



GEMEINDE BRÜHL

**3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN
„KOLLER“**

Fassung vom 12 Januar 2021

MVV Regioplan GmbH

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	2
2	Lage im Raum und Bestandssituation	3
3	Planungsvorgaben	5
3.1	Rechtsgrundlagen	5
3.2	Regionalplan Unterer Neckar/ Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	5
3.3	Gültiger Flächennutzungsplan	6
4	Bestand	7
4.1	Städtebauliche Situation	7
4.2	Erschließung	7
4.3	Gewässer- und Grundwasserschutz/ Wasserschutzgebiet	8
4.4	Artenschutzrechtliche Belange	8
5	Planinhalte	12
5.1	Bebauungsplan	12
	<i>5.1.1 Begründung Schriftliche Festsetzungen</i>	12
	<i>5.1.2 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften</i>	16
5	Flächenbilanz	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage im Raum (Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Koller“)	3
Abbildung 2:	Bereich der 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Koller“ (rot gekennzeichnetes Feld)	4

1 Anlass und Ziel der Planung

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 (SO 3a – bisher nur außerhalb des Änderungsgebietes) liegt innerhalb der Maximalfestsetzung des Bebauungsplanes 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 (SO 2b und 2c – derzeit zulässig 1.000 qm, davon baulich genutzt ca. 700 qm) in Abzug gebracht werden, so dass 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 vorgesehen Konzentration der Wohnungen in einem zweiten Geschoss im SO 2c am Eingang des Platzes wird nicht umgesetzt. Die Zulässigkeit eine 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.

2 Lage im Raum und Bestandssituation

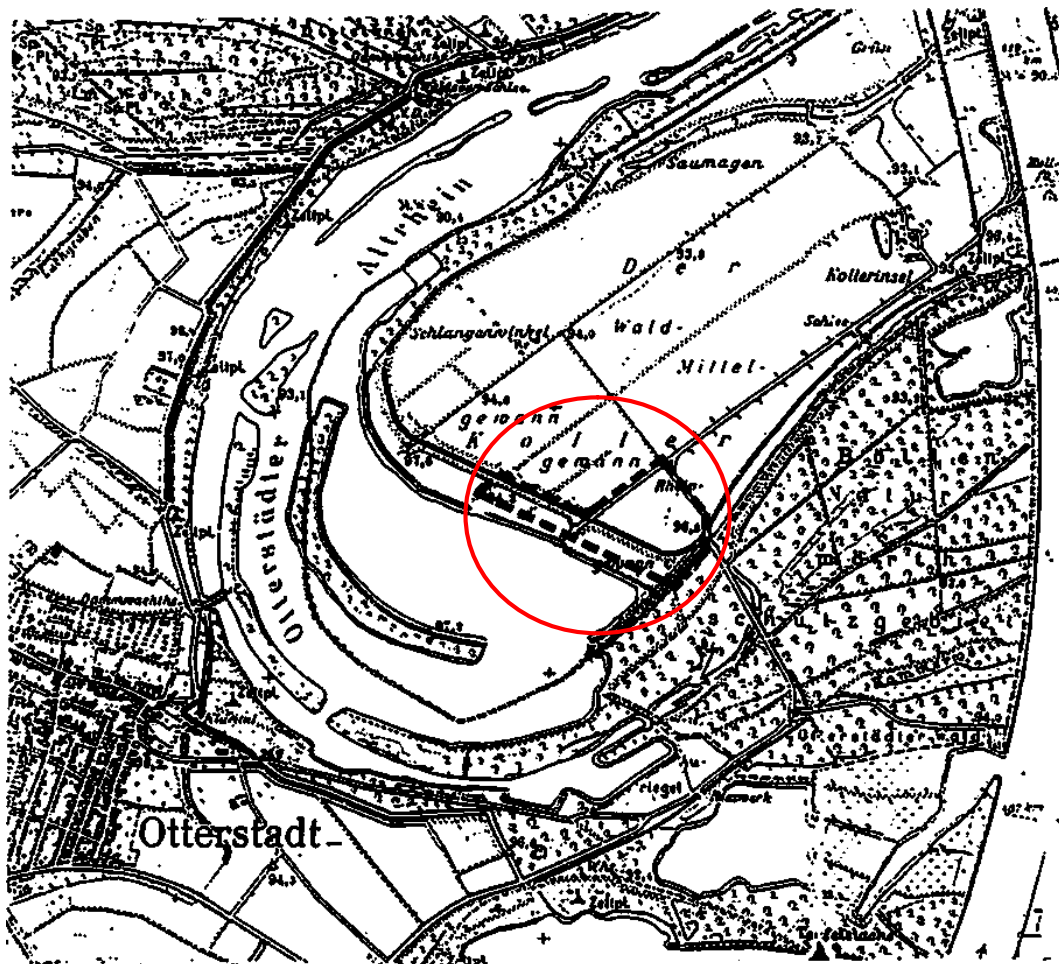


Abbildung 1: Lage im Raum (Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Koller“)

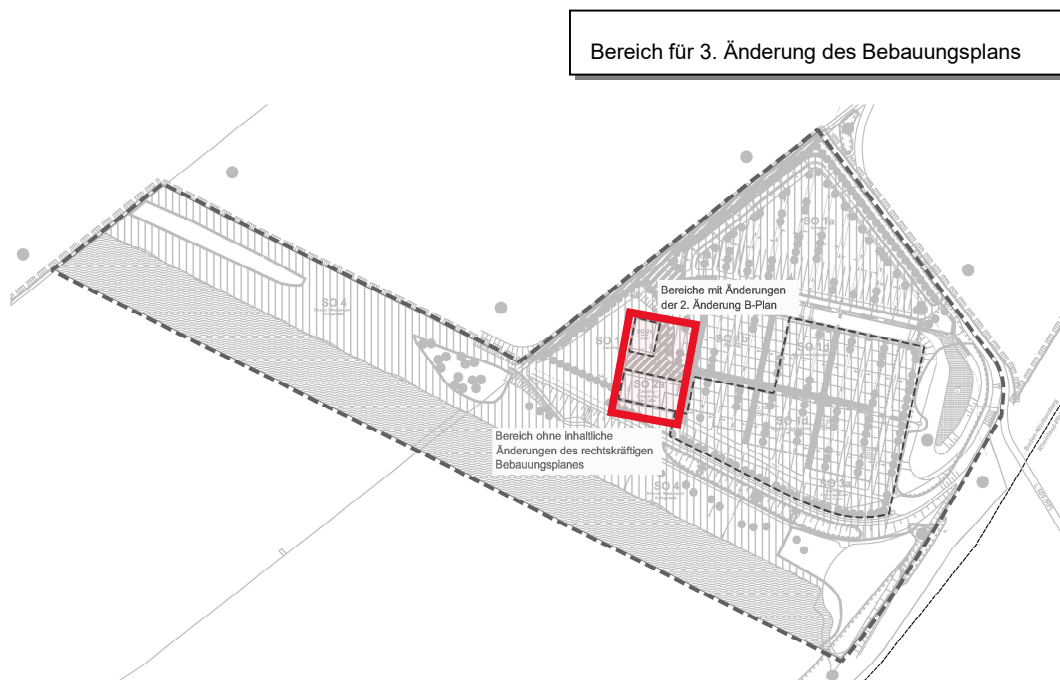
Das Plangebiet der 3. Änderung ist eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dieser befindet sich im Südosten der linksrheinischen Kollerinsel am Otterstädter Altrhein. Das Gelände ist Eigentum des Landes Baden-Württemberg und wird vom staatlichen Liegenschaftsamt Heidelberg verwaltet/verpachtet und als Campingplatz genutzt. Politisch ist die Kollerinsel der Gemeinde Brühl (Rhein-Neckar-Kreis) zugeordnet.

Die südwestliche Grenze des Bebauungsplans „Koller“ verläuft wasserseitig parallel zum Hauptdeich in einem Abstand zum Deichfuß von ca. 100 m. Im Südosten folgt sie dem Hauptdeich bis zur Landstraße; diese stellt bis zur Feldwegekreuzung die nordöstliche Grenze dar. An der Kreuzung

folgt die Grenze dem Feldweg Richtung Hauptdeich und verläuft dann auf der Deichkrone ca. 360 m in nordwestliche Richtung bis auf Höhe eines querenden Feldweges, der den Grenzverlauf bis zum Anschluss an die oben genannte südwestliche deichparallele Grenze darstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Koller“ umfasst nach digitaler Erfassung einschließlich eines Teils der Wasserflächen Kollersee insgesamt 15,927 ha. Von Nutzungsänderungen im Rahmen der **3. Änderung des Bebauungsplanes** Kollerinsel betroffen sind nur **0,3 ha als Teilflächen** des eigentlichen Campingplatzes. Diese Flächen sind erschlossen, waren größtenteils bereits baulich nutzbar, sind jedoch bislang noch un bebaut.

Unverändert übernommen werden insofern 15,627 ha Wasserfläche, genutzte Uferzone (SO4), Hochwasserdamm und Gehölzflächen sowie ebenso weite Teile des Campingplatzes SO 1a-c (vgl. Abbildung 2 Bereich der 3. Änderung)



3 Planungsvorgaben

3.1 Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

- ▶ **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- ▶ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- ▶ **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).
- ▶ **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBL S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBL S. 313).
- ▶ **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL S. 582, Bereich 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBL S. 99) m.W.v. 11.03.2017.
- ▶ **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- ▶ **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Ba-Wü)** vom 23. Juni 2015 (GBL S. 585); zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBL S. 597, ber. S. 643).

3.2 Regionalplan Unterer Neckar/ Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Die Raumnutzungskarte des rechtskräftigen einheitlichen Regionalplans für die Metropolregion Rhein-Neckar stellte die Flächen des Plangebiets als „sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Flächen“ außerhalb des Regionalen Grünzugs und Schutzbedürftiger Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege sowie Hochwasserschutz dar.

Die geänderten Festlegungen der 3. Änderung für die geänderten Campingplatznutzungen im Außenbereich sind somit konform mit den Zielen der Regionalplanung.

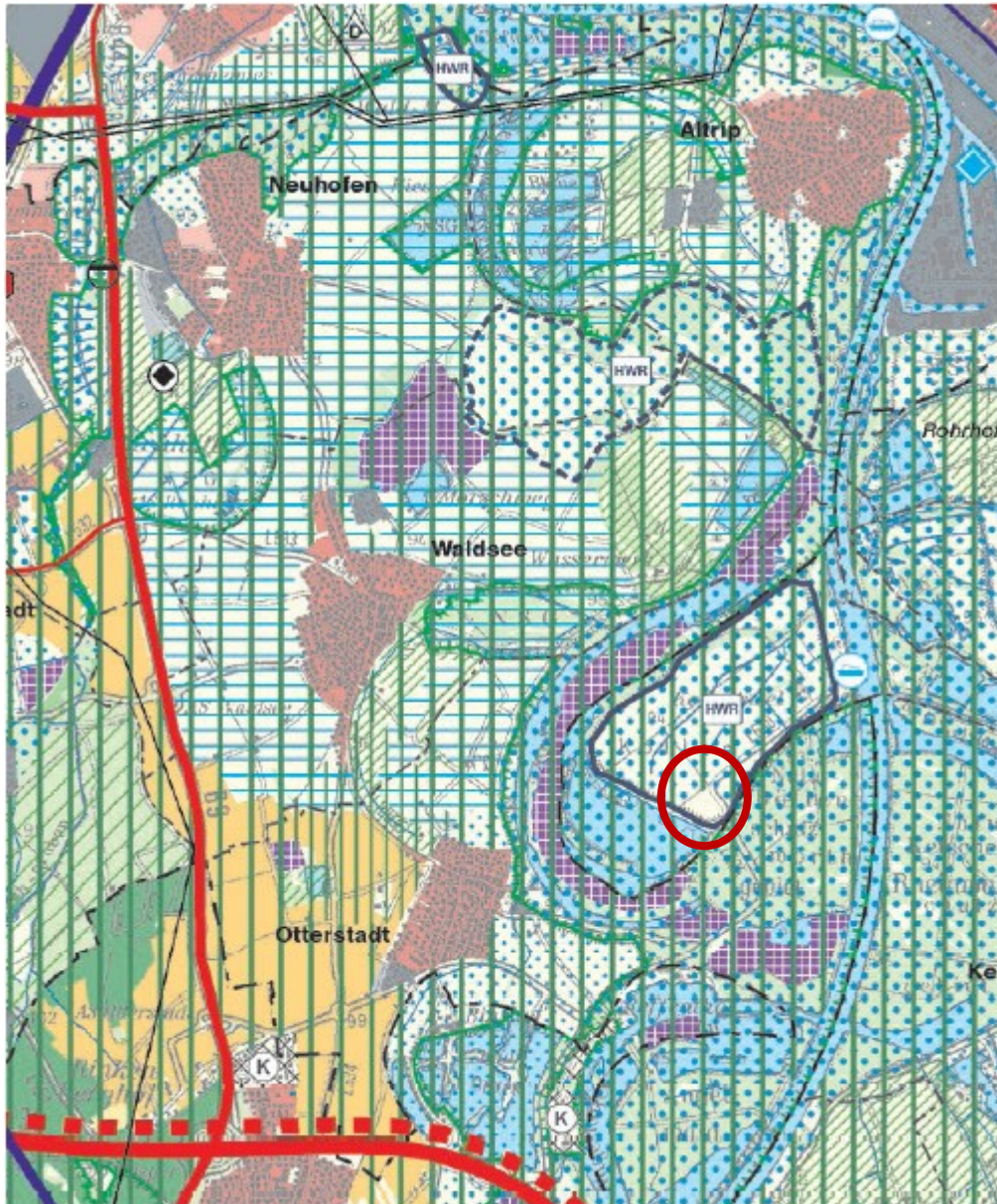


Abbildung 4: Auszug Raumstrukturkarte Regionalplan (Geltungsbereich rot umrandet)

3.3 Gültiger Flächennutzungsplan

Am 02.03.2020 hat die Verbandsversammlung die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans abschließend beschlossen (Feststellungsbeschluss). Nach der Genehmigung des RP Karlsruhe vom 17.06.2020 ist der neue Flächennutzungsplan mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 07.07.2020 wirksam geworden. Das Plangebiet ist als Fläche für Erholungsnutzung dargestellt. Die 3. Änderung des Bebauungsplans verändert nicht die Intensität der Nutzung und kann daher aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet. Eine Änderung ist nicht erforderlich.



Nachbarschaftsverband
Heidelberg - Mannheim

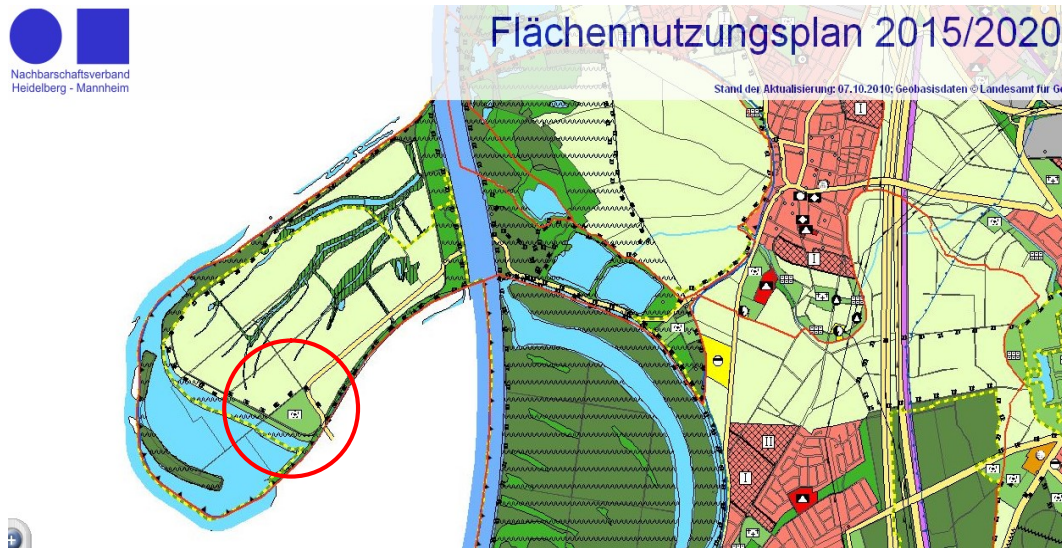


Abbildung 5: Auszug FNP 2015/ 2020
(Geltungsbereich rot umrandet)

4 Bestand

4.1 Städtebauliche Situation

Die Fläche der 3. Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf eine erschlossene und genutzte Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Koller. Die geltenden Festlegungen zur Flächennutzung werden als Bestand übernommen.

4.2 Erschließung

Der Standort ist grundsätzlich verkehrlich an die L630 bzw. L535 (Rheinland-Pfalz) angebunden. Eine verkehrsgerechte Zu- und Abfahrt der Campingplatzfläche besteht bereits. Durch geeignete bauliche Maßnahmen (Gräben, Bepflanzung, Barrieren etc.) wurde sichergestellt, dass keine zusätzlichen wilden Ein- und Ausfahrten zur klassifizierten Straße entstehen. Die 3. Änderung bezieht sich auf eine erschlossene Teilfläche. Es kann davon ausgegangen werden, dass die vorgesehene geringfügig veränderte bauliche Nutzung zu keiner Erhöhung der Nutzungsintensität führen wird.

Die Anbindung an die örtliche Wasserversorgung und die bestehende Mischwasserkanalisation (VG Otterstadt -Waldsee) ist mit entsprechender Leistungsfähigkeit sichergestellt. Es wird jedoch nur das Abwasser abgeleitet. Das anfallende Regenwasser wird getrennt gesammelt und vor Ort zur Verdunstung/Versickerung gebracht.

Die Stromversorgung ist sichergestellt.

Entlang der L630 verläuft im Böschungsbereich eine erdverlegte Leitung der Deutschen Telekom, die jedoch durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes oder Bepflanzungen nicht beeinträchtigt wird.

4.3 Gewässer- und Grundwasserschutz/ Wasserschutzgebiet

Das Areal liegt nicht in einem rechtskräftigen Wasserschutzgebiet, ist jedoch mit seinen tiefer liegenden Bereichen Teil des Polders „Koller“.

Für eine mögliche Versickerung /Teil-Versickerung von Niederschlagswasser sind u. a. die Verordnungen des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser maßgebend. Sollte eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich werden, ist diese ggf. beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis/ Wasserrechtsamt zu beantragen.

Flächen, auf denen mit dem Anfall von verunreinigtem Niederschlagswasser zu rechnen ist, wurden wasserundurchlässig ausgeführt. Die Entwässerung dieser Flächen erfolgt über die bestehende Schmutzwasserkanalisation zu erfolgen.

Für die anfallende Schmutzwassermengen bestehen ausreichend dimensionierte Rückhalteanlagen. Auf dem Campingplatz besteht ein genehmigtes Druckentwässerungs-System, das über eine Druckleitung an das Kanalisationsnetz angebunden ist. Auch für eine geringfügige interne Erweiterung des Netzes stehen noch ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.

Der Bebauungsplan Koller bezieht in seinem Geltungsbereich Hochwasserschutzdeiche mit ein. Obwohl Deichböschungen und Deichschutzstreifen grundsätzlich nicht mit Gehölzen bepflanzt werden sollten, ist wegen der Aufschüttung des Campingplatzes als Warft eine Bepflanzung mit Sträuchern möglich. Die 3. Änderung führt zu keiner darüber hinausgehenden Beeinträchtigung der Hochwasserschutz-Anlagen.

4.4 Artenschutzrechtliche Belange

Gemäß § 44 BNatSchG (i.V.m. § 10 BNatSchG) ist es verboten, besonders oder streng geschützten Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu zerstören. Die europäischen Vogelarten und die streng geschützten Arten dürfen, sofern die Gefahr besteht, dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population der Art verschlechtert, dort nicht einmal gestört werden.

Die Jagdreviere, die ja beträchtliche Ausdehnung haben können, sind von diesem Schutz jedoch ausgenommen. Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 sind auch dann nicht erfüllt, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können auch vorgezogenen Ausgleichmaßnahmen festgesetzt werden.

Pflanzen:

Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten wurden im Eingriffsbereich im Rahmen der ersten artenschutzrechtlichen Prüfung (Erfassung der Biotoptypen 2011) nicht festgestellt. Eine detaillierte vegetationskundliche Erfassung ist nicht erforderlich. Jedoch sind die angrenzenden südorientierten Dammböschungen und die Uferbereiche als potentielle Standorte für besonders geschützte Pflanzenarten anzusehen.

Selbst wenn hier jedoch einzelne Pflanzenarten auftreten würden, könnte es sich allenfalls um Einzelfunde handeln und die im Rahmen der Änderung beanspruchten teilweise aufgeschütteten Flächen wären nicht als unverzichtbarer Lebensraum zur Arterhaltung einzustufen. Im Sinne des § 44 (5) BNatSchG bleiben die ökologischen Funktionen der beanspruchten Grünflächen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, so dass auch dann kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 vorliegen würde.

Tiere:

Im Rahmen einer Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Koller“ wurde nach umfangreichen Kartierungen im Jahr 2011 festgestellt, dass das Plangebiet von mehreren europäischen Vogelarten und der Zauneidechse als Lebensraum zur Fortpflanzung und als Ruhestätte genutzt wird. Der Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan führt dazu aus: *Von den artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG betroffen sind neben der Zauneidechse folgende Vogelarten: Dorngrasmücke (1 Brutpaar), Feldlerche (5 Brutpaare) sowie Goldammer (1 Brutpaar).*

Zauneidechsen - *Aufgrund der bereits heute bestehenden Störeinflüsse sowie der Freizeitnutzung ist anzunehmen, dass die offenen Flächen der eigentlichen Warft für die Zauneidechsen nur bedingt geeignet sind. In ihrem lokalen Vorkommen nutzen sie überwiegend Strukturen, die durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht direkt betroffen sind. Durch den gezielten Erhalt und die Schaffung optimaler Zauneidechsen-Lebensräume innerhalb des baulichen Geltungsbereiches kann der Eingriff gering gehalten werden, dennoch sind Verluste einzelner Individuen nicht auszuschließen. Zur Sicherung der lokalen Population der Zauneidechse wurden innerhalb des baulichen Geltungsbereiches folgende Maßnahmen für Zauneidechsen durchgeführt:*

- ▶ *Anlage von Gebüsch und Magergrünland an der südlich exponierten Böschung der Aufschüttungsfläche (Maßnahme A - ca. 2.200 m²)*
- ▶ *Optimierung von Lebensräumen an den Böschungen der Versickerungsfläche (Maßnahme B - ca. 0,9 ha). Weiterhin sind der Erhalt, die Herstellung und die Pflege von für die Zauneidechse günstigen Habitatstrukturen wie Gebüsch und Ruderalvegetation vorgesehen.*

Mit der vorgezogenen Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen können die Anforderungen von § 44 (5) BNatSchG erfüllt werden. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Tatbestände in Bezug auf die Zauneidechse kann daher ausgeschlossen werden.

Zur Sicherung der lokalen Population der betroffenen Vogelarten werden innerhalb und außerhalb des baulichen Geltungsbereiches Maßnahmen für Goldammer, Dorngrasmücke (innerhalb) und Feldlerche (außerhalb) durchgeführt.

Dorngrasmücke und Goldammer - *im Osten des baulichen Geltungsbereiches werden die Versickerungsfläche und die angrenzenden Böschungen für Vögel der halb offenen Landschaft (Dorngrasmücke, Goldammer) optimiert. Auf eine durchgängige Anlage von Gehölzpflanzungen – wie im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen - wird verzichtet.*

- ▶ *Optimierung von Lebensräumen im Bereich der Versickerungsfläche (Maßnahme B - ca. 0,7 - 0,9 ha). Auf der Maßnahmenfläche werden Gebüsch gepflanzt und die umgebenden Ruderalbestände jährlich alternierend gemäht-*

Feldlerche - *Zur Sicherung der lokalen Population der Feldlerche werden so genannte "Feldlerchenfenster" angelegt. Ein Lerchenfenster ist eine Fehlstelle im Getreideacker. Im Mais- oder Rübenacker sind Lerchenfenster nicht geeignet. Zwischen April und August nistet die Feldlerche in max. 50 cm hohen und eher dünnen Vegetationsbeständen. Normal brütet die Art 2-3 x pro Jahr. Das Getreide wird im Laufe des Sommers jedoch so dicht, dass meist nur die erste Brut möglich ist. Die Feldlerchen können die durch die Maßnahme angelegten Fehlstellen im Acker als Anflugschneisen nutzen. Ihre Nester legen sie meistens im umliegenden Getreide an. Dort finden sie die benötigte Deckung. Aufgrund der Lerchenfenster ist der Bestand nun auch für die Jungen immer noch hell genug. Durch die Anlage von Lerchenfenstern wird die Lebensraumkapazität in Ackerfluren für die Feldlerche erhöht, sodass eine höhere Brutdichte und eine geringere Reviergröße als gegenwärtig möglich werden.*

Vom Vorhaben sind insgesamt fünf Feldlerchenbrutpaare betroffen. Die durchschnittliche Reviergröße eines Feldlerchenbrutpaares in Ackergebieten beträgt ca. 2 ha. Demnach sind rechnerisch 10 ha Ackerfläche nötig, um der Feldlerche ausreichenden Lebensraumsatz zu bieten. Es ist allerdings davon auszugehen, dass die Äcker bereits von einigen wenigen Feldlerchen besiedelt sind. In Baden-Württemberg sind die meisten landwirtschaftlich genutzten Gebiete mit 1-2 Brutpaaren/10 ha besiedelt. Mit

dieser Annahme sind Lerchenfenster auf einer Gesamtfläche von 15 ha anzulegen, um die lokale Population durch das Vorhaben zu sichern.

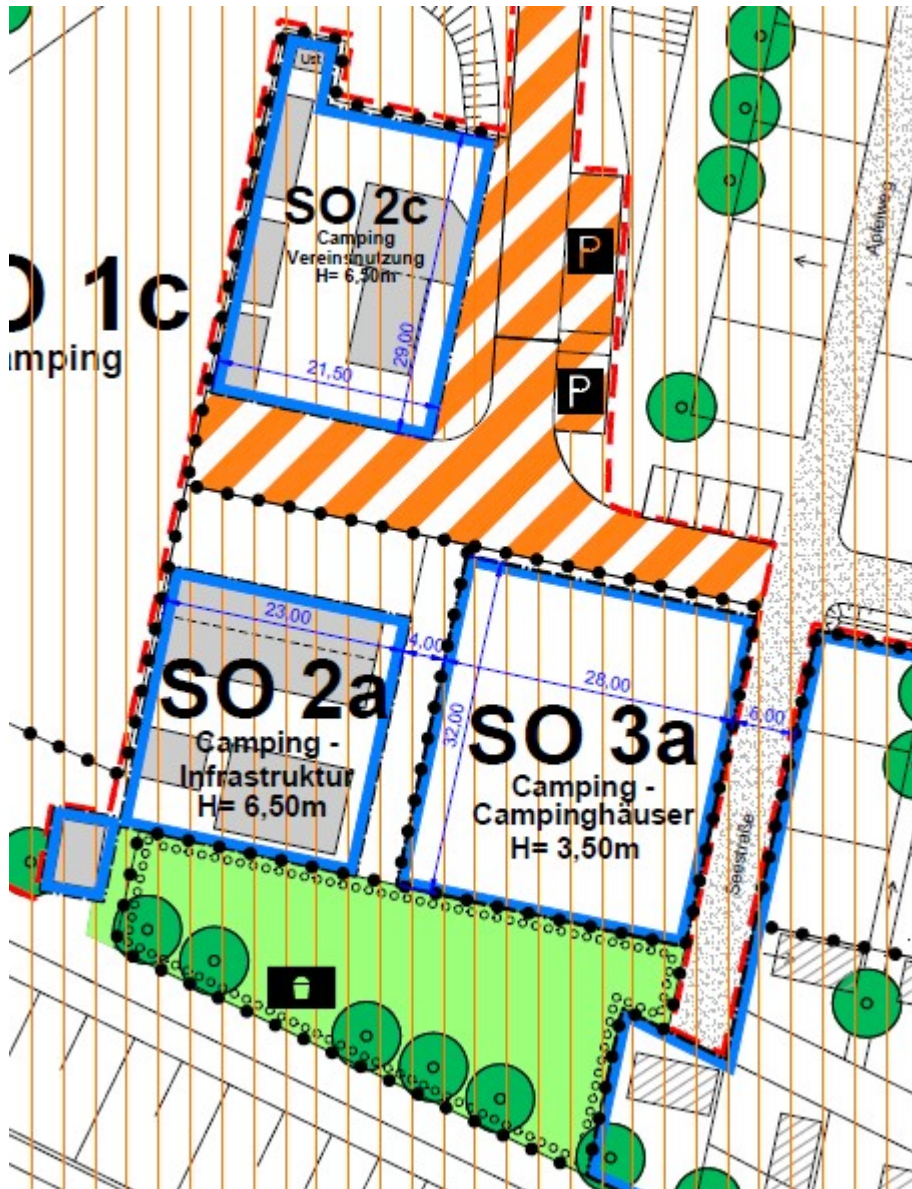
Es werden jedes Jahr zwei Lerchenfenster mit einer Größe von ca. 4 x 5 m pro Hektar Ackerfläche angelegt. Bei einer Gesamtfläche von 15 ha sind insgesamt 30 Lerchenfenster anzulegen (ca. 600 m²). Dies entspricht ca. 0,4 % der Ackerfläche. Dabei wird bei der Einsaat die Sämaschine ein paar Meter angehoben. Eine nachträgliche Anlage durch Grubbern ist bis Ende März noch möglich. Die Lerchenfenster sollten nicht entlang der Fahrgassen angelegt werden, da Fraßfeinde wie Fuchs und Katze die Fahrgassen als Wege nutzen und somit die Jungvögel schneller entdecken können. Zu Wegen sollte ein Mindestabstand von 50 m eingehalten werden. Die Maßnahmenflächen, in denen die Lerchenfenster angelegt werden sollen, müssen grundsätzlich bestimmte Kriterien erfüllen, damit sie von Feldlerchen besiedelt werden können:

Die Durchführung der Maßnahme wird die Gemeinde Brühl, die staatliche Liegenschaftsverwaltung des Landes Baden-Württemberg in Kooperation mit Landwirten (Pächtern) mittels Nutzungsvereinbarungen vertraglich sichern. Die Verträge werden mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises abgestimmt und sind auf die dauerhafte Sicherung der Maßnahmendurchführung auszurichten. Mit der vorgezogenen Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen können die Anforderungen von § 44 (5) BNatSchG erfüllt werden. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Tatbestände in Bezug auf Goldammer, Dorngrasmücke und Feldlerche kann somit ausgeschlossen werden.

5 Planinhalte

5.1 Bebauungsplan

Entsprechend der aktuell vorgesehenen Nutzung wird im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes wie bisher ein Sondergebiet für die Erholungsnutzung festgesetzt. Eine Übersicht über den Änderungsbereich ist nachfolgend dargestellt



5.1.1 Begründung Schriftliche Festsetzungen

Sondergebiete

Durch die Festsetzung als Flächen für Erholungsnutzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist die Art der Nutzung im Sinne des § 30 BauGB ausreichend geregelt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans ergänzt die bisherigen Festlegungen der Sondergebietes Erholungsnutzung SO 2 bis SO 3. Hierbei bleiben die Festlegungen für die Campingplatzanlagen auf der Aufschüttung mit den Sondergebieten **SO2** und **SO3 erhalten**. Im SO 3 sind zur Sicherstellung eines wirtschaftlichen Betriebes die ganzjährige Nutzbarkeit und die Errichtung von „Campinghäusern“ und einfacheren „Mobilhomes“ zugelassen.

Die Bereiche für die Campingplatzinfrastruktur und die Vereinsnutzung werden weiterhin als **SO2** zusammengefasst. Aufgrund des regional gewünschten und wirtschaftlich erforderlichen Qualitätsstandards werden auf der Auffüllungsfläche verteilt auch zusätzliche Standorte für Sanitäranlagen ausgewiesen. Die baulichen Anlagen für Vereinsnutzung werden aus betrieblichen Gründen räumlich von der Campingplatz-Infrastruktur getrennt und erhalten einen zusätzlichen Zugang. Im hierfür vorgesehenen **Sondergebiet SO 2c** sind die Verwaltung und Empfangsbereiche des Campingplatzes vorgesehen. **Die hier zugelassenen ergänzenden Wohnflächen für Pächter/Platzwarte/Hausmeister mit einer Gesamtfläche von 200 qm** werden in Zukunft im Bereich **des SO3a verortet**. Die räumliche Ausdehnung des Baufensters ist an den Bauantrag mit den tatsächlich geplanten Gebäuden angepasst. Die Grundfläche aller baulichen Anlagen im SO 2a bis 2c darf **jedoch 700 m²** nicht überschreiten (bisher 1.000 m²).

Im Rahmen des 3. Änderung wird eine zusätzliche Teilfläche des Sondergebiets **SO3a** für die geplanten 6 „Campinghäuser“ ausgewiesen. In einem Baufenster ist die Errichtung von Campinghäusern als Holzkonstruktionen, wie sie bereits im Bestand des Campingplatzes realisiert wurden, zugelassen.

Die bereits zugelassene Zone (**SO 3b**) mit sogenannten „Mobilhomes“ als einfachere Konstruktionen mit einer Gesamtfläche von 360 m² und einer Einzelfläche von 30 qm bleibt unverändert.

Die zulässige überbaute Fläche im SO 3 änderte sich mit der 3. Änderung somit um **240 qm** auf insgesamt **1.760 m²**. Mit der **3. Änderung** sollen weitere 6 Campinghäuser zugelassen werden.

Alle weiteren Festlegungen zu den Sondergebieten 1 und 4 werden nicht verändert. Damit gelten für die dort bestehenden Festsetzungen weiter.

Maß der baulichen Nutzung

Es wird innerhalb der Sondergebiete **SO2** und **SO3** eine maximal überbaubare Grundfläche festgesetzt. Die einzelne Grundfläche der Campinghäuser in **SO3** bleibt unverändert auf maximal 40 qm bzw. 30 qm („Mobil-

homes“) pro Gebäude beschränkt. Im **SO 3** (SO3a + SO 3b) darf die Grundfläche aller baulichen Anlagen **2.120 m²** (bisher 1.880 m²) nicht überschreiten, um den Anteil an dauerhaften baulichen Anlagen zu beschränken. Gleichzeitig wird die Grundfläche aller baulichen Anlagen im SO 2a bis 2c auf **700 m²** begrenzt (bisher 1.000 m²).

Im **SO 2a, b** und **2c** bleibt die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen Oberkante aller baulichen Anlagen (OK) auf 6,5 m begrenzt. (**SO 2c** bisher 5,0 m). Die Höhe der Campinghäuser und „Mobilhomes“ im **SO 3** darf 3,50 m nicht überschreiten. Hierdurch werden eine gestufte Höhenentwicklung und verbesserte Einbindung der Baukörper gewährleistet.

Als Bezugspunkt zur Bestimmung der Oberkante der baulichen Anlagen wird die bestehende Höhe der Aufschüttung, gemessen in der Mitte der hergestellten Erschließungsflächen herangezogen.

Bauweise

Die Bauweise ist gemäß § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt, mit dem Ziel innerhalb der Baufenster eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen, Verkehrsflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gefasst. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt die von der Gemeinde Brühl beauftragten Studien, sowie das Investorenkonzept und ermöglicht dessen Umsetzung.

Die dargestellte Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen dient zur Sicherung der erforderlichen Campingplatznutzungen außerhalb der Baufenster sowie der Wahrung der Polderfunktionalität.

Die innerhalb des Geltungsbereichs erforderlichen Verkehrsflächen sind hinsichtlich ihrer späteren Nutzung als öffentliche und private Verkehrsflächen festgelegt. Die innere Erschließung der Campingplatznutzung bedarf keiner Festlegung von Verkehrsanlagen.

Grünordnung

Die 3. Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren. Die Änderung verfolgt eine örtlich modifizierte, aber quantitativ nicht veränderte bauliche Nutzung. Grünordnerische Belange sind nicht betroffen. Eine bisher festgesetzte Fläche für die Neuanlage von Bepflanzungen wird mit der 3. Änderung um ein Drittel verringert, die Anzahl der anzupflanzenden Bäume jedoch in der Menge beibehalten.

Nachrichtlich kann auf die bisherigen grünordnerischen Ansätze verwiesen werden. Für den Bebauungsplan Koller wurde ein Grünordnungsplan in den Umweltbericht integriert. Dieser beschreibt die Anforderungen von Natur- und Landschaftspflege, ermittelt die notwendigen Kompensationsmaßnahmen und erläutert die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans. Für ausführlichere Erläuterungen wird auf den Teil B – Umweltbericht des rechtskräftigen Bebauungsplanes verwiesen

Zum ursprünglichen Bebauungsplan (1. Änderung) wurde eine Artenschutz-Verträglichkeits-Untersuchung erstellt (vgl. Anlage AVU Bebauungsplan Koller 2011). Da das Plangebiet damals von mehreren europäischen Vogelarten und der Zauneidechse als Lebensraum mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt wurde, mussten potentielle Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ermittelt, und geeignete (CEF-) Maßnahmen umgesetzt werden. Damit konnte gemäß § 44 (5) BNatSchG das tatsächliche Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Die in der 3. Änderung betroffenen Bereiche unterliegen einer Campingplatznutzung. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Tatbestände beim Vollzug der 3. Änderung des Bauungsplanes kann damit in Bezug auf die im Umfeld vorkommender geschützten Vogelarten wie Goldammer, Dorngrasmücke und Feldlerche kann nutzungsbedingt ausgeschlossen werden.

Versickerungsflächen

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der bestehenden (und geplanten) Campinghäuser sowie sonstiger befestigte Flächen wird über ein Mulden- und RW-Kanalsystem in ein zentrales Versickerungs-/Verdunstungsbecken eingeleitet werden. Das außerhalb des Änderungsbereichs liegende Versickerungsbecken ist bereits seit einigen Jahren hergestellt und bewachsen. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit und Höhenlage kann die Versickerung nicht über ein klassisches Trockenbecken mit Versickerungsrasen stattfinden. Das ausreichend dimensionierte Versickerungsbecken ist als wechselfeuchter Standort teilweise mit Weidegebüschen bewachsen.

Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Die im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes eingegangenen Hinweise hinsichtlich der Zufahrt Kollerinsel und der Polderflutung werden unverändert nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Hierbei wird insbesondere auf die Informationspflichten, die Räumung im Überflutungsfall, die erforderlichen auch mit der SGD Süd abzustimmenden Notfallpläne sowie den Haftungsausschluss für den Fall der Überflutung hingewiesen. Weiterhin werden Hinweise zur archäologi-

schen Denkmalpflege sowie Pflanzlisten zur Vegetationsauswahl für Pflanzgebote dargestellt.

Die entlang klassifizierter Straßen von baulicher Nutzung freizuhaltenen Flächen (20 Meter Abstandsfläche) sind von der Planänderung nicht betroffen und bleiben unverändert nachrichtlich in den Rechtsplan übernommen.

5.1.2 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (unverändert)

Entsprechend der Lage im Außenbereich und der nutzungsbedingten Zielsetzungen sind Gebäude zu errichten, die sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen, flachgeneigte Dächer sind als Gründächer zu gestalten. In der äußeren Gestaltung der neuen Campinghäuser (Dachneigung, Dacheindeckung, Fassadengestaltung) orientieren sich die örtlichen Bauvorschriften an den wesentlichen Rahmensetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Auch diese Vorschriften dienen im Wesentlichen der Einbindung der neuen Gebäude in die Landschaft. Die Festlegungen zur Materialwahl bei Regenrinnen und Fallrohren dienen zur Verhinderung von Umweltauswirkungen im Bereich der Versickerungsanlagen.

Werbeanlagen (unverändert)

Werbeanlagen werden, ebenfalls aufgrund der angrenzenden Landschaftsschutzgebiete, begrenzt auf Gebäudefassaden und hinsichtlich der Gestaltung auf nicht beeinträchtigen Formen eingeschränkt.

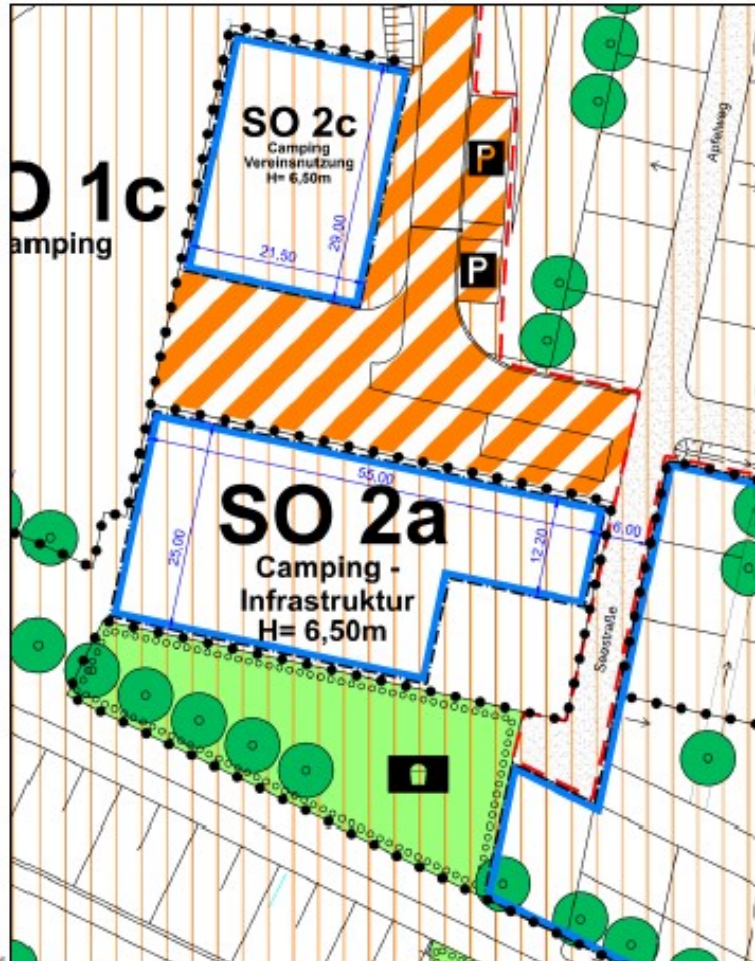
Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (unverändert)

Auch für die nicht überbauten Flächen im Bereich des Campingplatzes werden Festlegungen zur Gestaltung der Freiflächen, Beschränkung der Flächenversiegelung, Begrünung und Gestaltung von Einfriedungen getroffen. Diese dienen zur Erhaltung des Landschaftsbildes.

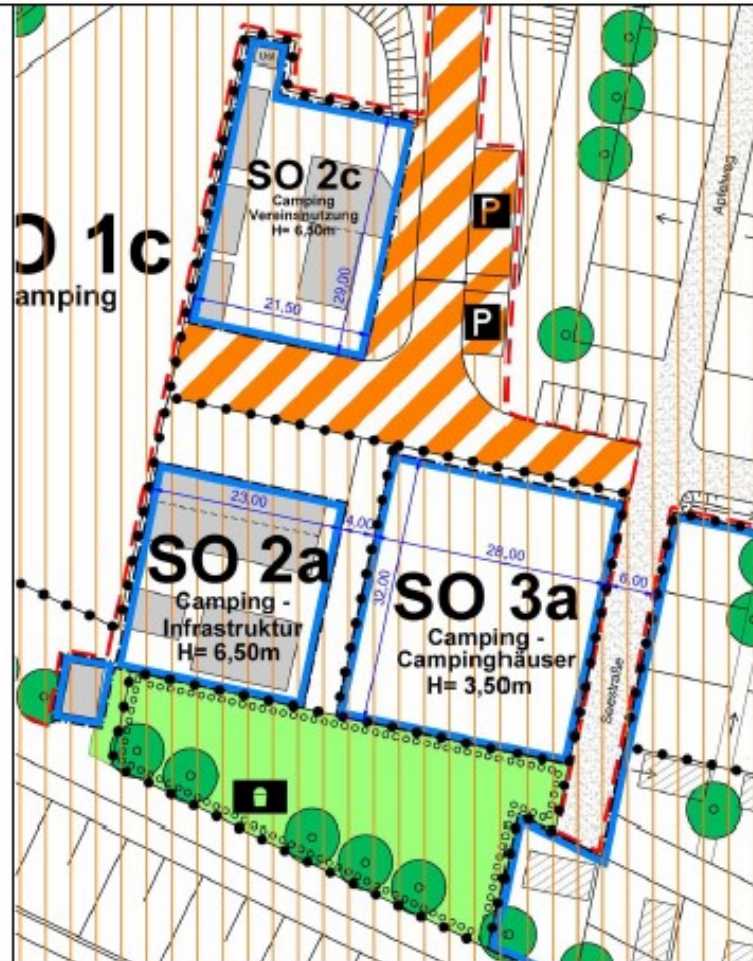
5 Flächenbilanz

	Bestand (2. Änderung)	Planung (3. Änderung)
Campingplatzfläche (SO 1a, 1b und 1c)	14.482 m ²	unverändert
Fläche mit Bauwerken ohne Dachbegrünung (SO 2 bisher ca. 1.000 jetzt 700 sowie 3a/b (bisher 1.880 – jetzt 2.120) *	2.880 m²	2.820 m²
Wochenendplatzgebiet (SO 1d) – Dauercampingplatzfläche – Gesamtfläche 1,13 ha	11.341 m ²	unverändert
Völlig versiegelte Verkehrsflächen (unverändert)	4.335 m ²	unverändert
Befestigte Flächen, Stellplätze und Wege mit versickerungsfähigem Belag (Schotter, Schotterrasen)	20.673 m ²	unverändert
Wiesenflächen (auf Böschungen, Gräben) (unverändert)	13.355 m ²	unverändert
Gehölzflächen, Baumhecken, Sonderstandorte für Artenschutzmaßnahmen (unverändert)	10.554 m ²	unverändert
Wasserfläche, genutzte Uferzone (SO4), Hochwasserdamm und Gehölzflächen (unverändert)	81.920 m ²	unverändert
Fläche Bebauungsplan	159.270 m²	unverändert

* (3. Änderung) – Änderungsbereich umfasst ca. 0,3 ha, die Erhöhung der Grundfläche erfolgt dabei im SO3a (bisher 1.520 – jetzt 1.760), gleichzeitig wird im SO 2 die Nutzungsfläche um 300 verringert.



Bebauungsplan "Koller" 2. Änderung, rechtskräftig



Bebauungsplan "Koller", geplante Änderung



**GEMEINDE
 BRÜHL**
 RHEIN-NECKAR-KREIS

BEBAUUNGSPLAN "KOLLER"
 Gegenüberstellung rechtskräftiger B-Plan - geplante 3. Änderung
 Stand: 12. Januar 2021

MVV Regioplan GmbH
 Heisenstraße 113
 63210 Mannheim
 Tel. 06 21 / 6 78 17 15 - 0
 Fax. 06 21 / 6 78 17 15 - 88
 E-mail: info@mvvregioplan.de

MVV Regioplan

PLAN NR. 1103/0018/02/02 PLANNR. 451/01/01

