

**GEMEINDE KETSCH
RHEIN-NECKAR-KREIS**

**AUSSENBEREICHSSATZUNG
„BACHSTÜCKERWEG (NEUFASSUNG)“**

BEGRÜNDUNG

FEBRUAR 2023

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Anlass der Planung	4
3. Rechtliche Voraussetzungen für den Erlass der Außenbereichssatzung	4
4. Verfahren	6
5. Übergeordnete Planungen und Vorgaben	6
5.1 Regionalplan	6
5.2 Flächennutzungsplan	7
5.3 Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen	8
5.4 Hochwasserschutz	8
6. Bisheriges Baurecht	9
7. Bestehende Baugenehmigungen	11
8. Inhalt der Satzung	12
9. Grünordnung	13
10. Erschließung	14
11. Örtliche Bauvorschriften	14
12. Bodenordnung	14

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Rand der Gemarkung Ketsch unmittelbar angrenzend an die Ortslage von Brühl. Es umfasst eine im Außenbereich gelegene vorhandene Bebauung mit mehreren Wohngebäuden zwischen dem Bachstückerweg im Osten und der Gemarkungsgrenze zu Brühl im Westen.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 13.000 m² und gliedert sich in zwei Teilbereiche.



Lage des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung

Der nördliche Teilbereich 1 wird begrenzt:

- im Nordosten durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 6280
- im Nordwesten durch die östliche Grenze des Leimbachwegs (Gemarkung Brühl, Flurstück 4748)
- im Südwesten durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 6278
- im Osten durch die westliche Grenze des Bachstückerwegs (Flurstück 6235)

Der Teilbereich 1 umfasst das Flurstück 6279 vollständig.

Der südliche Teilbereich 2 wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 6275
- im Westen durch die östliche Grenze des Leimbachwegs (Gemarkung Brühl, Flurstücke 4748, 4749) und die östliche Grenze eines Wirtschaftswegs (Gemarkung Brühl, Flurstück 4744)
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 6267
- im Osten durch die westliche Grenze des Bachstückerwegs (Flurstück 6235)

Der Teilbereich 2 umfasst die Flurstücke 6268, 6269, 6270, 6271, 6272, 6273 und 6274 vollständig.

Der genaue Verlauf der Satzungsgebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke ergeben sich aus der Planzeichnung, die der Satzung als Anlage beigelegt ist.

2. Anlass der Planung

Entlang vom Bachstückerweg befinden sich angrenzend an die Ortslage von Brühl insgesamt fünf Wohngebäude auf der Gemarkung Ketsch, die in den 1950er Jahren zulässigerweise errichtet und seither zumeist mehrfach erweitert wurden.

Für diese Gebäude bestehen seitens einiger Eigentümer Erweiterungs- und Modernisierungsabsichten. Baurechtlich genehmigungspflichtige Änderungen der bestehenden Gebäude sind jedoch bislang aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich nicht genehmigungsfähig.

Die Gemeinde strebt eine planungsrechtliche Absicherung des vorhandenen Gebäudebestands an. Zugleich soll jedoch eine substantielle Ausweitung der Bebauung vermieden werden.

Eine Einbeziehung in den Innenbereich durch eine Einbeziehungs- oder Klarstellungssatzung nach § 34 BauGB ist nach Prüfung durch die Gemeindeverwaltung nicht möglich, da die angrenzende, im Zusammenhang bebaute Ortslage nicht auf der Gemarkung Ketsch, sondern auf Gemarkung Brühl liegt. Die Aufstellung eines Bebauungsplans scheidet wiederum aufgrund der fehlenden Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan aus.

Somit kommt zur planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden Bebauung nur eine Außenbereichssatzung nach § 35 BauGB in Betracht.

3. Rechtliche Voraussetzungen für den Erlass der Außenbereichssatzung

Entsprechend § 35 Abs. 6 BauGB kann eine Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen

eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden.

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (= die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes)

In dem hier definierten Satzungsgebiet liegen die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB vor:

- Zwischen Bachstückerweg und Leimbachweg ist bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Im räumlichen Geltungsbereich besteht zudem ein baulicher Zusammenhang der derzeitigen Wohngebäude. Sie verfügen über ein ortsplannerisches Gewicht. Die Bebauung ist zugleich durch die Lage zwischen Bachstückerweg und Leimbachweg klar begrenzt.
- Landwirtschaftliche Betriebe sind weder innerhalb des Satzungsgebiets noch in dessen Umfeld vorhanden. Demnach liegt keine „überwiegende landwirtschaftliche Prägung“ vor.
- Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der räumliche Geltungsbereich nicht über die vorhandene Siedlungssituation hinausgreift, sondern lediglich die in der Örtlichkeit ablesbare Struktur zwischen Bachstückerweg und Leimbachweg umfasst. Es wird keine substanzielle Erweiterung der Wohnnutzung im Außenbereich zugelassen.
- Durch die Außenbereichssatzung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (= die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor, da sich das Planungsgebiet weitab von FFH- und Vogelschutzgebieten befindet.

Bei den in die Außenbereichssatzung einbezogenen Grundstücken handelt es sich – mit einer Ausnahme (Flurstück 6274) - um Grundstücke, die jeweils mit einem Wohngebäude bebaut sind und im Übrigen einer Wohnbebauung zugeordnete Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie gestaltete Gartenflächen aufweisen. Das ca. 40 m lange Flurstück 6274 liegt zwischen der Bebauung entlang der Bachstraße in Brühl und dem Anwesen Bachstückerweg 1. Die Grundstücke vermitteln daher in ihrer Gänze den Eindruck einer baulichen Nutzung bzw. einer Lage in einem baulichen Zusammenhang. Dies bestätigt sich allein schon durch die bestehenden Einfriedungen um die Grundstücke.

Es wird daher als sachgerecht erachtet, die in die Außenbereichssatzung einbezogenen Grundstücke zwischen Bachstückerweg und Leimbachweg in ihrer Gänze als „bebaute Bereiche im Außenbereich“ zu werten.

Die Gemeinde sieht zudem für die gesamten in die Außenbereichssatzung einbezogenen Grundstücke einen Regelungsbedarf dahingehend, dass nur im Bereich der bereits bestehenden Wohngebäude überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen werden. Durch die Einbeziehung der jeweils gesamte Grundstücke wird klargestellt, dass auf den verbleibenden Grundstücksflächen – insbesondere auf den Richtung Ortslage Brühl gerichteten Teilen der Baugrundstücke – keine ergänzende Wohnbebauung zulässig ist. Konkreter Regelungsbedarf ergibt sich hier insbesondere in Bezug auf ein vorhandenes Gebäude auf Flurstück 6270.

Das Flurstück 6274 war bislang nicht Teil der Außenbereichssatzung aus dem Jahr 2009. Die Gemeinde Ketsch geht jedoch davon aus, dass ein Bebauungszusammenhang zwischen der Bebauung an der Bachstraße in Brühl und dem Anwesen Bachstückerweg 1 gesehen werden könnte. Zur Klarstellung, dass auf diesem Grundstück keine Bebauung zulässig sein soll, erscheint eine Einbeziehung in die Außenbereichssatzung geboten.

4. Verfahren

Verfahrensrechtlich wird die Außenbereichssatzung analog dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13 BauGB wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung und einer frühzeitigen Beteiligung verzichtet.

5. Übergeordnete Planungen und Vorgaben

5.1 Regionalplan

Im Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist der Geltungsbereich als „sonstige Fläche“ dargestellt.

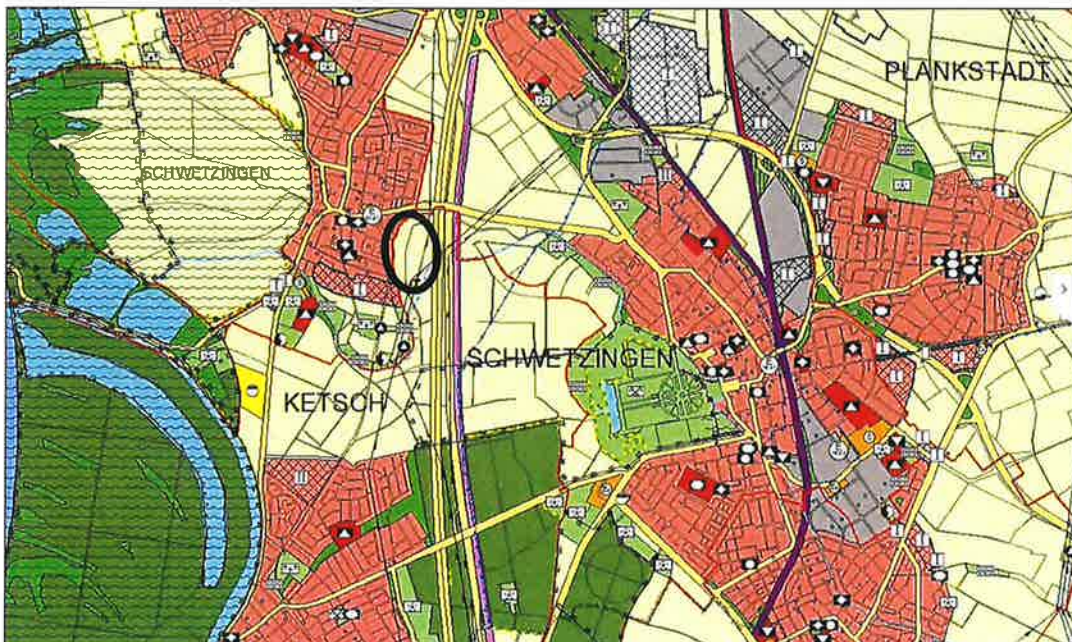
Damit bestehen für das Satzungsgebiet keine entgegenstehenden regionalplanerischen Ausweisungen oder Ziele.



Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.07.2020 stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Das Vorhaben entspricht damit nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ergibt sich allerdings durch die Außenbereichssatzung, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen.

5.3 Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

Innerhalb des Plangebiets bestehen keine förmlichen naturschutzrechtlichen Unterschutzstellungen.

Ebenso liegen für das Planungsgebiet keine wasserrechtlichen Schutzgebietsausweisungen vor.

5.4 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt nach den Hochwassergefahrenkarten des Leimbachs außerhalb der berechneten Hochwasserflächen eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ100). Allerdings werden Teile des Gebietes (Flurstücke 6270, 6269 und 6268) bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) überflutet und gelten daher als Risikogebiet.

Die Grundstückseigentümer sollen sich daher nach § 78b Abs. 2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten sichern. Zudem ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

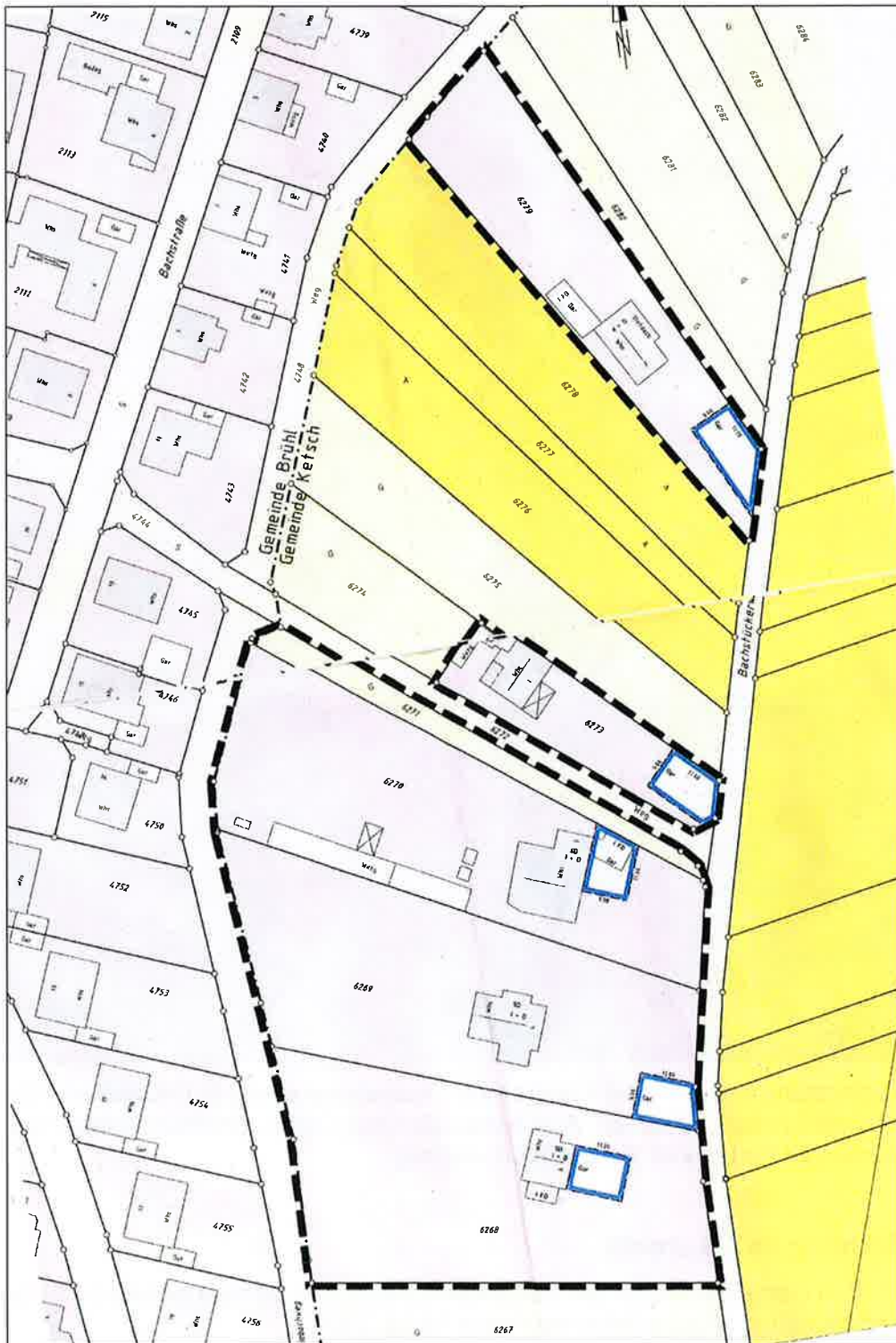


Abgrenzung der bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) überflutungsgefährdeten Flächen. Aus: www.udo.lubw.de; Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

6. Bisheriges Baurecht

Für den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung besteht bereits die Außenbereichssatzung „Bachstückerweg“ vom 16.02.2009.

Gemeinde Ketsch - Begründung zur Außenbereichssatzung „Bachstückerweg (Neufassung)“
Fassung vom 08.02.2023



Lageplan zur Außenbereichssatzung Bachstückerweg aus dem Jahr 2009

Diese regelt allerdings nur die Zulässigkeit von Garagen und Carports innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Baufenster. Zulässig ist eine Grundfläche von

maximal 36 m² bei maximal einem Vollgeschoss und einer maximal zulässigen Traufhöhe von 3,00 m. Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung zulässig.

Die bisherige Außenbereichssatzung wird durch die Außenbereichssatzung „Bachstückerweg (Neufassung)“ vollständig ersetzt.

7. Bestehende Baugenehmigungen

Für die vorhandene Bebauung im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung bestehen gemäß den bei der Gemeinde Ketsch verfügbaren Akten folgende Baugenehmigungen:

Anwesen	Flurstück	Jahr	Inhalt
Bachstückerweg 2	6279	unbek.	Wohngebäude
		1957	Garage/Waschküche
		1969	Erweiterung
		1978	Dachausbau
		1980	Zwei Garagen
Bachstückerweg 1	6273	1955	Wohngebäude
		1962	Garage
		1964	Aufstockung um ein zweites Vollgeschoss
Bachstückerweg 3	6270	1954	Wohngebäude
		1961	Garage
		1967	Seitlicher Anbau
		1976	Rückwärtiger Anbau
		1977	Dachgeschossausbau
		1992	Garage
Bachstückerweg 4	6269	1952	Wohngebäude
		1961	Anbau
		1976	Erweiterung
Bachstückerweg 6	6268	1952	Wohngebäude
		2009	Garagen

8. Inhalt der Satzung

Durch die Außenbereichssatzung wird für deren Geltungsbereich bestimmt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Rahmen einer Prüfung der baurechtlichen Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die sonstigen Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 35 Abs. 2 BauGB bleiben jedoch unverändert bestehen.

Mit dieser Regelung soll eine planungsrechtliche Absicherung des vorhandenen Bestandes erreicht werden. Die gegebene Bestandssituation lässt keine städtebaulichen Spannungen erkennen, die einer planungsrechtlichen Absicherung des gegenwärtigen Bestandes entgegen stehen würden.

Neben einer Absicherung des Bestandes ist es auch Ziel der Gemeinde, in einem beschränkten Umfang eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit für die vorhandene Bebauung einzuräumen. Nachdem gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB in der Außenbereichssatzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen werden können, wird die Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben an folgende Bedingungen geknüpft:

- Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Begrenzung auf Einzelhäuser ist erforderlich, um eine gebietsuntypische Verdichtung durch Doppelhäuser oder Hausgruppen zu vermeiden.

- Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 250 m².

Das Maß von 250 m² orientiert sich am vorhandenen Bestand und gestattet zugleich eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit beim bislang größten vorhandenen Gebäude (Bachstückerweg 3 mit 210 m²) um ca. 20 %. Eine weitergehende Ausweitung der Bebauung wäre mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht mehr vereinbar, da dann in nennenswertem Umfang mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen wäre.

- Die maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen betragen 7,00 m bzw. 10,50 m bei Gebäuden mit geneigten Dächern und 8,00 m bei Flachdachgebäuden, gemessen jeweils über der Höhe des Bachstückerwegs, gemessen in der Mitte des grundstücksseitigen Abschnitts der Grenze des Bachstückerwegs. Beim Anbau an bestehende Gebäude bzw. bei der Erweiterung bestehender Gebäude dürfen die maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen überschritten werden, wenn diese bereits bei dem bestehenden Gebäude überschritten sind und diese durch den Anbau bzw. die Erweiterung nicht weitergehend überschritten werden.

Die Begrenzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen ist zum Schutz des Landschaftsbilds erforderlich. Der Gemeinde ist in diesem Zusammenhang bewusst, dass zumindest ein Gebäude die vorgegebenen Höhen überschreitet. Daher wird dort ein Anbau bzw. eine Erweiterung im Rahmen der bisherigen Wand- und Gebäudehöhen zugelassen. Im Falle einer Er-

satzbebauung sind jedoch die vorgegebenen Maximalwerte einzuhalten.

- Wohnzwecken dienenden Vorhaben sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind dabei eng um die bestehenden Standorte der vorhandenen Bebauung gezogen. Damit wird sichergestellt, dass über den heutigen Bestand hinaus keine weiteren Wohngebäude entstehen können.
- Garagen und Nebengebäude mit mehr als 40 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Garagen und Nebengebäude zulässig. Die Abgrenzung der Flächen für Garagen und Nebengebäude ergibt sich aus dem bisherigen Bestand sowie den Regelungen der bisherigen Außenbereichssatzung.

Mit der lagemäßigen Fixierung der Flächen für Garagen und Nebengebäude soll insbesondere eine Sicherung der ausgedehnten rückwärtigen Gartenflächen vor einer baulichen Nutzung durch Gebäude vermieden werden

- Garagen dürfen maximal eine Grundfläche von 36 m² bei einer maximal zulässigen Wandhöhe von 3,00 m aufweisen.

Diese Regelungen sind aus der bisherigen Außenbereichssatzung übernommen und dienen der Gewährleistung einer deutlichen Unterordnung der Bauweise möglicher Garagen unter die zulässigen Hauptbaukörper.

- Es sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Eine höhere Wohnungsanzahl wäre mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht mehr vereinbar, da dann in nennenswertem Umfang mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen wäre.

Mit diesen Regelungen wird der bestehende Charakter der Bebauung einerseits gesichert und andererseits zugleich im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine bauliche Weiterentwicklung der vorhandenen Gebäude oder ein gleichwertiger Ersatz dieser Gebäude an grundsätzlich gleicher Stelle ermöglicht. Eine wesentliche Ausweitung der bestehenden baulichen Nutzungen im Außenbereich ergibt sich mit diesen Regelungen allerdings nicht.

9. Grünordnung

Durch die Außenbereichssatzung wird kein abschließendes Baurecht geschaffen. Die Außenbereichssatzung lässt damit keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu. Daher wird weder eine Abwägung hierüber noch eine Bestimmung von Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Vielmehr sind die Bestimmungen des Naturschutzrechts hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich unverändert wie bei sonstigen Vorhaben im Außenbereich im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren anzuwenden. Insofern ist im Baugenehmigungsverfahren eine ausreichende Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange sichergestellt.

Ebenfalls auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens sind – soweit erforderlich - die Belange des Artenschutzes vertiefend zu prüfen.

10. Erschließung

Beide Teilflächen sind bereits durch den Bachstückerweg vollständig verkehrlich erschlossen. Weitere Maßnahmen zur Erschließung oder zur Änderung der bestehenden Verkehrserschließung sind weder erforderlich noch vorgesehen.

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Telefon, Gas und Wasser ist ebenfalls durch die bereits bestehenden Erschließungsanlagen gewährleistet.

Das anfallende Schmutzwasser kann problemlos vom bestehenden Kanalsystem aufgenommen werden. Ausbauerfordernisse ergeben sich nicht. Das auf dieser Fläche anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Ungeachtet der bestehenden Erschließung bleibt eine gesicherte Erschließung gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zwingende Zulässigkeitsvoraussetzung für Bauvorhaben. Da mit der Außenbereichssatzung kein abschließendes Baurecht geschaffen wird, bleibt es den Antragsteller überlassen, eine gesicherte Erschließung im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Aus der Aufstellung der Außenbereichssatzung ergibt sich kein über den heutigen Bestand hinausgehender Erschließungsanspruch für die Anwesen.

11. Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zur Außenbereichssatzung besteht eine eigenständige Satzung über örtliche Bauvorschriften mit Regelungen zur Dachgestaltung, zu Einfriedungen und zur Zahl notwendiger Kfz-Stellplätze.

12. Bodenordnung

Innerhalb des Satzungsgebietes werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Ketsch, den 10.03.23


Wangler
Bürgermeister

