

Beschlussvorlage (Nr. 2024-0157)

Beratungsfolge	Art	Termin
Gemeinderat	öffentlich	21.10.2024

TOP:

Bebauungsplan "Koller, 3. Änderung"
- Vorberatung des Satzungsbeschlusses

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat fasst folgende Beschlüsse:

Den Abwägungsvorschlägen wird gemäß Synopsen zugestimmt.

Der Bebauungsplan „Koller, 3. Änderung“ wird als Satzung beschlossen.

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.

Nach dem Ende der baulichen Umsetzung und einer mehrjährigen Betriebsphase stellt der Betreiber des Inselcampings 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“ wie auch Zeltlodges, Schäferwagen und ähnliches. Diesem Bedarf soll nachgegangen werden und eine planungsrechtliche Sicherung erfolgen. Zudem haben sich durch den Betrieb des Campingplatzes in kleinen Teilbereichen die Nutzungsanforderungen geändert.

Ziel des Bebauungsplanes „Koller, 3. Änderung“ ist es aufgrund der hohen Nachfrage Platz für vermietbare, feste Campinghäuser zu schaffen, so wird in kleinen Teilbereichen eine Änderung bei den Nutzungsanforderungen verfolgt. Hierfür wird die Grundfläche des SO2 *Campingplatz-Infrastruktur* (bzw. SO 2a) und der Verkehrsfläche zugunsten des SO3a *Campinghäuser* und SO 3c *Betreiberwohnen* reduziert (Reduktion der zulässigen Grundfläche im SO 2 von 1.000 m² auf 700 m²). Das Betreiber- und Pächterwohnen wird im SO 3 *Campingplatz – Campinghäuser* zudem durch Umwandlung von Teilflächen des Sondergebiets SO 3a *Campinghäuser* innerhalb des neuen Sondergebiets SO 3c *Betreiberwohnen* mit Wohnungen für Pächter, Platzwarte und Hausmeister verlagert.

Das *SO2 Campingplatz-Infrastruktur* wird an die tatsächlich realisierten Baukörper angepasst (WC-Anlage und Trafostation). Das *SO 1d Wochenendplatz* wird in Teilbereichen des Campingplatzes ausgeweitet und ersetzt Teile der Sondergebiete *SO 1b und 1c Camping*.

Zum Ausgleich der zusätzlich zulässigen Grundfläche wird eine gebietsinterne Ausgleichsfläche als Baumhecke mit rund 920 m² festgesetzt.

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

Die Grundzüge der Planung (hier: Campingplatz) werden durch diese 3. Änderung des Bebauungsplans „Koller“ nicht berührt. Der Bebauungsplan wird daher nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

Der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes „Koller“ umfasst nach digitaler Erfassung einschließlich eines Teils der Wasserflächen Kollersee insgesamt 15,93 ha und ist im nachfolgend abgedruckten Lageplan dargestellt (nicht maßstäblich). Dieser befindet sich im Südosten der linksrheinischen Kollerinsel am Otterstädter Altrhein. Das Gelände ist im Eigentum des Landes Baden-Württemberg und wird vom staatlichen Liegenschaftsamt Heidelberg verwaltet/verpachtet und als Campingplatz genutzt.

Das Plangebiet der 3. Änderung umfasst 3,99 ha als Teilflächen des eigentlichen Campingplatzes bzw. Bebauungsplanes „Koller“ im Bereich der aufgefüllten „Warft“. Die Abgrenzung der Teilflächen des Bebauungsplanes „Koller, 3. Änderung“ sind ebenfalls dem Lageplan zu entnehmen. Diese Flächen sind erschlossen, waren bereits baulich nutzbar und zum Teil bereits bebaut.

Der Bebauungsplan „Koller, 3. Änderung“ wird nach § 13 Baugesetzbuch im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Bebauungsplanentwurf „Koller, 3. Änderung“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen (inkl. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften) sowie der Begründung mit Anlagen (IFF-Gutachten Umsetzung artenschutzrechtlicher Festsetzungen, IFF-Gutachten SO 3a und SO 3c - artenschutzrechtliche Einschätzung) war in der Zeit vom 01.07.2024 bis einschließlich 02.08.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB i.V. m. § 13 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit auf der Homepage der Gemeinde Brühl einsehbar: <http://www.bruehl-baden.de/rathaus/bauamtsmitteilungen/>, außerdem im zentralen Internetportal des Landes Baden-Württemberg unter <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> abrufbar.

Ergänzend hierzu konnten alle Bebauungsplanunterlagen einschließlich o.g. Anlagen während des oben genannten Zeitraums auch im Bürgermeisteramt Brühl, Hauptstraße 1, während der allgemeinen Öffnungszeiten (Montag bis Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, zusätzlich dienstags und donnerstags von 15.00 Uhr bis 17.30 Uhr) eingesehen werden.

Es sind die in der Synopse ersichtlichen Stellungnahmen eingegangen. In der Synopse wird auch der Abwägungsvorschlag des Büros MVV Regioplan aufgeführt.

Vorgeschlagen wird, den Abwägungsvorschlägen entsprechend der Synopse zuzustimmen und den Bebauungsplan „Koller, 3. Änderung“ als Satzung zu beschließen. In der Sitzung des Verwaltungsausschusses vom 16.09.2024 wurde diesem Vorschlag mehrheitlich zugestimmt.

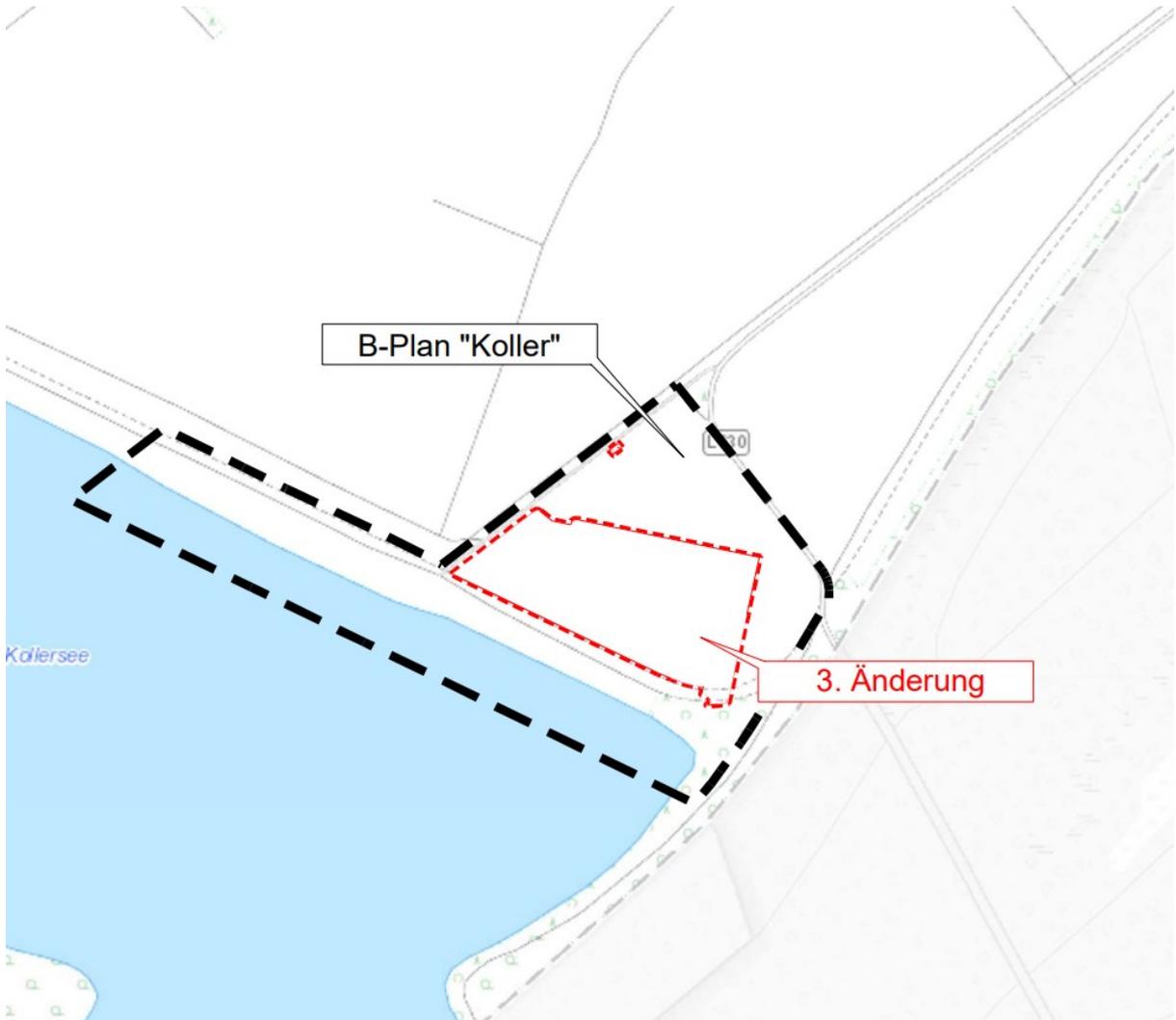


Abbildung: Lageplan mit Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan „Koller“ (schwarz) und Geltungsbereich Bebauungsplan „Koller, 3. Änderung“ (rot).

Der Bürgermeister:

Anlagen

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss