

**GEMEINDE KETSCH  
RHEIN-NECKAR-KREIS**

**BEBAUUNGSPLAN MIT  
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN  
„HOHWIESEN - NEUFASSUNG“**

**BEGRÜNDUNG**

**SATZUNGSFASSUNG**

**JULI 2018**

## INHALT

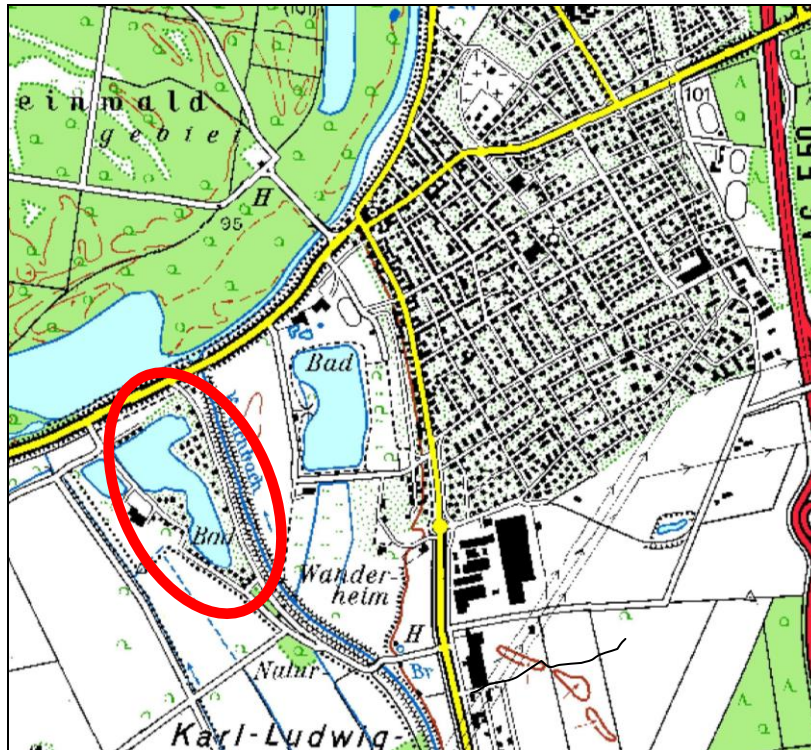
<b>1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes</b>	<b>5</b>
<b>2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung</b>	<b>6</b>
<b>3. Verfahren</b>	<b>7</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen</b>	<b>8</b>
4.1 Regionalplan	8
4.2 Flächennutzungsplan	8
<b>5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen</b>	<b>9</b>
5.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	9
5.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete	11
<b>6. Bisheriges Baurecht</b>	<b>13</b>
<b>7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation</b>	<b>16</b>
7.1 Vorhandene Nutzungen	16
7.2 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	18
7.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	18
<b>8. Neufassung des Bebauungsplanes „Hohwiesen“</b>	<b>19</b>
8.1 Städtebauliche Zielsetzung	19
8.2 Umfang der Änderungen	20
8.3 Planungsrechtliche Festsetzungen	21
8.3.1 Art der baulichen Nutzung	21
8.3.2 Maß der baulichen Nutzung	23
8.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche	27
8.3.4 Bauweise	28
8.3.5 Nebengebäude, Garagen und Stellplätze	29
8.3.6 Höchstzahl der Wohnungen	31
8.3.7 Öffentliche und private Grünflächen	32
8.3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	33
8.4 Örtliche Bauvorschriften	33
8.4.1 Regelungen zur Dachgestaltung	34

8.4.2	Regelungen zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	36
8.4.3	Regelungen zu Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	37
8.4.4	Gestaltung der unbebauten Teile der privaten Grundstücke (§ 72 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	38
8.4.5	Kenntnisgabeverfahren (§ 47 Abs. 1 Nr. 6 LBauO)	39
8.5	Verkehrerschließung	40
8.6	Grünordnung	41
8.7	Artenschutz	41
8.8	Versorgung	42
8.9	Entwässerung	42
<b>9.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>43</b>
<b>10.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>44</b>
10.1	Beschreibung des Vorhaben	44
10.2	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	45
10.3	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	48
10.3.1	Landschaftsstruktur	48
10.3.2	Geologie und Böden	48
10.3.3	Gewässerhaushalt	48
10.3.4	Klima	49
10.3.5	Biotopstrukturen	49
10.3.6	Tiere und Pflanzen	50
10.3.7	Landschaftsbild/Erholungspotenzial	51
10.3.8	Kultur- und Sachgüter	51
10.4	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	51
10.5	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen	52
10.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	52
10.5.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schall- oder Luftschadstoffimmissionen	52
10.6	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen	

gen	52
10.6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	52
10.6.2 Immissionsschutz	53
10.6.3 Kultur- und Sachgüter	53
10.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	53
10.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	54
10.9 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	54
10.10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	54
<b>11. Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>54</b>
<b>12. ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG</b>	<b>56</b>
12.1 Zielsetzung der Planung	56
12.2 Berücksichtigung der Umweltbelange	56
12.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	57
12.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	58

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage von Ketsch und umfasst weite Teile des eigentlichen Hohwiesensees und der das Gewässer umgebenden Wochenendhausgebiete sowie die randlich im Bereich des Wochenendhausgebiets zugelassene Wohnbebauung.



Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Osten durch den östlichen Rand der Straße „Am Kraichbach“
- im Südosten durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 365/7 sowie deren geradlinige Verlängerung nach Nordosten bis über die Straße „Am Kraichbach“
- im Südwesten durch die nordöstliche und nordwestliche Grenze des Flurstücks 365/8, durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks 2368, durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 2361, durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 2369/1, durch die südöstliche und die nordöstliche Grenze des Flurstücks 2360, durch eine Linie senkrecht über den Hohwiesenweg bis zum Auftreffen am südlichsten Punkt des Flurstücks 5260, durch die südliche und östliche Grenze des Flurstücks 5260, durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 5259, 5258 und 5257, durch die südöstliche und die

- nordöstliche Grenze des Flurstücks 465 sowie durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 469 und 477
- im Norden durch die südliche und Teile der östlichen Grenze des Flurstücks 2356, durch die Speyerer Straße (K 4250) bzw. die Einmündungsfläche der Straße Am Kraichbach in die Speyerer Straße

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches und die einbezogenen Grundstücke ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung.

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung**

Westlich der Ortslage Ketsch befindet sich ein in der Rheinniederung gelegener Siedlungsbereich, der vornehmlich durch Wochenendhäuser geprägt ist. Planungsrechtliche Grundlage dieser Bebauung sind die Bebauungspläne „Hohwiesen“ und „Hohwiesen II“ mit ihren verschiedenen Änderungen und Ergänzungen.

Seit einiger Zeit lässt die bestehende Bebauung und Nutzung im Wochenendhausgebiet eine Eigendynamik erkennen, die durch die bestehenden Bebauungspläne offenkundig nicht wirksam gesteuert werden kann. Dies gilt insbesondere in Hinblick auf das verwirklichte Maß der baulichen Nutzung, die überbaute Grundstücksfläche und die Art der Nutzung (zunehmend Dauerwohnen statt Wochenendhaus). Ein nicht unerheblicher Teil der baulichen Anlagen und Nutzungen widerspricht damit den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne. Für einen Teil der abweichenden Bebauung liegen Befreiungen von den Festsetzungen der Bebauungspläne vor, für andere bauliche Anlagen und Nutzungen ist von einer Duldung durch die Gemeinde auszugehen (Verzicht auf Durchsetzung des Baurechts trotz Kenntnis der Abweichungen).

Die Errichtung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Wochenendhäusern gehört zu den gemäß LBO genehmigungsfreien Vorhaben. Auch wenn die Festsetzungen der Bebauungspläne dessen ungeachtet zu beachten sind, fehlt praktisch eine vorbeugende Kontrollmöglichkeit im Rahmen eines Kenntnisgabe- oder Baugenehmigungsverfahrens, ohne die auch für die Zukunft eine bebauungsplan-treue Weiterentwicklung der Fläche nicht zu erwarten ist. Die für die Handhabung der Bebauungspläne unbefriedigende Situation mit den inzwischen mehrfach geänderten und in Teilflächen ersetzten Ursprungsbebauungsplänen von 1970 („Hohwiesen“) und 1972 („Hohwiesen II“), aus denen sich das gültige Baurecht für jeden Einzelfall erst mühsam durch die Gesamtschau sämtlicher Änderungen abgeleitet werden muss, trägt ebenfalls nicht zur Akzeptanz der baurechtlichen Festsetzungen bei.

Die bestehende öffentliche Erschließung entspricht im Wesentlichen den Vorgaben der rechtskräftigen Bebauungspläne. Am östlichen Seeufer sind jedoch in einem Teilbereich erhebliche Abweichungen zwischen Bebauungsplan, Grundstücksbildung und tatsächlicher Situation vor Ort festzustellen. Durch die Abwei-

chungen ergeben sich Seeflächen ohne ausreichende öffentliche Zugangsmöglichkeiten und Wochenendhausgrundstücke ohne direkte öffentliche Erschließung.

Mit einer Neufassung der Bebauungspläne soll der Regelungsinhalt auf die aus heutiger Sicht wesentlichen städtebaulichen Regelungserfordernisse konzentriert und die redaktionelle Handhabung der Bebauungspläne vereinfacht werden.

Von den bisher bereits überplanten und erschlossenen Flächen des Wochenendhausgebiets wird der Bereich am nordwestlichen Ufer des Hohwiesensees aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hohwiesen – Neufassung“ ausgespart. Aufgrund der vorhandenen Topographie mit einer sehr schmalen, steilen Uferzone zwischen der Wasserfläche des Hohwiesensees und dem deutlich höher gelegenen Hohwiesenweg reichen die Gebäude der Wochenendhäuser hier bis direkt an die Uferlinie heran, die sich größtenteils als baulich befestigte Kante zeigt. Diese bestehende Bebauung steht damit im Widerspruch zu den Regelungen des § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) zu Gewässerrandstreifen. Gemäß § 29 Abs. 1 WG ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich 5 m breit. In den Gewässerrandstreifen ist unter anderem die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, verboten. Die Gemeinde kann zwar im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Rechtsverordnung schmalere Gewässerrandstreifen festsetzen, ein vollständiger Verzicht auf einen Gewässerrandstreifen ist jedoch nicht möglich. Der Konflikt zwischen der Forderung des Wassergesetzes nach einem Gewässerrandstreifen und der bestehenden Bebauung kann im Bebauungsplan nicht gelöst werden, wenn gleichzeitig die bestehende und zulässigerweise errichtete Wochenendhausbebauung in diesem Bereich erhalten und planungsrechtlich gesichert werden soll. Die Fläche bleibt damit im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hohwiesen“ von 1970 sowie der zugehörigen 1., 3. und 5. Änderung.

### **3. Verfahren**

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung eines bestehenden Wochenendhausgebiets einschließlich der randlich dort genehmigten Wohngebäude zur dauerhaften Sicherung der Funktion dieses Siedlungsbereichs.

Das Bebauungsplanverfahren wurde zunächst im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB begonnen. Nachdem jedoch aus raumordnerischen Gründen keine substanzielle Ausweitung der Wohnbebauung mehr zugelassen darf, schafft der Bebauungsplan gegenüber dem bisherigen Rechtszustand im Wesentlichen keine neuen Baurechte mehr. Damit dient der Bebauungsplan nicht mehr der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung, so dass die Grundvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren – ungeachtet der Frage, ob das Wochenendhausgebiet überhaupt ein Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB darstellen würde – nicht mehr gegeben. Daher wurde das Bebauungsplanverfahren auf das klassische Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Durchführung einer Umweltprüfung umgestellt, um die Rechtssicherheit des Bebauungsplans zu gewährleisten.

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Regionalplan**

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Regionaler Grünzug und als Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz dargestellt. Im Westen schließt ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an.

Die Regionalen Grünzüge dienen als großräumiges Freiraumsystem dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft in der Metropolregion Rhein-Neckar. Sie sichern die Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz sowie die landschaftsgebundene Erholung. In den Regionalen Grünzügen darf in der Regel nicht gesiedelt werden. Der Umstand, dass die Fläche bei der Aufstellung des Einheitlichen Regionalplans nicht aus der Darstellung des regionalen Grünzugs ausgespart wurde, weist darauf hin, dass die Nutzung als stark durchgrüntes Wochenendhausgebiet als Teil der landschaftsgebundenen Erholungsnutzung im Regionalen Grünzug akzeptiert und als verträglich angesehen wird.

Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz dienen der Vermeidung und Minderung von zusätzlichen Schadensrisiken. In diesen Vorbehaltsgebieten sollen die Belange des Hochwasserschutzes bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders berücksichtigt werden. Zudem soll in ihnen nicht gebaut werden.

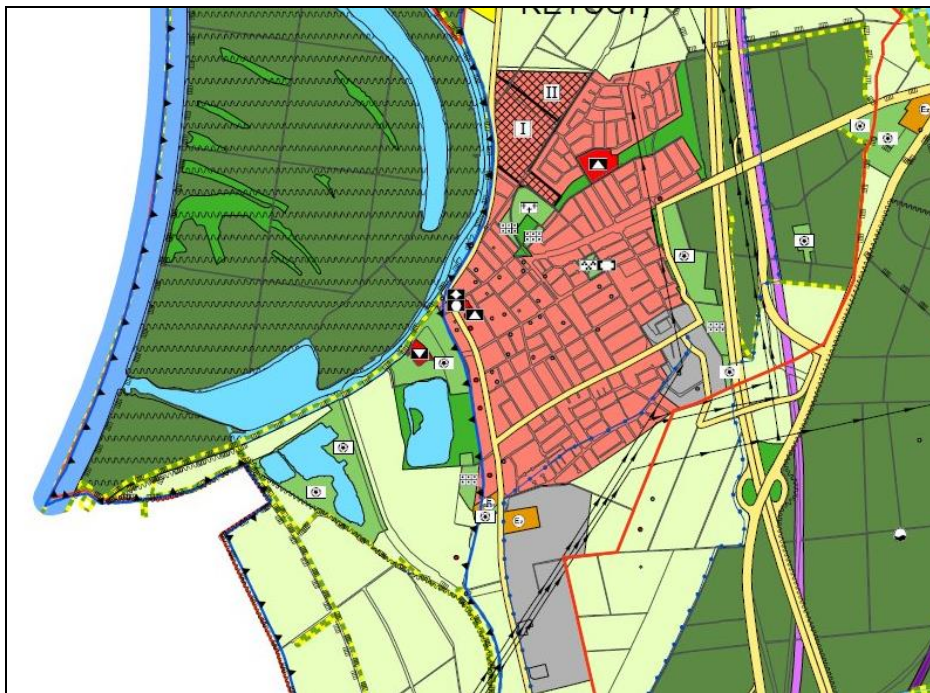
In den Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege haben die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen, räumlich und funktional zusammenhängenden Biotopverbundsystems dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Sie dienen der Erhaltung und Entwicklung heimischer Pflanzen- und freilebender Tierarten mit dem Ziel der Sicherung der Biodiversität.

Damit stehen übergeordnete raumordnerische Vorgaben einer baulichen Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung – zumindest soweit sie über eine reine Wochenendhausnutzung hinausgeht – entgegen.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim ist das Plangebiet als Sport- und Freizeitfläche dargestellt. Die umgebenden Flächen sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, die im Norden und Westen durch die nachrichtliche Darstellung eines FFH-Gebiets und eines Natur- und Landschaftsschutzgebiets und im Süden durch die nachrichtliche Darstellung eines Wasserschutzgebiets überlagert wird.





Flächennutzungsplan 2015 / 2020 des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim (Ausschnitt)

Die Festsetzung eines Sondergebiets „Wochenendhausgebiet“ kann gemäß Abstimmung mit dem Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim dann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, wenn der Versiegelungsgrad auf maximal 20 % begrenzt bleibt.

Die Entwicklung eines Reinen Wohngebiets kann innerhalb der Fläche für Sport und Freizeit eigentlich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die im vorliegenden Bebauungsplan als Reines Wohngebiet festzusetzenden Flächen weisen jedoch jeweils eine genehmigte Wohnnutzung auf, so dass die privaten Belange hier in der Abwägung mit Berücksichtigung finden müssen. Gemäß Abstimmung mit dem Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim wird eine planungsrechtliche Absicherung für die bestehende Wohnnutzung akzeptiert, wenn keine substantielle Erweiterung dieser Nutzung ermöglicht wird und der Versiegelungsgrad so gering wie möglich festgelegt wird.

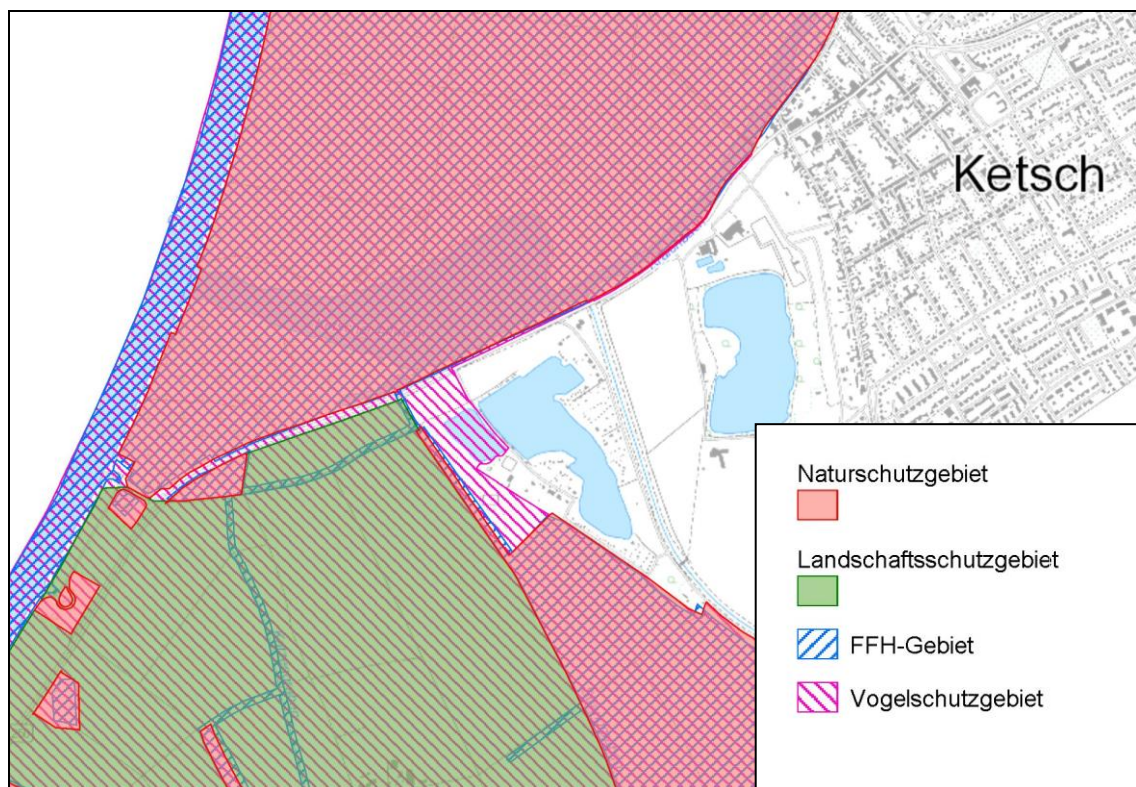
Der Bebauungsplan kann mit der Begrenzung der planungsrechtlichen Absicherung der Wohnnutzung und der Beschränkung der maximal zulässigen Versiegelung auf eine GRZ von in der Regel 0,2 als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

## 5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

### 5.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

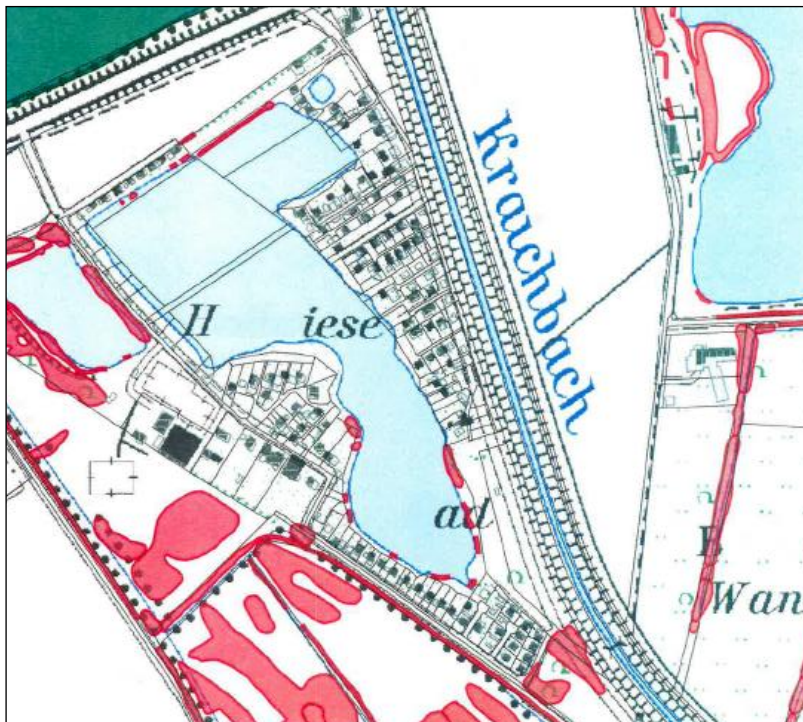
Im Plangebiet selbst befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete. Direkt nördlich und westlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich jedoch das

Naturschutzgebiet Ketscher Rheininsel, das Vogelschutzgebiet Rheinniederung Altlußheim-Mannheim und das FFH-Gebiet Rheinniederung von Philippsburg bis Mannheim. Westlich des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Hockenheimer Rheinbogen. Da keines der Schutzgebiete durch den Bebauungsplan direkt berührt wird und die angrenzenden Bauflächen innerhalb des Plangebiets bereits seit geraumer Zeit bebaut sind, sind negative Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Entwicklung und den Erhaltungszustand der umgebenden Schutzgebiete nicht zu erwarten.



Naturschutzrechtliche Schutzgebiete im Umfeld des Plangebiets (aus: Daten und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, aufgerufen unter: <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/41531/>)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich jedoch mehrere Biotopflächen, denen nach § 30 BNatSchG bzw. nach § 33 NatSchG ein pauschaler Schutz zukommt. Die betreffenden Flächen sind im Bebauungsplan als „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Es handelt sich dabei laut Angaben des Landesamts für Umwelt Baden-Württemberg um „Verlandungsbereich eines Baggersees mit Schwimmblattvegetation, Schilf-Röhricht und Gebüsch feuchter Standorte; Gebüsch feuchter Standorte v.a. aus Grau-Weide, Purpur-Weide und jungen Exemplaren der Silber-Weide; Ufer-Schilf-Röhricht zur Begehungszeit im Wasser stehend mit geringem Anteil weiterer Röhrichtarten; Schwimmblattvegetation an einer Stelle am nördlichen Ufer aus vermutlich angesalbter Weißer Seerose.“



Nach § 30 BNatSchG bzw. nach § 33 NatSchG pauschal geschützte Biotope im Plangebiet und seinem Umfeld (aus: Daten und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg)

## 5.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete

### Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich in einem gegen Hochwasser des Rheins geschütztem Bereich. Bei sehr seltenen, extremen Hochwasserereignissen (HQ extrem) oder bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen am Rhein ist eine Überflutung der Flächen im Plangebiet möglich. Dementsprechend ist das Plangebiet in der Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg als Überflutungsbereich eines HQ<sub>extrem</sub> dargestellt.

### Gewässerrandstreifen

Das Plangebiet beinhaltet den Hohwiesensee und dessen Uferbereiche. Damit befinden sich Teile des Plangebiets innerhalb des Gewässerrandstreifens gemäß § 38 WHG bzw. § 29 Landeswassergesetz (WG). Im Gewässerrandstreifen ist unter anderem verboten:

- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind
- die Umwandlung von Grünland in Ackerland

- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können

Gemäß § 29 Landeswassergesetz (WG) ist der Gewässerrandstreifen im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich fünf Meter breit. Ausgenommen sind lediglich Gewässer von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung.

#### Dammschutzverordnung

Für den Rheinhochwasserdamm XXXV entlang des Kraichbachs gilt eine Dammschutzverordnung vom 12.05.1993, deren Schutzbestimmungen das Planungsgebiet betreffen. Beginnend am Dammfuß sind ein 4 m breiter Dammschutzstreifen und daran anschließend eine 35 m breite Dammschutzzone festgesetzt. Die Nutzung dieser Flächen ist insbesondere durch folgende Verbote beschränkt:

- In der Dammschutzzone sind Eingriffe in den Untergrund von mehr als 0,5 m Tiefe verboten.
- Weiterhin ist eine 10 m breite Zone, beginnend am Dammfuß, baumfrei zu halten.

#### Rechtsverordnung zum Gemeingebrauch

Mit Rechtsverordnung vom 15.04.2010 hat die Gemeinde Ketsch Regelungen gemäß § 28 Abs. 2 Wassergesetz Baden-Württemberg über die Benutzung des Seeuferbereichs, zum Schutz des Gewässers und über den Gemeingebrauch am "Großen Hohwiesensee" erlassen. Der See darf grundsätzlich von jedermann zum Baden und als Eisbahn benutzt werden. Im Seeuferbereich sind alle Handlungen nicht gestattet, die geeignet sind den Charakter des Erholungsgebietes zu beeinträchtigen. Das Befahren des Sees im Rahmen des Gemeingebrauchs ist nur mit Ruder-, Tret-, Paddel- und kleinen Segelbooten zulässig.

#### Wasserschutzgebiet

Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Zone III und III A des Wasserschutzgebiets Zweckverband Wasserversorgung Kurpfalz, Hockenheimer Rheinbogen, mit Rechtsverordnung vom 04.12.1980.

## 6. Bisheriges Baurecht

Folgende Pläne sind heute für den Bereich des Planungsgebiets rechtsgültig:

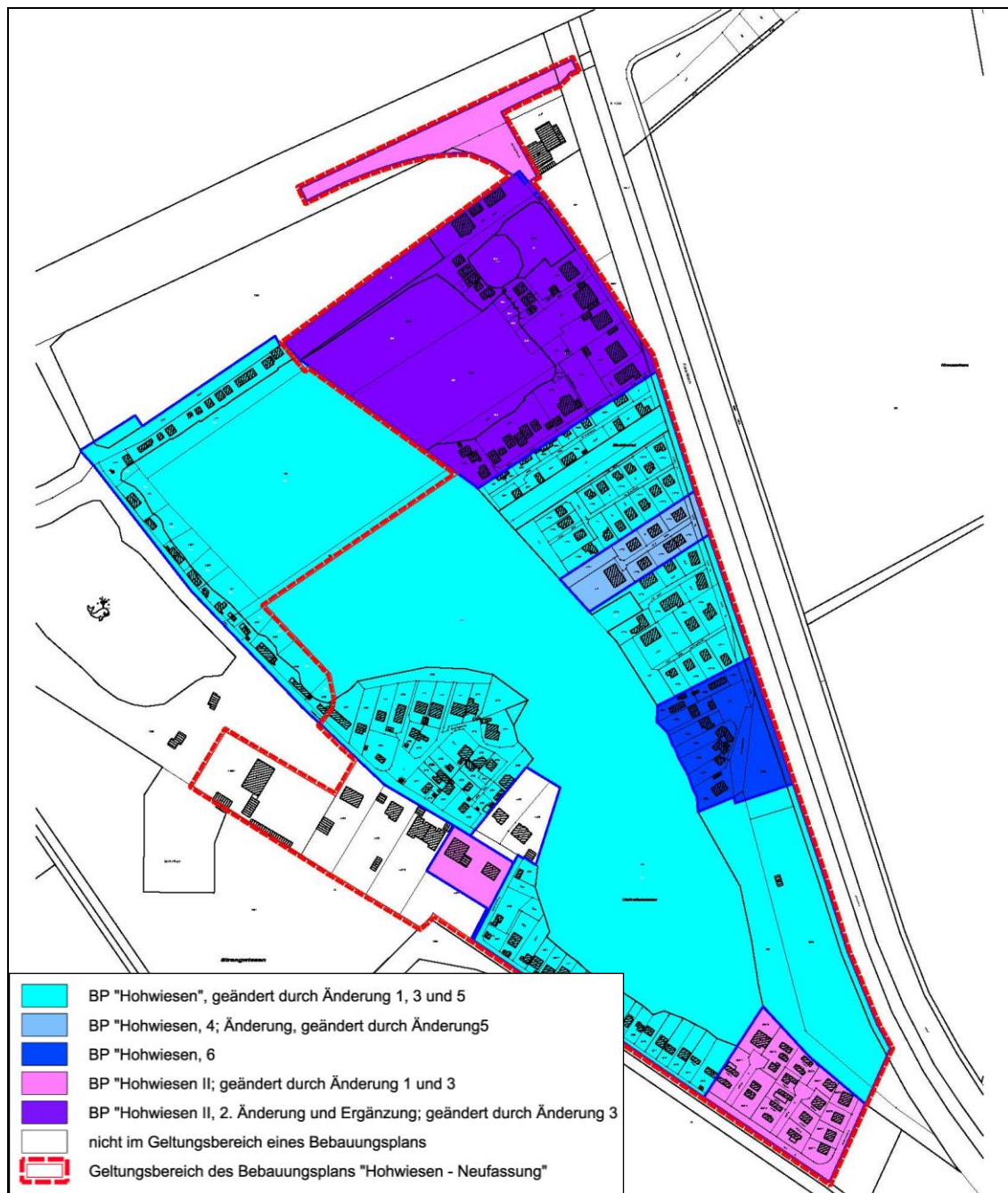
Bezeichnung	Inhalt	rechtskräftig seit
Hohwiesen	Ursprungsbebauungsplan: Wochenendhausgebiet GRZ 0,1; GFZ 0,1, offene Bauweise; gestalterische Festsetzungen zu Wochenendhäusern, u. Einfriedungen	1970
Änderung der Bebauungsplansatzung „Hohwiesen“ (1. Änderung)	Nebengebäude und Garagen sind nicht zulässig. Stellplätze sind auf dem Grundstück oder in einer Gemeinschaftsanlage auszuweisen.	1980
Hohwiesen - 3. Änderung	Erhöhung der GRZ und GFZ von 0,1 auf 0,2 bei max. 65 m <sup>2</sup> Grundfläche je Wochenendhaus  Festsetzung zu First- und Traufhöhen sowie Dachneigung	1996
Hohwiesen - 4. Änderung	Zeichnerischen Teiländerung für den Bereich der Flurstücke 417 und 417/1 bis 417/8  Plan ersetzt für seinen Geltungsbereich den Ursprungsbebauungsplan	2008
Hohwiesen - 5. Änderung	Neuregelung Einfriedungen	2009
Hohwiesen - 6. Änderung	Zeichnerischen Teiländerung für den Bereich der Flurstücke 368/6, 426 und 426/1 bis 426/8  Plan ersetzt für seinen Geltungsbereich den Ursprungsbebauungsplan	2014
Hohwiesen II	Ursprungsbebauungsplan	1972
Hohwiesen II - 1. Änderung	Ausschluss von Nebengebäuden und Garagen. Stellplätze sind auf dem Grundstück oder als gemeinsame Stellplätze anzuweisen.	1980
Hohwiesen II - 2. Änderung und Ergänzung	Zeichnerischen Teiländerung für den nördlichen Teilbereich (Plan ersetzt für seinen Geltungsbereich den Ursprungsbebauungsplan)	2000

Bezeichnung	Inhalt	rechtskräftig seit
Hohwiesen II - 3.Änderung	Neuregelung Einfriedungen	2009

Die Regelungsinhalte der bisherigen Bebauungspläne sind in den folgenden Kapiteln, in dem die Änderungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen erläutert werden, dargestellt.

Die Bebauung im Bereich der Flurstücke 443/3, 443/4 (teilweise), 443/5, 443/6, 443/9, 443/10 und 2360/1 im südlichen Planungsbereich befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Genehmigungen für diese Bebauung wurde zum Teil auf Grundlage von § 35 BauGB (Außenbereich), zum Teil von § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) erteilt.

Gemeinde Ketsch, Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Hohwiesen - Neufassung“, Begründung  
Satzungsfassung 16.07.2018



Abgrenzung der rechtskräftigen Bebauungspläne und der nicht überplanten Flächen

## 7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

### 7.1 Vorhandene Nutzungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den größten Teil des Wochenendhausgebiets rund um den Hohwiesensee westlich der Ortslage von Ketsch.

Die Flächen des Plangebiets werden zum überwiegenden Teil als Wochenendhausgrundstücke, zum geringeren Teil auch durch Wohngebäude genutzt. Da auch ein Teil der Wochenendhäuser zum Dauerwohnen genutzt wird und diese dann in Größe und Ausstattung entsprechend der Dauerwohnnutzung ausgestaltet sind, ist der Übergang zwischen einer planungsrechtlich von Beginn an zulässigen Wohnnutzung und einer zum Dauerwohnen intensivierten Wochenendhausbebauung fließend. Die jeweils zulässige Nutzung lässt sich am Baubestand praktisch nicht mehr abzulesen.

Genehmigte Wohnnutzung am Hohwiesensee				
Anwesen	Flurstück	Genehmigung der Wohnnutzung	Maßgebender Bebauungsplan	Bisherige Festsetzung im BP
Am Kraichbach 2	390	(nicht geprüft, da gemäß BP zulässig)	Hohwiesen II – 2. Änderung	Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4, I Vollgeschoss
Am Kraichbach 17	394	Altgenehmigung aus der Zeit vor der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans	Hohwiesen II – 2. Änderung	Wochenendhausgebiet (trotz damals bereits bestehendem und genehmigtem Wohngebäude; die damaligen Gründe dafür können heute nicht mehr nachvollzogen werden)
Am Kraichbach 20	394/11	(nicht geprüft, da gemäß BP zulässig)	Hohwiesen II – 2. Änderung	Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4, II Vollgeschosse
Am Kraichbach 25	394/11	(nicht geprüft, da gemäß BP zulässig)	Hohwiesen II – 2. Änderung	Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4, II Vollgeschosse
Am Kraichbach 26	401/1	17.07.1958	Hohwiesen II – 2. Änderung	Wochenendhausgebiet (trotz damals bereits bestehendem und genehmigtem Wohngebäude; die damaligen Gründe dafür können heute nicht mehr nachvollzogen werden)
Am Kraichbach 27	401/3	(nicht geprüft, da gemäß BP zulässig)	Hohwiesen II – 2. Änderung	Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4, II Vollgeschosse
Am Kraichbach 33	401/5	20.06.1990	Hohwiesen II – 2. Änderung	Wochenendhausgebiet



<b>Genehmigte Wohnnutzung am Hohwiesensee</b>				
Anwesen	Flurstück	Genehmigung der Wohnnutzung	Maßgebender Bebauungsplan	Bisherige Festsetzung im BP
Hohwiesenweg 4	2360/1	Verschiedene Genehmigungen	Unbeplanter Bereich	--
Hohwiesenweg 6	443/5	07.07.1967	Unbeplanter Bereich	--
Hohwiesenweg 8	443/9	12.03.1993	Unbeplanter Bereich	--
Hohwiesenweg 10/10a	443/210	24.03.1993	Unbeplanter Bereich	--
Hohwiesenweg 12	443/4	(nicht geprüft, da gemäß BP zulässig)	Hohwiesen II	Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4, I Vollgeschoss
Hohwiesenweg 14	443/4	(nicht geprüft, da gemäß BP zulässig)	Hohwiesen II	Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4, I Vollgeschoss
Hohwiesenweg 103	443/3	28.03.1985	Unbeplanter Bereich	--
Hohwiesenweg 103a	443/6	Neubau Einfamilienhaus, Baugenehmigung vom 21.10.1982, Abriss im Jahre 2003. Neubau Einfamilienhaus, Baugenehmigung vom 22.05.2003	Unbeplanter Bereich	--

Alle nicht aufgeführten Gebäude sind nicht als Wohngebäude genehmigt, auch wenn sie zum Teil so genutzt werden.

Die Intensität der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke schwankt innerhalb des Gebiets erheblich. Die Grundstücke sind praktisch durchgängig mit mindestens je einem Wochenendhaus oder Wohnhaus und den zugehörigen Nebengebäuden und Nebenanlagen wie Schuppen, Terrassen und dergleichen bebaut. Die Freiflächen sind durchgängig gärtnerisch gestaltet und werden größtenteils intensiv gepflegt. Die Randbereiche des Gewässers weisen nur teilweise natürliche Uferzonen auf. Entlang des gesamten Ufers befinden sich zahlreiche private Steganlagen, Bootsanleger und Pontons, die auf die Wasserfläche hinausragen.

Ein öffentlicher Zugang zum Seeufer besteht am Strandbad am südwestlichen Ufer des Hohwiesensees. Ansonsten bestehen nur punktuelle Zuwegungen über öffentliche Wege.

## 7.2 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durchgängig mit Wasser und Abwasser sowie größtenteils oberirdisch mit Strom erschlossen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt von Norden durch die Speyerer Straße (K 4250) über die Straße „Am Kraichbach“ im Osten und den „Hohwiesenweg“ im Westen. Für Fußgänger und Radfahrer besteht zudem über den Heuweg eine Verbindung Richtung Süden bis zur Hockenheimer Landstraße sowie über den Kreuzwiesenweg eine Verbindung zur südlichen Ortslage.

Die innere Erschließung des Wochenendhausgebiets erfolgt durch ein Netz von Stichstraßen und Wegen, die vom Hohwiesenweg und der Straße Am Kraichbach in Richtung See abzweigen. Ein Teil dieser Zufahrtswege ist durch Tore abgetrennt und nicht öffentlich zugänglich. Für einen Teil der Wochenendhäuser besteht kein unmittelbarer Zugang über öffentliche Verkehrsflächen.

## 7.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

### Siedlungs- und Landschaftsbild

Das Plangebiet zeigt sich von der umgebenden freien Landschaft aus als größtenteils dicht eingegrünte Siedlungsfläche mit einer insbesondere am nordöstlichen Rand sehr intensiven, im Ganzen eher heterogenen Bebauung. Der Hohwiesensee ist aufgrund der umgebenen Bebauung von außerhalb des Wochenendhausgebiets praktisch nicht einzusehen.

### Gewässer

Bei dem Hohwiesensee selbst handelt es sich um einen maximal ca. 20 m tiefen Baggersee. Der Kiesabbau am Hohwiesensee wurde bereits seit einiger Zeit abgeschlossen. Der See wird als Badegewässer mikrobiologisch überwacht. Die Wasserqualität wird gemäß der Liste der überwachten Badestellen der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg seit 2010 durchgängig als ausgezeichnet bewertet.

### Luft / Kleinklima

Das Klima im Plangebiet ist dem Klimabezirk des mittleren Oberrheingrabens zuzurechnen und zeichnet sich durch milde Winter und warme Sommer aus.

Eine klimatische Vorbelastung ergibt sich aus der Lage in der Rheinebene und den damit verbundenen austauscharmen und windschwachen Wetterlagen. Die Vertikalzirkulation wird dabei durch warme Luftschichten in geringer Höhe der Atmosphäre unterbunden, was zu drückender Schwüle im Sommer und Inversionslagen im Herbst und Winter führt. Entsprechend bedeutsam sind daher Abkühlungsflächen, die das Lokalklima positiv beeinflussen.

Das Plangebiet wirkt aufgrund der bestehenden Bebauung jedoch nur noch eingeschränkt als klimatischer Ausgleichsraum. Da die Ortslage von Ketsch oberhalb der Gestadekante deutlich höher liegt als das Plangebiet, kommt die hier entstehende Kaltluft der Ortslage ohnehin nicht zu gute. Die Veränderungen im Plangebiet haben damit keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Siedlungsklima der Ortslage Ketsch.

### **Boden**

Die Entstehung des Hohwiesensees sowie des westlich gelegenen Anglersees ist auf den Abtrag der unterhalb des Oberbodens anstehenden Sand- und Kies-schichten zurückzuführen, die den Bodenaufbau der Rheinniederung prägen. Durch die Nutzung als Wochenendhausgebiet ist der natürliche Oberboden teilweise versiegelt. Der Versiegelungsgrad schwankt zwischen den einzelnen Parzellen teilweise stark.

### **Tiere / Pflanzen**

Durch die Nutzung als Wochenendhausgebiet bietet die Fläche hauptsächlich den weniger störungsempfindlichen Tieren der Siedlung und des Siedlungsrandes sowie heimischen Vogelarten, insbesondere den typischerweise an den Baggerseen der Rheinniederung vorzufindenden Wasservögeln, Lebensraum und Unterschlupf.

Naturnahe und ungestörte Uferzonen mit schilfbestandenen Flachwasserbereichen finden sich aufgrund der intensiven Freizeit- und Erholungsnutzung der Seeufer nur punktuell.

## **8. Neufassung des Bebauungsplanes „Hohwiesen“**

### **8.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Wesentliches Ziel der Planung ist die geordnete Weiterentwicklung des bestehenden Wochenendhausgebiets rund um den Hohwiesensee. Die vorhandene, teilweise über das bisher genehmigte oder genehmigungsfähige Maß hinausgehende Bebauung soll auf Dauer auf ein verträgliches Maß zurückgeführt und eine Ausweitung des Dauerwohnens im Wochenendhausgebiet vermieden werden. Damit soll sichergestellt werden, dass das bestehende Wochenendhausgebiet seine Funktion als Freizeit- und Erholungsgebiet in naturnaher Umgebung auch dauerhaft erfüllen kann und ein „Umschlagen“ in ein reines oder allgemeines Wohngebiet mit entsprechend hoher Versiegelung und Nutzungsdichte vermieden wird. Dabei sollen die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Regelungen für das Plangebiet wesentlich vereinfacht und vereinheitlicht werden. Insbesondere sollen die innerhalb des Wochenendhausgebiets nicht einheitlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur maximalen Grundfläche und Höhe von Wochenendhäusern sowie zu Nebengebäuden und Garagen zu einer einheitlichen Regelung für das gesamte Gebiet zusammengeführt werden. Im Gegenzug zu

diesen teilweise gegenüber dem bestehenden Planungsrecht einschränkenden Festsetzungen sollen die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Gestaltung baulicher Anlagen im Zuge der Vereinheitlichung teilweise deutlich gelockert werden.

Die bereits in den Ursprungsbebauungsplänen festgesetzten oder durch Genehmigung gemäß § 34 BauGB entstandenen Wohngebietsflächen innerhalb des Plangebiets sollen im Rahmen der Neufassung planungsrechtlich gesichert werden. Eine Ausdehnung der Wohnnutzung über das bisher genehmigte Maß hinaus kann nach Aussage des Regierungspräsidiums Karlsruhe nicht zugelassen werden, da bei einer Neuausweisung Bauflächen eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan nicht mehr gegeben wäre. Weiterhin ist das Plangebiet im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Regionaler Grünzug festgesetzt. In Grünzügen darf im Allgemeinen nicht gesiedelt werden. Der bereits vorhandene Bestand an genehmigter oder planungsrechtlich gesicherter Wohnnutzung wird seitens des Regierungspräsidiums und dem Regionalverband Rhein-Neckar zwar akzeptiert. Eine darüber hinausgehende Arrondierung oder Ausdehnung der bestehenden Wohnnutzung ist jedoch nicht möglich, da sie auch den Zielen der Raumordnung (Regionaler Grünzug) widersprechen würde.

Eine Sicherung von zwischenzeitlich etablierten Dauerwohnnutzungen im Wochenendhausgebiet ist unabhängig von den bereits vorhandenen Wohngebietsflächen und genehmigten Wohngebäuden ausdrücklich nicht vorgesehen, um die Funktion des Wochenendhausgebiets nicht zu gefährden. Darüber hinaus wären die bestehenden Erschließungsanlagen in weiten Teilen des Plangebiets für ein Wohngebiet bei weitem nicht ausreichend.

Ebenfalls wesentliches Ziel der Planung ist – soweit möglich – der Schutz und die naturnahe Entwicklung der sensiblen Uferbereiche des Gewässers.

Ein weiteres Ziel ist es, die bestehende Situation aus mehreren, mehrfach geänderten und einander teilweise überlagernden Bebauungsplänen nicht nur inhaltlich sondern auch redaktionell durch die Neufassung so zu bereinigen, dass ein einfaches, leicht verständliches Planwerk entsteht, aus dem das gültige Planungsrecht auch durch den Laien schnell, sicher und zweifelsfrei abgeleitet werden kann.

## **8.2 Umfang der Änderungen**

Durch den Bebauungsplan „Hohwiesen – Neufassung“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hohwiesen“ einschließlich der 3., 4., 5. und 6. Änderung sowie des Bebauungsplans „Hohwiesen II“ einschließlich der 1., 2. und 3. Änderung ersetzt. Der Bebauungsplan „Hohwiesen – Neufassung“ gibt das zu beachtende Planungsrecht abschließend in seinem Geltungsbereich vollständig wieder.

Lediglich ein Bereich am nordwestlichen Ufer des Hohwiesensees (Wochenendhausgrundstücke Hohwiesenweg 1 – 27 und Hohwiesenweg 31 – 51) kann nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden, da hier aufgrund der unmittelbar an das Gewässer heranreichenden Bebauung ein auf Ebene des Bebauungsplans nicht lösbarer Konflikt mit dem gesetzlich festgelegten Gewäs-

serrandstreifen (vgl. Kapitel 5.2). Hier bleibt der Bebauungsplan „Hohwiese“ mit Rechtskraft von 1970 mit den nachfolgenden Änderungsplänen 1, 3 und 5 rechtskräftig.

### **8.3 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **8.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Für den weit überwiegenden Teil des Plangebiets bleibt die Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ unverändert erhalten. Klarstellend wird geregelt, dass nur Wochenendhäuser einschließlich der zu- und untergeordneten Nebenanlagen zulässig sind.

In den rechtsgültigen Bebauungsplänen sind zwei Teilflächen im Nordosten und im Westen des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Tatsächlich sind innerhalb dieser Flächen ausschließlich Wohngebäude vorhanden. Andere, im Allgemeinen Wohngebiet ebenfalls zulässige Nutzungen, wurden bisher nicht verwirklicht.

In einem Allgemeinen Wohngebiet wären Nutzungen wie z.B. Läden, Schank- und Speisewirtschaften oder Tankstellen zulässig, die in Nachbarschaft zu einem Wochenendhausgebiet zu Störungen der Erholungsfunktion führen können. Da zum Schutz der Erholungsfunktion umfangreiche Nutzungsausschlüsse im Allgemeinen Wohngebiet erforderlich werden würden, die letztlich den Gebietscharakter in Frage stellen würden, wird künftig anstelle eines Allgemeinen Wohngebiets ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Die heute vorhandenen Nutzungen sind alle auch in einem Reinen Wohngebiet zulässig.

Da auch bei einigen der in einem Reinen Wohngebiet regelmäßig oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Störungen der Erholungsfunktion in der Nachbarschaft nicht ausgeschlossen werden können, werden Anlagen zur Kinderbetreuung, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Zulässig sind damit nur Wohngebäude einschließlich der zu- und untergeordneten Nebenanlagen. Der Charakter der zulässigen Nutzungen wird damit – soweit ohne Eingriffe in bestehende und genutzte Eigentumsrechte möglich - an das Wochenendhausgebiet angeglichen.

In der Abgrenzung beschränkt sich das festgesetzte Reine Wohngebiet auf die Grundstücke, die entweder in einem der bislang rechtskräftigen Bebauungspläne bereits als Wohngebiet festgesetzt waren oder auf denen sich bereits ein genehmigtes Wohnhaus befindet. Im Nordosten des Plangebiets gilt dies für die Grundstücke Am Kraichbach 2, 17, 20, 25, und 27, die im Bebauungsplan „Hohwiesen II, 2. Änderung und Ergänzung“ als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt waren. Auf den dazwischenliegenden Grundstück Am Kraichbach 26 und dem etwas westlich gelegenen Grundstück am Kraichbach 33 befindet sich jeweils ein genehmigtes

Wohnhaus, obgleich die Grundstücke im rechtskräftigen Bebauungsplan als Wochenendhausgebiet festgesetzt sind. Diese Grundstücke werden bis auf einen 10 m breiten Gewässerrandstreifen bzw. im Fall des sehr langgestreckten Grundstücks Am Kraichbach 2 bis zur seeseitigen Grenze des südlich angrenzenden Wochenendhausgebiets als reines Wohngebiet festgesetzt.

Im Südwesten des Plangebiets wurden lediglich die beiden Grundstücke Hohwiesenweg 12 und 14 bereits im Bebauungsplan „Hohwiesenweg II“ bis zu einer Tiefe von 40 m als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auf der Basis des § 34 BauGB wurden auf den angrenzenden Grundstücken Hohwiesenweg 6, 8, 10 und 10a, sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite Hohwiesenweg 103 und 103a ebenfalls Wohngebäude genehmigt.

Die Grundstücke Hohwiesenweg 103 und 103a nördlich des Hohwiesenwegs werden bis auf einen 10 m breiten Gewässerrandstreifen vollständig in das Reine Wohngebiet einbezogen. Die südlich des Hohwiesenwegs gelegen, sehr großen Grundstücken werden entsprechend der bestehenden Bebauung nur bis zu einer Tiefe von 30 m bzw. – beim Anwesen Hohwiesenweg 4 – bis ca. 5 m Abstand zur Hinterkante der vorhandenen Bebauung - als Reines Wohngebiet festgesetzt. Diese Tiefe der Baufläche ist ausreichend, um die bestehende Bebauung zu sichern. Eine über den bereits planungsrechtlich gesicherten oder genehmigten Bestand hinausgehende Ausweitung der Wohngebietsflächen erfolgt nicht, da sich ansonsten ein Widerspruch zu den Zielvorgaben des Einheitlichen Regionalplan gegeben wäre und der Bebauungsplan zudem nicht mehr aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden könnte.

Für das Anwesen Hohwiesenweg 4 werden angesichts des genehmigten Bestands trotz Festsetzung als Reines Wohngebiet Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen bestehender genehmigter Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO zugelassen.

Art der baulichen Nutzung					
Bisherige Festsetzungen					Künftige Festsetzungen
BP „Hohwiesen“ mit späteren textlichen Änderungen Nr. 1,3 und 5	Änderung 4 mit Änderung 5	Änderung 6	BP „Hohwiesen II“ mit späteren textlichen Änderungen Nr. 1 und 3	BP „Hohwiesen II, 2. Änderung“ mit Änderung 3	„Hohwiesen – Neufassung“
Wochenendhausgebiet gem. § 10 BauNVO	Wochenendhausgebiet gem. § 10 BauNVO	Wochenendhausgebiet gem. § 10 BauNVO	Wochenendhausgebiet gem. § 10 BauNVO	Wochenendhausgebiet gem. § 10 BauNVO	Im Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO „Wochenendhausgebiet“ sind nur Wochenendhäuser einschließlich der zu- und untergeordneten Nebenanlagen zulässig.
			Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO Im Reinen Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO sind nur Wohngebäude einschließlich der zu- und untergeordneten Nebenanlagen zulässig. Unzulässig sind <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlagen zur Kinderbetreuung,</li> <li>• Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>• sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ul>

### 8.3.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl / Grundfläche maximal / Geschossflächenzahl

Für das Wochenendhausgebiet bleibt die bisher durchgängig festgesetzte GRZ von 0,2 unverändert erhalten.

Zusätzlich wird für das gesamte Wochenendhausgebiet festgesetzt, dass für ein Wochenendhaus das Höchstmaß von 65 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht überschritten

werden darf. Damit ist sichergestellt, dass die Gebäude den Rahmen der für ein Wochenendhausgebiet verträglichen Größenordnung auch auf den größeren Grundstücken nicht überschreiten. Diese Beschränkung der maximalen Grundfläche war bisher nur im Bebauungsplan „Hohwiesen“ und den entsprechenden Änderungen, nicht jedoch im Bebauungsplan „Hohwiesen II“ mit den zugehörigen Änderungen und Erweiterungen verankert. Sollten im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Hohwiesen II“ und „Hohwiesen II, 2. Änderung und Ergänzung“ Wochenendhäuser mit einer größeren Grundfläche bestehen, die genehmigt oder in genehmigungsfähiger Weise errichtet wurden, so genießen diese Gebäude zwar Bestandsschutz, ein Wiederrichten nach Verlust ist jedoch in gleicher Weise nicht zulässig. Aufgrund der geringen Flächengröße der meisten Wochenendhausgrundstücke im Bereich dieser Bebauungspläne ist eine Überschreitung der Grundfläche von 65 m<sup>2</sup> bei gleichzeitiger Einhaltung der GRZ von 0,2 jedoch nicht in relevantem Umfang zu erwarten.

Um nachteilige Auswirkungen auf die Bebaubarkeit der Grundstücke durch die vorgesehenen Uferrandstreifen (vgl. Kapitel 8.3.7) zu vermeiden, wird für das Wochenendhausgebiet eine Einbeziehung der im Plan festgesetzten privaten Grünflächen in die Berechnungsgrundlage für die GRZ erlaubt.

Im Reinen Wohngebiet wird die zulässige GRZ ebenfalls weit überwiegend von 0,4 auf 0,2 beschränkt. Damit soll dort die zulässige Versiegelung auf den Grundstücken auf ein mit der Umgebung verträgliches Maß begrenzt werden. Dies stellt für die bereits zuvor als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Grundstücke eine deutliche Einschränkung der zulässigen GRZ dar. Allerdings ist zu beachten, dass die zulässige GRZ für den größeren Teil dieser Grundstücke aufgrund der begrenzenden Wirkung der sehr restriktiv abgegrenzten überbaubaren Grundstücksflächen bei keinem der mit ca. 930 m<sup>2</sup> bis 1.450 m<sup>2</sup> sehr großen Grundstücke durch die Hauptgebäude voll ausgeschöpft werden konnte.

Aufgrund der bereits beschriebenen einschränkenden Wirkung der überbaubaren Grundstücksflächen wird gegenüber dem bisherigen Planungsrecht faktisch nicht die zulässige Größe der Hauptgebäude, sondern lediglich der Umfang der zulässigen Nebenanlagen beschnitten. Zum Erreichen des städtebaulichen Ziels eines nur locker bebauten und deutlich durchgrüntes Wohngebiets mit geringen Versiegelungsgrad erscheint diese Einschränkung der Versiegelung durch Nebenanlagen jedoch städtebaulich sinnvoll und angemessen.

Eine größere GRZ von 0,3 und 0,4 wird lediglich für das Grundstück Am Kraichbach 27 und Hohwiesenweg 10 und 10a festgesetzt, da die hier zulässigerweise errichteten Wohngebäude eine größere GRZ benötigt und die festgesetzten Bauflächen mit ca. 550 m<sup>2</sup> für ein Einzelhaus und ca. 920 m<sup>2</sup> für ein Doppelhaus im Vergleich mit den übrigen Wohngebietsgrundstücken relativ klein ausfallen. Die vorhandenen Wohngebäude selbst fügen sich in ihrer Größe und Kubatur in die angrenzende Wohnbebauung ein, so dass die Festsetzung einer höheren GRZ in diesem Fall städtebaulich vertretbar ist.

Auf die Festsetzung einer GFZ wird sowohl im Reinen Wohngebiet als auch im



Wochenendhausgebiet verzichtet, da die Festsetzung der GRZ in Verbindung mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse, den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe grundsätzlich ausreicht, um das zulässige Bauvolumen auf ein verträgliches Maß zu beschränken.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Im Wochenendhausgebiet ist unverändert durchgängig nur ein Vollgeschoss zulässig.

Im Reinen Wohngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse differenziert festgesetzt. Grundsätzlich soll die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auch im Reinen Wohngebiet auf ein Vollgeschoss beschränkt bleiben, so dass die zulässige Wohnbebauung noch in einem mit der umgebenden Wochenendhausbebauung verträglichen Rahmen bleibt. Maximal zwei Vollgeschosse werden ausschließlich für die Grundstücke zugelassen, auf denen bereits ein genehmigtes zweigeschossiges Wohngebäude errichtet wurde. Ein weiteres Aufstocken der bestehenden eingeschossigen Gebäude wird damit bewusst ausgeschlossen, um eine Ausdehnung der bestehenden Wohnnutzung zu vermeiden. Dies gilt auch für eingeschossig errichtete Gebäude, für die gemäß der Ursprungsbebauungspläne bisher eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zulässig gewesen wäre.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Im Wochenendhausgebiet wird die Traufhöhe auf maximal 3,50 m und die Gebäudehöhe auf maximal 4,8 m begrenzt, um den Gebietscharakter zu wahren und die Höhenentwicklung der Wochenendhäuser wirksam zu begrenzen. Diese maximale Trauf- und Gebäudehöhe wurde für den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans „Hohwiesen“ durch den Änderungsbebauungsplan „Hohwiesen, 3. Änderung“ festgesetzt und durch keine der späteren Änderungen gelockert. Im Ursprungsbebauungsplan „Hohwiesen II“ sowie den folgenden Änderungen und Ergänzungen ist über die Beschränkung auf ein Vollgeschoss hinaus keine maximale Trauf- oder Gebäudehöhe für Wochenendhäuser festgesetzt, so dass in diesem Bereich die bisher unbegrenzte Trauf- bzw. Gebäudehöhe für Wochenendhäuser erstmals eingeschränkt wird.

Auch im Reinen Wohngebiet stellt die Festsetzung einer maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe eine gegenüber dem bestehenden Baurecht zusätzliche Einschränkung dar. Innerhalb der bereits festgesetzten Wohngebietsflächen war lediglich für ein einziges Baufenster im Geltungsbereich „Hohwiesen II, 2. Änderung und Ergänzung“ eine Beschränkung der Firsthöhe auf 7,5 m festgesetzt. Dennoch erscheint eine Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe auch im Reinen Wohngebiet städtebaulich sinnvoll und notwendig, um die weitere Höhenentwicklung auf ein möglichst geringes Maß zu beschränken. Ausgehend von dem bereits vorhandenen Gebäudebestand und der bestehenden Regelung für das Baufenster im Nordosten des Plangebiets wird für die Bereiche mit maximal zwei-

Gemeinde Ketsch, Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Hohwiesen - Neufassung“, Begründung  
Satzungsfassung 16.07.2018

geschossigen Gebäuden – sowie für ein eingeschossiges , jedoch auf einer Aufschüttung errichtetes Gebäude - eine Traufhöhe von 6,50 m und eine Gebäudehöhe von maximal 9,50 m festgesetzt. Für die übrigen Bereiche mit eingeschossiger Bauweise beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 4,50 m und die maximale Gebäudehöhe von 7,5 m.

Maß der baulichen Nutzung					
Bisherige Festsetzungen					Künftige Festsetzungen
BP „Hohwiesen“ mit späteren textlichen Änderungen Nr. 1,3 und 5	Änderung 4 mit Änderung 5	Änderung 6	BP „Hohwiesen II“ mit späteren textlichen Änderungen Nr. 1 und 3	BP „Hohwiesen II, 2. Änderung“ mit Änderung 3	„Hohwiesen – Neufassung“
<b>Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“</b>					
GRZ = 0,2 GFZ = 0,2	GRZ = 0,2 GFZ = 0,2	GRZ = 0,2 GFZ = 0,2	GRZ = 0,2 GFZ = 0,2	GRZ = 0,2 GFZ = 0,2	GRZ = 0,2 Keine GFZ
I Vollgeschoss	I Vollgeschoss	I Vollgeschoss	I Vollgeschoss	I Vollgeschoss	I Vollgeschoss
Grundfläche je Gebäude max. 65 m <sup>2</sup>	Grundfläche je Gebäude max. 65 m <sup>2</sup>	Grundfläche je Gebäude max. 65 m <sup>2</sup>	--	--	maximal zulässige Grundfläche 65 m <sup>2</sup> je Baugrundstück, soweit sich nicht aus der festgesetzten Grundflächenzahl ein geringeres Maß ergibt.  Bei der Berechnung der GRZ können festgesetzte private Grünflächen als Teil des Baugrundstücks einbezogen werden.
Firsthöhe max. 4,8 m, Traufhöhe max. 3,5 m	Firsthöhe max. 4,8 m, Traufhöhe max. 3,5 m	Firsthöhe max. 4,8 m, Traufhöhe max. 3,5 m	--	--	Firsthöhe max. 4,8 m, Traufhöhe max. 3,5 m
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>					<b>Reines Wohngebiet</b>
--	--	--	GRZ = 0,4; GFZ = 0,4	Nördl. WA: GRZ = 0,4; GFZ = 0,5 Südl. WA: GRZ = 0,4; GFZ = 0,8	GRZ = 0,2; für Am Kraichbach 27 GRZ = 0,3, für Hohwiesenweg 10 und 10a GRZ = 0,4 keine GFZ
--	--	--	I Vollgeschoss	Nördl. WA: I Vollgeschoss Südl. WA: max. II Vollgeschosse	teilweise I Vollgeschoss, teilweise II Vollgeschosse
--	--	--	--	Nördliches WA: FH max. = 7,5 m Sonst keine Festsetzung	TH max. 4,5 m; FH max. 7,5 m bei max. I Vollgeschoss TH max. 6,5 m; FH max. 9,5 m bei max. II Vollgeschosse

Für das bislang planungsrechtlich nicht abgesicherte Gebäude Hohwiesenweg 4 ergeben sich die Regelungen zur Trauf- und Firsthöhe aus dem Bestand.

Der maßgebende Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe wird für das Reine Wohngebiet und das Wochenendhausgebiet einheitlich mit der Höhe der Erschließung dienenden, in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche – gemessen in der Mitte der Grundstückszufahrt - festgesetzt.

### **8.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Im Wochenendhausgebiet weichen Teile der Erschließungsstraßen und –wege sowie die realen Grenzen der einzelnen Parzellen teilweise deutlich von den Vorgaben der rechtsgültigen Bebauungspläne ab. In der Praxis ist es daher stellenweise sehr schwierig, die genaue Lage der bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Gelände zu bestimmen. Zumindest ein Teil der bestehenden Wochenendhäuser befindet sich unter anderem deshalb nicht innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Da im Wochenendhausgebiet kein zwingender städtebaulicher Grund für eine restriktive Regelung bei der Anordnung der zulässigen Baukörper erkennbar ist, sollen die überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplans wesentlich großzügiger gefasst werden. Das wesentliche städtebauliche und ökologische Ziel bei der Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen im Wochenendhausgebiet ist dabei der Schutz der sensiblen Uferzone des Hohwiesensees vor dem Heranrücken der baulichen Nutzung. Zur Wasserlinie des Sees hält die überbaubare Grundstücksfläche daher – soweit möglich – einen Abstand von mindestens 10 m ein. Lediglich an den wenigen Stellen, an denen bereits zulässigerweise Gebäude mit geringem Abstand zur Uferlinie errichtet wurden, wird auf der Abstand von 10 m zur Uferlinie verringert. Zur näheren Erläuterung des Abstandsmaßes wird auf Kapitel 8.3.7. verwiesen.

Zur Ringstraße um das Wochenendhausgebiet und zu öffentlichen Grünflächen halten die überbaubaren Grundstücksflächen einen Regelabstand von 2,50 ein. Unterschreitungen ergeben sich überall dort, wo bereits mit geringerem Abstand Gebäude errichtet wurden. Zu den schmalen Stichstraßen sowie zu den öffentlichen Parkplatzflächen werden – außer im Fall benachbart gelegener Wohngebäude, die von der Straßenkante zurückspringen müssen - keine Abstände vorgegeben. Hier ergeben sich die Mindestabstände aus den bauordnungsrechtlichen Anforderungen.

Im Reinen Wohngebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche restriktiver gehandhabt. In den bisher einschlägigen Bebauungsplänen steuerte die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche im Wohngebiet nicht nur die Lage der Hauptgebäude, sondern begrenzte teilweise auch deren zulässige Größe, da die zulässige GRZ innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche teilweise nicht ausgeschöpft werden konnte. Die mit der Planänderung im Reinen Wohngebiet festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich einerseits am Gebäudebestand, sind aber andererseits gegenüber den früheren

Festsetzungen so ausgeweitet, dass eine Ausschöpfung der festgesetzten – von 0,4 auf 0,2 bzw. 0,3 reduzierten – GRZ auch tatsächlich möglich ist. Die rückwärtig gelegenen Gartenflächen bleiben Teil der nicht-überbaubaren Flächen und werden so vor einer Ausdehnung der Wohnbebauung geschützt.

#### **8.3.4 Bauweise**

Wie in den Ursprungsbebauungsplänen wird für das gesamte Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Weiterhin werden künftig explizit nur Einzelhäuser zugelassen. Eine stärker verdichtete Bauweise durch Doppel- oder Reihenhäuser erscheint aufgrund des Gebietscharakters sowohl für das Wochenendhausgebiet als auch für die Reinen Wohngebiete nicht angemessen. Lediglich für ein Anwesen im Reinen Wohngebiet (Hohwiesenweg 10 und 10a) werden aufgrund der gegebenen Bebauung sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zugelassen.

In den Ursprungsbebauungsplänen „Hohwiesen“ und „Hohwiesen II“ ist unter „Bauweise“ die Festsetzung enthalten, dass bei Gebäuden auf einem Grundstück der Gebäudeabstand auf bis zu 3,0 m verringert werden kann, wenn die einander gegenüberliegenden Wänden keine Öffnungen aufweisen. Diese Festsetzung wurde bereits bei allen Änderungen der Ursprungsbebauungspläne, die diese auf Teilflächen ersetzen, nicht übernommen und soll auch im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplans nicht übernommen werden, da keine städtebauliche Notwendigkeit für eine Unterschreitung des bauordnungsrechtlichen Mindestabstand zwischen Wochenendhäusern gesehen wird.

Bauweise					
Bisherige Festsetzungen					Künftige Festsetzungen
BP „Hohwiesen“ mit späteren textlichen Änderungen Nr. 1,3 und 5	Änderung 4 mit Änderung 5	Änderung 6	BP „Hohwiesen II“ mit späteren textlichen Änderungen Nr. 1 und 3	BP „Hohwiesen II, 2. Änderung“ mit Änderung 3	„Hohwiesen – Neufassung“
Offene Bauweise	Offene Bauweise	Offene Bauweise	Offene Bauweise	Offene Bauweise	Offene Bauweise Nur Einzelhäuser zulässig (nur für ein Grundstück: Einzel- und Doppelhäuser)
Bei Gebäuden auf dem gleichen Grundstück kann der Gebäudeabstand bis auf 3 m verringert werden. In diesen Fällen ist bei den einander gegenüberliegenden Wänden die Anordnung von Öffnungen nicht zulässig.	--	--	Bei Gebäuden auf dem gleichen Grundstück kann der Gebäudeabstand bis auf 3 m verringert werden. In diesen Fällen ist bei den einander gegenüberliegenden Wänden die Anordnung von Öffnungen nicht zulässig.	--	Festsetzung entfällt

### 8.3.5 Nebengebäude, Garagen und Stellplätze

Die Zulässigkeit von Nebengebäuden, Garagen und Stellplätzen im Wochenendhausgebiet ist in den vor Planungsbeginn rechtskräftigen Bebauungsplänen teilweise sehr unterschiedlich geregelt. Im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans „Hohwiesen“ (mit allen folgenden Änderungen) sind Nebengebäude ausschließlich in Form von Gartenhäusern bis 18 m<sup>3</sup> Rauminhalt zulässig. Garagen sind unzulässig und Stellplätze sind ausschließlich als nicht überdachte Stellplätze zulässig. Im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans „Hohwiesen II“ sind Nebengebäude und Garagen zunächst ebenfalls grundsätzlich unzulässig. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung wurde diese Festsetzung jedoch nicht übernommen. Stattdessen wird festgesetzt, dass Gebäude ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. In Verbindung mit den restriktiv abgegrenzten überbaubaren Grundstücksflächen war diese Festsetzung ausreichend, um das Bauvolumen der Nebengebäude wirksam zu begrenzen.

Um die Größenentwicklung der Nebengebäude im Wochenendhausgebiet auch künftig auf ein sinnvolles Maß zu begrenzen wird festgesetzt, dass Nebengebäude

hier nur bis zu einem Rauminhalt von maximal 25 m<sup>3</sup> zulässig sind. Mit der Erhöhung der zulässigen Größe wird den veränderten Ansprüchen an ein Wochenendhausgrundstück Rechnung getragen, ohne eine Überdimensionierung der Nebengebäude zuzulassen.

Garagen sind für die zeitlich begrenzte Wohnnutzung eines Wochenendhausgebiets nicht notwendig oder sinnvoll und sprengen mit ihrem Bauvolumen den Maßstab der in einem Wochenendhausgebiet vertretbaren Nebenanlagen. Zudem besteht bei Garagen die Gefahr einer zweckentfremdeten Nutzung. Garagen und Carports bleiben daher im Wochenendhausgebiet ausgeschlossen.

Im Reinen Wohngebiet werden Nebengebäude mit mehr als 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt, Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den seitlichen Abstandsflächen zugelassen. Damit soll eine Freihaltung der rückwärtigen Gartenflächen von baulichen Anlagen erreicht werden. Von dieser Regelung ausgenommen ist lediglich das rückwärtig gelegene Anwesen Hohwiesenweg 4. Dort ist der Garagenbestand bewusst nicht in die überbaubare Grundstücksfläche aufgenommen worden, um dort keine wohnbauliche Entwicklung zuzulassen. Im Umkehrschluss müssen aber zur Sicherung des Bestands Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig bleiben.

Grundsätzlich wird für alle Garagen und überdachte Stellplätze mit Seitenwänden geregelt, dass diese mit ihrer Zufahrtsseite um mindestens 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abrücken müssen. Damit sollen Verkehrsgefährdungen beim Ein- und Ausparken vermieden werden.

Gegenüber den im Plan festgesetzten privaten Verkehrsflächen gilt die Vorgabe zum Mindestabstand nicht. Hier ist die Regelung nicht erforderlich, da die privaten Verkehrsflächen nicht öffentlich zugänglich sind.

Nebengebäude, Garagen und Stellplätze					
Bisherige Festsetzungen					Künftige Festsetzungen
BP „Hohwiesen“ mit späteren textlichen Änderungen Nr. 1,3 und 5	Änderung 4 mit Änderung 5	Änderung 6	BP „Hohwiesen II“ mit späteren textlichen Änderungen Nr. 1 und 3	BP „Hohwiesen II, 2. Änderung“ mit Änderung 3	„Hohwiesen – Neufassung“
<b>Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“</b>					
Nebengebäude und Garagen sind nicht zulässig.  Stellplätze sind auf den Grundstücken oder als gemeinsame Stellplatzanlagen auszuweisen.	Nebengebäude nur als Gartenhäuser mit maximal 18 m <sup>3</sup> Rauminhalt.	Nebengebäude nur als Gartenhäuser mit maximal 18 m <sup>3</sup> Rauminhalt.  Garagen und überdachte Stellplätze ausdrücklich unzulässig	Nebengebäude und Garagen sind nicht zulässig.  Stellplätze sind auf den Grundstücken oder als gemeinsame Stellplatzanlagen auszuweisen.	Gebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.  Die Stellplätze sind nach den Vorgaben der LBO, der BauN-VO und der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ketsch in der Fassung vom 22.05.1997 in ausreichendem Maße herzustellen.	Im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ darf der Rauminhalt eines Nebengebäudes das Höchstmaß von 25 m <sup>3</sup> nicht überschreiten.  Im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ sind Garagen und Carports nicht zulässig.
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>					<b>Reines Wohngebiet</b>
--	--	--	--	Gebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche  Die Stellplätze sind nach den Vorgaben der LBO, der BauN-VO und der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ketsch in der Fassung vom 22.05.1997 in ausreichendem Maße herzustellen.	Im Reinen Wohngebiet sind Nebengebäude mit mehr als 25 m <sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt, Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.  Garagen und Carports mit Seitenwänden sind mit der Zufahrtsseite um mindestens 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken.

### 8.3.6 Höchstzahl der Wohnungen

In den bisher gültigen Bebauungsplänen sind bislang keine Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden enthalten.

In den bereits bisher als Wohngebiet festgesetzten Bereichen besteht eine einheitliche Bebauung mit Einfamilienhäusern, die auch künftig so erhalten bleiben soll.

Nur ein Haus ist mit zwei genehmigten Wohnungen versehen. Die Errichtung von Zwei- oder Mehrfamilienhäusern wird im Plangebiet als städtebaulich nicht verträglich bewertet, unabhängig von der Tatsache, dass eine Ausweitung der bestehenden Wohnnutzung aufgrund raumordnerischer Vorgaben nicht zulässig ist. Bei der Neufassung des Bebauungsplans wird daher festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig ist. Nur für die Anwesen Hohwiesenweg 20 und 22 wird ausnahmsweise eine weitere Wohnung zugelassen, wenn diese dem Ersatz einer zum Zeitpunkt der Rechtskraft vorhandenen und genehmigten Wohnung dient.

Für das planungsrechtlich bislang nicht abgesicherte Anwesen Hohwiesenweg 4 werden entsprechend des genehmigten Bestands bis zu 6 Wohnungen zugelassen.

Im Wochenendhausgebiet sind Wohnungen unzulässig. Insofern besteht hier kein Regelungsbedarf.

### **8.3.7 Öffentliche und private Grünflächen**

Im Bebauungsplan werden künftig im Uferbereich öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an den Vorgaben des Wassergesetzes Baden-Württemberg. Dort ist in § 29 WG geregelt, dass die Breite des Gewässerrandstreifens an Gewässern im Innenbereich 5 m und im Außenbereich 10 m beträgt. In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich notwendig sind, ist unzulässig. Diese Regelung gilt zunächst unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans. Abweichend davon kann die Gemeinde im Innenbereich im Einvernehmen mit der Wasserbehörde jedoch durch eine gesonderte Rechtsverordnung einen breiteren oder schmaleren Gewässerrandstreifen festsetzen, soweit dies erforderlich bzw. mit den Grundsätzen des Wasserhaushaltsgesetzes und dem Wohl der Allgemeinheit vereinbar ist. Ein streckenweise vollständiger Verzicht auf einen Gewässerrandstreifen bzw. die Reduzierung dessen Breite auf Null ist im Rahmen einer Rechtsverordnung jedoch nicht möglich.

Ungeachtet der Frage, ob für den Hohwiesensee die Bestimmungen zum Innen- oder zum Außenbereich maßgebend sind, wird im Bebauungsplan von Mindestbreite des Gewässerrandstreifens von 10 m ausgegangen. Damit soll die ökologische Qualität des Hohwiesensees so weit als möglich gesichert werden. Die Abstandsvorgabe des § 29 WG für den Außenbereich wird daher – soweit angesichts der bereits vorhandenen Gebäude möglich - übernommen.

Soweit die Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen sind, wird lediglich an wenigen Uferabschnitten der Gewässerrandstreifen von 10 m im Bestand nicht eingehalten. Soweit dies der Fall ist, wird der Gewässerrandstreifen zur planungsrechtlichen Absicherung des Bestandes auf ein geringeres Maß von 6 m bzw. – an einer Stelle – 3 m verschmälert. Im Falle einer Neubebauung ist in



diesen Bereichen dann im Einzelgenehmigungsverfahren zu entscheiden, ob unter wasserrechtlichen Gesichtspunkten einer Unterschreitung der Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes bzw. Wassergesetzes Baden-Württemberg zugestimmt werden kann oder ob ein denkbarer Ersatzneubau weiter vom Gewässer abzurücken ist.

Um die betreffenden Uferbereiche auch im Bebauungsplan planungsrechtlich gegen eine Überbauung zu sichern, werden die Uferzonen als öffentliche bzw. private Grünflächen festgesetzt. Zur Klarstellung wird ergänzend festgesetzt, dass innerhalb der privaten Grünflächen die Errichtung baulicher Anlagen sowie befestigter Flächen oder künstlicher Uferbefestigungen nicht zulässig ist.

Die Abgrenzung der öffentlichen zu den privaten Grünflächen orientiert sich dabei an den gegebenen Eigentumsverhältnissen. Bei den öffentlichen Grünflächen handelt sich hauptsächlich um allgemein zugängliche Uferbereiche im Bereich des Wochenendhausgebiets sowie um den öffentlichen Badestrand im Südosten des Plangebiets.

### **8.3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Durch den Ausschluss von Dachflächen, Regenrinnen und Fallrohren aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei wird den Belangen des Grundwasser- und Gewässerschutzes Rechnung getragen, indem der Eintrag von Schwermetallen in das Grundwasser oder den Hohwiesensee durch die Versickerung oder das oberflächige Abfließen von Regenwasser von metallgedeckten Dachflächen vermieden wird.

Gemäß § 3 der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 darf das von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeknten Dächern anfallende Niederschlagswasser nicht ohne wasserrechtliche Erlaubnis dezentral beseitigt (versickert oder in ein Gewässer eingeleitet) werden. Ein Regenwasserkanal zur zentralen Ableitung und anschließenden Behandlung von Niederschlagswasser besteht im Plangebiet jedoch nicht und ist auch künftig nicht vorgesehen.

## **8.4 Örtliche Bauvorschriften**

Wie bereits in Kapitel 8.1 dargelegt, sollen auch die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan im Rahmen der Neufassung soweit möglich vereinfacht und auf die städtebaulich wesentlichen Festsetzungen beschränkt werden. Auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen wird dabei soweit möglich verzichtet.

## 8.4.1 Regelungen zur Dachgestaltung

### Dachform und Dachneigung

Die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne zur Dachgestaltung sind nicht einheitlich. Während für das Wochenendhausgebiet im Bebauungsplan „Hohwiesen“ und den folgenden Änderungsplänen durchgängig Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 23° zulässig sind, sind im Geltungsbereich „Hohwiesen II“ für Wochenendhäuser ausschließlich Flachdächer und geneigte Dächer bis 8° Neigung, im Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung Flachdächer, Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung von 0°-23° ( $\pm 3^\circ$ ) zulässig.

Um diese Bandbreite zulässiger Dachformen sinnvoll zusammen zu fassen und auf einen städtebaulich angemessenen gemeinsamen Nenner zu bringen, werden als zulässige Dachformen im Wochenendhausgebiet zukünftig Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 25° sowie gewölbte Dächer zugelassen. Gewölbte Dächer waren bisher nicht zulässig, sind jedoch zu einem nicht unwesentlichen Anteil im Plangebiet bereits vorhanden. Da diese für Wochenendhäuser offensichtlich zunehmend beliebtere Dachform im Plangebiet gestalterisch und städtebaulich nicht schädlich oder störend auffällt, wird sie künftig zugelassen.

Im Reinen Wohngebiet zeigen sich die bisherigen Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung ebenfalls uneinheitlich. Ausgehend vom Bestand und in Zusammenfassung der bisherigen Regelungen sind künftig Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 45° zulässig. Auf die Zulässigkeit von gewölbten Dächern wird aufgrund der größeren städtebaulichen Wirkung dieser ungewöhnlichen Dachform bei Wohngebäuden verzichtet.

### Garagen und Nebengebäude

Da die Festsetzung zur Dachform die für Garagen und Nebengebäude gängigen Dachformen wie Flachdächer und flach geneigte Pultdächer umfasst, wird auf eine zusätzliche Regelung für Nebenanlagen verzichtet.

### Dachaufbauten / Gauben

In den rechtskräftigen Bebauungsplänen sind Dachgauben für Wochenendhausgebiete nahezu flächendeckend ausgeschlossen. Lediglich im Süden und Westen des Plangebiets auf der nicht durch die 2. Änderung und Erweiterung überlagerten Fläche des Ursprungsbebauungsplans „Hohwiesen II“ sind Gauben für Wochenendhäuser zulässig.

Für Wohnhäuser sind Dachgauben im Geltungsbereich des nicht überlagerten BP „Hohwiesen II“ ebenfalls uneingeschränkt zulässig. Im Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung dieses Bebauungsplans sind Gauben jedoch auch im allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

Um ein städtebaulich unerwünschtes Zergliedern der Dachlandschaft zu

verhindern, wird im Rahmen der Neufassung festgesetzt, dass Dachaufbauten und Gauben im Wochenendhausgebiet grundsätzlich unzulässig sind. Im Reinen Wohngebiet sind Dachaufbauten und Gauben zulässig, wenn die sie einzeln eine Breite von 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge und in der Summe einer Dachfläche die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Sollten im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplan „Hohwiesen II“ bereits Dachaufbauten oder Gauben zulässigerweise errichtet worden sein, die durch diese Festsetzung unzulässig werden, so verfügt der zulässigerweise errichtet Bestand über Bestandsschutz. Ein Wiedererrichten der Dachaufbauten oder Gauben nach Verlust oder eine wesentliche Änderung dieser Bauteile ist jedoch nicht mehr zulässig und auch städtebaulich nicht erwünscht.

Örtliche Bauvorschriften zur Dachform und –gestaltung					
Bisherige Festsetzungen					Künftige Festsetzungen
BP „Hohwiesen“ mit späteren textlichen Änderungen Nr. 1,3 und 5	Änderung 4 mit Änderung 5	Änderung 6	BP „Hohwiesen II“ mit späteren textlichen Änderungen Nr. 1 und 3	BP „Hohwiesen II, 2. Änderung“ mit Änderung 3	„Hohwiesen – Neufassung“
<b>Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“</b>					
Flachdach oder geneigtes Dach Dachneigung max. 23°	Flachdach oder geneigtes Dach Dachneigung max. 23°	Flachdach oder geneigtes Dach Dachneigung max. 23°	Flachdach oder geneigtes Dach Dachneigung max. 8°	Flachdach, Satteldach, Walmdach Dachneigung max. 23° ± 3°	Im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ sind Flachdächer, geneigte Dächer mit maximal 25° Neigung sowie gewölbte Dächer zulässig.
Dachüberstand max. 0,5 m	Dachüberstand max. 0,5 m	Dachüberstand max. 0,5 m	--	--	Die Festsetzung entfällt
Gauben und Dachaufbauten sind unzulässig.	Gauben und Dachaufbauten sind unzulässig.	Gauben sind unzulässig.	--	Dachgauben unzulässig	Dachgauben, Dachaufbauten und Nebengiebel sind im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ unzulässig. Solaranlagen sind zulässig.

Örtliche Bauvorschriften zur Dachform und –gestaltung					
Bisherige Festsetzungen					Künftige Festsetzungen
BP „Hohwiesen“ mit späteren textlichen Änderungen Nr. 1,3 und 5	Änderung 4 mit Änderung 5	Änderung 6	BP „Hohwiesen II“ mit späteren textlichen Änderungen Nr. 1 und 3	BP „Hohwiesen II, 2. Änderung“ mit Änderung 3	„Hohwiesen – Neufassung“
Allgemeines Wohngebiet					Reines Wohngebiet
---	---	---	Flachdach, Satteldach Dachneigung: 0°- 33°	nördliches WA: Walmdach 30°-45° Neigung ± 3°  südliche WA: Satteldach 30°-45° Neigung ± 3°  Dachgauben sind unzulässig.	Im Reinen Wohngebiet sind geneigte Dächer mit bis zu 45° Neigung zulässig. Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
---	---	---		Kniestock bis 0,3 m	Die Festsetzung entfällt.

#### 8.4.2 Regelungen zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

In den Ursprungsbebauungsplänen „Hohwiesen“ und „Hohwiesen II“ ist festgesetzt, dass Wochenendhäuser gruppenweise einheitlich zu gestalten sind. Zulässig sind nur Holzhäuser oder mit Holz verkleidete Häuser in naturfarbener hell bis dunkelbrauner Färbung sowie Massivhäuser oder massiv ummantelte Häuser geputzt oder unverputzt in weißer Farbgebung.

Diese Festsetzung hat sich in der Vergangenheit als zu restriktiv erwiesen und wurde daher bereits im Rahmen der bestehenden Änderungen der Ursprungsbebauungspläne nicht weitergeführt.

Um den Bauherren und Eigentümern des Wochenendhausgebiets einen größeren Spielraum bei der Gestaltung ihrer Wochenendhäuser zu gewähren soll im Rahmen der Neufassung auf Festsetzung zur Gestaltung von Wochenendhäusern (mit Ausnahme der Festsetzung zur Dachgestaltung) verzichtet werden. Grundsätzlich reichen die vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Gebäudehöhe und zur Dachgestaltung aus, um städtebauliche Missstände zu vermeiden.

Im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplans wird zudem auf die teilweise in den bestehenden Bebauungsplänen vorhandenen Regelungen zu Sockeln ver-

Gemeinde Ketsch, Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Hohwiesen - Neufassung“, Begründung Satzungsfassung 16.07.2018

richtet. Durch die Festsetzungen zur GRZ in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhe wird die Kubatur der zulässigen Gebäude ausreichend umschrieben, so dass diese Festsetzung städtebaulich nicht mehr zwingend erforderlich ist.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen					
Bisherige Festsetzungen					Künftige Festsetzungen
BP „Hohwiesen“ mit späteren textlichen Änderungen Nr. 1,3 und 5	Änderung 4 mit Änderung 5	Änderung 6	BP „Hohwiesen II“ mit späteren textlichen Änderungen Nr. 1 und 3	BP „Hohwiesen II, 2. Änderung“ mit Änderung 3	„Hohwiesen – Neufassung“
<b>Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“</b>					
Wochenendhäuser sind gruppenweise einheitlich zu gestalten. Zulässig sind nur Holzhäuser oder mit Holz verkleidete Häuser in naturfarbener hell bis dunkelbrauner Färbung sowie Massivhäuser oder massiv ummantelte Häuser geputzt oder unverputzt in weißer Farbgebung.	--	--	Wochenendhäuser sind gruppenweise einheitlich zu gestalten. Zulässig sind nur Holzhäuser oder mit Holz verkleidete Häuser in naturfarbener hell bis dunkelbrauner Färbung sowie Massivhäuser oder massiv ummantelte Häuser geputzt oder unverputzt in W	--	Die Festsetzung entfällt
kein Sockel zulässig. Gebäude können um max. 0,5 m über das Gelände angehoben werden.		Unterkellerung ist unzulässig	kein Sockel zulässig. Gebäude können um max. 0,5 m über das Gelände angehoben werden.	Sockel max. 0,7 m über Hinterkante Fußweg	Die Festsetzung entfällt
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>					<b>Reines Wohngebiet</b>
---	---	---	---	Sockel bis 0,7 m über Hinterkante Fußweg	Die Festsetzung entfällt

#### 8.4.3 Regelungen zu Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die derzeit gültigen Regelungen zu Einfriedungen wurden erst 2009 durch Änderungsbebauungspläne getroffen. Sie werden daher in die Neufassung übernommen.

#### **8.4.4 Gestaltung der unbebauten Teile der privaten Grundstücke (§ 72 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

In einem Teil der bestehenden Bebauungspläne ist festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten, Zuwege und Beläge versickerungsfähig anzulegen sind. Im Bebauungsplan „Hohwiesen II, 2. Änderung und Ergänzung“ ist darüber hinaus festgesetzt, dass nicht bebaute Grundstücksflächen mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen und Pflanzen zu begrünen sind.

Auf die Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge kann im Rahmen der Neufassung verzichtet werden, da das Plangebiet über keine zentrale Regenwasserableitung durch eine Regenwasser- oder Mischwasserkanal verfügt. Das anfallende Niederschlagswasser ist damit ohnehin auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder läuft dezentral dem natürlichen Gelände folgend zum Hohwiesensee ab. Die Verwendung von versickerungsfähigen Befestigungen bietet damit keinen nennenswerten wasserwirtschaftlichen Vorteil.

Auf eine Festsetzung zur Bepflanzung mit standortgerechten und heimischen Gehölze und Pflanzen wird im Rahmen der Neufassung ebenfalls verzichtet, da diese Regelung kaum zu kontrollieren und gegen den Willen der Eigentümer und Nutzer praktisch nicht umsetzbar ist. Das Plangebiet zeigt sich auch ohne eine Festsetzung zur Pflanzbindung als stark durchgrüntes Gebiet mit einer Vielzahl von standortgerechten und auch heimischen Pflanzen. Die zulässige Versiegelung wird durch die Festsetzung der GRZ von 0,2 bzw. 0,3 wirksam auf ein verträgliches Maß begrenzt. Ein kompletter Ausschluss nicht heimischer Zier- und Nutzpflanzen, den diese Festsetzung jedoch im Umkehrschluss beinhaltet, erscheint jedoch weder für ein Wochenendhausgebiet noch für ein Reines Wohngebiet angemessen.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der unbebauten Teile der Grundstücke					
Bisherige Festsetzungen					Künftige Festsetzungen
BP „Hohwiesen“ mit späteren textlichen Änderungen Nr. 1,3 und 5	Änderung 4 mit Änderung 5	Änderung 6	BP „Hohwiesen II“ mit späteren textlichen Änderungen Nr. 1 und 3	BP „Hohwiesen II, 2. Änderung“ mit Änderung 3	„Hohwiesen – Neufassung“
<b>Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“</b>					
--	Zufahrten / Zuwege und Beläge sind in wasserdurchlässiger Bauweise durchzuführen.	Stellplätze, Zufahrten / Zuwege und Beläge sind versickerungsfähig anzulegen	--	Stellplätze sind mit Rasengittersteinen anzulegen und zu begrünen.	Die Festsetzung entfällt
--	--	--	--	Nicht bebaute Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen und Pflanzen zu begrünen.	Die Festsetzung entfällt
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>					<b>Reines Wohngebiet</b>
--	--	--	--	Stellplätze sind mit Rasengittersteinen anzulegen und zu begrünen.	Die Festsetzung entfällt
--	--	--	--	Nicht bebaute Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen und Pflanzen zu begrünen.	Die Festsetzung entfällt

#### 8.4.5 Kenntnisgabeverfahren (§ 47 Abs. 1 Nr. 6 LBauO)

Die Errichtung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Wochenendhäusern gehört zu den gemäß LBO genehmigungsfreien Vorhaben. Auch wenn die Festsetzungen der Bebauungspläne dessen ungeachtet zu beachten sind, fehlte damit bisher praktisch eine vorbeugende Kontrollmöglichkeit im Rahmen eines Kenntnisgabe- oder Baugenehmigungsverfahrens, so dass an vielen Stellen des Plangebiets Wochenendhäuser und sonstige bauliche Anlagen errichtet wurden, die nicht den Festsetzungen der bislang rechtskräftigen Bebauungspläne entsprechen.

Es wird daher die Erforderlichkeit gesehen, die Kontroll- und Steuerungsmöglich-

keiten der Gemeinde zu verbessern. Daher wird festgesetzt, dass neben Vorhaben, die gemäß § 49 LBO ohnehin genehmigungspflichtig sind, auch die Errichtung, Erweiterung oder wesentlichen Änderung folgender Vorhaben, die nach Anhang zu § 50 LBO verfahrensfrei wären, dem Kenntnisgabeverfahren gemäß § 51 LBO unterliegt:

- Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten auch bei weniger als 40 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt (Anhang zu § 50 LBO, Nr. 1 a)
- Garagen einschließlich überdachter Stellplätze auch mit einer mittleren Wandhöhe von weniger als 3 m und einer Grundfläche kleiner 30 m<sup>2</sup> (Anhang zu § 50 LBO, Nr. 1 b)
- Wochenendhäuser (Anhang zu § 50 LBO, Nr. 1 e)
- Vorbauten ohne Aufenthaltsräume auch bei weniger als 40 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt (Anhang zu § 50 LBO, Nr. 1 k)
- Terrassenüberdachungen auch bei weniger als 30 m<sup>2</sup> Grundfläche (Anhang zu § 50 LBO, Nr. 1 l)
- Wasserbecken auch bei weniger als 100 m<sup>3</sup> Beckeninhalt (Anhang zu § 50 LBO, Nr. 6 e)

## **8.5 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Verkehrsflächen sind überwiegend gemäß den Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne hergestellt. Grundlegende Maßnahmen zur Erschließung oder zur Änderung der bestehenden Verkehrserschließung sind nicht vorgesehen.

Nur im Bereich der Flurstücke 410 und 411, bei denen bislang keine Bodenordnung durchgeführt wurde, ist eine Erweiterung der Straße „Am Kraichbach“ um einen 5 m breiten Parkstreifen – wie dies auch in den nördlich und südlich angrenzenden Straßenabschnitten umgesetzt ist – vorgesehen.

Maßnahmen zur Verbesserung der öffentlichen Zugänglichkeit zum See wurden geprüft. Es zeigt sich jedoch, dass hierfür in Bezug auf die Erholungsnutzung keine mit der angrenzenden Wochenendhausnutzung konfliktfreie zusätzliche Zugangsmöglichkeit geschaffen werden kann.

Ein ergänzender Rettungszugang zum nordöstlichen Teil des Sees, der bislang nur ungenügende Zugangsmöglichkeiten von öffentlichen Wegen aus hat, bedürfte einer ausreichenden Breite, damit der Zugang tatsächlich seine Funktion als Rettungsweg erfüllen kann. Hierfür stehen jedoch keine ausreichenden Flächen zur Verfügung. Insbesondere ist der bislang öffentliche Weg auf Flurstück 401/10 als Rettungszugang angesichts seiner geringen Breite ungeeignet. Die Wegefläche wird daher in die angrenzenden privaten Bau- und Grünflächen einbezogen.

Der Zugang zum nordöstlichen Teil des Sees muss im Rettungsfall entweder über private Grundstücke oder von den weiter südlich gelegenen öffentlichen



Zuwegungen erfolgen.

## 8.6 Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Die maßgebenden Vorgaben des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung werden für das festgesetzte Wochenendhausgebiet aus den bislang rechtskräftigen Bebauungsplänen übernommen. Für das Reine Wohngebiet wird die zulässige GRZ eng am Bestand festgesetzt, so dass sich keine wesentlichen über den verwirklichten Bestand hinausgehenden Baumöglichkeiten ergeben. Für die in den Ursprungsbebauungsplänen bereits enthaltenen Wohnbauflächen wird die GRZ sogar von 0,4 auf 0,2 – 0,3 herabgesetzt, so dass es zu einer Verringerung der maximal zulässigen Versiegelung kommt.

Die Lockerung der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche erlaubt eine freiere Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück. Der Umfang der möglichen Versiegelungen bleibt jedoch gleich, zudem war bereits bislang für alle Flächen eine bauliche Nutzung – z.B. durch Wegeflächen – möglich. Insofern waren bereits bislang alle Flächen nicht vor einer baulichen Inanspruchnahme geschützt.

Im Ergebnis bereitet die Neufassung des Bebauungsplanes somit keine relevanten zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Ein Ausgleich wird daher nicht erforderlich.

## 8.7 Artenschutz

Für das Planungsgebiet ist anzunehmen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. In diesem Fall werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Für das Planungsgebiet wurde keine Kartierung der vorkommenden Arten durchgeführt. Dies wurde im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans nicht für erforderlich erachtet, da der Bebauungsplan weit überwiegend keine neuen Baurechte schafft. Durch die großzügigere Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen können zwar nun Gebäude freier auf die Grundstücke gestellt werden. Allerdings wird durch die Neufassung des Bebauungsplans die zulässige Versiegelung insgesamt nicht ausgeweitet. Zudem waren bereits bislang Nebenanlagen wie insbesondere befestigte Wegeflächen auf den gesamten Grundstücken möglich. Insofern löst der Bebauungsplan in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange keine neuen, über das bislang denkbare Maß hinausgehenden Konflikte aus.

Da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ohnehin erst zum Zeitpunkt der Umsetzung von Vorhaben anzuwenden sind, kann die abschließende Konkretisierung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

Um die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im weiteren Genehmigungsverfahren zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan ein umfassender Hinweis auf das Artenschutzrecht enthalten.

## **8.8 Versorgung**

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom und Wasser ist durch die bereits bestehenden Erschließungsanlagen gegeben. Ein Ausbau oder eine Erweiterung der bestehenden Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich.

## **8.9 Entwässerung**

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Kanalisation. Da die Festsetzungen zur Grundflächenzahl weitgehend unverändert bleiben, ergibt sich keine erhöhter Abfluss in die Kanalisation. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist unverändert auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Ausbauerfordernisse in Folge der Neufassung des

Bebauungsplanes ergeben sich nicht.

## **9. Bodenordnung**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

Nur im Bereich der Flurstücke 410 und 411, bei denen bislang keine Bodenordnung durchgeführt wurde, ist entsprechend der Situation bei den nördlich und südlich angrenzenden Grundstücken ein ca. 4,5 m breiter Streifen angrenzend an die Straße „Am Kraichbach“ an die Gemeinde als öffentliche Verkehrsfläche abzutreten.

## 10. Umweltbericht

Im Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als Verfahrensabschnitt, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Maßgebend sind hierbei die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung, d.h. die Umweltauswirkungen, die in Folge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes erstmalig möglich werden.

### 10.1 Beschreibung des Vorhaben

Westlich der Ortslage Ketsch befindet sich ein in der Rheinniederung gelegener Siedlungsbereich, der vornehmlich durch Wochenendhäuser geprägt ist. Planungsrechtliche Grundlage dieser Bebauung sind die Bebauungspläne „Hohwiesen“ und „Hohwiesen II“ mit ihren verschiedenen Änderungen und Ergänzungen.

Seit einiger Zeit lässt die bestehende Bebauung und Nutzung im Wochenendhausgebiet eine Eigendynamik erkennen, die durch die bestehenden Bebauungspläne offenkundig nicht wirksam gesteuert werden kann. Dies gilt insbesondere in Hinblick auf das verwirklichte Maß der baulichen Nutzung, die überbaute Grundstücksfläche und die Art der Nutzung (zunehmend Dauerwohnen statt Wochenendhaus). Ein nicht unerheblicher Teil der baulichen Anlagen und Nutzungen widerspricht damit den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne. Für einen Teil der abweichenden Bebauung liegen Befreiungen von den Festsetzungen der Bebauungspläne vor, für andere bauliche Anlagen und Nutzungen ist von einer Duldung durch die Gemeinde auszugehen (Verzicht auf Durchsetzung des Baurechts trotz Kenntnis der Abweichungen). Direkt angrenzend an die Plangebiete der bestehenden Bebauungspläne wurden mehrere Wohnhäuser auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt.

Die Errichtung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Wochenendhäusern gehört zu den gemäß LBO genehmigungsfreien Vorhaben. Auch wenn die Festsetzungen der Bebauungspläne dessen ungeachtet zu beachten sind, fehlt praktisch eine vorbeugende Kontrollmöglichkeit im Rahmen eines Kenntnissgabe- oder Baugenehmigungsverfahrens, ohne die auch für die Zukunft eine bebauungsplan-treue Weiterentwicklung der Fläche nicht zu erwarten ist. Die für die Handhabung der Bebauungspläne unbefriedigende Situation mit den inzwischen mehrfach geänderten und in Teilflächen ersetzten Ursprungsbebauungspläne von 1970 („Hohwiesen“) und 1972 („Hohwiesen II“), aus denen sich das gültige Baurecht für jeden Einzelfall erst mühsam durch die Gesamtschau sämtlicher Änderungen abgeleitet werden muss, trägt ebenfalls nicht zur Akzeptanz der baurechtlichen Festsetzungen bei.

Mit einer Neufassung der Bebauungspläne soll der Regelungsinhalt auf die aus heutiger Sicht wesentlichen städtebaulichen Regelungserfordernisse konzentriert und die redaktionelle Handhabung der Bebauungspläne vereinfacht werden. Die

bereits bisher planungsrechtlich zulässige oder in genehmigter Weise errichtete Wohnbebauung soll in ihrem aktuellen Bestand planungsrechtliche gesichert werden. Eine weitere Ausweitung der zulässigen Wohnnutzung wird jedoch ausgeschlossen.

Gegenüber den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen enthält die Neufassung des Bebauungsplans folgende wesentliche Änderungen:

- Die bisher als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen sowie die bisher als Sondergebiet ausgewiesenen Flächen, auf denen eine Baugenehmigung für ein Wohnhaus erteilt wurde, werden als Reines Wohngebiet festgesetzt.
- Angrenzende Baugrundstücke, auf denen Wohnhäuser genehmigt wurden, werden als Reines Wohngebiet in das Plangebiet einbezogen.
- Die überbaubare Grundstücksfläche im SO „Wochenendhausgebiete“ wird erheblich ausgedehnt. Dabei wird – soweit möglich – ein Abstand von 10 m zur Uferlinie des Hohwiesensees eingehalten.
- Im Reinen Wohngebiet wird die GRZ weit überwiegend von bisher 0,4 auf 0,2 – 0,3 abgesenkt.
- Durch entsprechende Festsetzungen zur GRZ, zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Zahl der Vollgeschosse und zur Zahl der Wohnungen wird die bisher genehmigte Wohnnutzung auf den aktuellen Bestand beschränkt.
- Die Regelungen zu Nebenanlagen werden vereinheitlicht.
- Für Wochenendhäuser und größere Nebenanlagen unterliegen künftig dem Kenntnissgabeverfahren gemäß § 51 LBO.
- Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden vereinheitlicht und gestrafft.

Durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und die Beibehaltung der festgesetzten GRZ im Wochenendhausgebiet bzw. die Herabstufung der GRZ im Bereich der Wohnnutzung ist sichergestellt, dass im Rahmen der Neufassung weder eine zusätzliche Versiegelungen, noch Nutzungen, die nicht bereits zuvor zulässig waren oder in genehmigter Weise errichtet wurden, neu zugelassen werden.

## **10.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes**

Die planungsrelevanten Fachgesetze für die Durchführung der Bauleitplanung einschließlich aller Belange des Umweltschutzes sind bereits eingangs dieser Begründung dargelegt worden. Für den Umweltbericht sind dies insbesondere das Bundesnaturschutzgesetz, das Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg (NatSchG), das Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) und alle die den Schallschutz im Städtebau regelnden einschlägigen Gesetze und Normen.

### **Bau- und Planungsrecht**

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5, 6 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile.

### **Naturschutzrecht**

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert. Demnach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

### **Artenschutzrecht**

Für das Planungsgebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

### **Wasserrecht**

Gemäß Wassergesetz Baden-Württemberg als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes sollen natürliche oder naturnahe Gewässer erhalten werden. Bei anderen Gewässern ist ein naturnaher Zustand anzustreben. Das natürliche Wasserrückhaltevermögen ist zu erhalten.

Hinsichtlich des Niederschlagswassers regelt § 55 WHG, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

### **Immissionsschutzrecht**

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen,

dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

### **10.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **10.3.1 Landschaftsstruktur**

Das Plangelände liegt naturräumlich im Nördlichen Oberrheintiefland. Nach der naturräumlichen Gliederung befindet sich das Plangebiet in der Haupteinheit Neckar-Rheinebene in der Untereinheit „Schwetzinger Sand“.

Der „Schwetzinger Sand“ wird auf nährstoffreicheren, tiefgründigen Sandböden traditionell für den Spargelanbau genutzt.

#### **10.3.2 Geologie und Böden**

##### **Geologie**

Das Planungsgebiet liegt im zentralen Bereich des nahezu 300 km langen Oberrheingrabens, der Teil einer überregionalen Bruchzone ist, die Europa von Nordosten nach Südwesten durchzieht. Im Oberrheingraben erfolgten in der Folge Sedimentablagerungen verschiedenen Ursprungs. Im Planungsgebiet maßgebend sind die Flussablagerungen, die sich durch den Neckar ergeben haben.

##### **Böden**

Gemäß der Bodenübersichtskarte des Landeamtes für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg finden sich im Plangebiet hauptsächlich Lehm im Wechsel mit Lehm über Ton sowie am nördlichen Plangebietsrand nördlich des Hohwiesensees Schluff im Wechsel mit Lehm. Die Entstehung des Hohwiesensees sowie des westlich gelegenen Anglersees ist auf den Abtrag der unterhalb des Oberbodens anstehenden Sand- und Kiesschichten zurückzuführen, die den Bodenaufbau der Rheinniederung prägen.

Durch die Nutzung als Wochenendhausgebiet bzw. als Wohngebiet sind die natürlichen Bodenfunktionen bereits beeinträchtigt. Der Versiegelungsgrad schwankt dabei zwischen den einzelnen Parzellen stark. Durch die teilweise intensive Gartennutzung ist ein Eintrag von Pflanzenschutz- und Düngemitteln in den Boden zu erwarten.

#### **10.3.3 Gewässerhaushalt**

Das Plangebiet umfasst weite Teile der Wasserfläche des Hohwiesensees, eines Baggersees mit insgesamt ca. 9,3 ha Wasserfläche und maximal ca. 20 m Tiefe.



Der Sand- und Kiesabbau am Hohwiesensee ist bereits seit längerer Zeit beendet. Der See dient mit Strandbad und Wochenendhausgebiet heute der Freizeit- und Erholungsnutzung. Als Badegewässer wird der See mikrobiologisch überwacht. Die Wasserqualität wurde gemäß der Liste der überwachten Badestellen der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg seit 2010 durchgängig als ausgezeichnet bewertet.

Fließgewässer sind im Plangebiet nicht anzutreffen.

Das Plangebiet befindet sich in einem gegen Hochwasser des Rheins geschütztem Bereich. Bei sehr seltenen, extremen Hochwasserereignissen (HQ extrem) oder bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen am Rhein ist eine Überflutung der Flächen im Plangebiet möglich. Dementsprechend ist das Plangebiet in der Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg als Überflutungsbereich eines HQ<sub>extrem</sub> dargestellt.

#### **10.3.4 Klima**

Das Klima im Untersuchungsgebiet ist dem Klimabezirk des mittleren Oberrheingrabens zuzurechnen und zeichnet sich das Planungsgebiet durch milde Winter und warme Sommer aus.

Eine klimatische Vorbelastung ergibt sich aus der Lage in der Rheinebene und den damit verbundenen austauscharmen und windschwachen Wetterlagen. Die Vertikalzirkulation wird dabei durch warme Luftschichten in geringer Höhe der Atmosphäre unterbunden, was zu drückender Schwüle im Sommer und Inversionslagen im Herbst und Winter führt. Die Gewässerfläche des Hohwiesensees wirkt hier jedoch ausgleichend, so dass der Effekt der Großwetterlage im Plangebiet deutlich gemildert wird.

#### **10.3.5 Biotopstrukturen**

Im Plangebiet finden sich im Wesentlichen die folgenden Biotoptypen:

##### Uferzone des Hohwiesensees

Lediglich ein geringer Teil der Uferzone zeigt sich als naturnahes mit Gebüsch und einzelnen Bäumen feuchter Standorte überstandenes Ufer mit Schilfröhrichtflächen und Schwimmblattvegetation im Bereich der Verlandungszone des Sees.

Der weit überwiegende Teil der Uferzone ist in die angrenzenden Wochenendhausgrundstücke einbezogen und unterliegt dem Einfluss der privaten Gestaltung. Die Uferzone ist in diesem Bereich nahezu durchgängig baulich befestigt und zeigt sich in der Mehrzahl der Fälle als naturferne Betonkante.

Die gesamte Uferzone des Hohwiesensees wird in jeweils kurzen Abstand zueinander einer Vielzahl privater Bootsstege und Pontons überspannt.

### Baugrundstücke für Wochenend- und Wohnhäuser

Die Baugrundstücke sind alle durchgängig mit mindestens einem Wochenendhaus oder Wohnhaus sowie den zugehörigen Nebengebäuden und Nebenanlagen bebaut. Der jeweilige Versiegelungsgrad schwankt stark in Abhängigkeit von der Parzellengröße und dem Umfang der Nebenanlagen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind durchgängig gärtnerisch angelegt und werden teilweise sehr intensiv gepflegt. Bei der gärtnerischen Gestaltung dominieren artenarme, von einzelnen Bäumen und Büschen überstandene Rasenflächen.

### Strandbad mit Liegewiese

Am südöstlichen Ufer befindet sich der öffentliche Badestrand Hohwiese mit einer ca. 6.500 m<sup>2</sup> großen Liegewiese. Die Fläche zeigt sich als robuste, dicht durch Büsche und hohe Laubbäume eingegrünte Wiesenfläche. Das Ufer ist im Norden auf einer Strecke von ca. 60 m als flach abfallender Sandstrand gestaltet.

Innerhalb der Nutzungszeiten des Badestrandes von Mai bis Ende August unterliegt die Fläche besonders an Wochenenden und bei schönem Wetter einem erheblichen Nutzungsdruck.

### Öffentliche und private Verkehrsflächen

Die Fahrbahn der Straßen Am Kraichbach und Hohwiesenweg sind durchgängig asphaltiert. Die begleitenden Stellplatzfläche entlang der Straße Am Kraichbach sowie die Parkplätze am Badestrand sind als Schotterflächen befestigt. Die Parkplätze am Badestrand sind darüber hinaus durch großkronige Laubbäume und Büsche gut eingegrünt.

Die von der Haupteerschließung ausgehenden Stichstraßen zur Erschließung der Wochenendhausgrundstücke sind zum Teil asphaltiert oder gepflastert und zum Teil lediglich als versickerungsfähige Schotterwege hergestellt.

### Unbebaute, zusammenhängende Grünflächen

Zusammenhängende, bisher unbebaute Flächen finden sich lediglich im Norden des Plangebiets auf den Flurstücken 2356 und 394/2. Die Flächen zeigen sich als parkartige, mit Büschen und Bäumen bestandene und gut eingegrünte Wiesenflächen. Im Bereich des Flurstücks 394/2 befindet sich in kleiner, dicht durch Laubbäume eingegrünter Teich.

## **10.3.6 Tiere und Pflanzen**

Durch die intensive Nutzung als Wochenendhausgebiet bietet die Fläche hauptsächlich den weniger störungsempfindlichen Tieren der Siedlung und des Siedlungsrandes sowie heimischen Vogelarten, insbesondere den typischerweise an den Baggerseen der Rheinniederung vorzufindenden Wasservögeln, Lebensraum

und Unterschlupf.

Naturnahe und ungestörte Uferzonen mit schilfbestandenen Flachwasserbereichen finden sich aufgrund der intensiven Freizeit- und Erholungsnutzung der Seeufer nur punktuell. Durch die Vielzahl der privaten Bootsstege, Pontons und Seezugänge ist praktisch kein größerer Uferabschnitt als wirklich störungsfrei zu bewerten.

### 10.3.7 Landschaftsbild/Erholungspotenzial

Von der umgebenden freien Landschaft aus zeigt sich das Plangebiet als größtenteils dicht eingegrünte Siedlungsfläche mit einer teilweise sehr intensiven, im Ganzen eher heterogenen Bebauung. Der Hohwiesensee ist aufgrund der umgebenen Bebauung von außerhalb des Wochenendhausgebiets praktisch nicht einsehbar und lediglich im Bereich des Standbads öffentlich zugänglich. Alle anderen zum See führenden Wege sind entweder durch Tore versperrt oder zumindest durch Beschilderung als Privatwege ausgewiesen, die der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung stehen.

Aufgrund der Nutzung als Wochenendhaus sowie durch den öffentlichen Badestrand Hohwiese ist das Erholungspotenzial als Hoch zu bewerten. Dabei ist jedoch zu beachten, dass der Zugang zum und die Nutzung des Sees - bis auf die Fläche des Badestrandes - auf die Bewohner des Gebiets und Nutzer der Wochenendhäuser beschränkt bleibt.

### 10.3.8 Kultur- und Sachgüter

Planungsrelevante Kultur- und Sachgüter befinden sich nur in Form der bestehenden Wohngebäude und Ferienhäuser im Planungsgebiet. Denkmalgeschützte Anwesen oder sonstige unter Denkmalschutz stehende Einzelobjekte sind nicht vorhanden.

## 10.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Grundlage für den Umweltbericht ist ein Vergleich der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Realisierung und bei Nicht-Realisierung der Planung. Bezogen auf die einzelnen Landschaftspotenziale ist von folgender Entwicklung auszugehen:

Ermittlung, Beschreibung, Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei <b>Nichtdurchführung des Vorhabens</b>	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Die bestehenden Nutzungen bleiben erhalten.
Tiere und Pflanzen	Die bestehende Pflanzen- und Tierwelt bleibt erhalten.

Ermittlung, Beschreibung, Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei <b>Nichtdurchführung des Vorhabens</b>	
Boden	Der Eintrag von Pflanzenschutz und Düngemitteln aufgrund der Gärtnereien bleibt bestehen.  Eine Zunahme der Versiegelung über das bereits eingetretene Maß hinaus wird sich allenfalls in geringem Umfang ergeben.
Wasser	Der Eintrag von Pflanzenschutz und Düngemitteln aufgrund der gärtnerischen Nutzung bleibt bestehen.
Luft	Es sind keine Veränderungen zu erwarten.
Klima	Es sind keine Veränderungen zu erwarten.
Landschaft	Es sind keine Veränderungen zu erwarten.
Biologische Vielfalt	Es sind keine Veränderungen zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Veränderungen zu erwarten.
Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

## 10.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

### 10.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Durch die Planung sind keine zusätzlichen, d.h. bislang nicht bereits zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft sind demzufolge nicht erforderlich und werden daher auch nicht vorgesehen.

### 10.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schall- oder Luftschadstoffimmissionen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schall- oder Luftschadstoffimmissionen werden nicht vorgesehen, da durch die Planung keine Nutzungen neu zugelassen werden, die nicht bereits bislang zulässig gewesen sind.

## 10.6 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen

### 10.6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplans bleiben die maßgebenden Festsetzungen zu den Bauflächen insgesamt sowie zur Grundflächenzahl im We-

sentlichen unverändert. Lediglich im Bereich des Reinen Wohngebiets wird die GRZ teilweise von bisher 0,4 auf 0,2 – 0,3 abgesenkt und im Bereich der Grundstücke Hohwiesenweg 12 und 14 die bisher festgesetzte Baufläche zugunsten einer privaten Grünfläche zurückgenommen. Dies führt in der Summe zu einer geringfügigen Verringerung der maximal zulässigen Versiegelung.

Mit der großzügigeren Gestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen im Wochenendhausgebiet wird den Bauherren ein größerer Gestaltungsspielraum bei der Positionierung der Wochenendhäuser eingeräumt. Eine wesentliche Veränderung des Siedlungs- und Landschaftsbildes ist hierdurch jedoch nicht zu erwarten, da alle Wochenendhausgrundstücke bereits bebaut sind und sich ein Teil der Wochenendhäuser z.B. aufgrund von Befreiungen oder aufgrund von Interpretationsfehler der Bebauungspläne, bereits heute außerhalb der bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen befindet.

Durch die Festsetzung einer durchgehenden öffentlichen und privaten Grünfläche mit – soweit möglich – 10 m Breite soll der Uferbereich des Hohwiesensees künftig von jeglicher Bebauung und künstlichen Uferbefestigungen frei gehalten werden.

Die Neufassung des Bebauungsplans führt somit zu keinen negativen Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft. Die Auswirkung auf die mittel- bis langfristige Weiterentwicklung der Uferzone des Hohwiesensees ist durch das Verbot baulicher Nutzungen und künstlicher Uferbefestigungen im Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen positiv zu bewerten.

### **10.6.2 Immissionsschutz**

Durch die Planung werden keine Nutzungen neu zugelassen, die nicht bereits bislang zulässig gewesen sind. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes löst somit in Bezug auf den Immissionsschutz keine neuen Konfliktsituationen aus.

### **10.6.3 Kultur- und Sachgüter**

Von der Planung sind keine schutzwürdigen Kultur- und Sachgüter betroffen.

## **10.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Standortalternativen im Sinne von Nutzungsalternativen wurden im Rahmen der Planänderung nicht geprüft, da die betreffenden Flächen bereits weitestgehend bebaut sind und Baurechte nach § 30 BauGB nach § 35 BauGB genehmigte Gebäude bestehen, die nicht ohne besonderes städtebauliches Erfordernis eingeschränkt werden sollen.

Grundlegende Vorhabenalternativen wurden nicht geprüft, da die theoretisch denkbare Umwandlung des Wochenendhausgebiets z. B. in ein Reines Wohngebiet nicht den Planungszielen der Gemeinde entspricht.

## **10.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren**

Für die Erstellung des Umweltberichts waren keine technischen Verfahren erforderlich.

## **10.9 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse aufgetreten.

## **10.10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet und der vorgesehenen Nutzung sind Auswirkungen, die nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren, nicht zu erwarten.

## **11. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Westlich der Ortslage Ketsch befindet sich ein in der Rheinniederung gelegener Siedlungsbereich, der vornehmlich durch Wochenendhäuser geprägt ist. Planungsrechtliche Grundlage dieser Bebauung sind die Bebauungspläne „Hohwiesen“ und „Hohwiesen II“ mit ihren verschiedenen Änderungen und Ergänzungen.

Seit einiger Zeit lässt die bestehende Bebauung und Nutzung im Wochenendhausgebiet eine Eigendynamik erkennen, die durch die bestehenden Bebauungspläne offenkundig nicht wirksam gesteuert werden kann. Dies gilt insbesondere in Hinblick auf das verwirklichte Maß der baulichen Nutzung, die überbaute Grundstücksfläche und die Art der Nutzung (zunehmend Dauerwohnen statt Wochenendhaus). Ein nicht unerheblicher Teil der baulichen Anlagen und Nutzungen widerspricht damit den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne. Für einen Teil der abweichenden Bebauung liegen Befreiungen von den Festsetzungen der Bebauungspläne vor, für andere bauliche Anlagen und Nutzungen ist von einer Duldung durch die Gemeinde auszugehen (Verzicht auf Durchsetzung des Baurechts trotz Kenntnis der Abweichungen).

Die Errichtung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Wochenendhäusern gehört zu den gemäß LBO genehmigungsfreien Vorhaben. Auch wenn die Festsetzungen der Bebauungspläne dessen ungeachtet zu beachten sind, fehlt praktisch eine vorbeugende Kontrollmöglichkeit im Rahmen eines Kenntnisgabe- oder Baugenehmigungsverfahrens, ohne die auch für die Zukunft eine bebauungsplan-

treue Weiterentwicklung der Fläche nicht zu erwarten ist. Die für die Handhabung der Bebauungspläne unbefriedigende Situation mit den inzwischen mehrfach geänderten und in Teilflächen ersetzten Ursprungsbebauungspläne von 1970 („Hohwiesen“) und 1972 („Hohwiesen II“), aus denen sich das gültige Baurecht für jeden Einzelfall erst mühsam durch die Gesamtschau sämtlicher Änderungen abgeleitet werden muss, trägt ebenfalls nicht zur Akzeptanz der baurechtlichen Festsetzungen bei.

Mit der Neufassung des Bebauungsplans werden die Regelungsinhalt auf die aus heutiger Sicht wesentlichen städtebaulichen Regelungserfordernisse konzentriert und die redaktionelle Handhabung vereinfacht, da das Planungsrecht abschließend aus einem Plan entnommen werden kann. Die maßgebenden Festsetzungen zur GRZ und zur Baufläche werden im Zuge der Neufassung übernommen oder bleiben hinter den Festsetzungen der Ursprungsbebauungspläne zurück. Damit werden im Geltungsbereich der Neufassung keine Nutzungen zulässig, die nicht schon vor Rechtskraft des Bebauungsplans zulässig gewesen werden. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes löst somit in Bezug auf den Immissionsschutz keine neuen Konfliktsituationen aus. Auch eine zusätzliche Versiegelung wird nicht zugelassen. Die Neufassung des Bebauungsplans bereitet somit keine relevanten zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vor.

## **12. ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG**

### **12.1 Zielsetzung der Planung**

Westlich der Ortslage Ketsch befindet sich ein in der Rheinniederung gelegener Siedlungsbereich, der vornehmlich durch Wochenendhäuser geprägt ist. Planungsrechtliche Grundlage dieser Bebauung sind die Bebauungspläne „Hohwiesen“ und „Hohwiesen II“ mit ihren verschiedenen Änderungen und Ergänzungen.

Seit einiger Zeit lässt die bestehende Bebauung und Nutzung im Wochenendhausgebiet eine Eigendynamik erkennen, die durch die bestehenden Bebauungspläne offenkundig nicht wirksam gesteuert werden kann. Dies gilt insbesondere in Hinblick auf das verwirklichte Maß der baulichen Nutzung, die überbaute Grundstücksfläche und die Art der Nutzung (zunehmend Dauerwohnen statt Wochenendhaus). Ein nicht unerheblicher Teil der baulichen Anlagen und Nutzungen widerspricht damit den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne. Für einen Teil der abweichenden Bebauung liegen Befreiungen von den Festsetzungen der Bebauungspläne vor, für andere bauliche Anlagen und Nutzungen ist von einer Duldung durch die Gemeinde auszugehen (Verzicht auf Durchsetzung des Baurechts trotz Kenntnis der Abweichungen).

Mit einer Neufassung der Bebauungspläne soll der Regelungsinhalt auf die aus heutiger Sicht wesentlichen städtebaulichen Regelungserfordernisse konzentriert und die redaktionelle Handhabung der Bebauungspläne vereinfacht werden. Durch die Ausweisung privater und öffentlicher Grünflächen soll weiterhin ein Gewässerrandstreifen von – soweit möglich – 10 m Breite gegen bauliche Nutzung gesichert werden. Das bestehende Wochenendhausgebiet soll in seinem Bestand und seiner Weiterentwicklung als Wochenendhausgebiet gesichert werden. Eine Ausdehnung der Wohnnutzung soll verhindert werden, um die Funktion des Wochenendhausgebiets nicht zu gefährden. Lediglich die bereits genehmigte Wohnnutzung wird planungsrechtlich gesichert.

### **12.2 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Umweltbelange werden im Bebauungsplan vorrangig durch die Überplanung einer bislang bereits baulich genutzten Fläche bzw. einer Fläche mit bestehenden Baurechten beachtet. Eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich erfolgt nicht.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft neu zugelassen. Insofern ist auch kein Ausgleich erforderlich.

Auch in Bezug auf den Immissionsschutz ergeben sich durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes keine veränderten Anforderungen oder Auswirkungen.



### **12.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Verfahrenswahl sowie die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens thematisiert. Weiterhin wurde auf artenschutzrechtliche Belange eingegangen. Verschiedene Eigentümer wünschten zudem eine Ausweitung ihrer Bau- und Nutzungsmöglichkeiten.

Aufgrund der Anregungen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Umfeld des Anwesens Hohwiesenweg 4 zurückgenommen. Weiterhin wurde den Anregungen zu einer Ausweitung von Bau- und Nutzungsmöglichkeiten vor dem Hintergrund der übergeordneten planerischen Vorgaben in Hinblick auf die Vermeidung der Ausweitung einer Wohnnutzung überwiegend nicht Rechnung getragen.

Im Rahmen der Offenlage wurden nochmals für einzelne Grundstücke Anregungen zur Ausweitung von Bau- und Nutzungsmöglichkeiten vorgetragen. Diesen Anregungen konnte nur Rechnung getragen werden, wenn sich durch die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Einschränkungen gegenüber bestehenden Genehmigungen ergeben hätten. Weiterhin wurde nochmals auf natur- und artenschutzrechtliche Belange hingewiesen. Da diesen Belangen jedoch bereits ausreichend Rechnung getragen war, war eine erneute Planänderung diesbezüglich nicht erforderlich.

Im Rahmen der frühzeitigen sowie der regulären Behördenbeteiligung wurde insbesondere auf die übergeordneten Vorgaben von Raumordnung und Landesplanung hingewiesen. In der Folge wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans, aber auch dessen Geltungsbereich, so verändert, dass eine substantielle Ausweitung der Wohnnutzung im Planungsgebiet nicht mehr möglich ist. Zugleich wurde das Verfahren vom beschleunigten Verfahren auf ein reguläres Bebauungsplanaufstellungsverfahren umgestellt.

Seitens der Unteren Wasserbehörde wurde auf die rechtlichen Rahmenbedingungen für Gewässerrandstreifen verwiesen. Da ein Verzicht auf einen Gewässerrandstreifen rechtlich nicht möglich ist, zugleich jedoch am Nordwestufer die Bebauung bis unmittelbar an das Gewässer heranreicht, musste dieser Teilbereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeklammert und in eine eigene Satzung über örtliche Bauvorschriften, die nur noch die Verpflichtung zur Durchführung von Kenntnissgabeverfahren zu bestimmten Bauvorhaben verlangt, überführt werden. Zugleich wurde auf eine eigenständige Satzung über den Gewässerrandstreifen verzichtet.

Die Untere Naturschutzbehörde hat auf artenschutzrechtliche Belange sowie auf verschiedene pauschal geschützte Biotopie hingewiesen. Die pauschal geschützten Biotopie wurden als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Den artenschutzrechtlichen Belangen wurde durch einen entsprechenden Hinweis entsprochen. Eine amphibiendurchlässige Gestaltung von Einfriedungen wurde jedoch als nicht so zwingend erforderlich erachtet, dass dies eine entsprechende örtliche Bauvorschrift rechtfertigen würde.

Auf Grund einer Anregung des Landesbetriebs Gewässer wurde im Bebauungsplan ein Hinweis auf die Dammschutzverordnung vom 12.05.1993 sowie die sich daraus ergebenden Verbote ergänzt. Weiterhin wird der Geltungsbereich der Dammschutzverordnung nachrichtlich im Bebauungsplan eingetragen

#### **12.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Standortalternativen im Sinne von Nutzungsalternativen wurden im Rahmen der Planänderung nicht geprüft, da die betreffenden Flächen bereits weitestgehend bebaut sind und Baurechte nach § 30 BauGB nach § 35 BauGB genehmigte Gebäude bestehen, die nicht ohne besonderes städtebauliches Erfordernis eingeschränkt werden sollen.

Grundlegende Vorhabenalternativen wurden nicht geprüft, da die theoretisch denkbare Umwandlung des Wochenendhausgebiets z. B. in ein Reines Wohngebiet, nicht den Planungszielen der Gemeinde entspricht.

Ketsch, den 16.07.2018