

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan „Koller, 3. Änderung“

Erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4a Abs. 3 BauGB i.V. m. § 13 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Brühl hat am 25.04.2022 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans „Koller, 3. Änderung“ und damit die Änderung des Bebauungsplans „Koller, 2. Änderung“ in der Fassung vom 23.02.2015 beschlossen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Brühl hat in selbiger öffentlicher Sitzung am 25.04.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes „Koller, 3. Änderung“ gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 BauGB beschlossen.

Nach erfolgter Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB und Auswertung der eingegangenen Anregungen ergaben sich zusätzliche Erkenntnisse u.a. in Form einer gutachterlichen Betrachtung der Umsetzung artenschutzrechtlicher Festsetzungen. Auch wurde in die Planunterlagen bzw. Begründung eine Beschreibung der Nichtbetroffenheit des FFH-Schutzgebietes aufgenommen. Die ergänzten Inhalte ändern zwar nicht die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes „Koller, 3. Änderung“. Mit der erneuten Beteiligung möchte die Plangeberin jedoch die Möglichkeit gegeben, die zusätzlichen Ausführungen und den Entwurf im gesamten noch einmal einsehen zu können.

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 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.

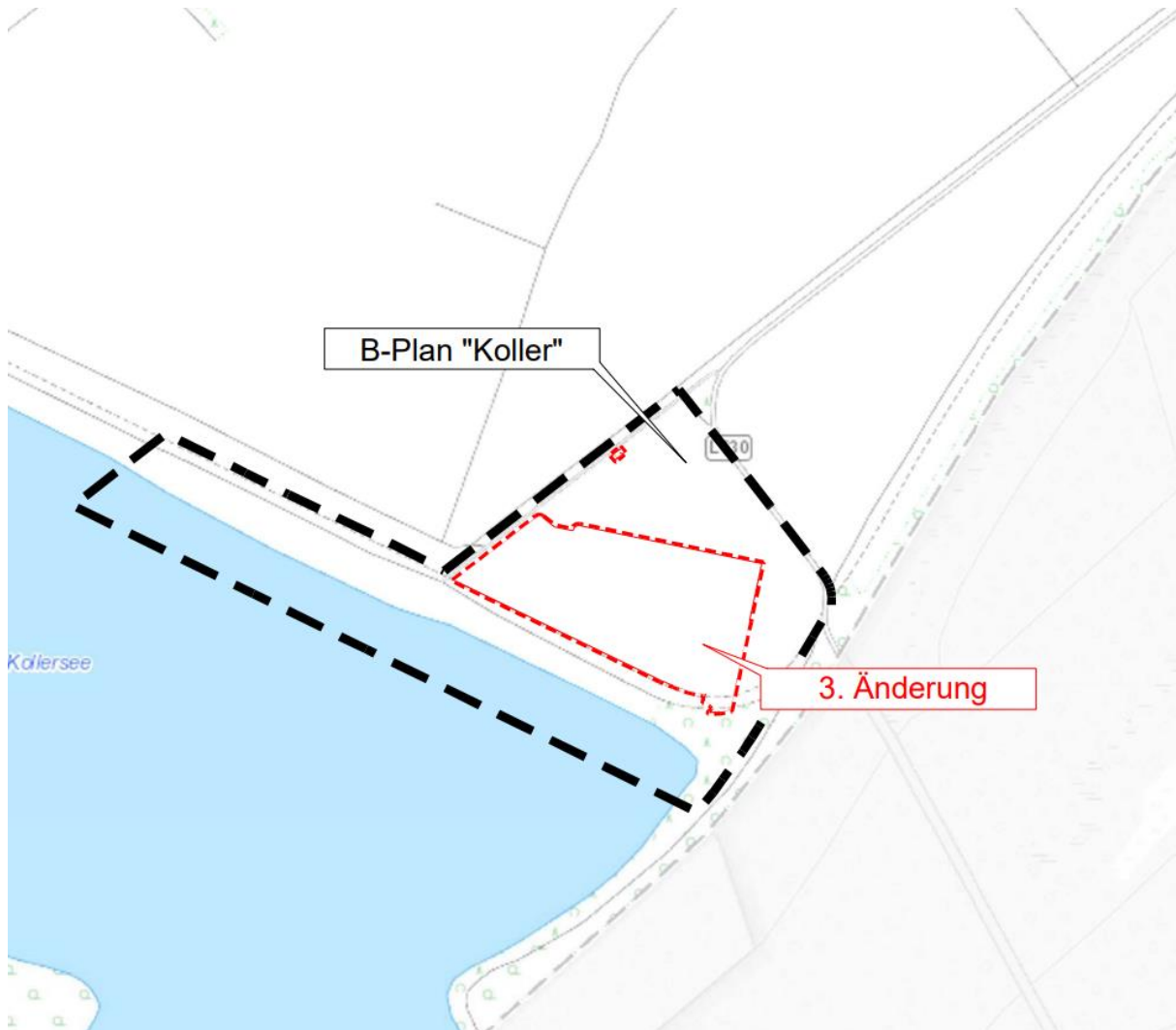


Abbildung: Lageplan mit Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan „Koller“ (schwarz) und Geltungsbereich Bebauungsplan „Koller, 3. Änderung“ (rot).

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 Umweltsprüfung 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) ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB i.V. m. § 13 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom **01.07.2024 bis einschließlich 02.08.2024** 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 können alle Bebauungsplanunterlagen einschließlich o.g. Anlagen während des oben genannten Zeitraums auch im Bürgermeisteramt Brühl, Hauptstraße 1, Tisch im ersten Obergeschoss (zur Straße hin), 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. Jedermann kann den Bebauungsplanentwurf mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften einsehen und sich über die wesentlichen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.

Stellungnahmen können während des o.g. Zeitraums abgegeben werden. Sie sollen elektronisch übermittelt werden (buergermeisteramt@bruehl-baden.de), können aber auch schriftlich an Gemeindeverwaltung Brühl, Hauptstraße 1, 68782 Brühl abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 3 Absatz 2 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und über die Satzung der örtlichen Bauvorschriften unberücksichtigt bleiben.

Ferner weisen wir darauf hin, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ein Normenkontrollantrag gemäß § 47 VwGO gemäß § 3 Absatz 2 BauGB unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Brühl, den 20.06.2024

Dr. Ralf Göck, Bürgermeister