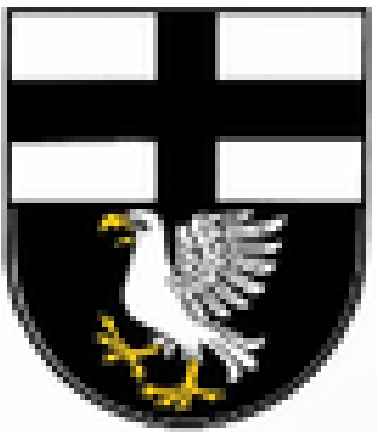
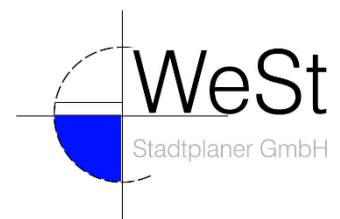


2022

6. Änderung Bebauungsplan „Heilbachsee“ Ortsgemeinde Gunderath



Vorentwurf
Begründung
Stand Juli 2022





Begründung

1 INHALTSVERZEICHNIS

INHALT

1	Inhaltsverzeichnis	2
2	Erfordernis der Planung	3
3	Lage im Raum	4
4	Vorgaben übergeordneter Planungsebenen	5
4.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)	5
4.2	Regionaler Raumordnungsplan Trier	6
4.3	Flächennutzungsplan	8
5	Städtebauliche Planungs(leit)ziele	8
6	Städtebauliche Rahmenbedingungen	9
6.1	Städtebaulicher Entwurf	9
7	Verkehr	10
8	Grünordnung	10
9	Schalltechnische Untersuchungen	10
10	Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
11	Art der baulichen Nutzung	10
12	Maß der baulichen Nutzung	13
13	Bauweise	14
14	Verkehrsflächen	14
15	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
16	Ermittlung landschaftspflegerischer Vorgaben und Festsetzungen	15
17	Ausführungen zur technischen Infrastruktur	16
17.1	Abwasserentsorgung	16
17.2	Trinkwasser	16
17.3	Stromversorgung	16
18	Bodenordnung	16



Begründung

2 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der Ferienpark „Heilbachsee“ der Ortsgemeinde Gunderath, der 1979 eröffnet wurde, soll umfassend erneuert werden. Die Betreiber des Parks, planen den Abbruch von ca. 140 Ferienhäusern, die durch insgesamt etwa 132 neue Häuser ersetzt werden sollen.

Dabei ist vorgesehen, teilweise die Bodenplatten bzw. das Untergeschoss der Bestandsgebäude für die Errichtung der vorgefertigten Häuser als Basis zu nutzen.

Die Ferienhäuser die erhalten bleiben sollen renoviert werden und an die aktuelle Nachfragesituation angepasst werden (u.a. Sanierung der Bäder, neue Einrichtung etc.).

Daneben sollen die zentralen Einrichtungen saniert und ergänzt werden. Auch die Infrastruktur bedarf einer Anpassung. Hier soll insbesondere die An- und Abreise und die damit verbundene Anmeldung verbessert werden. Hierzu wird im Bereich des zentralen Parkplatzes ein sog. Check-In Bereich errichtet, der zur wesentlich schnelleren und gästefreundlicheren Abwicklung führen wird.

Im Zentrum selbst sollen sämtliche Einrichtungen, wie Restaurants, Bowling, Spielhalle etc. neu gestaltet werden.

Daneben soll das Schwimmbad mit einem Rutschenturm und sonstigen Verbesserungen aufgewertet werden.

Weiterhin soll im Bereich der jetzigen Hauptzufahrt im Bereich des Zentralparkplatzes eine Grünfläche für den Aufenthalt der Gäste – vor allem für junge Familien mit Kindern – entstehen. Hier ist neben einer Minigolfanlage, einem Spielplatz auch eine sog. Kids-Farm geplant.

Das Projektgebiet liegt nördlich von Gunderath und soll im Zusammenhang mit dem Teilbereich des Ferienparks der OG Sassen insgesamt auf ein neues Niveau gehoben werden.

Die Auslegung der Anlage basiert auf einem Ganzjahresbetrieb. Die Ferienhäuser sollen ganzjährig einem ständig wechselnden Personenkreis zur touristischen Nutzung vermietet werden. Die Problematik des Dauerwohnens wird ganz konkret bereits durch die textliche Festsetzung im Bebauungsplan, durch die Konkretisierung im Durchführungsvertrag und im notariellen Kaufvertrag mit den Käufern, sowie im Grundbuch in Abteilung II der Ferienhäuser gesichert, so dass ein dauerhaftes Wohnen durch ein und dieselben Person ausgeschlossen ist und das Ferienhaus auch nur zu Ferienzwecken genutzt werden kann.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Vorhaben im gesamten Ferienpark. Der Geltungsbereich erfasst den Teil des Ferienparks der OG Gunderath und bildet den Rahmen der städtebaulichen Entwicklung. Der vorliegende Bebauungsplan in der Fassung der 6. Änderung ersetzt die bestehenden Stampläne.



Begründung

Abbildung 1: Luftbildausschnitt



3 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsgemeinde Gunderath auf dem Sassener Berg auf 490 Meter über dem Meer.

Der Park ist über die Straße ‚Am Kurberg‘ an die Landesstraße L96 und somit an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung

Das Plangebiet liegt im Naturpark Vulkaneifel und im Landschaftsschutzgebiet Kelberg. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht verzeichnet.



Begründung

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

4.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) stellt für das Plangebiet folgende Ziele und Grundsätze dar:

Freizeit, Erholung und Tourismus

Ziele und Grundsätze

G 133

Die Möglichkeiten der naturnahen Erholung sollen unter Einbeziehung des landschaftlich und geowissenschaftlich orientierten Tourismus fortentwickelt und die touristischen Belange älterer Menschen verstärkt berücksichtigt werden.

Z 134

Die Erholungs- und Erlebnisräume (s. Karte 9: Erholungs- und Erlebnisräume LEP IV) sowie die landesweit bedeutsamen Bereiche für Erholung und Tourismus (s. Karte 18: Leitbild Erholung und Tourismus LEP IV) bilden gemeinsam eine Grundlage für die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus.

G 135

Für Teilräume mit besonderem Freizeit- und Erholungswert sollen gebietsbezogene Gesamtkonzepte erarbeitet werden, die auf eine stärkere Kooperation der zugehörigen Gemeinden im Freizeitbereich abstellen und die durch die Bauleitplanung entsprechend abgesichert werden sollen.

Der Ferienpark liegt im Teilraum eines landesweit bedeutsamen Bereiches für Erholung und Tourismus. Damit wird den Zielen der Landeplanung Rechnung getragen.

Landesweit bedeutsamer Bereich für die Sicherung des Grundwassers*

Z 106

Die landesweit bedeutsamen Bereiche für die Sicherung des Grundwassers sind durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten in den regionalen Raumordnungsplänen zu konkretisieren und zu sichern (s. Karte 12: Leitbild Grundwasserschutz LEP IV).

Durch Festsetzung einer maximalen Grundfläche und des Neubaus von Ferienhäusern auf bestehenden Fundamenten und der fast ausgeglichenen Versiegelungsbilanz wird den Zielen des Grundwasserschutzes Rechnung getragen.



Begründung

4.2 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN TRIER

Im Regionalplan ist eine größere Einrichtung des Freizeitwohnens dargestellt.

Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu) Ortsgemeinde Gunderath

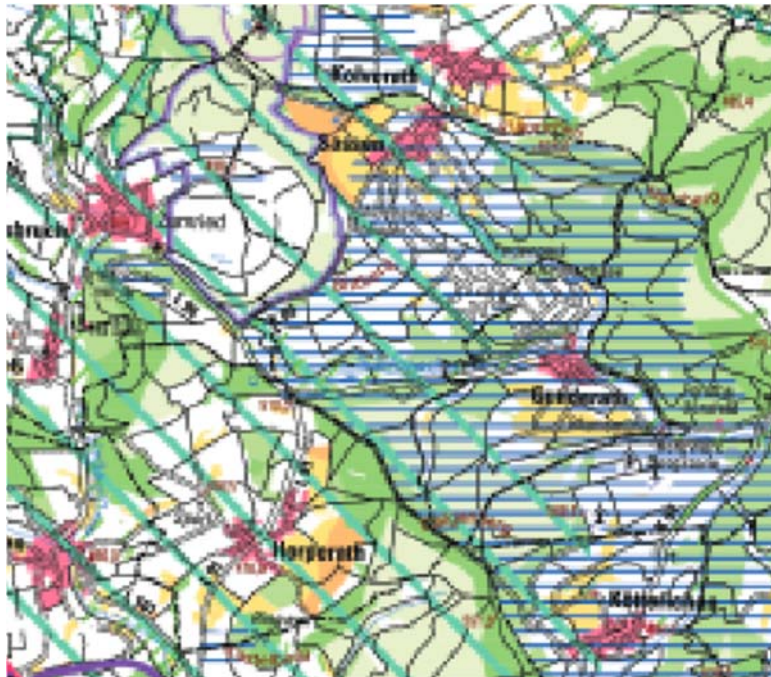


Abbildung 2: Ausschnitt RROPL Trier

Für das Plangebiet sind im Regionalplan ein Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz und ein Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus dargestellt.

Grundwasserschutz, Sicherung der Wasserversorgung

Z 108 Die dauerhafte Sicherung eines funktionsfähigen Grundwasserhaushaltes als Voraussetzung für einen intakten Naturhaushalt und als unverzichtbare Grundlage für die Trinkwasserversorgung der Menschen in der Region Trier ist Ziel der Regionalplanung.

G 110 Zum Schutz des Grundwassers und zur Sicherung der Wasserversorgung werden in der Region Trier Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz festgelegt.

Da in der Region Trier die Trinkwasserversorgung überwiegend durch die Nutzung von Grundwasser erfolgt, kommt hier dem Schutz der Grundwasservorkommen als Lebensgrundlage der Menschen besondere Bedeutung zu.

So soll zur quantitativen und qualitativen Sicherung der Grundwasservorräte eine dauerhaft ausreichende Grundwasserneubildung gewährleistet werden. Hierzu sind große zusammenhängende Freiräume zu erhalten. Dies bedingt einen flächensparenden Umgang mit Grund und Boden im Rahmen der Siedlungstätigkeit und eine Reduzierung der Bodenversiegelung.

Ferner sollen die Grundwasserkörper vor Verunreinigungen geschützt werden.

Zur langfristigen Sicherung der Grundwasservorkommen und Trinkwasserversorgung in der Region Trier werden die

- regional bedeutsamen Grundwasservorkommen von besonderer Bedeutung (Grundwasservorkommen in den Grundwasserlandschaften der Devonischen Kalksteine, der Quartären



Begründung

Magmatite, der Rotliegend-Sedimente, der Sandsteine des Lias und der Quartären Sedimente),

- die im Rahmen der Abwägung abgestuften regional bedeutsamen Grundwasservorkommen von herausragender Bedeutung sowie
 - die Mineralwassereinzugsgebiete
- als Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz festgelegt.

Wie bereits dargestellt, soll durch Festsetzung einer maximalen Grundfläche und des Neubaus von Ferienhäusern auf bestehenden Fundamenten und der fast ausgeglichenen Versiegelungsbilanz den Zielen des Grundwasserschutzes Rechnung getragen werden.

Freizeit, Erholung und Tourismus

G 161 Der Tourismus ist in der Region Trier ein bedeutender Wirtschaftsfaktor. Aus diesem Grund sollen Tourismus und die Möglichkeiten der naturnahen Erholung in ihrer räumlichen und sektoralen Struktur weiter so gefördert werden, dass

- die Erholungsmöglichkeiten und Angebote der Freizeitgestaltung ausgebaut werden,
- die wirtschaftlichen Grundlagen der Gemeinden gestärkt werden,
- Natur und Landschaft in ihrer Leistungsfähigkeit, Vielfalt, Eigenart und Schönheit nicht beeinträchtigt werden.

G 162 Zur Sicherung und Entwicklung der landschaftsbezogenen Erholung und des Tourismus in der Region Trier werden die Erholungs- und Erlebnisräume von landesweiter und regionaler Bedeutung als Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus festgelegt. Innerhalb der Vorbehaltsgebiete soll bei allen raumbedeutsamen Vorhaben und Maßnahmen darauf geachtet werden, dass die landschaftliche Eignung dieser Gebiete für die landschaftsbezogene Erholung und den Tourismus erhalten bleibt.

G 163 Neben den Vorbehaltsgebieten für Erholung und Tourismus sollen auch die Naturparke und die Bedarfsräume für die örtliche Naherholung in ihrer Bedeutung für die freiraumbezogene Erholung gesichert und entwickelt werden.

Z 166 Beim Aus- und Neubau von großflächigen Freizeiteinrichtungen mit überörtlicher Raumbedeutsamkeit sind umwelt- und sozialverträgliche Lösungen anzustreben. Sie sind sorgfältigen Standortprüfungen zu unterziehen. Ihre Errichtung setzt eine Ausweisung in der Bauleitplanung voraus.

G 167 Zur weiteren Förderung des Tourismus und zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit soll die Zusammenarbeit der touristischen Akteure in der Region gefördert werden. So sollen gemeinsame gebiets- bzw. regionsbezogene Entwicklungs-, Werbe- und Vermarktungskonzepte erarbeitet werden.

Die umfassende Sanierung und Umgestaltung des bestehenden Ferienparks trägt den genannten Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung Rechnung.

Vor allem die bereits mehrfach erwähnte Nutzung der bestehenden Bodenplatten für die neuen Ferienhäuser und dem damit verbundenen gleichbleibendem Versiegelungsgrad tragen dazu bei.



Begründung

4.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

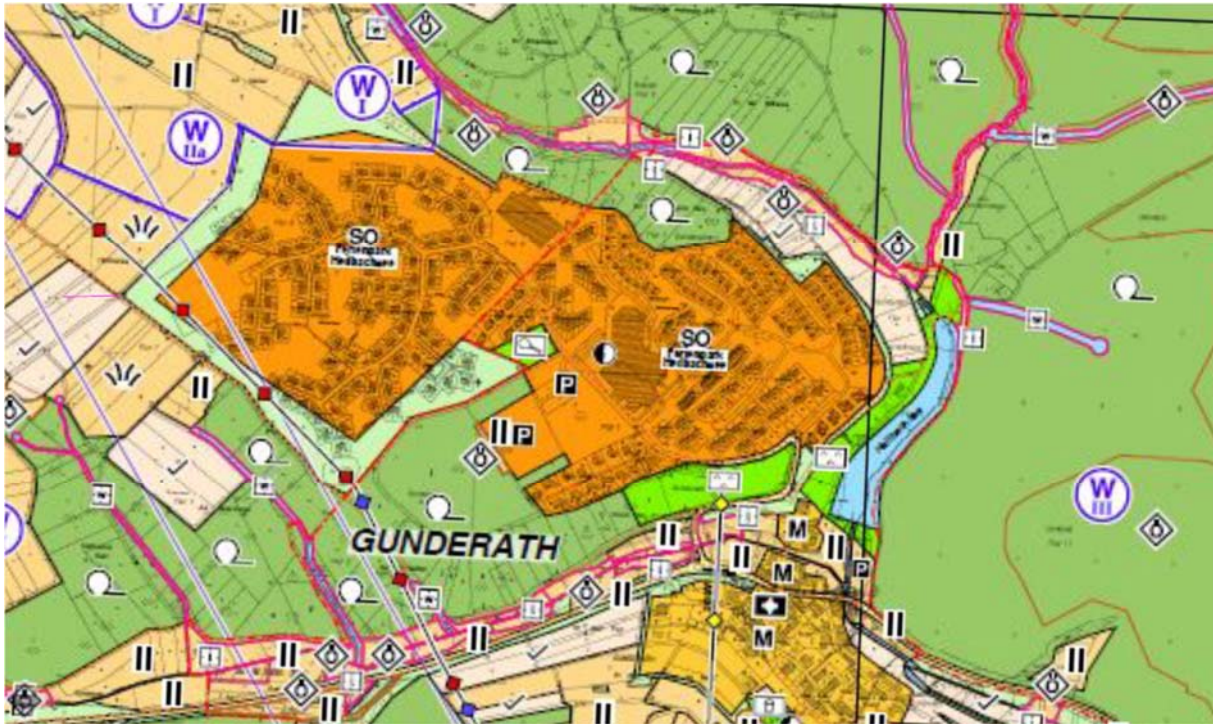


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der VG Kelberg

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kelberg wird parallel fortgeschrieben. Er stellt für den Planbereich als Art der baulichen Nutzung Sonderbauflächen dar. Lediglich im westlichen Teil des bestehenden Ferienparks und im Bereich des Zentralparkplatzes sind Anpassungen an den Bestand erforderlich.

5 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

Aus den gewonnenen Erkenntnissen der durchgeführten Bestandsaufnahme und –analyse wurden für das Plangebiet folgende städtebauliche Leitziele definiert:

- Abriss von großen Teilen der Bestandbebauung und Neubebauung auf den vorhandenen Fundamenten,
- Umfassende Sanierung der gesamten Parkinfrastruktur,
- Ergänzung der Tourismusangebote (Kids-Farm, Ausbau Schwimmbad etc.)
- Festsetzung und Erhaltung eines umfangreichen Grünanteils im Plangebiet,
- ablesbare Gliederung von Nutzungsbereichen,
- Gestaltung eines attraktiven Parks und Ausbildung einer ansprechenden Grüncharakteristik.



Begründung

6 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

6.1 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Neben der bereits dargestellten umfassenden Sanierung und dem Neubau von ca. 140 Ferienhäusern sind im Bereich des Zentrums die in der nachfolgenden Skizze dargestellten Änderungen vorgesehen. Hier soll eine Grünfläche zum Aufenthalt und zur Freizeitgestaltung entstehen.

Zur Verbesserung des Check-Ins wird die innere Erschließung dergestalt geändert, dass vom Zentralparkplatz in den nördlichen Ferienparkbereich (Gemarkung Sassen) Verbindungen errichtet werden. Somit können die Gäste direkt in ihre Ferienhäuser geleitet werden, ohne dass ein langer Rückstau bei Anreise entsteht.

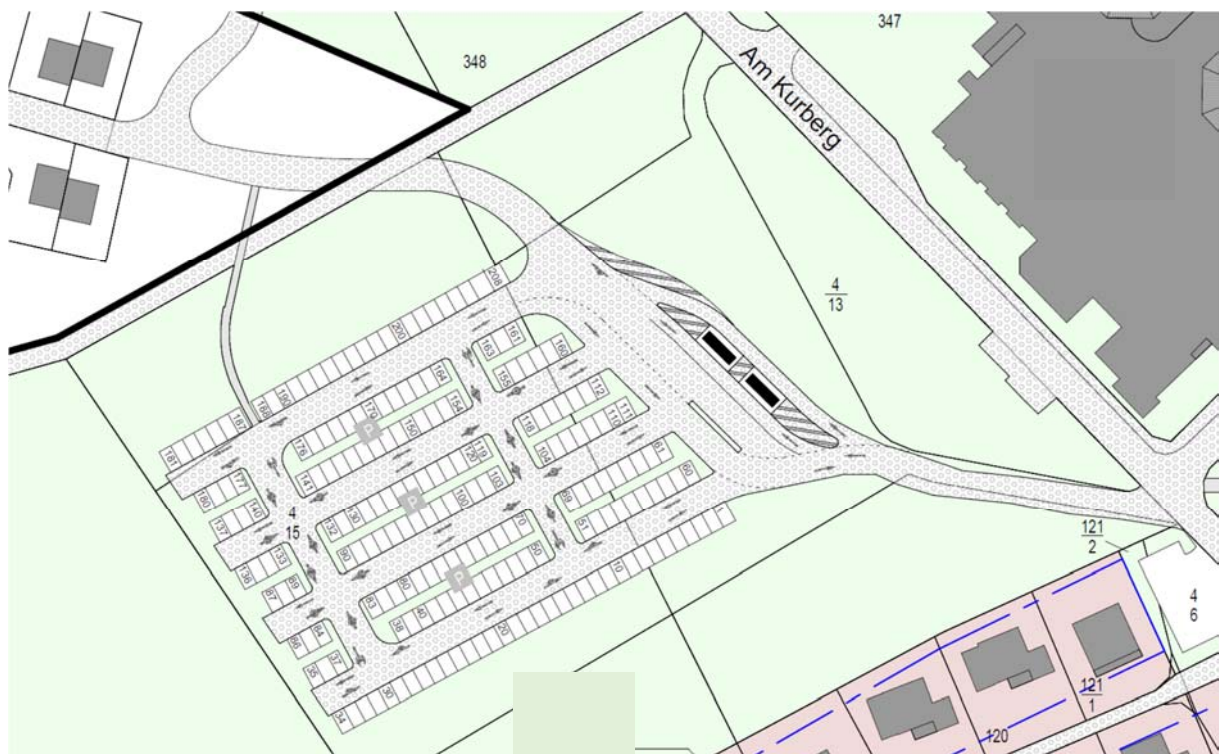


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Entwicklungsplanung Ferienpark



Begründung

7 Verkehr

Für das Plangebiet sind, wie bereits dargestellt, Anbindungsmöglichkeiten an das klassifizierte Straßennetz gegeben. Hier sind keine Änderungen vorgesehen.

8 Grünordnung

Der Ferienpark ist bereits durch die umfassende Grünstruktur in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden.

Auf der Grundlage der Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sind folgende 'übergeordnete' landespflegerische Ziele für das Plangebiet zu formulieren:

- Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen.

9 Schalltechnische Untersuchungen

Im Rahmen der 5. Bebauungsplanänderung für den Zentralparkplatz wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt.

Die dort getroffenen Festsetzungen wurden vollinhaltlich in die vorliegende Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Minderung von schädlichen Lärmimmissionen folgende Immissionsschutzmaßnahmen festgesetzt:

Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche ist ein mindestens 2,3 m hoher Schallschirm (über Geländeneiveau), bestehend aus einem entsprechend hohen Erdwall oder einer Lärmschutzmauer (oder einer Kombination aus beidem) gleichzeitig mit der Anlage der Parkplatzerweiterung herzustellen.

Die Anlage ist landschaftsgerecht zu gestalten. Die Lärmschutzanlage muss ein Durchgangsschalldämmmaß von 30 dB(A) aufweisen.

Durch den Parkplatzbetreiber ist sicherzustellen, dass in der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr max. 122 KFZ/Std. den Parkplatz verlassen.

Auf die ergänzenden Ausführungen im schalltechnischen Gutachten zur 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Heilbachsee“ wird verwiesen.

10 PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

11 Art der baulichen Nutzung

In den Teilbereichen SO 1 – SO3 des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Ferienpark‘ festgesetzt.

Grundlage für die Sondergebietsfestsetzung bildet die Rahmenvorschrift des § 10 BauNVO.

Der Bezeichnung des Sondergebiets schließen sich die Zweckbestimmung sowie die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung an.

Die Zweckbestimmung für das Sondergebiet lautet wie folgt:

WeSt-Stadtplaner

Waldstr. 14

56766 Ulmen

Telefon 02676 9519110



Begründung

„In der Art der Nutzung dient der Ferienpark dem zeitweiligen, in der Regel vier Wochen nicht übersteigenden Aufenthalt für Erholungszwecke durch einen wechselnden Personenkreis. Dies schließt die regelmäßige Nutzung der Wohnung durch denselben Personenkreis (z.B. Eigentümer, Pächter oder sonstige zur Nutzung dinglich Berechtigte) aus, ebenso das dauernde Wohnen, es sei denn, es handelt sich um Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, soweit diese für den Ablauf des Betriebs notwendig sind.“

Wesentliches Ziel der Zweckbestimmung ist die Klarstellung, dass das Sondergebiet der Erholung sowie dem ferienmäßigen Wohnen dient.

Die Zweckbestimmung entspricht dem Sinn des § 10 BauNVO. § 10 versteht unter Erholung eine wohnartige Freizeitgestaltung bzw. ein zeitweiliges Freizeitwohnen.

Das Ferienhausgebiet ist dazu bestimmt, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Die Errichtung von Dauerwohnstätten mit Ausnahme von Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und sonstige Personen, die im funktionalen Beschäftigungsverhältnis zu den zulässigen Nutzungsarten im Sondergebiet stehen ist im Plangebiet unzulässig.

Aufbauend auf der Zweckbestimmung des Sondergebietes hat die Ortsgemeinde den Zulässigkeitskatalog bestimmt. Bei der Definition der zulässigen Nutzungsarten spielt die Eigenart des Gebietes eine bedeutende Rolle.

Der Nutzungskatalog stellt sich wie folgt dar:

SO 1 - 2 Feriendorf

Allgemein zulässig sind:

1. Ferienhäuser, Ferienwohnungen gemäß vorstehender Definition,
2. Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung die dem Nutzungszweck des Feriendorfes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen,
3. Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und sonstige Personen, die im funktionalen Beschäftigungsverhältnis zu den zulässigen Nutzungsarten im Sondergebiet stehen,
4. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
5. Räume oder Gebäude nach § 13 BauNVO für der Gesundheit und dem Sport dienende Berufe, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Ferienhausbewohner dienen,
6. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die dem Nutzungszweck des Feriendorfes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen,
7. Werbeanlagen (Anlagen der Außenwerbung).

SO 3 - Zentrum

Allgemein zulässig sind:

1. Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser, Rezeption, Empfang, Infozentrum,
2. Untergeordnete Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Ferienhausbewohner dienen,



Begründung

3. Räume oder Gebäude nach § 13 BauNVO für der Gesundheit und dem Sport dienende Berufe, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Ferienhausbewohner dienen,
4. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die dem Nutzungszweck des Feriendorfes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen,
5. Werbeanlagen (Anlagen der Außenwerbung),
6. Warenautomaten,
7. Läden (gem. § 10 Abs. 2 Satz BauNVO) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m² die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Ferienhausbewohner dienen, öffentliche Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Ferienhausbewohner bzw. der Unterhaltung und Pflege des Feriendorfes dienen, Tagungsräume, Spielhalle, Kegelbahnen,
8. Schwimmbad, Sauna.

Zwecks Umsetzung des freizeitmäßigen Wohnens sind im Plangebiet Ferienhäuser und –wohnungen allgemein zulässig. Zusätzlich werden Festsetzungen über die Gestaltung und das Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Neben den Ferienhäusern werden auch Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und sonstige Personen, die im funktionalen Beschäftigungsverhältnis zu den zulässigen Nutzungsarten im Sondergebiet stehen müssen und Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser für allgemein zulässig erklärt.

Mit dieser Festsetzung wird dem Personenkreis, der in irgendeiner Form dem Ferienhausgebiet in ‚dienender‘ Weise zur Verfügung steht (z.B. Verwalter der Ferienhausanlage, Haus- und Wartungspersonal etc.), ein dauerhafter Aufenthalt im Plangebiet ermöglicht.

Entsprechend der angestrebten Eigenart werden im Bebauungsplangebiet auch das Freizeitwohnen ergänzende Einrichtungen und Anlagen zugelassen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Dazu zählen solche Einrichtungen, die der Versorgung des Plangebiets dienen.

Unabdingbare Zulässigkeitsvoraussetzung für die genannten Einrichtungen ist jedoch, dass sie in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet stehen müssen. Danach richten sich u.a. die Größe und die Bedeutung der einzelnen Einrichtung. So ist beispielsweise die Ansiedlung eines (großflächigen) Einzelhandelsbetriebs mit übergebietslicher Versorgungsfunktion unzulässig.

Für die Unterstützung der Erholung ist im Plangebiet die Errichtung von Räumen oder Gebäuden nach §13 BauNVO für der Gesundheit und dem Sport dienende Berufe allgemein zulässig, so dass z.B. ein Dialysezentrum in Verbindung mit der Feriennutzung zulässig ist.

Ebenfalls im engen Zusammenhang zu der Erholungsfunktion steht die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke sowie sonstigen Einrichtungen zur Freizeitgestaltung. Diese Nutzungen sollen zu einer Steigerung der Attraktivität und der Angebotsvielfalt beitragen, müssen dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und dürfen seiner Eigenart nicht widersprechen.



Begründung

Garagen und Stellplätze sind in einem Sondergebiet grundsätzlich zulässig. Gemäß der Bestimmung des § 12 (2) BauNVO sind sie jedoch nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, Werbeanlagen (Anlagen der Außenwerbung) und Warenautomaten sind im Sondergebiet allgemein zulässig.

Die Zulässigkeit der untergeordneten Neben- und Werbeanlagen steht ebenfalls in Abhängigkeit vom Nutzungszweck des Ferienhausgebiets. Sie haben der weiteren Ausgestaltung der Freizeit- und Erholungsfunktion zu dienen.

Die zulässigen Werbeanlagen (Anlagen der Außenwerbung) sollen der Ankündigung des Ferienhausgebiets dienen und vom öffentlichen Straßenraum unter Berücksichtigung der landesrechtlichen und naturschutzrechtlichen Vorgaben aus sichtbar sein.

12 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festlegung der maximal überbaubaren Grundfläche (GR) geregelt.

In Abhängigkeit zur Funktion des Gebietes wird eine Gesamtversiegelungszahl von max. 45.000 m² für die Sondergebiete festgesetzt.

Mit dieser Regelung ist gewährleistet, dass auf allen Grundstücken Gebäude mit gleichen Grundflächen zulässig sind. Würde hingegen eine GRZ festgesetzt, wäre die Festsetzung nach der derzeitigen Grundstücksaufteilung nicht für alle Häuser zutreffend. Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) ist aufgrund der städtebaulichen Besonderheit eines gesamtheitlichen Ferienparks sinnvoll.

Die Höhenentwicklung im Plangebiet ist für die Teilbereiche SO 1 – 2 durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe festgelegt. Diese liegt zwischen GH = 6,50 m und GH = 8,50 m. Damit ist die Einbindung der Ferienhäuser in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet. Die Gebäudehöhe (GH) im Teilbereich SO 3 ist definiert als das Abstandsmaß von der in der Planurkunde festgesetzten geplanten NN-Höhe (500,00 m, siehe Planeinschrieb) bis Oberkante Dachhaut bzw. baulicher Anlage. Die Gebäudehöhe darf 515,50 m ü. NN nicht überschreiten. Die Festsetzung wurde getroffen, da das Zentrum durch mehrere zusammenhängende Gebäudekomplexe definiert ist. Diese Höhe ist u.a auch erforderlich, um vor allem den geplanten Rutschenturm umsetzen zu können.

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, dass Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann. Die Versiegelung der Flächen ist durch die Versiegelungszahl eindeutig bestimmt. Die nicht von den überbaubaren Grundstücksflächen erfassten Grundstücksteile sind die so genannten ‚nicht überbaubaren Grundstücksflächen‘.

Durch die Orientierung der Baufenster am Bestand mit einer beschränkten Entwicklungsmöglichkeit ist vorgegeben, dass keine zusätzlichen Ferienhäuser mehr gebaut werden können. Damit wurde gleichzeitig der Verdichtungsgrad im Ferienpark ausreichend bestimmt.



Begründung

13 Bauweise

Die angestrebte Nutzung bestimmt ebenso wie die Umgebungsbebauung die Regelung über die Bauweise.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde auf die Festsetzung einer Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO verzichtet, da es sich um einen bestehenden Park handelt und die Neubebauung auf den bestehenden Fundamenten realisiert wird.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind mit mindestens 5,0 m Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Diese Regelung wurde getroffen, da die Baufenster ausreichend Möglichkeiten zur Umsetzung dieser Anlagen ermöglichen und gleichzeitig einer zusätzlichen Verdichtung entgegengewirkt wird. Geplant sind allerdings keine Garagen, da die Feriengäste ausreichend Parkmöglichkeiten auf den zahlreichen Stellplätzen innerhalb des Parkes haben.

14 Verkehrsflächen

In der Planzeichnung sind Straßen und Wege entsprechend dem Bestand gekennzeichnet. Im Ferienhausgebiet werden, wie bereits eingangs beschrieben, die Straßen und Wege als Privatstraßen festgesetzt.

Die Planstraßen übernehmen für das Plangebiet die Funktionen von Sammelstraßen.

15 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ein wichtiges Element bei der Ortsbildgestaltung ist die Dachlandschaft, die ein wesentlicher Beitrag zu einem harmonischen Eindruck leisten kann.

Die Dacheindeckung darf regionstypisch nur dunkelfarbig ausgeführt werden. Dachbegrünungen sind aus ökologischen Gründen zulässig.

Darüber hinaus wurde festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Bereiche des Plangebiets als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind. Daies entspricht dem Bestand, da das Umfeld der Ferienhäuser bereits Parkcharakter aufweist.

Pro Ferienhaus ist mindestens 1,0 Stellplatz im Bereich des Ferienparkes herzustellen. Die Festsetzung ist ebenfalls bereits umgesetzt worden, da ausreichend Stellplätze im Ferienpark vorhanden sind.

Auf weitere gestalterische Festsetzungen wurde verzichtet, da das Umfeld keine klaren Gestaltungsmerkmale vorgibt, die eine Beschränkung auf eine gewisse Formen- oder Farbensprache erlauben.



Begründung

16 Ermittlung landschaftspflegerischer Vorgaben und Festsetzungen

Grundsätzlich sind im Ferienpark sämtliche mit entsprechendem Symbol festgesetzten Flächen und die vorhandenen Gehölze aus Büschen, Heistern und Laubbäumen zu erhalten. Nachpflanzungen sind so vorzunehmen, dass ein durchgehender Bestand an Büschen, Heistern und Laubbäumen erhalten bleibt. Ausfälle sind nachzupflanzen. Hierzu sind Arten aus der Pflanzliste vorzusehen.

Ziel ist es den bestehenden Parkcharakter zu erhalten. Dies ist Auch im Sinne der Betreiber.

Für die geplante neue Erschließung sind nachfolgende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Folgende Kompensationsmaßnahmen werden vorgeschlagen:

Kompensationsmaßnahme (K)

Maßnahme 1 (K1): Entwicklung eines Buchen-Eichenmischwaldes

Diese Maßnahme muss unter Einbeziehung eines Försters stattfinden. Hierbei soll die bestehende Weihnachtsbaumkultur oder Fichtenmonokultur nach und nach gerodet werden und durch Buchen-Eichenmischwald ersetzt werden. Hierbei müssen wieder aufkommende Fichten oder Nadelbäume der Weihnachtsbaumkultur immer wieder entnommen werden, der Eichen-Buchenmischwald aber nach der Anlage ansonsten nach und nach in eine Naturwaldparzelle ohne forstliche Nutzung übergehen.

Umsetzungszeitraum der Maßnahmen

a) K1: Innerhalb eines Jahres nach Rodung

Der **Fachbeitrag Naturschutz** zur 6. Änderung kommt zu folgendem zusammengefassten Ergebnis:

„Die Gemeinde Gunderath möchte dem bestehenden Centerparc Gunderath die Möglichkeit der Weiterentwicklung bieten. Die dadurch zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter wurden eingehend geprüft und es wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse erstellt. Unter Berücksichtigung einzelner Vermeidungsmaßnahmen kann ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr.1-4 BNatSchG vermieden werden und die Betroffenheit besonders und/oder streng geschützter Arten ohne vertiefende Prüfung ausgeschlossen werden. **Jedoch müssen im Herbst 2022 die zu fallenden Bäume im Änderungsbereich auf genutzte Höhlen von Spechten, Eulen und Fledermäusen kontrolliert werden und die Rodung im Frühling vor Beginn der Jungenaufzucht oder im Herbst vor dem Winterschlaf aber nach der Jungenaufzucht stattfinden.**

Die Änderungsflächen befinden sich in einem mittelwertigen Landschaftsraum und unter Berücksichtigung der Vorbelastung sowie der geringen Größe der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Fauna und Flora zu erwarten, jedoch liegen hochwertige Biotoypen vor. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Funktion des Gebietes zur

WeSt-Stadtplaner

Waldstr. 14

56766 Ulmen

Telefon 02676 9519110



Begründung

Naherholung sind ebenfalls gering. Beeinträchtigungen des Klimas sowie von Kultur- und Sachgütern werden nicht oder nur in sehr geringem Maße erwartet.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser werden geringe bis mittlere Beeinträchtigungen prognostiziert, die maximale neue Flächenversiegelung ist mit 586,34 m² vergleichsweise klein und kann durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden. Flächenversiegelung ist jedoch immer als erheblich anzusehen und muss daher kompensiert werden. Die bestehenden Ferienhäuser werden zwar zum Teil ersetzt aber auf den bestehenden Fundamenten neu errichtet, sodass es hier zu keiner neuen Versiegelung kommt.

Die Kompensation für die erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere in Bezug auf die Biotoptypen und die Bodenversiegelung muss extern erfolgen. Die externe Kompensationsfläche muss jedoch noch festgelegt werden.“

17 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

17.1 ABWASSERENTSORGUNG

Das Schmutzwasser wird über eine Kanalisation gesammelt und abgeleitet. Die Schmutzwasserreinigung erfolgt in der Kläranlage.

17.2 TRINKWASSER

Die Wasserversorgung des Ferienparks erfolgt aus dem Ortsnetz.

17.3 STROMVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom erfolgt durch Anschluss an das örtliche Netz.

18 BODENORDNUNG

Die Flächen für des Ferienparks sind Eigentum der Parkbetreiber. Die Durchführung des förmliche Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist somit nicht notwendig.

Gunderath, den _____.2022

(Robert Jan Dogterom)
Ortsbürgermeister