

**Zur Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Arzfeld
29. März 2025 13. KW**

Ortsgemeinde Waweler

Bekanntmachung

**Bebauungsplanverfahren der Ortsgemeinde Waxweiler „3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Ferien- und Freizeitzentrum Prümthal“;
Beteiligung der Öffentlichkeit und öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Ortsgemeinderat Waxweiler hat in seiner Sitzung am 07. Juli 2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Ferien- und Freizeitzentrum Prümthal“ gemäß § 2 BauGB einschließlich eines integrierten Umweltberichtes beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 15. November 2022 bis einschließlich 16. Dezember 2022.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14. November 2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 16. Dezember 2022 aufgefordert worden.

In der Sitzung vom 08. März 2023 hat die Ortsgemeinde Waxweiler über die eingegangenen Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und der TöB-Beteiligung beraten und abgewogen, den Entwurf des Bebauungsplanes angenommen und die Beteiligung der Öffentlichkeit inkl. der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes „3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Ferien- und Freizeitzentrum Prümthal“:

Das Ferien- und Freizeitzentrum in der Ortsgemeinde Waxweiler besteht bereits seit mehreren Jahrzehnten und hat sich als örtliche touristische Einrichtung mit einem hohen Anziehungsfaktor etabliert.

Neben dem Camping- und Naturerlebnissen bietet der Campingpark Eifel auch ein Schwimmbad, welches ebenfalls der einheimischen Bevölkerung zur Verfügung steht und vor allem im Sommer ein beliebter Treffpunkt ist.

Für das Plangebiet liegen bereits zahlreiche Bebauungspläne (inkl. Änderungen) aus der Vergangenheit vor.

Die vorliegende Planung soll in seinem Geltungsbereich alle vorherigen Fassungen des vorhandenen Bebauungsplans (für das jetzige Plangebiet) ersetzen und somit an deren Stelle treten.

Für eine geplante Erweiterung des Campingparks wurde bereits im Jahr 2012 seitens der Ortsgemeinde Waxweiler ein Bebauungsplan (3. Änderung und 1. Erweiterung) aufgestellt, der jedoch aufgrund verschiedener Entwicklungen nie zur Rechtskraft geführt wurde. Das seitdem ruhende Verfahren soll nun, unter leicht veränderten Rahmenbedingungen, fortgeführt werden.

Ziel der Planung ist es, das bestehenden Camping- und Ferienhausgebietes nach Süden hin zu erweitern. Dazu sollen Flächen der Höhenlage, die nördlich der angrenzenden Kreisstraße K 137 liegen, überplant werden. Hier soll - ergänzend zum bestehenden Campingpark - die Errichtung von Ferienhäusern baurechtlich ermöglicht werden.

Wegen der stetig wachsenden Ansprüche der Gäste an eine Urlaubsdestination und der zunehmenden Kosten ist eine Erweiterung des Campingparks unverzichtbar, um auch in Zukunft einen wirtschaftlich erfolgreichen Betrieb zu gewährleisten. Mit der Erweiterung soll sichergestellt werden, dass auch mittel- bis langfristig eine kostendeckende Bewirtschaftung der Anlage möglich ist.

Grundsätzlich sind Bebauungspläne gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. D.h., der FNP beinhaltet als übergeordnete Planungsebene die planerischen Vorgaben, die durch den Bebauungsplan konkretisiert werden.

Der aktuell wirksame FNP der Verbandsgemeinde Arzfeld aus dem Jahr 2001 stellt das Plangebiet derzeit umfangreich gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO als „Sonderbaufläche“ (S) für eine Ferien- und Freizeitanutzung dar.

Die über den heutigen Forstwirtschaftsweg hinausgreifende Sondergebietsfläche ist bereits im seit 2001 gültigen Flächennutzungsplan enthalten, sodass ausnahmslos alle Belegungsflächen der aktuellen verbindlichen Bauleitplanung nach § 8 Abs. 2 BauGB ordnungsgemäß aus den aktuellen Flächennutzungsplandarstellungen für ein Sondergebiet entwickelt werden können.

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4, und § 2a BauGB i. V. m. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a, 4c BauGB zu erstellen.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes „3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Ferien- und Freizeitzentrum Prümatal“

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Ortsgemeinde Waxweiler und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die Prüm, ein Gewässer II. Ordnung
- im Westen durch Waldfläche und landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Osten durch Waldfläche sowie vereinzelt Teile der Ortslage Waxweiler
- im Süden durch den Verlauf der Kreisstraße K 137

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von circa 14,33 ha und umfasst in der Ortsgemeinde Waxweiler folgende Flurstücke:

- Gemarkung Waxweiler, Flur 6, Flurstücks-Nrn.: 39/4 und 40;
- Gemarkung Waxweiler, Flur 5, die Flurstücks-Nrn.: 25/3, 25/5 bis 25/95, 25/97 bis 25/134, 44/14, 46/3, 48, 51/3 (tlw.), 51/8 (tlw.) 51/9, 56, 75/4, 76/5, 78/5, 79/5, 86/12, 163/46, 165/49, 177/5, 178/5, 180/9, 181/9, 209/7, 256/5 und 257/5.

Die Lage und die Abgrenzung des Plangebiets sind in den nachfolgenden Abbildungen dargestellt:



-Luftbild mit Abgrenzung des vorliegenden Plangebiets (rot) sowie des nördlich angrenzenden Geltungsbereichs des Ursprungsplanes (lila), der 1. Änderung (blau) sowie der 2. Änderung (grün)-



(unmaßstäbliche Darstellungen des Plangebietes)

In einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB mit einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wurden die Umweltbelange geprüft. Dabei wurde gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz berücksichtigt.

Umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen:

Folgende umweltbezogene Informationen bzw. Stellungnahmen liegen aktuell vor und werden öffentlich ausgelegt und auf der Homepage der VG Arzfeld veröffentlicht :

- **Umweltbericht, inkl. Grünordnungsplan**
- **Sachverständigengutachten:**
 - Geotechnische Bericht
 - Entwässerungskonzept
 - Schalltechnische Untersuchung
 - Fachbeitrag Artenschutz
 - Faunistische Untersuchung

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:
(frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

- ***Deutscher Wetterdienst vom 13.12.2022***
(Sachbezug: Klimatologie)

- **Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Eifel vom 18.11.2022**
(Sachbezug: Landwirtschaft, Agrarstruktur)
- **Forstamt Neuerburg vom 02.12.2022**
(Sachbezug: Wald, Ersatzaufforstungen)
- **Generaldirektion Kulturelles Erbe - Außenstelle Trier vom 22.12.2022**
(Sachbezug: Archäologie)
- **Generaldirektion Kulturelles Erbe – Erdgeschichte vom 21.11.2022**
(Sachbezug: erdgeschichtlich relevante Fundstellen, potenziell fossilführende Gesteine)
- **Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm vom 26.01.2023**
(Sachbezug: Entwässerung, Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz, Fauna, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, externe Kompensationen / Aufforstungen, Maßnahmen zur Eingrünung und Kompensation)
- **Landesamt für Geologie und Bergbau vom 02.12.2022**
(Sachbezug: Boden, Baugrund, Geologie)
- **Landesbetrieb Mobilität Gerolstein vom 19.01.2023**
(Sachbezug: Lärmschutz)
- **Landwirtschaftskammer vom 13.12.2022**
(Sachbezug: Landwirtschaft)
- **Westnetz vom 14.11.2022**
(Sachbezug: Anpflanzungen)
- **SGD Nord, Regionalstelle Abwasser-Wasser-Boden vom 06.12.2022**
(Sachbezug: Überschwemmungsgebiete, Starkregenvorsorge, Schmutz- und Niederschlagswasser, Bodenschutz, Altlasten)
- **SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht vom 30.11.2022**
(Sachbezug: Immissionsschutz, Lärm)
- **Verbandsgemeindeverwaltung Arzfeld Fachbereich 4 vom 14.12.2022**
(Sachbezug: Abwasser, Entwässerung)

Die o.a. Unterlagen enthalten folgende Arten umweltbezogener Informationen, welche im Rahmen der Umweltprüfung im Umweltbericht dokumentiert sind:

- **Analyse/Berücksichtigung planungsrelevanter Umweltvorgaben, u.a.:**
 - NATURA 2000
 - Landschaftsplanung / Flächennutzungsplan
 - Flächen- und Objektschutz
 - Schutzwürdigkeiten
 - ‚Rote Liste – Biototypen‘
 - Planung vernetzter Biotopsysteme
 - Waldrechtliche / -fachliche Vorgaben, Ersatzaufforstungsbedarf
 - Biotopschutz
 - Wasserrechtliche Vorgaben / Gewässerschutz
 - Überschwemmungsgebiet
 - Biotopkataster
 - Kulturdenkmale / Archäologische Fundstellen / Bodendenkmale
 - Naturschutzmaßnahmen / -flächen
 - Erholungsort
 - Vorgaben des Landes- und Regionalplanung / Raumordnung
- **Beurteilung des Besonderen Artenschutzes (auf Grundlage der Fachgutachten)**
- **Bodenbelastungen / Altlasten / Altablagerungen**
- **Angaben zu Natur und Landschaft:**

- Boden
 - Gewässer / Oberflächenwasser
 - Grundwasser
 - Klima / Luft
 - Arten- und Biotopschutz
 - Landschaftsbild / Erholung
- ***Biotop- und Nutzungstypen***
 - ***Faunistische Untersuchungen***
 - ***Biotopverbund***
 - ***Landespflegerische Zielvorstellungen***
 - ***Angaben zum Immissionsschutz***
 - ***Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes***
 - ***Beschreibung der Umweltmaßnahmen, u.a.:***
 - Abwasserbehandlung / Entwässerung / Niederschlagswasserbewirtschaftung
 - Abfallwirtschaft
 - Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen (entfällt)
 - ***Angaben zur Eingriffsregelung / Grünordnerische Maßnahmen:***
 - Bewertung des Eingriffsrisikos
 - Prüfen von Vermeidungsmaßnahmen
 - Ausgleich- / Ersatzmaßnahmen (inkl. Pflanzlisten)
 - Vorhabenbezogene Maßnahmen
 - Maßnahmen zum Besonderen Artenschutz
 - Ermittlung künftiger Versiegelung
 - Eingriffs- Ausgleich- Bilanzierung
 - ***Angaben zur externen Waldkompensation***
 - ***Neuerliche Ersatzaufforstungen***
 - ***Diskussion möglicher Umweltauswirkungen, u.a.:***
 - Immissionen / Emissionen
 - Kulturgüter und sonstige Sachgüter
 - Klima / Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels
 - ***Aufzeigen anderweitiger Planungsmöglichkeiten***
 - ***Beschreibung der geplanten Maßnahmen der späteren Umweltüberwachung***
 - ***Angaben zu angewandten Umweltverfahren / Umwelttechniken***
 - ***Verbleibende Umweltrisiken (voraussichtlich keine)***

Beteiligung der Öffentlichkeit und öffentliche Auslegung der Planunterlagen:

Der Ortsgemeinderat Waxweiler hat am 08. März 2023 den Beschluss gefasst, die Beteiligung der Öffentlichkeit und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Hiermit wird bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplanes „3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Ferien- und Freizeitzentrum Prümmtal“ einschließlich der erforderlichen Unterlagen sowie der Begründung mit dem Umweltbericht inkl. Umweltprüfung, im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

01. April 2025 bis einschließlich 02. Mai 2025

auf der Homepage der Verbandsgemeinde Arzfeld unter dem Link:

<https://www.vg-arzfeld.de/rathaus/buergerservice/bauen/bauleitplanung>

eingesehen werden kann.

Des Weiteren liegt der Entwurf des Bebauungsplanes „3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Ferien- und Freizeitzentrum Prümmtal“ einschließlich der erforderlichen Unterlagen sowie der Begründung mit dem Umweltbericht inkl. Umweltprüfung, während des vorgenannten Veröffentlichungszeitraums, bei der Verbandsgemeindeverwaltung Arzfeld, Luxemburger Straße 6, Zimmer 58, 54687 Arzfeld, während der Dienststunden (montags bis freitags 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr, montags bis mittwochs 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr und donnerstags 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr) zu jedermanns Einsicht **nach Terminabsprache** öffentlich aus.

Hierbei wird gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, diese Öffentlichkeitsbeteiligung und öffentliche Auslegung der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, durchzuführen.

Während des Veröffentlichungszeitraums kann sich die Öffentlichkeit **nach Terminabsprache** über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten lassen.

Außerdem können von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes „3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Ferien- und Freizeitzentrum Prümmtal“ elektronisch (E-Mail-Adresse: bauleitplanung@vg-arzfeld.de) übermittelt werden.

Bei Bedarf können die Anregungen auch schriftlich, oder während der Dienstzeiten **nach Terminabsprache**, zur Niederschrift vorgebracht werden.

Gemäß § 4 a Abs. 6 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist.

54649 Waxweiler, 24. März 2025

Martin Krohn

Ortsbürgermeister