



Beschlussvorlage (Nr. 2022-0062/1)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	nicht öffentlich	11.04.2022
Gemeinderat	öffentlich	25.04.2022

TOP:

Bebauungsplanentwurf "Koller, 3. Änderung" - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

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

Der Bebauungsplanentwurf „Koller, 3. Änderung“ wird gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt.

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

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Koller“ ist seit dem Jahr 1999 rechtskräftig. Der 1. Änderung des Bebauungsplans „Koller“ wurde am 16. Juli 2012 zugestimmt. Am 27. Februar 2015 wurde der Bebauungsplan „Koller, 2. Änderung“ beschlossen.

Folgende Ziele werden mit dem jetzt vorgelegten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes verfolgt:

1. Der Pächter möchte das Campinghausgebiet erweitern, um so 6 „Campinghäuser“ zu schaffen. Hierfür möchte der Pächter die Grundfläche der Sondergebiete SO2a und Verkehrsfläche zugunsten der Sondergebiete SO 3a Campinghäuser reduzieren und die Grundfläche des Sondergebiets SO2c zugunsten der Grundfläche des Sondergebiets SO 2a reduzieren. Das führt zu einer Reduktion der zulässigen Grundfläche des SO 2 von 1.000 m² auf 700 m².
2. Der Pächter möchte außerdem die Grundflächen der Sondergebiete SO 1b und 1c Camping zugunsten der Grundfläche des Sondergebietes SO 1d reduzieren. Durch Ausweitung des SO 1d Wochenendplatz werden Flächen für Gebäude der Freizeitgestaltung (Zelte, Zeltlodges, Schäferwagen, Cocos, Chalets) geschaffen. Auch Teile der Grundfläche SO 2 b werden zugunsten der Grundfläche des SO 1d reduziert.

3. Die Grundfläche des Sondergebiets SO 3a wird zugunsten der Grundfläche des Sondergebietes SO 3c reduziert. Im Sondergebiet SO3c sind Wohnungen für Pächter, Platzwarte und Hausmeister bis zu einer Gesamtfläche von 180 m² zulässig (ein Blockhaus hat rund 40 m²).
4. Zum Ausgleich der zusätzlich zulässigen Grundfläche wird eine gebietsinterne Ausgleichsfläche als Baumhecke mit rund 920 m² festgesetzt.
5. Der Außenbereich des Bistros (SO 2a) ersetzt eine festgesetzte Fläche für die Neuanlage von Bepflanzungen und wird damit um ein Drittel verringert.
6. Im Bereich der Parkplatzzone wird eine bestehende Zufahrt berücksichtigt und das Pflanzgebot für diese Fläche zugunsten einer Verkehrsfläche zurückgenommen.
7. Im Dammbereich entlang der Wasserflächen wird eine Ausgleichsfläche mit Pflanzgebot um rund 260 m² nach Osten erweitert.

Alle weiteren Festsetzungen der baulichen Anlagen bleiben unverändert bestehen. Ebenso ist das Sondergebiet SO 3 b und der Uferbereich von der Änderung nicht betroffen.

Details und weitere Einzelheiten können der beigefügten Begründung entnommen werden.

Um den Betrieb des Campingplatzes zu sichern, schlägt die Verwaltung vor, einen Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Koller“ mit den vorgenannten planungsrechtlichen Inhalten zu fassen. Gegenstand der 3. Änderung ist die Erweiterung des Baufensters auf die erweiterte Fläche des SO1d.

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.

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

In der nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt vom 11.04.2022 wurde das Thema erörtert und dem Gemeinderat mehrheitlich empfohlen, dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zu folgen.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss