Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Ortskern – Teilbereich E, 2. Änderung"

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Ketsch hat in seiner Sitzung am 20.07.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften "Ortskern – Teilbereich E, 2. Änderung" gemäß § 2 Abs.1 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 74 Landesbauordnung (LBO) im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit entsprechend der Bestimmung des § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

In der gleichen Sitzung hat der Gemeinderat der Gemeinde Ketsch die Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften angenommen und beschlossen, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Innerortsbereich der Gemeinde Ketsch zwischen der Kolpingstraße und der Goethestraße und umfasst die Grundstücke der evangelischen Kirchengemeinde und ein südlich angrenzendes, bislang unbebautes Baugrundstück.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 2831,
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 2814, 2815, 2816, 2817 und 2818,
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 2837,
- im Osten durch die westliche Grenze der Kolpingstraße, Flurstück 2841.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 2832, 2833, 2834, 2835 und 2836.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem nachfolgenden Lageplan:



Abgrenzung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

Anlass und Zielsetzung der Planung

Südlich des Geländes der evangelischen Kirchengemeinde befindet sich das derzeit unbebaute Flurstück 2836, Kolpingstraße 16. Dieses Flurstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortskern – Teilbereich E“. Dieser Bebauungsplan gibt dort eine Doppelhausbebauung vor. Bei der gegebenen Grundstücksbreite von ca. 12 m scheidet jedoch eine Bebauung mit einem Doppelhaus aus. Die Nachbargrundstücke sind beide bebaut. Somit ist eine Umsetzung der Bebauungsplanvorgaben nicht möglich.

Eine städtebaulich angemessene Bebaubarkeit des Grundstücks kann realistischerweise nur erreicht werden, wenn an eine der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen anzubauen ist. Ansonsten könnte nur ein maximal ca. 7 m breites Gebäude realisiert werden. Daher wird eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich, um einen einseitigen Grenzanbau zu ermöglichen.

Zugleich sind die Flächen der evangelischen Kirchengemeinde in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Diese Flächen sind bislang als Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „ev. Kirche“ bzw. „ev. Pfarramt“ festgesetzt. Für diese Grundstücke sollen angesichts der Konzentrationsbestrebungen der Badischen Landeskirche hinsichtlich des Gebäudebestands erweiterte

Nutzungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Verfahren

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Verbesserung der Bebauungsmöglichkeiten für bereits planungsrechtlich ausgewiesene Baugrundstücke. Die Bebauungsplan-Änderung wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung verzichtet.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Ortskern – Teilbereich E, 2. Änderung", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)), der beigefügten Begründung sowie dem Inhalt dieser Bekanntmachung, in der Zeit von

Montag, den 19.10.2026

bis einschließlich Donnerstag, den 19.11.2026

auf der Internetseite der Gemeinde Ketsch (www.ketsch.de unter der Rubrik Rathaus und Politik/Rathaus/ForumVerwaltung/Amtliche Bekanntmachungen/Bebauungsplan-verfahren) veröffentlicht.

Zusätzlich zu der Veröffentlichung im Internet erfolgt als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB die öffentliche Auslegung der entsprechenden Entwurfsunterlagen im Rathaus Ketsch, Hockenheimer Straße 5, 68775 Ketsch, im Flur des Bauamtes, 1. OG (vor dem Aufzug) zu den üblichen Dienststunden.

Es wird darauf hingewiesen,

- dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
- dass Stellungnahmen elektronisch an die Gemeinde Ketsch (E-Mail-Adresse: info-ketsch@ketsch.de) übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg beim Bürgermeisteramt, Hockenheimer Straße 5, 68775 Ketsch, abgegeben werden können (zum Beispiel schriftlich oder zur Niederschrift),
- dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, gemäß § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Ketsch deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist.

Ketsch, den 13.10.2026

Der Bürgermeister

Timo Wangler