



GEMEINDE BRÜHL

BEBAUUNGSPLAN „KOLLER“ 3. ÄNDERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

BEGRÜNDUNG

Satzung

Fassung vom 10. Oktober 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planänderung	2
2	Verfahrenswahl	2
3	FFH-Gebiet Verträglichkeit	3
4	Gesetzliche Grundlagen	5
5	Räumliche Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs	6
6	Gültige Planinhalte des Bebauungsplanes	8
7	Inhalte und Begründung der Bebauungsplanänderung	10
7.1	Inhalte der 3. Änderungen	10
7.2	Städtebauliche Situation	13
7.3	Erschließung / Ver- und Entsorgung	13
7.4	Gewässer- und Grundwasserschutz/ Wasserschutzgebiet	14
7.5	Begründung der geänderten Festsetzungen	15
7.6	Örtliche Bauvorschriften	22
8	Belange des Artenschutzes	22
9	Flächenbilanz	24

Anlagen

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Abgrenzung des FFH- und VSG-Gebietes	4
Abbildung 2: Lage im Raum	6
Abbildung 3: 3. Änderung des Bebauungsplans „Koller“	7
Abbildung 4: 2. Änderung: Zulässiges Maß der baulichen Nutzung	8
Abbildung 5: BP „Koller“, 2. Änd.: Planzeichnung	9
Abbildung 6: Änderungsbereich um zentrale Zufahrt	10
Abbildung 7: Änderungsbereich Entfall Sanitärgebäude SO2b	11
Abbildung 8: Änderungsbereich Betriebswohnungen	11
Abbildung 9: Änderungsbereich SO 1d (Erweiterung in rot)	12
Abbildung 10: Änderungsbereich Zufahrt SO 1a	13
Abbildung 11: Überblick Sondergebiete 3. Änderung	17
Abbildung 12: Gegenüberstellung Grundfläche baulicher Anlagen	19
Abbildung 13: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 2. / 3. Änderung	21
Abbildung 14: Flächenbilanz	24

1 Anlass der Planänderung

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.

Um das Konzept und den Betrieb des Campingplatzes auch nachhaltig zu sichern, beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Brühl, den Bebauungsplan „Koller“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern (3. vereinfachte Änderung) sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geänderten Nutzungsanforderungen zu schaffen, ist der Bebauungsplan „Koller“ mit insgesamt 15,96 ha für einen 3,99 ha großen Teilbereich zu ändern.

2 Verfahrenswahl

Diese 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Koller“ erfolgt im vereinfachten Verfahren, da durch die vorgesehene Änderung

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- nicht mit einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter zu rechnen ist und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Die Grundkonzeption des Sondergebietes Campingplatz wird von den geplanten Änderungen nicht berührt. Es werden lediglich Einzelheiten der

Planung angepasst. Die Intensität der Nutzungen wird nur geringfügig erhöht. Die Inhalte der 3. Änderung sind damit auch konform mit den Zielen der Regionalplanung und kann aus dem Flächennutzungsplan weiterhin abgeleitet werden.

3 FFH-Gebiet Verträglichkeit

Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG sind Projekte und Pläne vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten und Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen.

Demnach ist eine Verträglichkeitsüberprüfung durchzuführen, wenn eine Gebietsbeeinträchtigung zu erwarten ist.

Hinsichtlich einer möglichen Auswirkung auf das FFH-Gebiet und das VSG-Gebiet ist festzustellen, dass durch die Bebauungsplanänderung keine Nutzungsintensivierung und damit keine Änderung am Status Quo der Strand- und Badenutzung stattfindet. Letztlich wird der Schutzzweck und das Erhaltungsziel nicht beeinträchtigt, da die Nutzung Campingplatz bereits vor der Bebauungsplanänderung gegeben war und die Anzahl der Campingplatzgäste (und damit auch Badegäste) durch eine Änderung der Qualität der Unterkünfte nicht zunimmt. Die im Managementplan des FFH-Gebietes und VSG-Gebietes benannten Erhaltungs- und Entwicklungsziele (Nährstoffbelastung und Besucherlenkung) der Schutzgebiete an dieser Stelle werden durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt, da weder die Nährstoffbelastung noch die bereits bestehende Besucherlenkung und Ufergestaltung geändert wird. In der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes wird erläutert, dass eine Zonierung der Strandnutzungen (Liegewiese / Natur) im Sinne der Besucherlenkung vorgesehen ist (die auch so umgesetzt wurde). Der Badebereich und auch die Zahl der Badegäste bleibt durch die Bebauungsplanänderung unbeeinflusst. Damit findet durch die Bebauungsplanänderung keine Verschlechterung des Status Quo statt. Voraussetzungen für direkte Eingriffe in Ufer- und Seebereich werden durch die Planung nicht geschaffen.

Der Ursprungsbebauungsplan „Koller“ wurde bereits 1999, und damit vor der FFH- und VSG-Ausweisung, rechtskräftig. Die danach über die Zeit vorgenommene Schutzgebietsausweisung berücksichtigt in ihrer Abgrenzung den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, einzig der Strandbereich im Übergang zum Kollersee wird durch die Schutzgebiete überlagert. Der Hauptbereich des Bebauungsplanes bzw. der Bebauungsplanänderung – die Flächen des SO-Campingplatzes – liegen nicht im FFH- oder VGS-Gebiets (s. nachstehende Abbildung, pink = VSG-Gebiet, blau = FFH-Gebiet).



Abbildung 1: Abgrenzung des FFH- und VSG-Gebietes, Auszug aus dem Kartendienst des LUBW.

Der Schutzzweck des FFH-Gebietes bezieht sich im Allgemeinen auf die Erhaltung der natürlichen oder naturnahen Gewässermorphologie, eines guten chemischen und ökologischen Zustands, ausreichend störungsfreien Gewässerzonen sowie einer lebensraumtypischen Vegetationszonierung und Artenausstattung (hier insbesondere wassernahe Vogelarten, Fische und Weichtiere). Die Schutzziele werden durch eine geringfügige Änderung der Nutzungsintensität im bestehenden Campingplatzbereich nicht tangiert. Keine der bauplanungsrechtlichen Änderungen im Rahmen der vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung berührt Wasserflächen oder anderen hydrologisch bedeutsame Bereiche. Die Änderungen befinden sich allesamt innenliegend auf dem Campingplatz.

Bereits der Ursprungsbebauungsplan hatte zur Zielsetzung, das Abwasser geordnet abzuleiten. Der Campingplatz ist heute im Bestand an die Mischwasserkanalisation (VG Otterstadt-Waldsee) angeschlossen. Die Ableitung des anfallenden Abwassers ist damit sichergestellt und eine Verbindung zum Kollersee besteht nicht. Mit einem erhöhten Eintrag von Nährstoffen, verursacht durch die Bebauungsplanänderung, ist damit nicht zu rechnen.

Die bereits im Bestand ergriffenen Maßnahmen, wie Besucherlenkung und Ableitung des Abwassers, sind im Sinne der oben genannten Maßnahmenempfehlung zu sehen aber auch die Änderung des Bebauungsplanes bietet keinen Anlass zur Verschlechterung des Ist-Zustandes.

4 Gesetzliche Grundlagen

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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- ▶ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- ▶ **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- ▶ **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).
- ▶ **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231).
- ▶ **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).
- ▶ **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Ba-Wü)** vom 23.06.2015 (GBl. S. 585); zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).

5 Räumliche Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs

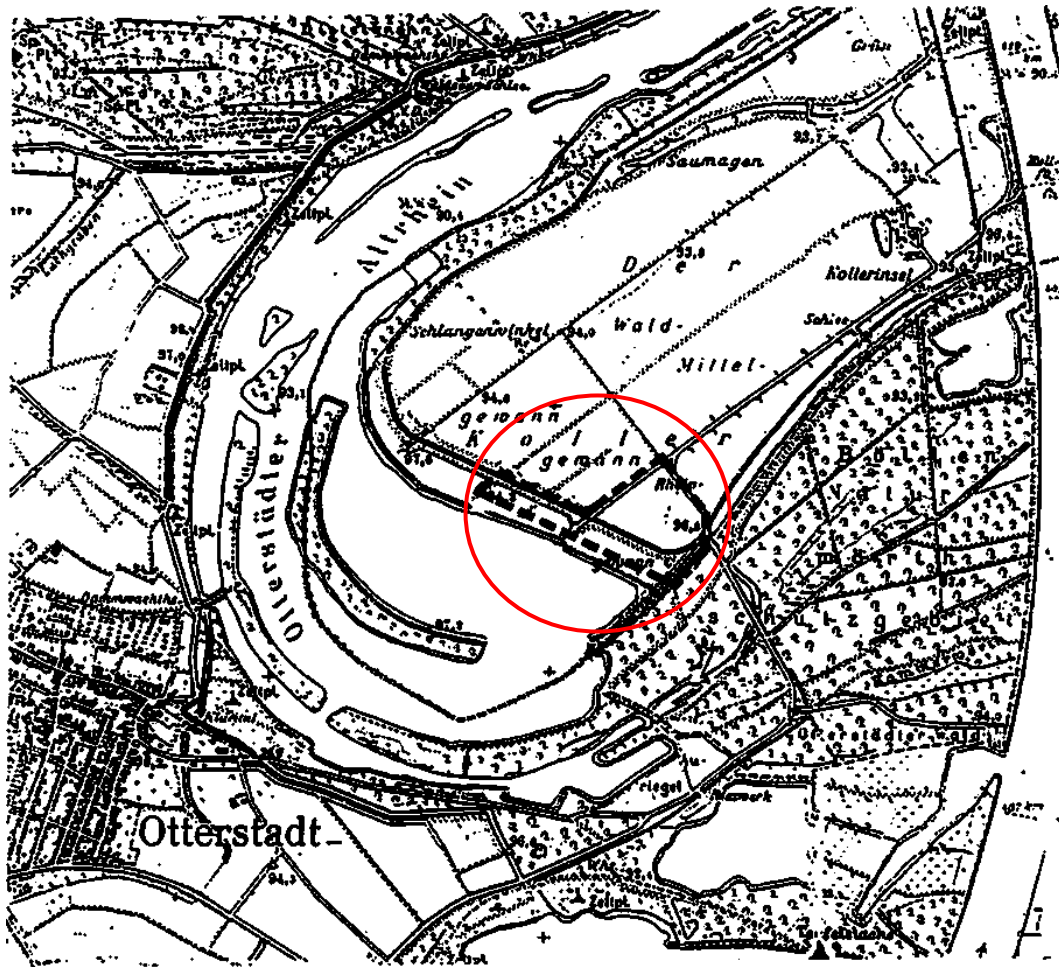


Abbildung 2: Lage im Raum

(Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Koller“)

Das Plangebiet der 3. Änderung ist eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Koller“. 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 insge-

Abbildung 3: 3. Änderung des Bebauungsplans „Koller“
(Geltungsbereich in rot)

6 Gültige Planinhalte des Bebauungsplanes

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist die 3. vereinfachte Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Koller“. Die 2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Koller“ erfolgte im Jahre 2015. Inhalt der letzten Änderung war die Anpassung baulich nutzbarer Flächen in den Sondergebieten SO2 (Campingplatz-Infrastruktur) und SO3 (Campingplatz – Campinghäuser) an die tatsächlichen geplanten Baukörper sowie in der Fläche für Vereinsnutzungen (SO 2c) die Erhöhung der Höhe der baulichen Anlagen um 1,50 m auf 6,50 m. Zudem wurde aus formalen Gründen im inneren Bereich des Campingplatzes eine Fläche für Dauercamping als sogenannter „Wochenendplatz“ (SO1d) zugelassen.

Die derzeitigen Ausweisungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Koller“ (2. Änderung) sind in Abbildung 4 sowie eine Übersicht über das zulässige Maß der baulichen Nutzung in Abbildung 3 dargestellt.

Gebiet	zul. GR in m ²	max. zulässige Höhe in m
SO2a-2c	1.000	6,5
SO 3a	1.520	3,5
SO3b	360	3,5

Abbildung 4: 2. Änderung: Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

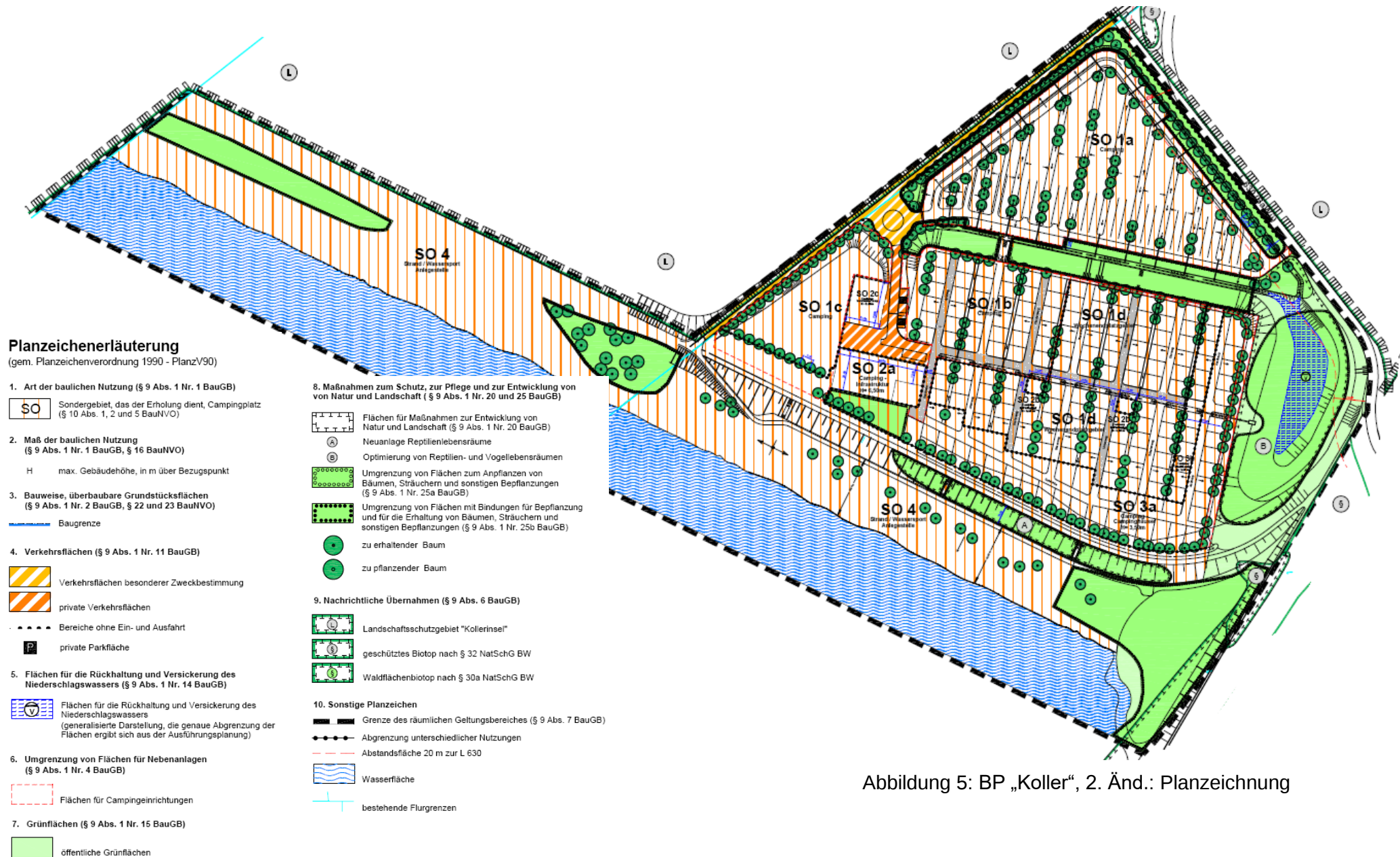


Abbildung 5: BP „Koller“, 2. Änd.: Planzeichnung

7 Inhalte und Begründung der Bebauungsplanänderung

7.1 Inhalte der 3. Änderungen

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Koller“ umfasst eine Teilfläche von ca. 3,99 ha und folgende Aspekte und Nutzungsänderungen im Bereich der aufgefüllten „Warft“:

1. Im Bereich der zentralen Zufahrt wird ein für die Infrastruktur des Campingplatzes vorgesehene Fläche wie auch ein Teil der Zufahrt selber nicht mehr benötigt. Anstelle eines Sanitärgebäudes und Erschließungsfläche soll aufgrund der hohen Nachfrage Platz für ca. 6 „Campinghäuser“ geschaffen werden, **zwei werden durch den künftigen Campingplatzbetreiber genutzt werden. Teile von SO 2a und Verkehrsfläche werden zu SO 3a Campinghäuser und SO 3d Betreiberwohnen.** Das SO 2a Campingplatz-Infrastruktur wird an die tatsächlich realisierten Baukörper angepasst (WC Anlage und Trafostation). Für die beabsichtigte Erweiterung des Campinghausgebietes (mit Betreiberwohnen) werden **zusätzlich rund 240 m² überbaubare Grundfläche** (160 m² in SO 3a und 80 m² in SO 3d) benötigt. Diese Erhöhung bei der zulässigen Grundfläche soll bei den anderen Sondergebieten (SO 2b - Sanitärgebäude auf dem Platz und 2c– Vereinsnutzung / Empfangsbereich - derzeit zulässig 1.000 m², davon baulich genutzt ca. 700 m²) in Abzug gebracht werden. Für das **SO 2 wird die zulässige Grundfläche von 1.000 m² auf 700 m² reduziert.**



Abbildung 6: Änderungsbereich um zentrale Zufahrt

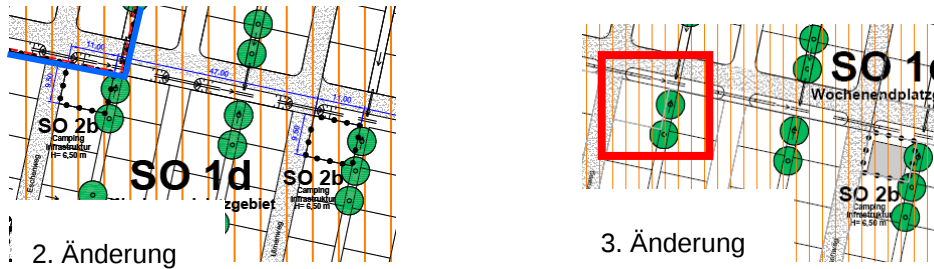


Abbildung 7: Änderungsbereich Entfall Sanitärgebäude SO2b

2. Die Anwesenheit der Betreiber ist auf dem Campingplatz an 7 Tagen pro Woche unverzichtbar, da jederzeit Personen mit Ordnungsbefugnis anwesend sein müssen sowie technische Nothilfe geleistet werden muss. Die ursprünglich vorgesehene Konzentration der Wohnungen für Betreiber und Pächter in einem zweiten Geschoss im SO 2c am Eingang des Platzes wird nicht umgesetzt, da das Betreiber- und Pächterwohnen innerhalb des SO 3a stattfindet bzw. an anderer Stelle geplant ist. Die Zulässigkeit einer dauerhaften Wohnnutzung (für Pächter und Betreiber) mit einer maximalen Fläche von 200 m² wird daher verlagert und geringfügig erweitert: zwei kleine Teilflächen des SO 3a Campinghäuser wie auch eine Teilfläche der Campinghäuser „neu“ im Zufahrtbereich werden als neues **SO 3c mit Wohnungen für Pächter, Platzwarte und Hausmeister** umgewandelt bzw. geplant. Die im SO 3a von dem Pächter, Platzwart und Hausmeister genutzten Blockhütten waren bisher Bestandteil des Sondergebietes für Campinghäuser. Die für diese vier Blockhäuser genutzte Grundfläche (GR) kann im SO 3a von der bisherigen Maximalfestsetzung des Bebauungsplanes von 1.520 m² in Abzug gebracht werden (ein Blockhaus hat rund 40 m²). Die zwei weiteren für Pächter, Platzwart und Hausmeister geplanten Blockhäuser liegen südlich der geplanten Campinghäuser (s. Abbildung 5) und haben insgesamt eine Grundfläche von rund 80 m. Insgesamt wird im neuen **SO 3c eine 260 m² große Grundfläche** berücksichtigt.



Abbildung 8: Änderungsbereich Betriebswohnungen

3. Aufgrund der hohen Nachfrage hat der Betreiber ein Mehr an dauerhaften Zelten, Zeltlodges, Schäferwagen, Cocos, Chalets aufgestellt. Das **SO 1d Wochenendplatz wird in Teilbereichen des Campingplatzes ausgeweitet** und ersetzt Teile der Sondergebiete SO 1b und 1c Camping. Dies betrifft zum einem im südwestlichen Campingbereich eine Fläche für 5 Minizeltlodges und einen Schäferwagen wie auch zum anderen Flächen entlang der Gebietseinfahrt und der Haupteinfahrt auf dem Campingplatz. Dem **SO 1d** wird eine **zulässige Grundfläche von 500 m²** für Gebäude der Freizeitgestaltung zugeordnet.

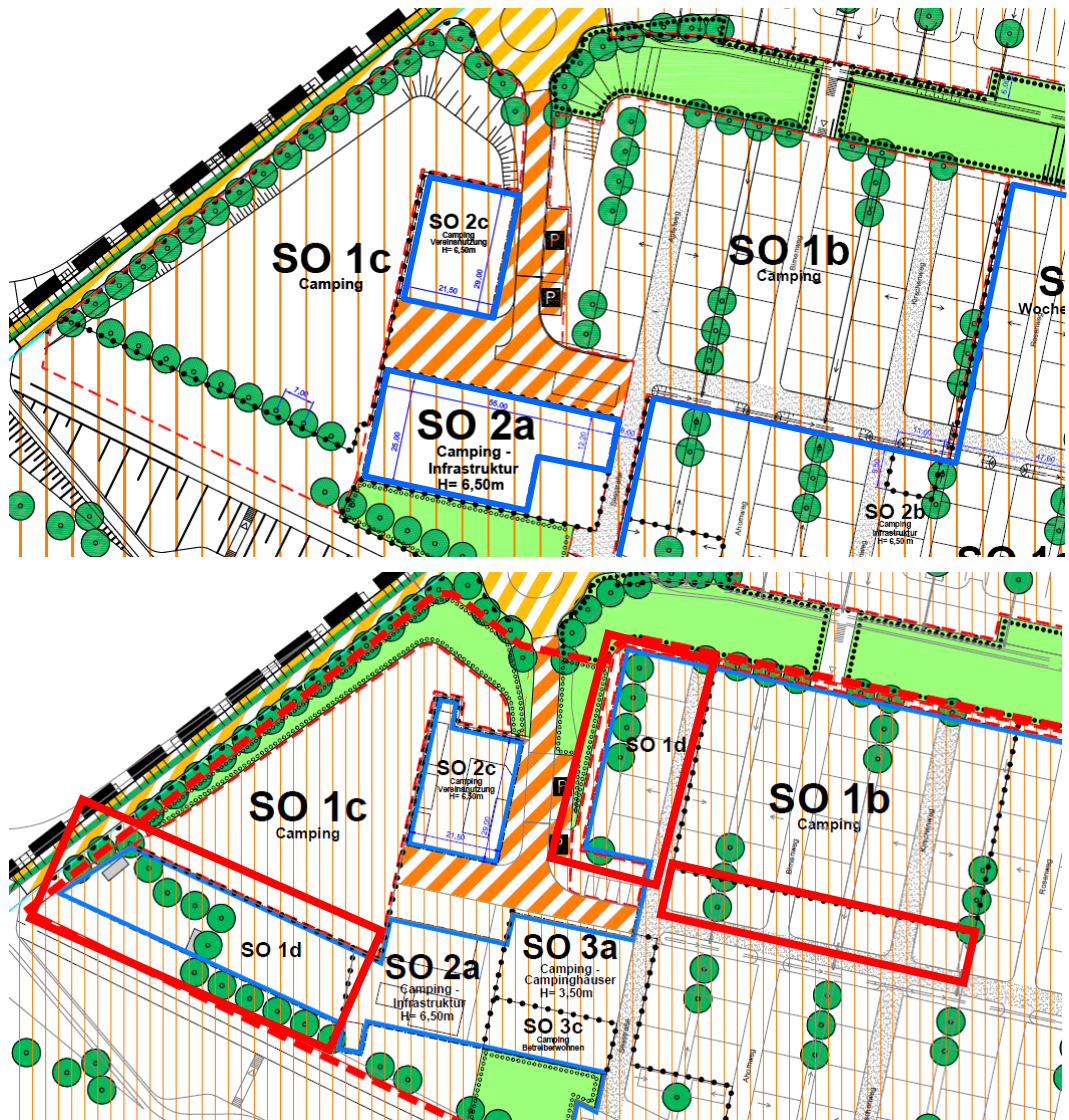


Abbildung 9: Änderungsbereich SO 1d (Erweiterung in rot)

4. Zum Ausgleich der zusätzlich zulässigen Grundfläche wird eine **gebietsinterne Ausgleichsfläche als Baumhecke mit rund 920 m²** festgesetzt. Die private Grünfläche wird hierfür um diese Größe zu lasten des Sondergebietes erweitert. Siehe auch Abbildung 8 Böschungsbereich entlang der Erschließungsstraßen.

5. Der Außenbereich des Bistros (SO 2a) ersetzt eine festgesetzte Fläche für die Neuanlage von Bepflanzungen und wird damit um ein Drittel (von 840 m² auf 510 m²) verringert. Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume jedoch in der Menge beibehalten (s. Abbildung 5).
6. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Parkplatz (SO1a) wird eine bestehende Zufahrt berücksichtigt und das Pflanzgebot für diese Fläche zugunsten einer Verkehrsfläche zurückgenommen.

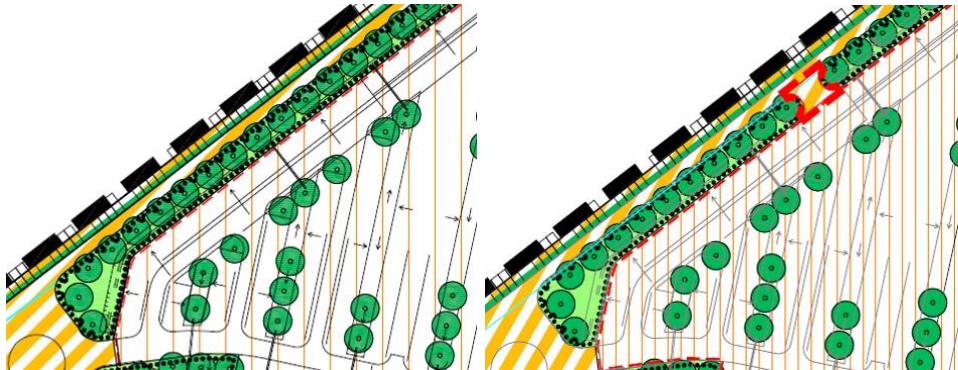


Abbildung 10: Änderungsbereich Zufahrt SO 1a

7. Im Dammbereich entlang der Wasserflächen wird eine Ausgleichsfläche mit Pflanzgebot um rund 260 m² nach Osten erweitert (s. Abbildung 7).
8. Alle weiteren Festsetzungen bleiben unverändert bestehen. Ebenso sind die Sondergebiete SO1 und SO4 ebenso wie die Parkplatzzonen und der Uferbereich von der Änderung nicht betroffen. Die Grundkonzeption des Bebauungsplanes „Koller“ wird damit beibehalten. Es werden lediglich Einzelheiten der Planung geändert.

7.2 Städtebauliche Situation

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

7.3 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Erschließung und die Ver- und Entsorgung sind von der vorliegenden 3. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Koller“ nicht betroffen.

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 ent-

stehen. Die Änderungen beziehen sich auf erschlossene Teilflächen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die vorgesehenen veränderten baulichen Nutzungen zu keiner spürbaren Erhöhung der Nutzungsintensität führen werden.

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.

7.4 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.

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.

7.5 Begründung der geänderten Festsetzungen

Im Folgenden werden die zu 3. Änderung vorgenommenen Änderungen an Planzeichnung und textlichen Festsetzungen begründet.

Die Änderungen der 3. Änderung der textlichen Festsetzungen sind in den jeweiligen Textblöcken grau hinterlegt.

7.5.1 Art der baulichen Nutzung

A.1.2 Sondergebiet SO1d, Wochenendplatz (§ 10 Abs. 1 und 5 BauNVO)

Zulässig sind Einrichtungen, die dem Betrieb des Camping- und Zeltplatzes dienen, ganzjährig durch bauliche Anlagen zur Freizeitgestaltung (wie Zelte und Wohnwagen: Schäferwagen, Coco-Zelte, Zeltlodges und Minizeltlodges) genutzte Standplätze, Fahrwege sowie Zufahrten, jedoch auch Zeltplätze für Kurzurlauber, Stellplätze für Wohnwagen, Pkws und Wohnmobile.

A.1.3 Sondergebiet SO2 Campingplatz - Infrastruktur (§ 10 Abs. 1 und 5 BauNVO)

Zulässig sind Gebäude zur Aufnahme von Campingplatz-bezogenen Verwaltungs-, Verkaufs-, Aufenthalts und Gastronomieeinrichtungen. Weiterhin zulässig sind Gebäude für Lagerflächen und Vereinseinrichtungen, Wasch-, Geschirrspül-, und Wäschespüleinrichtungen, Toilettenanlagen, Anlagen für Abwasser- und Abfallentsorgung.

~~Im Sondergebiet SO 2c sind weiterhin Wohnungen für Pächter, Platzwarte und Hausmeister bis zu einer Gesamtfläche von 200 m² zulässig.~~

Sondergebiet SO3 Campingplatz - Campinghäuser (§ 10 Abs. 1 und 5 BauNVO)

Zulässig sind im Sondergebiet SO 3a Gebäude als Campinghäuser. Weiterhin zulässig sind Fahrwege, Stellplätze für Pkws.

Zulässig sind im Sondergebiet SO 3b „Mobilhomes“. Weiterhin zulässig sind Fahrwege, Stellplätze für Pkws.

~~Im Sondergebiet SO 3c sind weiterhin Wohnungen für Pächter, Platzwarte und Hausmeister bis zu einer Gesamtfläche von 260 m² zulässig.~~

Als vorgesehenen Nutzung wird im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes wie bisher ein Sondergebiet für die Erholungsnutzung beibehalten. 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.

Für das Sondergebiet **SO1d Wochenendplatz** wird zur Klarstellung der zulässigen Nutzung ein Passus eingefügt, der besagt, dass im SO1d ganzjährig durch bauliche Anlagen zur Freizeitgestaltung (wie Zelte und Wohnwagen: Schäferwagen, Coco-Zelte, Zeltlodges und Minizeltlodges) genutzte Standplätze zulässig sind. Zudem wird das SO 1d auf die Bereiche des Sondergebiets für die Erholungsnutzung erweitert, in denen bereits eine Nutzung durch entsprechende bauliche Anlagen zur Freizeitge-

staltung wie Zelte und Wohnwagen stattfinden (s. Abbildung 8). Dies betrifft die Zelt-Lodges im südwestlichen Campingplatzbereich wie auch entlang der Einfahrt.

Das westliche **Sanitätsgebäude SO2b** wird zum Betrieb des Platzes nicht benötigt und dementsprechend nicht realisiert und entfällt.

Die ursprünglich vorgesehen Konzentration der Wohnungen in einem zweiten Geschoss im **SO2c** am Eingang des Platzes wird nicht umgesetzt, da das Betreiber- und Pächterwohnen innerhalb des SO 3a stattfindet bzw. südlich der neuen Fläche für Campinghäuser geplant ist. Die Zulässigkeit eine dauerhaften Wohnnutzung (für Pächter und Betreiber) mit einer maximalen Fläche von 200 m² wird daher verlagert und geringfügig erweitert: zwei kleine Teilflächen des SO 3a Campinghäuser werden in eine neues **SO 3c** mit Wohnungen für Pächter, Platzwarte und Hausmeister umgewandelt sowie eine weitere Teilfläche geplant. Die von den Pächtern, Platzwart und Hausmeister genutzten Blockhütten waren bisher Bestandteil des Sondergebietes für Campinghäuser bzw. des Sondergebietes für Camping-Infrastruktur. Die Verlagerung bzw. der Ersatz werden sowohl in der Planzeichnung wie auch den textlichen Festsetzungen vollzogen.

Im Rahmen des 3. Änderung wird eine zusätzliche Teilfläche des Sondergebiets **SO3a** für die geplanten vier „Campinghäuser“ an der zentralen Erschließung ausgewiesen und ersetzen einen Teil des bisher nicht benötigten Camping-Infrastrukturfläche SO 2a. 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 m² bleibt unverändert. Einen Überblick über die räumliche Verortung der einzelnen Sondergebiete der 3. Bebauungsplanänderung gibt folgende Abbildung:

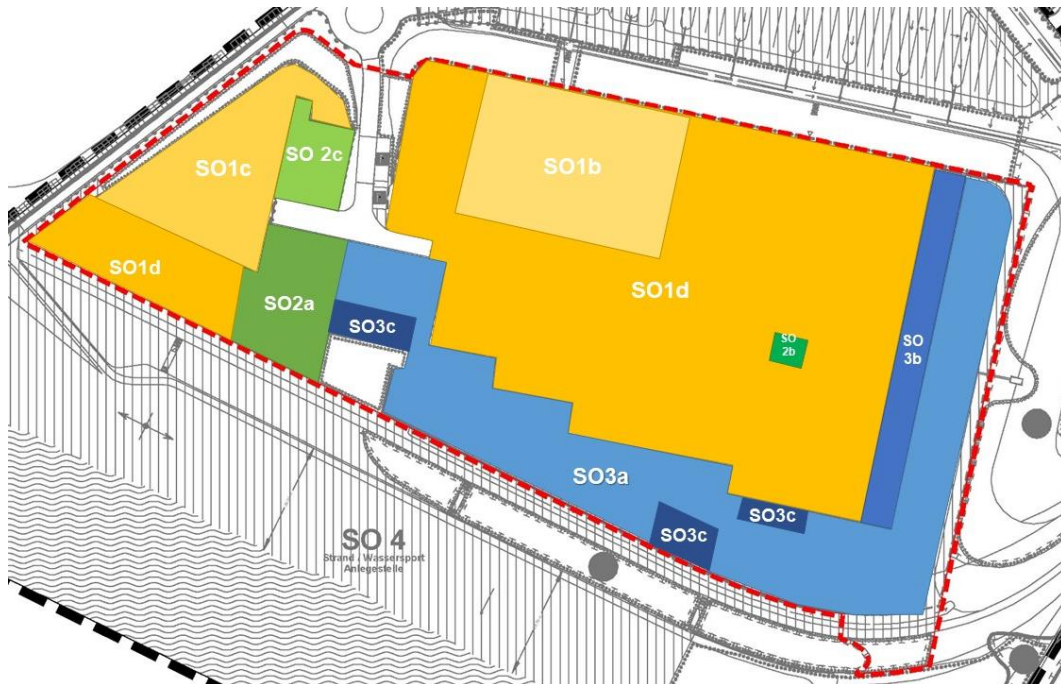


Abbildung 11: Überblick Sondergebiete 3. Änderung

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

7.5.2 Maß der baulichen Nutzung

A.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Im **SO 1d** darf die Grundfläche aller Gebäude 500 m² nicht überschreiten.

Im **SO 2a bis 2c** darf die Grundfläche aller Gebäude ~~1.000~~ 700 m² nicht überschreiten.

Im **SO 3a** darf die Grundfläche aller Gebäude 1.520 m² nicht überschreiten. Für einzelne Campinghäuser wird eine maximal überbaute Grundfläche von 40 m² festgesetzt.

Im **SO 3b** darf die Grundfläche aller „Mobilhomes“ 360 m² nicht überschreiten. Für einzelne Campinghäuser wird eine maximal überbaute Grundfläche von 30 m² festgesetzt.

Im **SO 3c** darf die Grundfläche der Betriebswohnungen 260 m² nicht überschreiten.

Mit Stand der 2. Bebauungsplanänderung „Koller“ wurde innerhalb der Sondergebiete **SO 2** und **SO 3** eine maximal überbaubare Grundfläche festgesetzt.

Im Sondergebiet **SO 1d** soll ganzjährig die Nutzung von baulichen Anlagen zur Freizeitgestaltung wie Zelte und Wohnwagen (Schäferwagen, Coco-Zelte, Zeltlodges und Minizeltlodges) möglich sein. Entsprechend der vorhandenen Anlagen wird eine zusätzliche **Grundfläche von 500 m²** für SO 1d zugelassen (s. Anlage 1: Aufstellung der dauerhaft genutzten Zelte und Wohnwagen).

Die Reduzierung des SO 2a Infrastruktur und der Wegfall der zweiten SO 2b Sanitäreanlage auf dem Platz ermöglicht eine Reduzierung aller baulichen Anlagen im SO 2a bis 2c auf **700 m²** (bisher 1.000 m²).

Die Grundfläche für das **SO3a** bleibt trotz der Erweiterung der Fläche unverändert bei 1.520 m². Die Grundfläche ergibt sich aus der bereits bisher zulässigen Grundfläche von 1.520 m² (2. Änderung) abzüglich der Teilflächen, die zukünftig dem Betreiber- und Pächterwohnen zugeordnet sind (**SO3c** neu) zuzüglich der Grundfläche für die vier neuen Campinghäuser. Im SO 3a können insgesamt 160 m² Grundfläche für vier Campinghäuser (Blockhäuser) in Abzug gebracht werden. Hinzu kommen 160 m² für die neu geplanten „Campinghäuser“ im SO3a (neu) an der zentralen Erschließung des Gebietes.

Das Maß der baulichen Nutzung für das **SO 3b** (Mobilhomes) wird unverändert in die 3. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

In das hinzukommende **SO 3c** wird, wie unter Kapitel 6.5.1 beschrieben, das bisher in einem zweiten Geschoss im **SO2c** zulässige dauerhafte Betreiber- und Pächterwohnen in den Bereich der Campinghäuser verlagert. Für alle drei Teilflächen (SO 3c gesamt) wird eine Grundfläche für Betriebswohnungen von maximal **260 m²** festgesetzt. Diese Grundfläche ermöglicht die von einem Betreiber und Platzwart genutzten zwei Einheiten mit jeweils zwei Campinghäusern (Blockhäuser) inklusive Verbindungsbau (je Teilfläche SO 3c 90 m²) sowie eine weitere Einheit für einen Betreiber südlich des SO3a neu mit zwei Campinghäusern (Blockhäuser mit insgesamt 80 m² Grundfläche).

Die einzelne Grundfläche der Campinghäuser in **SO3a und b** bleibt unverändert auf maximal 40m² bzw. 30 m² („Mobilhomes“) pro Gebäude beschränkt.

Folgende Tabelle soll einen Überblick über die an der zulässigen Grundfläche vorgenommenen Änderung geben. Insgesamt ist durch die Bebauungsplanänderung mit einem Plus an zulässiger **Grundfläche für Gebäude** von **460 m²** zu rechnen. Dieses wird durch zusätzliche Begrünungsmaßnahmen im Gebiet ausgeglichen (s. Kapitel 7 Naturschutzrechtliche Belange).

Gebiet	2. Änd. zul. GR in m ²	3. Änd. zul. GR in m ²	Veränderung m ²
SO1d	-	500	+500
SO2a-2c	1.000	700	-300
SO 3a	1.520	1.520	-
SO3b	360	360	-
SO3c (neu)	-	260	+260
gesamt	2.880	3.340	+460
Änd.= Änderung, SO=Sondergebiet, GR=Grundfläche			

Abbildung 12: Gegenüberstellung Grundfläche baulicher Anlagen

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. 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 weiterhin die bestehende Höhe der Aufschüttung, gemessen in der Mitte der hergestellten Erschließungsflächen herangezogen.

7.5.3 Bauweise

A3.2 Bauweise

Im **SO 1, 2 und 3** werden offene Bauweise festgesetzt.

Die Bauweise ist gemäß § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt, mit dem Ziel innerhalb der Baufenster eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen. Das Sondergebiet SO1 wird mit in diese Regelung aufgenommen, da für dieses künftig auch eine Grundfläche für bauliche Anlagen zugelassen wird und damit Regelungsbedarf besteht.

7.5.4 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. Gegenstand der 3. Änderung ist die Erweiterung des Baufensters auf die erweiterte Fläche des SO1d. Die Baugrenzen werden entsprechend nachgeführt.

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

Die innerhalb des Geltungsbereichs erforderlichen Verkehrsflächen sind hinsichtlich ihrer späteren Nutzung als öffentliche und private Verkehrsflächen festgelegt. Gegenstand der 3. Änderung ist die Reduzierung der privaten Verkehrsfläche, da diese nicht im festgesetzten Umfang benötigt wird. Der Querschnitt der West/ Ost verlaufenden Erschließungsfläche kann auf 6,0 m reduziert werden. Zudem wird die weitere Zufahrt zu dem Parkplatz als öffentliche Verkehrsfläche berücksichtigt.

Die innere Erschließung der Campingplatznutzung bedarf keiner Festle- gung von Verkehrsanlagen.

7.5.5 Grünordnung / Naturschutzrechtliche Belange

Nachrichtlich kann für die übrigen Flächen auf die bisherigen grünordneri- schen Ansätze verwiesen werden. Für den Bebauungsplan Koller wurde ein Grünordnungsplan in den Umweltbericht integriert. Dieser beschreibt die Anforderungen von Natur- und Landschaftspflege, ermittelt die not- wendigen Kompensationsmaßnahmen und erläutert die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans. Für ausführlichere Erläuterungen wird auf den Teil B – Umweltbericht des rechtskräftigen Bebauungsplanes verwiesen. Schutzgebiete des Naturschutzes sind von der Änderung nicht betroffen.

Die 3. Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren. Die Änderung verfolgt eine örtlich modifizierte, und quantitativ nur geringfügig veränderte bauli- che Nutzung. Der Anteil der privaten Grünflächen kann sogar im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung zulasten der Sondergebiets- und Verkehrsfläche annähernd verdoppelt werden (ein Plus von rund 850 m, s. Kapitel 8 Flächenbilanz).

Grünordnerische Belange sind nur im geringen Umfang betroffen. Der An- teil der von Bauwerken überstandene Fläche erhöht sich durch die 3. Be- bauungsplanänderung um 460 m². Um dieses Mehr an Versiegelung aus- zugleichen, werden zusätzliche gebietsinterne Ausgleichflächen als Baumhecke der Randeingrünung festgesetzt. Hierfür werden rund 920 m² bisher gärtnerisch gestaltete Freiflächen zukünftig bepflanzt. Setzt man die im rechtskräftigen Bebauungsplan zur Anwendung kommenden Wert- punkte für die betroffenen Biotoptypen an, kann mit dieser Maßnahme ei- ne **(Über-)Kompensation des Eingriffes um 5.971 Wertpunkte** erfolgen.

In der nachfolgenden Tabelle erfolgt eine Gegenüberstellung der durch diese Änderung betroffenen Biotoptypen.

Typ Nr.	Biotop- / Nutzungs- typen und Grundwerte	Bestand, 2. Änderung				Planung, 3. Änderung		
		Wertstufe Wertspan- ne	Punkte /qm	Fläche in qm	Punkte	Punkte/qm	Fläche in qm	Punkte
41.20	Baumhecken der Rand- eingrünung und sonstige Mindestbegrünung Grundwert 19	IV -	15	10.554	158.310	15	10.554 + 919	158.310 +13.785
60.10	Von Bauwerken bestan- dene Fläche Grundwert 1	I -	1	1800	1.800	1	1.800 + 460	1.800 + 460
60.60	Gärtnerisch gestaltete Flächen des Camping- platzes [alle Unterarten] Grundwert 6	I	6	25.553	152.118	6	25.553 - 919 - 460	152.118 -5.514 - 2.760
Summen 3. Änderung, GR und Ausgleich				37.907	312.228		37.907	318.199
Veränderung von Bestand, 2. Änderung zur Planung, 3. Änderung in rot					Differenz Wert- punkte		5.971	

Abbildung 13: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 2. / 3. Änderung

Zudem wird eine bisher festgesetzte Fläche für die Neuanlage von Bepflanzungen mit der 3. Änderung um ein Drittel verringert, da hier der Außenbereich des Bistros (SO 2a) seinen Platz hat. Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume wird jedoch in der Menge beibehalten. Zudem wird zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Parkplatz (SO1a) eine bestehende Zufahrt berücksichtigt. Dafür kann im Dammbereich entlang der Wasserflächen eine Ausgleichsfläche nach Osten erweitert werden. Hierfür wird keine gesonderte Bilanzierung getroffen, da es sich um geringfügige Änderungen handelt, sie sich gegenseitig ausgleichen.

7.5.6 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. Das ausreichend dimensionierte Versickerungsbecken ist als wechselfeuchter Standort teilweise mit Weidegebüsch bewachsen.

7.5.7 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Die im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes eingegangenen Hinweise hinsichtlich der Zufahrt Kollerinsel und der Polder-Flutung 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 archäologischen Denkmalpflege sowie Pflanzlisten zur Vegetationsauswahl für Pflanzgebote dargestellt.

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

7.6 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Koller“ werden von den genannten Änderungen nicht berührt und gelten weiterhin unverändert.

8 Belange des Artenschutzes

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.

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 bereits einer Campingplatznutzung. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Tatbestände beim Vollzug der 3. Änderung des Bauungsplanes kann damit in Bezug auf die im Umfeld vorkommenden geschützten Vogelarten wie Goldam-

mer, Dorngrasmücke und Feldlerche nutzungsbedingt ausgeschlossen werden.

Für die artenschutzrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplangebiet, die sich aus den vorherigen Planungen – nicht durch die 3. Bebauungsplanänderung – ergaben, hat ein Monitoring zur Bewertung der Umsetzung der Festsetzungen zu erfolgen.

Im Verfahrensverlauf der vorliegenden Planung wurde das Monitoring mit der Fachbehörde erörtert und in Absprache entsprechend ein Fachgutachter beauftragt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Maßnahmen für die Zauneidechse vorhanden und funktional sind (= die Verteilung und Häufigkeit der Zauneidechsenfunde entspricht den Referenzdaten aus dem Jahr 2012). Ebenso konnte für die Feldlerche festgehalten werden, dass Maßnahmen zur Förderung der Feldlerche umgesetzt wurden (=die Revierdichte lag etwas höher als der Referenzwert von 2012). Daraus wurde geschlussfolgert, dass durch das Bauvorhaben „Koller“ keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst wurden.

Der Monitoring-Zeitraum von 3 Jahren für Reptilien sowie der allgemeine Monitoring-Rhythmus ist seitens der Planungsträgerin einzuhalten.

Konkrete Auswirkungen auf die vorliegende Planung ergeben sich hieraus keine, da es sich wie dargestellt um das Monitoring der Maßnahmen aus den getroffenen Festsetzungen der 2. Bebauungsplanänderung handelt. In der vorliegenden Planung wurden keine neuen Maßnahmen festgesetzt.

Weiterhin wurde im Rahmen der 3. Bebauungsplanänderung für die zusätzlich entstehenden festen Campingunterkünfte in den Bereichen SO 3a und SO 3c eine artenschutzrechtliche Einschätzung hinsichtlich den Zauneidechsen im Plangebiet und möglichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG die durch das Vorhaben.

Durch den flächenanteilig nur geringen Eingriff wird unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen keine Erheblichkeit für das Vorkommen und den Erhaltungszustand der lokalen Zauneidechsenpopulation gesehen. Damit durch das Vorhaben auch einzelne Zauneidechsen nicht zu Schaden kommen, sollten zur Vermeidung von Verbotstatbeständen Versteckmöglichkeiten (Bretter, Steinhaufen etc.) im Baufeld in den Wintermonaten bzw. bis spätestens Ende März entfernt werden, die Vegetation kurz gehalten werden ($\leq 5\text{cm}$ Höhe) und im Falle von einem Bewuchs mit Bäumen oder Sträuchern diese in den Wintermonaten auf Stock setzen und die Wurzelstöcke ab Mitte April entfernen. Die Vermeidungsmaßnahmen wurden im Frühjahr 2024, nach Vorlage des Fachgutachten, umgesetzt.

Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten wurden im Eingriffsbereich im Rahmen der ersten artenschutzrechtlichen Prüfung (Erfassung der Biotoptypen 2011) nicht festgestellt. Eine detaillierte vegetationskundliche Erfassung war 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.

9 Flächenbilanz

Flächen Änderungsbereich 3. Änderung	Bestand (2. Änderung)	Planung (3. Änderung)
Sondergebiet Camping	37.711	37.199
Private Grünflächen	888	1.741
Verkehrsflächen	1.360	1.019
gesamt	39.959	39.959

Abbildung 14: Flächenbilanz

Anlagen

Anlage 1: Übersicht Planzeichnung 3. Änderung

Anlage 2: dauerhafte Wohnwagen und Zelte

Anlage 3: IFF-Gutachten Umsetzung artenschutzrechtlicher Festsetzungen

Anlage 4: IFF-Gutachten SO 3a und SO 3c - artenschutzrechtliche Einschätzung

Bestandteile des Bebauungsplanes: Planzeichnung Bebauungsplan, Textliche Festsetzungen Bebauungsplan

Planzeichenerläuterung

(gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 Sondergebiet, das der Erholung dient, Campingplatz (§ 10 Abs. 1, 2 und 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

H max. Gebäudehöhe, in m über Bezugspunkt

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 private Verkehrsflächen

 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

 private Parkfläche

5. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers (generalisierte Darstellung, die genaue Abgrenzung der Flächen ergibt sich aus der Ausführungsplanung)

6. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

 Flächen für Campingeinrichtungen

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 öffentliche Grünflächen

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

 Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(A) Neuanlage Reptilienlebensräume

(B) Optimierung von Reptilien- und Vogellebensräumen

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

 zu erhaltender Baum

 zu pflanzender Baum

9. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

 Landschaftsschutzgebiet "Kollerinsel"

 geschütztes Biotop nach § 32 NatSchG BW

 Waldflächenbiotop nach § 30a NatSchG BW

10. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Grenze des Änderungsbereiches 3. Änderung

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

 Abstandsfläche 20 m zur L 630

 Wasserfläche

 bestehende Flurgrenzen

 bestehende Gebäude und Parzellierung

Anlage 1: Übersicht Planzeichnung 3. Änderung

Anlage 2: dauerhafte Wohnwagen und Zelte

Parzellenflächen Schäfer-WoWa u. Zeltlodes

Stand: 31.01.2022		Aktuelle	B			
Parzelle		Fläche	Grundfläche	Restfläche		
Str.	Nr	m2	m2	m2	Was	Name
Seestr	1	104	20	84	Schäfer-WoWa	Privat
Zeltplatz 1	1	60	11	49	Schäfer-WoWa	Claus
Eschenweg	9	99	20	79	Schäfer-WoWa	Privat
Birkenweg	9	103	20	83	Schäfer-WoWa	Privat
Birkenweg	10	90	20	70	Schäfer-WoWa	Privat
Ulmenweg	3	100	11	89	Schäfer-WoWa	Privat
Ulmenweg	9-11	130	19	111	Schäfer-WoWa	Tonja
Ulmenweg	10	100	20	80	Schäfer-WoWa	Privat
Schlehenweg	11	135	16	119	Schäfer-WoWa	Bl-Herrmann
Schlehenweg	2	104	20	84	Schäfer-WoWa	Emma
Schlehenweg	4	104	20	84	Schäfer-WoWa	Lisbeth
Schlehenweg	12	100	15	85	Schäfer-WoWa	Tina
		1229	212	1017		
Apfelweg	3a	55	20	35	Schäfer-WoWa	Stan
Apfelweg	3b	55	20	35	Schäfer-WoWa	Pawel
Apfelweg	5a	55	20	35	Schäfer-WoWa	Gerda
Apfelweg	5b	55	20	35	Schäfer-WoWa	Mathilde
Apfelweg	7	56	20	36	Schäfer-WoWa	Bärbel
Apfelweg	9a	25	11	14	Coco	Mond
Apfelweg	9b	25	11	14	Coco	Sonne
Apfelweg	9c	25	11	14	Coco	Nemo
Apfelweg	9d	25	11	14	Coco	Hase
		376	144	232		
Apfelweg	2	151	35	116	Zeltlodge	Sansibar
Birnenweg	1	168	35	133	Zeltlodge	Mauritius
Birnenweg	2	145	25	120	Zeltlodge	Madagaskar
		464	95	369		
Zeltplatz		60	10	50	Minizeltlodge	
Zeltplatz		60	10	50	Minizeltlodge	
Zeltplatz		60	10	50	Minizeltlodge	
Zeltplatz		60	10	50	Minizeltlodge	
Zeltplatz		60	10	50	Minizeltlodge	
		300	50	250		

A	B
2369	1868
m2	m2

Quelle: SKR GmbH - Inselcamping Kollersee