



GEMEINDE LINKENHEIM-HOCHSTETTEN

Satzung

**über den Erlass einer Veränderungssperre
im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Hauptstraße Nord I“

SATZUNG

Gemeinde Linkenheim-Hochstetten



Erlass einer Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Hauptstraße Nord I“

Der Gemeinderat der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten hat am 22. Sep. 2023

- a) aufgrund von § 14, § 16 sowie § 17 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
- b) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137) geändert worden ist,

die folgende Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Hauptstraße Nord I“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Anordnung der Veränderungssperre

Der Gemeinderat der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten hat in seiner öffentlichen Sitzung am 22. Sep. 2023 beschlossen, für den in § 2 bezeichneten Geltungsbereich den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Hauptstraße Nord I“ aufzustellen.

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften wird eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

- (1) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Flurstücke Nr. 6/2, 36/4, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 46/1, 47, 48, 50, 50/1, 51, 52, 53, 57, 58, 58/1, 60, 61, 62, 63, 63/1, 63/2, 64, 66, 66/1, 66/2, 67, 68, 68/1, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 75/1, 76, 79, 80, 83, 90, 90/1, 1798/1, 1798/2, 1798/4 sowie Teile der Flurstücke Nr. 6/4 und 1798 auf der Gemarkung Hochstetten mit einer Größe von rd. 5,0 ha.
- (2) Der Geltungsbereich wird begrenzt
 - im Norden: durch den „Beynegraben“ (Teil des Flurstücks Nr. 1798),
 - im Nordosten und Osten: durch die Grünfläche „Nebenbruch“ (Flurstücks Nr. 94/1),
 - im Süden: durch die „Hauptstraße“ (Flurstücks Nr. 36, 91),
 - im Westen: durch die „Hauptstraße“ (Flurstücks Nr. 6/1),
 - zentral: durch die Straße „Zum Beyn“ (Flurstücks Nr. 56) mit zugehörigen Grundstücken (Flurstücks Nr. 48/1, 48/2, 51/1, 51/2, 52/1, 56/1, 56/2, 56/4, 56/5, 56/6, 56/7, 56/11, 56/12, 56/13, 56/14, 1798/3, 1798/5).
- (3) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist dem als Anlage beigefügten Lageplan (Geltungsbereich im Maßstab 1:2.000) in der Fassung vom 06.04.2023 zu entnehmen. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Im Zweifel geht der Lageplan der Umschreibung in Absatz 1 vor.

§ 3 Inhalt und Rechtswirksamkeit der Veränderungssperre

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen
 1. Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
 2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind oder aufgrund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
- (3) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht

entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 16 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre richtet sich nach § 17 BauGB.

Hinweise

1. Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre gemäß § 18 BauGB und die Vorschriften des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.
2. Nach § 215 Abs. 1 BauGB werden eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 4 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich oder elektronisch gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.
3. Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassener Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung bei der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn
 - die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind oder
 - der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder
 - vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder eine dritte Person die Verletzung gerügt hat.
4. Die Satzung über die Veränderungssperre kann während der üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Linkenheim-Hochstetten (Karlsruher Str. 41, 76351 Linkenheim-Hochstetten) eingesehen werden. Jedermann kann die Veränderungssperre einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Gemeinde Linkenheim-Hochstetten, den **25. Sep. 2023**

DER BÜRGERMEISTER



[Handwritten signature]
Michael Möslang, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung der Beschlussfassung des Gemeinderates vom **22. Sep. 2023** entspricht. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Linkenheim-Hochstetten, den **25. Sep. 2023**

DER BÜRGERMEISTER



[Handwritten signature]
Michael Möslang, Bürgermeister

Rechtskraftvermerk

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung am **28. Sep. 2023** in Kraft.

Gemeinde Linkenheim-Hochstetten, den **28. Sep. 2023**

DER BÜRGERMEISTER



[Handwritten signature]
Michael Möslang, Bürgermeister

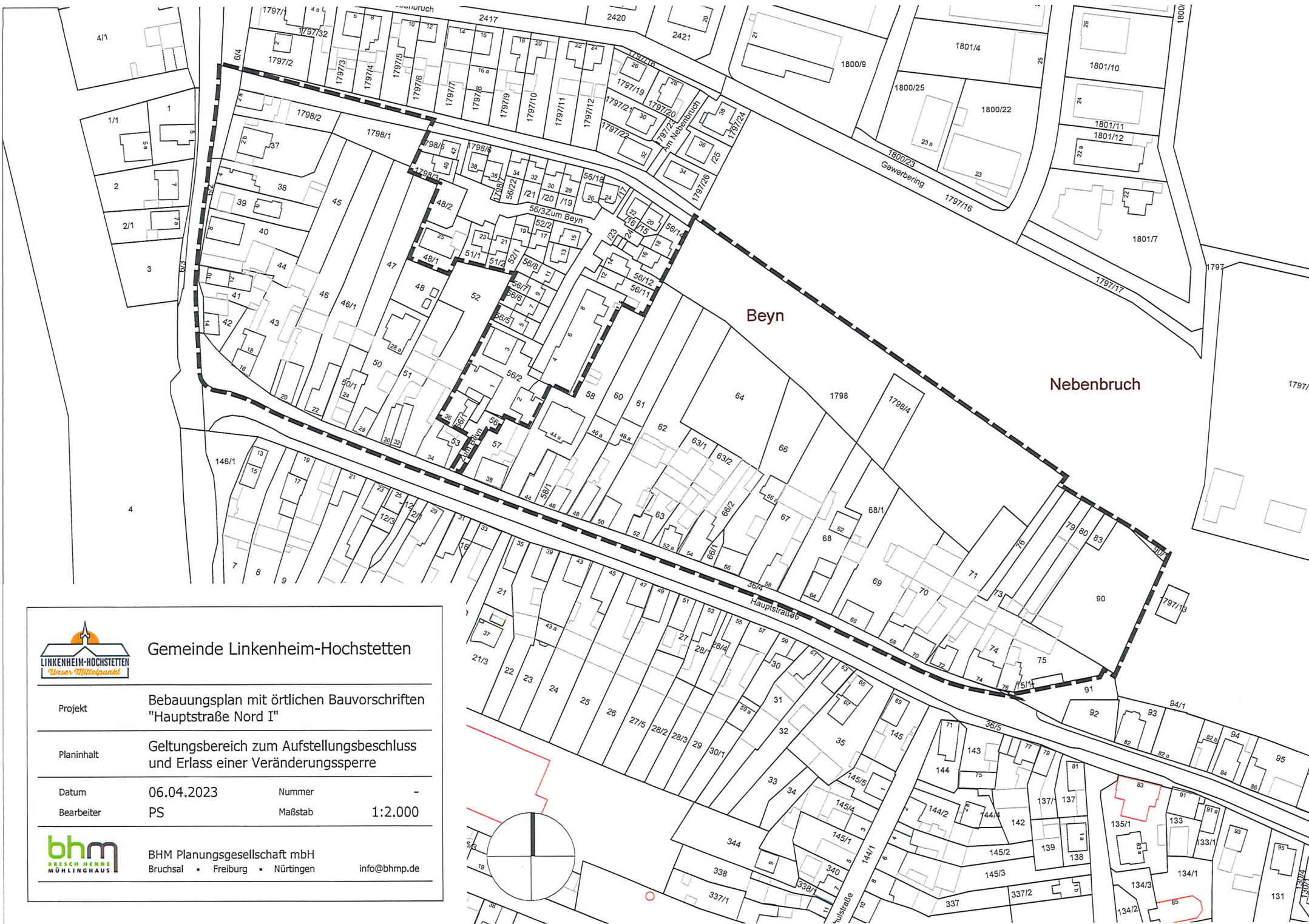


GEMEINDE LINKENHEIM-HOCHSTETTEN

Anlage: Lageplan

**zur Veränderungssperre
im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Hauptstraße Nord I“



Gemeinde Linkenheim-Hochstetten

Projekt	Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Hauptstraße Nord I"		
Planinhalt	Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss und Erlass einer Veränderungssperre		
Datum	06.04.2023	Nummer	-
Bearbeiter	PS	Maßstab	1:2.000
		BHM Planungsgesellschaft mbH Bruchsal • Freiburg • Nürtingen info@bhmp.de	



GEMEINDE LINKENHEIM-HOCHSTETTEN

Begründung

**zur Veränderungssperre
im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Hauptstraße Nord I“

Anlass der Planung

Die rund 12.200 Einwohner (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 01/2022) umfassende Gemeinde Linkenheim-Hochstetten befindet sich im Nordwesten Baden-Württembergs, im Landkreis Karlsruhe. U.a. durch ihre Lage zwischen Rheinauen und Hardtwald sowie in der Nähe zum Oberzentrum Karlsruhe ist Linkenheim-Hochstetten eine attraktive Wohngemeinde. Die Einwohnerzahl der Gemeinde stieg in den vergangenen Jahren konsequent an und auch für die Zukunft wird weiterer Anstieg prognostiziert.

Gemäß dem landesplanerischen Ziel der „Innen- vor Außenentwicklung“ und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, unterstützt die Gemeinde zur Deckung des Wohnraumbedarfs die bauliche Innenentwicklung. Dazu wurden in den vergangenen Jahren bereits mehrere Innenentwicklungsprojekte durch die Gemeinde angestoßen und sowohl konzeptionell (u.a. durch das Gemeindeentwicklungskonzept) als auch bauleitplanerisch (durch verschiedene Bebauungspläne und Satzungen) umgesetzt.

Auch im Norden des Ortsteils Hochstetten, dem Innenbereich zwischen der westlichen Hauptstraße, der Skate- und Spielanlage und dem Beynegraben, befinden sich besonders tiefe Baugrundstücke mit Potenzial bzw. zunehmend realisierter Bebauung in zweiter Baureihe. Auch baustrukturelle Veränderungen durch Nutzungsänderungen, Um- und Neubauten im straßenseitigen Bestand sind hier zu erwarten.

Die Entwicklung der Gemeinde unterliegt auch über den Wohnraumbedarf hinaus einem ständigen Wandel. Veränderte Rahmenbedingungen und Ansprüche an das Wohnen, an soziale Einrichtungen und die Nahversorgung oder auch an die Anpassung an den Klimawandel, wirken sich auf die bauliche Entwicklung und das Ortsbild aus. Mit der verbindlichen Bauleitplanung sowie örtlichen Bauvorschriften hat die Gemeinde die Möglichkeit, ihre Ziele an die bauliche und gestalterische Entwicklung zu definieren.

Bei dem vorgenannten Bereich handelt es sich bisher um größtenteils unbeplanten Innenbereich, in dem sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB richtet. Diverse Bauvorhaben zur Nachverdichtung wurden bereits auf Grundlage des § 34 BauGB umgesetzt, sofern diese dem „Einfügungsgrundsatz“ entsprachen. Der Einfügungsgrundsatz ist in seiner Steuerungsmöglichkeit jedoch begrenzt und lässt Spielraum insbesondere beim Maß der baulichen Nutzung und der Bau- und Flächengestaltung. Die zunehmende Tendenz der Nachverdichtung bedarf daher einer städtebaulichen Ordnung und Steuerung, um eine verträgliche Größenordnung, die die bestehende Bebauung, Wohnqualität und die hochwertigen Freiräume berücksichtigt, sicherzustellen, sowie die langfristigen Entwicklungsziele der Gemeinde vorzubereiten.

Für einen Teilbereich des Plangebiets besteht der Bebauungsplan „Westlich der Spielstraße“ aus dem Jahr 2006. Dieser Bebauungsplan sieht auf einem derzeit gewerblich genutzten Areal Wohnbebauung in Form von Doppelhäusern vor, welche jedoch nicht umgesetzt wurde. Das Gewerbeareal ist mit vorliegendem Bebauungsplan und unter aktuellen Rahmenbedingungen neu zu betrachten und ist daher Teil des Geltungsbereichs „Hauptstraße Nord I“.

Ebenso befindet sich im Plangebiet und unmittelbar angrenzend an das Gewerbeareal ein gemeindliches Grundstück mit Wohngebäude, welches aufgrund eines Brandschadens in naher Zukunft abgebrochen und neu bebaut werden soll. Auch für dieses Anwesen steht eine Überplanung an, die den Anlass eines neuen Bebauungsplanes bildet.

Ziele des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße Nord I“ wird ein bauplanungsrechtlicher Rahmen geschaffen,

- der Umnutzungen und Neubauten in erster und zweiter Baureihe steuert,
- der die ortstypischen und erhaltenswerten Strukturen des Gebietes schützt,
- der die mögliche Bebauungstiefe über die zweite Baureihe erweitert und ein maßvolles Einfügen von rückwärtiger Bebauung gewährt
- sowie im Umbruch befindliche Teilbereiche besonders betrachtet und überplant.

Das Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten verortet im Plangebiet „wertvolle Bausubstanz zur Sicherung und zum Erhalt“, eine „Aktivierung der zweiten Baureihe“ sowie auf dem vorgenannten gewerblichen Areal „Flächenpotenziale zur Neuordnung / Bereiche im Umbruch“. Diese Ziele sollen mit vorliegendem Bebauungsplan auch planungsrechtlich weiterverfolgt und umgesetzt werden.

So sollen beispielsweise Festsetzungen über die zulässigen Gebäudehöhen und Geschossigkeiten sowie über die überbaubare Grundstücksfläche in erster und zweiter Baureihe erfolgen. In Teilbereichen erfolgt eine Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen. Ebenso wird beabsichtigt, die Zahl der Wohneinheiten und somit die Wohndichte zu regeln. Weitere wichtige Aspekte des Bebauungsplanes sind der Klima-, Natur- und Artenschutz.

Gleichzeitig werden im Bestand, d.h. insbesondere straßenseitig, prägende und erhaltenswerte Baustrukturen, die das Ortsbild aufwerten, planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich gesichert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße Nord I“ erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“.

Am **22. Sep. 2018** fasste der Gemeinderat Linkenheim-Hochstetten in öffentlicher Sitzung den entsprechenden Aufstellungsbeschluss.

Erlass einer Veränderungssperre

Nach § 14 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre erlassen, wenn ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst ist.

Um baulichen Entwicklungen bzw. Nutzungsänderungen, die dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan entgegenstehen und mit den Innenentwicklungszielen bzw. dem beabsichtigten Zulässigkeitsmaßstab nicht vereinbar sind, vorzubeugen, wird von dem Instrument der Veränderungssperre Gebrauch gemacht und diese zur Sicherung der Planungsziele erlassen.