

## Anlage 2

027\_BAD

### Fragenkatalog mit Begründungen

#### Frage 1

Ist es möglich, für die Aufstellung von Ferienbungalows auf dem Flurstück 24/1 eine entsprechende Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB vom Bebauungsplan „Villenpromenade“, der am 29.06.1995 in Kraft getreten ist, zu erhalten?

#### Begründung:

Gemäß dem Bebauungsplan „Villenpromenade“ ist die Art der baulichen Nutzung für das Grundstück, mit Gesamtfläche von ca. 3.370 m<sup>2</sup>, in zwei Bereichen aufgeteilt. Etwa 85 % der Grundstücksfläche sind als „Private Grünfläche mit zu erhaltenden Gehölzbestände“ definiert, während die verbleibenden ca. 15 % entsprechend als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen sind. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche zudem als „Wohnbaufläche“ gekennzeichnet.

Das Planungsziel besteht darin, im Einklang mit den Vorgaben des Bebauungsplanes die private Grünfläche zur Aufstellung von Bungalows zu verwenden. Diese Maßnahme beeinflusst nicht die grundlegenden Merkmale des Bebauungsplans. Das Grundstück bleibt in privatem Besitz und behält seinen Charakter als Grünfläche bei. Es wird zwar dem Hotelbetrieb gewidmet, jedoch in einer Art von Anlage, die sich harmonisch in den Park einfügt. Die flexible Anordnung der Bungalows ermöglicht es, den vorhandenen Baumbestand zu erhalten. Die Bungalows sind klein und unauffällig gestaltet, mit einer minimalistischen Kubatur. Die Form spielt keine entscheidende Rolle im städtebaulichen Kontext, somit kann diese Abweichung gemäß Punkt 2 (§ 31 Abs. 2 BauGB) als städtebaulich vertretbar angesehen werden. Die Aufstellung der Bungalows ist reversibel, was bedeutet, dass die kleinen Hütten nach einer bestimmten Zeit zurückgebaut oder an anderer Stelle aufgestellt werden können. Die Anlage wird als eine Erweiterung der Außenanlage des bestehenden Hotels errichtet. Dies würdigt die nachbarlichen Interessen und ist mit dem öffentlichen Belangen vereinbar, was Punkt 4 (§ 31 Abs. 2 BauGB) entspricht.

Zu Entstehungszeiten wurde das Grundstück als Parkanlage mit Pavillons und Aufenthaltsflächen im Grünen genutzt. In Bezug auf den Denkmalschutz ist es erstrebenswert, die Grünanlage entsprechend der historischen Parkgestaltung zu bewahren und zu pflegen.

Die Nutzung des Geländes als Erholungsfläche im Grünen, beispielsweise für Hotelgäste, kann im Einklang mit der historischen Funktion stehen. Darüber hinaus sind noch Überreste dieser ursprünglichen Anlage erkennbar. Dies entspricht dem Planungsziel, das auf den Erhalt des Parks absieht. Bei einer Nutzung für Gäste würde die derzeit vollständig überwucherte Fläche angemessene Pflege erfahren.

## Frage 2

Wenn es nicht möglich sei eine Befreiung zu erteilen, dann soll eine Änderung des Bebauungsplanes angestrebt werden. Wären Änderungen am Bebauungsplan unter bestimmten Voraussetzungen vertretbar?

Begründung:

Gemäß dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Ems befindet sich das Grundstück in einem Gebiet, das als „Wohnbaufläche“ definiert ist. Die geplante Anlage ist konzeptionell an eine Campinganlage angelehnt, wie sie typischerweise in Parks und Wäldern zu finden ist. Diese Art von Anlagen hat zum Ziel, den Menschen Erholung in der Natur zu ermöglichen und legt daher großen Wert auf den Schutz der natürlichen Umgebung.

Die kleinen Holzhütten sind als Übernachtungsmöglichkeit für die Gäste des Hotels in einem Erholungsgebiet gedacht. Ein längerer, wohnungsähnlicher Aufenthalt ist hierbei nicht vorgesehen. Die Ausstattung der Bungalows beschränkt sich auf Schlafgelegenheiten und eine Waschmöglichkeit. Es wird bewusst auf eine Ausstattung mit Küche verzichtet, da die Grundversorgung für die Gäste in dem Hauptgebäude des Parkhotels erfolgen soll.

Eine Fläche, die im Bebauungsplan als „private Grünfläche“ ausgewiesen ist, ist normalerweise für bestimmte Nutzungen vorgesehen, die mit der Funktion und dem Charakter einer Grünfläche vereinbar sind. Diese Fläche sollte in der Regel keine feste Bebauung durch Gebäude aufweisen, sondern naturbelassen, mit Pflanzenbewuchs verbleiben oder dem Aufenthalt im Freien dienen. Dies könnte beispielsweise die Nutzung als Kleingartenanlage umfassen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

Die geplante Änderung des Bebauungsplans strebt die Umwandlung der „privaten Grünfläche“ in eine Sonderbaufläche für touristische Zwecke, um eine ergänzende Nutzung zum benachbarten Hotelbetrieb durch die Errichtung von Bungalows zu ermöglichen. Dabei ist das Ziel, keine nachteiligen Auswirkungen auf den umgebenden Charakter der Villengegend, die Parkanlage selbst oder die Bedeutung der umliegenden Baudenkmäler zu verursachen.