



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0265/2024/1		Datum: 12.06.2024	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02610-23/Mü	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 106 "Freizeitzentrum Gülser Moselbogen" für ein Vorhaben in Güls, Am Gülser Moselbogen			
Gremienweg:			
25.06.2024	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP		ohne BE
	öffentlich		abgesetzt
			geändert

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachbenannte Bauvorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 106 Ä Nr. 3 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB -):

1. Befreiung von der Vorgabe (textl. Festsetzung landespflegerischer Teil Ziffer 1), entlang des Geltungsbereichs des Sondergebiets Campingplatz „touristischer Bereich“ einen mindestens 7 m breiten Streifen von jeglicher intensiven Nutzung freizuhalten und zu extensivieren und einen „Grüngürtel“ zu entwickeln,
2. Überschreitung der Anzahl der inneren Weegerschließung (Achsen):
 - a. max. eine Längsachse (Ost-West-Richtung)
 - b. max. zwei Querachsen (Nord-Süd-Richtung)
3. Überschreitung der zul. Wegbreite von 3,50 m

Antragseingang	28.11.2023						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Erweiterung Campingplatz „touristischer Bereich“ (Freizeitzentrum Gülser Moselbogen)						
Grundstück/Straße	Am Gülser Moselbogen 20						
Gemarkung	Güls						
Flur	3						
Flurstück	960/8						

Begründung:

Der Antragsteller plant die Erweiterung des Campingplatzes „touristischer Bereich“ im Freizeitzentrum Gülser Moselbogen. Das geplante Vorhaben liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 106 Ä Nr. 3, der hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung der Errichtung von Stellplätzen für das vorübergehende Aufstellen von mobilen Freizeitunterkünften (Zelte, Wohnwagen und Wohnmobile) dient.

Entlang der Grundstücksgrenzen ist statt des 7 m breiten Grünstreifens nur ein 1 m breiter Grünzug geplant.

Abweichend von den Vorgaben des Bebauungsplanes werden statt einer nunmehr zwei Längsachsen und neben den zulässigen zwei Querachsen darüber hinaus weitere vertikale kleine Erschließungssachsen errichtet.

Die max. zulässige Wegebreite von 3,50 m wird überschritten. Es sind Wegebreiten von 4,50 m bis 5,00 m geplant.

Die Belange der von den landespflegerischen Vorgaben abweichenden Ausgestaltung/Planung der Campingplatzfläche werden zurzeit von den hierfür zuständigen Stellen (insb. Abteilung Landschaftsplanung) geprüft. Zurzeit finden Abstimmungsgespräche mit den Fachämtern über die noch umzusetzenden Kompensationsflächen / ~maßnahmen mit dem Bauherrn statt.

Die Zustimmung erfolgt nur unter der Maßgabe, dass die v.g. Fachämter dem Vorhaben zustimmen.

Gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Hier werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Insbesondere entspricht die vorliegende Planung der zusätzlichen Touristenstellplätze für Wohnwagen und Wohnmobile der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als "Sondergebiet Campingplatz (touristischer Bereich)". Die Abweichung ist auch städtebaulich vertretbar. Obwohl der Grünstreifen von 7 m auf 1 m Breite verringert wird, werden insbesondere die Naturschutzbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) berücksichtigt, indem das Sachgebiet Landschaftsplanung mit weiteren Stellen vom Bauherrn herzurichtende Kompensationsflächen bzw. -maßnahmen plant und die bauplanungsrechtliche Befreiung nur vorbehaltlich der Zustimmung der mit dem Natur- und Umweltschutz befassten Stellen bei der Stadtverwaltung ergeht. Die Campingplatzerweiterung Richtung Norden ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Eine Erwägung, das Ermessen zugunsten der Befreiung zu erteilen, liegt in der generell gestiegenen touristischen Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen.

Der Ortsbeirat Güls wurde am 29.05.2024 von dem Vorhaben in Kenntnis gesetzt. Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde liegt zwischenzeitlich vor: „... Bei den Kompensationsflächen handelt es sich um die beiden Flurstücke 729/2 und 729/3, Flur 6, Gemarkung Güls (1405). In Abstimmung mit der Abteilung Landschaftsplanung sind als Kompensationsmaßnahmen folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Am westlichen Rand sind die Gehölzbestände - unter Erhaltung der größeren Eichen und Haselsträucher - zu entfernen/mulchen und diese Flächen in extensives Grünland umzuwandeln.
- Im gesamten Bereich ist die Unternutzung zu extensivieren, mit dem Ziel einer artenreichen (mageren) Wiese.
- Die Kirschen sind überwiegend zu erhalten, sollen aber nicht mehr geschnitten werden. Ggf. ist eine Aufastung der verbleibenden Bäume für die Mahd der Unternutzung erforderlich.
- Die Pflaumenhalbstämme sind abschnittsweise zu entfernen und in den entstehenden Lücken durch hochstämmige Wildobst- bzw. Mostapfelbäume in weitem Stand zu ersetzen.
- Um einer Verbuschung vorzubeugen, sind die Wurzelschösslinge der Pflaumen regelmäßig zu entfernen.

Sofern die externen Kompensationsflächen entsprechend den o.g. Vorgaben umgesetzt werden, ist das Vorhaben aus naturschutzrechtlicher Sicht zulässig und einer Befreiung kann stattgegeben werden.“

Anlage/n:

- Katasterplan
- Bebauungsplan
- Lageplan

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine signifikanten

Historie: Die Beschlussvorlage wurde in der Sitzung am 07.05.2024 mit dem Auftrag an die Verwaltung, die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde abzuwarten und den Ortsbeirat zu beteiligen, vertagt.