

Beschlussvorlage (Nr. 2021-0027)

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Art</b>	<b>Termin</b>
Gemeinderat	öffentlich	26.04.2021

**TOP:**

Bebauungsplan „Koller,, 3. Änderung - Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach dem Baugesetzbuch

- Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung -
  - Beteiligung der Öffentlichkeit -
  - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -
- 

**Beschlussvorschlag:**

Der Bebauungsplan „Koller“, 3. Änderung wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch aufgestellt.

Der Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch beteiligt.

---

**Sachverhalt:**

Bereits seit dem Jahr 1999 ist der Bebauungsplan „Koller“ rechtskräftig. Am 16. Juli 2012 wurde eine 1. Änderung und am 27. Februar 2015 die 2. Änderung zur Rechtskraft gebracht.

Nach dem Ende der baulichen Umsetzung und einer dreijährigen Betriebsphase stellt der Betreiber des Inselcampings 2013 fest, dass ein Teil der für die Campingplatzinfrastruktur vorgehaltenen Baufenster und überbaubaren Grundfläche für den weiteren Ausbau nicht benötigt werden. Gleichzeitig besteht eine erhebliche Nachfrage an vermietbaren festen „Campinghäusern“. Der Pächter möchte die Grundfläche der Sondergebiete SO2 (Campingplatz-Infrastruktur) zugunsten der zulässigen Grundfläche im SO3a (Campingplatz-Campinghäuser) im SO2 reduzieren und die Baufenster an die gewünschte Umnutzung anpassen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst nur eine kleine Teilfläche von ca. 0,3 ha und folgende Aspekte und Nutzungsänderungen im Bereich der aufgefüllten „Warft“:

1. Die baulich nutzbaren Flächen werden reduziert, an die tatsächlichen realisierten Baukörper angepasst (Öffentliche WC-Anlage und Trafoanlage) und ermöglichen die Errichtung weiterer ca. 6 „Campinghäuser“ anstelle eines weiteren Sanitärgebäudes. Die von 42 Campinghäusern mit Gebäuden überbaute Fläche im Sondergebiet Campinghäuser (SO3a – bisher nur außerhalb des Änderungsbereiches) liegt innerhalb der Maximalfestsetzung des Bebauungsplans mit bisher 1.520 qm. Für die jetzt beabsichtigte Erweiterung des Campinghausgebietes werden daher zusätzlich rund 240 qm überbaubare Grundfläche benötigt. Diese Erhöhung bei der zulässigen Grundfläche soll bei den anderen Sondergebieten (SO2b und SO2c – derzeit zulässig 1.000 qm, davon baulich genutzt ca. 700 qm) in Abzug gebracht werden, sodass insgesamt die Flächeninanspruchnahme für Bauwerke unverändert und die gesamte überbaubare Fläche gleich bleibt – bzw. mit der Neufestsetzung von nur 700 qm sogar geringfügig reduziert wird.
2. Die ursprünglich vorgesehene Konzentration der Wohnungen in einem zweiten Geschoss im SO2c am Eingang des Platzes wird nicht umgesetzt. Die Zulässigkeit einer dauerhaften Wohnnutzung (für Pächter und Betreiber) mit einer maximalen Fläche von 200 qm soll daher aus dem SO2c in das SO3a übertragen werden.
3. Alle weiteren Festsetzungen der baulichen Anlagen bleiben unverändert bestehen. Ebenso sind die Sondergebiete SO1 und SO4 ebenso wie die Parkplatzzonen und der Uferbereich von der Änderung nicht betroffen.

Um das Konzept und den Betrieb des Campingplatzes auch nachhaltig zu sichern, schlägt die Verwaltung vor, einen Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Koller“ mit den vorgenannten planungsrechtlichen Inhalten zu fassen und in die darauffolgenden Schritte des Bauleitplanverfahrens einzusteigen.

Durch diese Änderung des Bebauungsplans wird die bauliche Flächeninanspruchnahme nicht vergrößert, sogar geringfügig reduziert.

Dr. Alexander Kuhn von der MVV Regioplan GmbH hat auf Wunsch eines Mitgliedes des Gemeinderates eine Darstellung über alle Campinghäuser ausgearbeitet. Demnach gibt es gemäß Bestandsvermessung aus dem Jahr 2020 derzeit 42 einzelne Holzhäuser im SO3a (s. Übersichtsplan im Anhang).

Das Plangebiet der 3. Änderung ist eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans. Dieser befindet sich im Südosten der linksrheinischen Kollerinsel am Otterstädter Altrhein. Das Gelände ist Eigentum des Landes Baden-Württemberg und wird vom staatlichen Liegenschaftsamt Heidelberg verwaltet/verpachtet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Koller“ umfasst nach digitaler Erfassung einschließlich eines Teils der Wasserflächen Kollersee insgesamt 15,927 ha. Von den zuvor angesprochenen Nutzungsänderungen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans betroffen sind nur 0,3 ha als Teilflächen des eigentlichen Campingplatzes.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans erstreckt sich auf das Flst.Nr. 671. Im Norden wird er durch Flst.Nr. 672 begrenzt.

Übersicht über das Plangebiet:

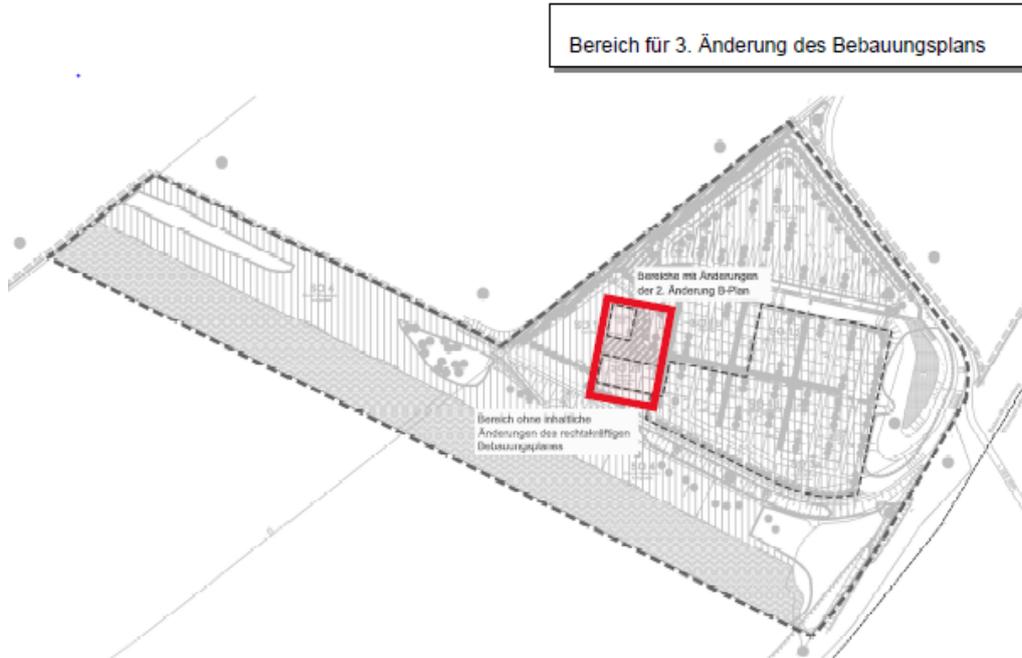
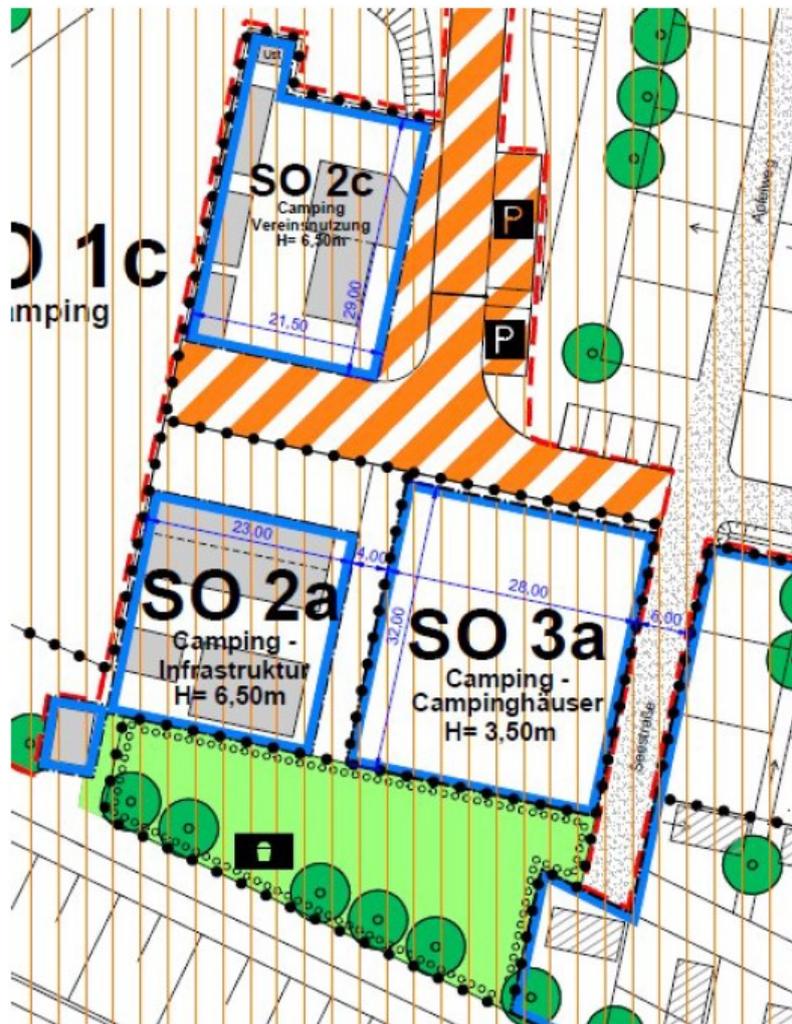


Abbildung 2: Bereich der 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Koller“ (rot gekennzeichnetes Feld)



Der Bürgermeister:

**Beratungsergebnisse**

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss