gemarkung Gondorf, Berücksichtigung finden. Aufgrund der Geringfügigkeit der Erweiterung (seinerzeit 1,3 % der Gesamtfläche des „Eifel-Park“) wurde eine Flächennutzungsplanänderung im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes zu dieser Zeit nicht als erforderlich gewertet<sup>1</sup>.

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.

## 2 Das Plangebiet/ Planungskonzeption

### 2.1 Lage und Geltungsbereich/ Topografie

Das Plangebiet befindet sich südwestlich, außerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Gondorf und ist von folgenden Nutzungen umgeben (vgl. Abb. 1):

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

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

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 10 ha und betrifft in der Gemarkung Gondorf folgende Flurstücke:

Flur 6: Flurstücke Nr. 9, 10/1, 10/2, 11, 12, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 43, 44,

1

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

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

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.

Die Lage und die Abgrenzung des Plangebiets sind nachfolgend in der Abb. 1 dargestellt.

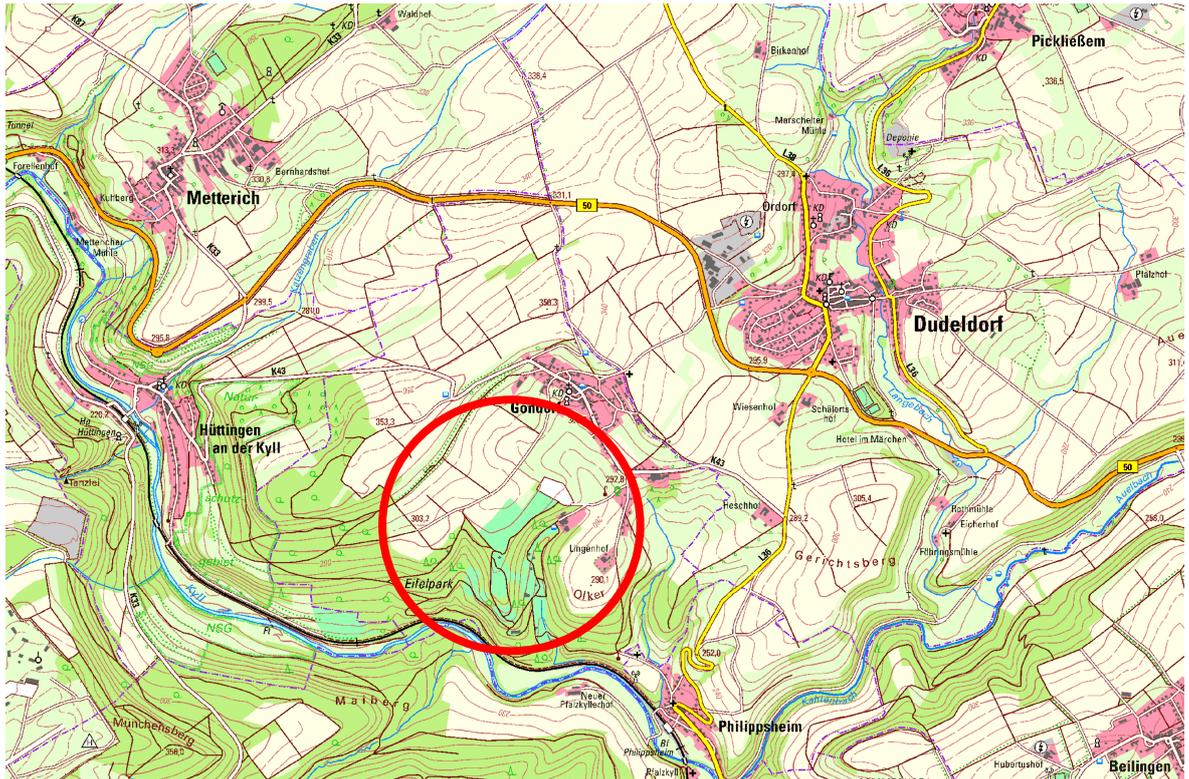


Abb. 1: Lage Ortsgemeinde Gondorf, Lage des Vorhabens  
(Quelle: DTK 25, ©Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2019)

## 2.2 Nutzungskonzeption

Der Eifelpark Gondorf ist ein Tier- und 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 Park neben dem Tiergehege u.a. über eine Familienachterbahn, eine Sommerrodelbahn, eine Wildwasserbahn, diverse Spielplätze und Karussells etc. und bietet verschiedene Shows als Attraktion an.

Das Gelände soll auch weiterhin als Tier- und Freizeitpark genutzt und dessen Wirtschaftlichkeit langfristig gesichert werden. Hierzu ist die Installation weiterer Fahrgeschäfte und die Einrichtung weiterer Stellflächen für Parkbesucher notwendig. Zugleich soll das Angebotsspektrum des Parks um Übernachtungsmöglichkeiten für Besucher in Form eines Camping- und Ferienhausplatzes erweitert werden, um auch für Gäste aus einem weiteren Entfernungsradius als Ausflugsziel interessant zu werden.

Zugleich ist beabsichtigt, die derzeitigen zusätzlichen Bedarfsparkflächen im östlichen Bereich des Plangebietes, die derzeit unmittelbar an die Ortslage von Gondorf angrenzen, in Teilen zu verlagern. Auf diese Weise sollen mögliche Konfliktpotenziale mit der Ortsgemeinde, die durch den Parkverkehr bedingt sind, minimiert werden. Ein Großteil des Flurstücks Nr. 74 soll in diesem Sinne künftig nicht mehr für die beschriebene Nutzung zur Verfügung stehen. Stattdessen sollen Teile der Flurstücke 68/1, 67/3 sowie 40/11 hierzu herangezogen werden. Das Flurstück Nr. 74 soll künftig wieder ausschließlich der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen.

Zur erfolgreichen Realisierung dieses Nutzungskonzeptes ist im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes eine räumliche Erweiterung des Geltungsbereiches nördlich und östlich angrenzend an die 2. Änderung vorgesehen.

Für die Fahrgeschäfte ist eine Höhenstaffelung vorgesehen, wobei die niedrigeren Fahrgeschäfte in Richtung Ortslage ausgerichtet sind. Für die höheren wird die Entfernung zur Vermeidung möglicher Störwirkungen – sowohl in optischer als auch akustischer Hinsicht – erhöht.

Zur Umsetzung des Erweiterungskonzeptes ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die in Orientierung an den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes erfolgen soll.

### 2.3 Verkehrliche Erschließung

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

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

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.

### 2.4 Planungsalternativen

Ziel der Planung ist es, dem Eifelpark durch die 3. Änderung und Erweiterung zusätzliche Flächen für die Installation von Fahrgeschäften, der Einrichtung eines Campingplatzes sowie für die Erweiterung der Stellplatzanlage zur Verfügung zu stellen. In diesem Zuge soll auch der bestehende Bebauungsplan, „Eifelpark Gondorf – Freizeitpark, 2. Änderung“ dergestalt angepasst werden, dass die dort getroffenen Festsetzungen dem Erweiterungsvorhaben nicht entgegenstehen.

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.

### 3 Planungsrechtliche Situation

Um die Änderungen des Bebauungsplanes gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, ist dieser zu ändern.

Für die vorliegende Änderung wurde eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durchgeführt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes angestrebt. Parallel hierzu soll auch die vereinfachte raumordnerische Prüfung durchgeführt werden.

#### Ergebnis der VRP

Üblicherweise ist vorlaufend zur Änderung des FNP eine Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) zu beantragen. Da es sich vorliegend jedoch um eine Planung zur Sicherung eines bereits bekannten Vorhabens handelt, wurde in Abstimmung mit der Unteren Landesplanungsbehörde stattdessen eine Vereinfachte raumordnerische Prüfung (VrP) gemäß § 18 LPIG durchgeführt. Der entsprechende Antrag wurde im September 2022 eingereicht. Der positive Bescheid der Unteren Landesplanungsbehörde vom 13.02.2023 liegt vor.

Gemäß dem Bescheid der Unteren Landesplanungsbehörde ist die Erweiterung des Eifelparks in der Ortsgemeinde Gondorf, Verbandsgemeinde Bitburger Land unter folgenden Maßgaben mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar:

- Die vorgesehene Erweiterung des Freizeitparks ist nicht im aktuellen Flächennutzungsplan der VG Bitburger Land enthalten. Daher ist im Rahmen der Realisierung des Vorhabens ein zweistufiges Bauleitplanverfahren durchzuführen, entweder im Regel- oder im Parallelverfahren.
- Naturschutzfachlich bedeutsame Vorgaben zu Art und Ausführung des Vorhabens sind im weiteren Planungsprozess zu beachten, auch im Sinne der Belange der nahen Waldflächen.
- Wasserschutzfachlich bedeutsame Vorgaben zu Art und Ausführung des Vorhabens sind im weiteren Planungsprozess zu beachten. Das bestehende Entwässerungskonzept ist mit der Oberen Wasserbehörde, SGD Nord entsprechend anzupassen.
- Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens mit den Nutzungen der Umgebung ist seitens des Antragstellers detailliert nachzuweisen.

### 4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

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

#### 4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)<sup>2</sup>

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) des Bundeslandes Rheinland-Pfalz schafft einen langfristigen und zukunftsorientierten Gestaltungsrahmen der Raumstruktur des Lan-

---

<sup>2</sup> 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.

13. Änderung des FNP der VG Bitburg-Land, 1. Teilfortschreibung

„Eifelpark Gondorf - Freizeitpark

Vorentwurf

des. 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

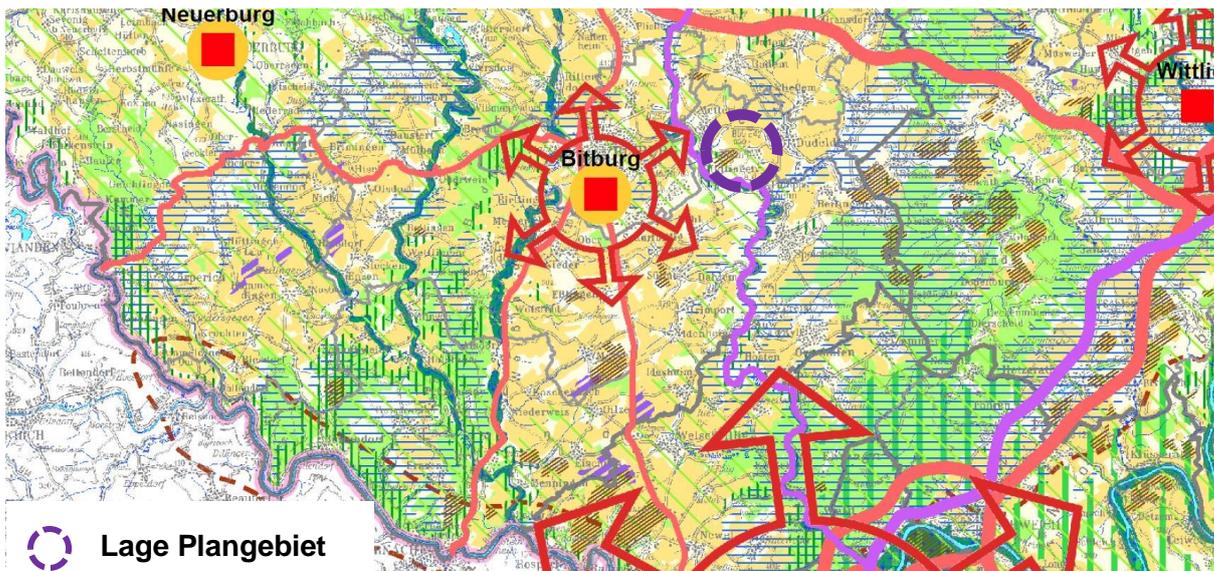


Abb. 2: Ausschnitt aus der Gesamtkarte des Landesentwicklungsprogramms LEP IV (Quelle: LEP IV, Ausschnitt Karte 5)

„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.“<sup>3</sup>

#### 4.2 Regionaler Raumordnungsplan<sup>4</sup>

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.

<sup>3</sup> Auszug aus LEP IV, Kapitel 2 – Entwicklung, Erläuterung zu G27, S. 77

<sup>4</sup> Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier mit Teilfortschreibung, 1985 / 1995, genehmigt durch die Staatskanzlei des Landes Rheinland-Pfalz am 18. Dezember 1985 bzw. 15. Dezember 1995

Umgeben ist der Eifelpark laut RROP 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. Änderung des Bebauungsplanes und kamen zu einem positiven Ergebnis, da es sich bei der Parkplatz-erweiterung 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.

#### 4.3 Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu)<sup>5</sup>

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 Schwerpunkte 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 erneute Abstimmungen zu führen.

<sup>5</sup> Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier, Entwurfsfassung gemäß Beschluss der Regionalversammlung im Januar 2014

## 5 Planfestsetzungen/ Planinhalte

In dieser 13. Flächennutzungsplanänderung und 1. Teilfortschreibung werden entsprechend dem Bebauungsplan 3. Änderung „Eifelpark Gondorf – Freizeitpark“ folgende Planinhalte dargestellt:

- Sondergebietsfläche Freizeitpark (§ 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO)
- Sondergebietsfläche Campingplatz (§ 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO)
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 9 BauGB)
- Fläche für Bedarfsparken

## TEIL B - UMWELTBERICHT

### 1 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.

Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23-29 BNatSchG sind weder im Plangebiet noch angrenzend vorhanden. Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop sind vom Planungsvorhaben ebenfalls nicht betroffen. Im Plangebiet liegen keine kartierten Biotop.

Der Gewässerlauf der Kyll südlich des Eifelparks gilt als geschütztes Biotop, welches jedoch durch den Gleiskörper zum Eifelpark hin abgegrenzt wird. Eine Betroffenheit kann demnach nicht angenommen werden.

Natura 2000-Gebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Dem Plangebiet werden keine planungsbedeutsamen klimatischen Funktionen zugeordnet. Die Erweiterung des Eifelparks verbunden der Ausweisung neuer Stellplatzflächen und der Einrichtung eines Campingplatzes stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, wobei keine Schutzgebiete oder -objekte betroffen sind.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes stellen die Versiegelung von Boden und der damit einhergehende Verlust seiner Funktion als Retentionsfläche dar.

Aufgrund geplanter neuer Attraktionen kann eine Auswirkung des Vorhabens auf das Landschaftsbild nicht ausgeschlossen werden. Eine Anpassung von Art und Maß der baulichen Nutzung an die angrenzende Bebauung und Maßnahmen der Eingrünung begünstigen eine landschaftsbildverträgliche Entwicklung des Eifelparks.

Der konkrete Kompensationsbedarf ist im Zuge der weiteren Bauleitplanung zu ermitteln und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in Absprache mit der Ortsgemeinde und ggf. der unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

Diese Begründung ist dem Flächennutzungsplan, „Eifelpark Gondorf - Freizeitpark“ – 13. Änderung und 1. Teilfortschreibung der Verbandsgemeinde Bitburg-Land, beigelegt.

Aufgestellt durch:

Verbandsgemeinde Bitburger Land

---

Janine Fischer, Bürgermeisterin