GEMEINDE LINKENHEIM-HOCHSTETTEN

04 Begründung

zum

Bebauungsplan

„Virchowstraße Ost“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur Offenlage

bhm BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

Bebauungsplan „Virchowstraße Ost“

Projekt-Nr.

25055

Bearbeitung

M. Sc. K. Plücker

Interne Prüfung: DWI, 08.12.2025

Datum

08.12.2025

Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 1

2. Geltungsbereich 2

2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs 2

2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme 3

2.2.1 Nutzungen 3

2.2.2 Erschließung 4

2.2.3 Impressionen Plangebiet 5

3. Übergeordnete Vorgaben 6

3.1. Raumordnung 6

3.1.1 Landesplanung 6

3.1.2 Regionalplanung 7

3.2. Flächennutzungsplan 8

3.3. Bestehendes Baurecht 9

3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte 9

4. Gemeindeentwicklungskonzept Linkenheim-Hochstetten 10

5. Verfahren 10

6. Artenschutz 12

7. Umweltbeitrag 12

8. Standortwahl / Standortalternativenprüfung 15

9. Planungskonzept und Planungsvarianten 16

10. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen 17

10.1. Maß der baulichen Nutzung 17

10.1.1 Grundfläche 17

10.2. Bauweise 18

10.3. Flächen für den Gemeinbedarf 18

10.3.1 Gemeinbedarfsfläche „Schule und Kinder- und Jugendbetreuung“ 18

10.4. Verkehrsflächen 19

10.5. Grünflächen 19

10.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 20

10.6.1 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen 20

10.7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....20
10.8. Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 21
10.9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 21

11. Flächenbilanz 22

Abbildungsverzeichnis ..... Seite

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches. 2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt. 3
Abb. 3: Blick auf die östlich benachbarte Wohnbebauung.....5
Abb. 4: Blick von Westen auf die Freifläche 5
Abb. 5: Blick auf die südlich benachbarte Wohnbebauung. 5
Abb. 6: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan. 6
Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan. 7
Abb. 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan. 8
Abb. 9: Schutzgebiete. 9
Abb. 10: Ausschnitt aus dem gesamtörtlichen Rahmenplan des Gemeindeentwicklungskonzepts.....10
Abb. 11: Ausschnitt Machbarkeitsstudie Hardtwaldschule.....17

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Belange des Umweltschutzes 13

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Linkenheim-Hochstetten befindet sich im Nordwesten Baden-Württembergs, im Landkreis Karlsruhe. Unter anderem durch ihre Lage zwischen den Rheinauen und dem Hardtwald sowie der Nähe zum Oberzentrum Karlsruhe, ist Linkenheim-Hochstetten eine attraktive Wohngemeinde und umfasst nach aktuellem Stand rund 12.300 Einwohner (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 2023).

Aufgrund der wachsenden Bevölkerung steigt hier nicht nur die Nachfrage nach Wohnraum, sondern auch der Bedarf an Gütern und Dienstleistungen der Grundversorgung. Hierunter fallen unter anderem auch Bildungs- sowie Betreuungseinrichtungen. Die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge ist nach § 2 Abs. 2 Nr. 3 Raumordnungsgesetz in angemessener Weise zu gewährleisten. Um dieser Vorgabe nachgehen zu können, sind regelmäßige Anpassungs-, Erweiterungs- oder auch Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.

Ein solcher Bedarf besteht derzeit am Standort der Hardtwaldschule, ein sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum mit dem Förderschwerpunkt geistige Entwicklung in Karlsruhe – Neureut. Da am aktuellen Standort kein Erweiterungspotenzial mehr vorhanden ist, wird aktuell nach einer Lösung gesucht, um dem Bedarf der Schülerinnen und Schüler gerecht zu werden. Hierfür wurde nun eine innerörtliche Freifläche in der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten ins Auge gefasst. Schon im integrierten Gemeindeentwicklungskonzept aus dem Jahr 2018 wurde diese Fläche als potenzielle Erweiterungsfläche für Bildungs- und Betreuungsangebote herausgearbeitet. Diese „Gymnasialerweiterungsfläche“, wie sie im Gemeindeentwicklungskonzept benannt ist, wurde bislang allerdings noch nicht weiterentwickelt. Sie bietet neben einer Teil- oder Vollverlegung der Hardtwaldschule ebenfalls den Platz für eine Kindertagesstätte. Als verbindendes Element ist zwischen den beiden Bildungseinrichtungen ein Bürgerpark geplant. Die Etablierung eines Parks bildet einen Naherholungspunkt für die Nutzerinnen und Nutzer sowie die Nachbarschaft und hat einen positiven Effekt auf das Lokalklima. Die geplanten Nutzungen runden damit zum einen aufgrund der Nachbarschaft zum Schulzentrum Linkenheim-Hochstetten den Schulstandort ab und bilden zum anderen den Lückenschluss der Potenzialfläche im Innenbereich der Gemeinde. Somit wird ebenfalls dem bundesweiten Ziel eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden, dem Ziel der Innen- vor Außenentwicklung sowie dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege aufgrund der zentralen Lage nachgegangen.

Da der ausgewählte Bereich für die Schulerweiterung in einem bislang ungeplanten Außenbereich im Innenbereich liegt und das geplante Vorhaben sich nicht nach § 35 BauGB realisieren lässt, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das städtebauliche Erfordernis ergibt sich in diesem Falle aus der Notwendigkeit eines neuen Standortes für die Hardtwaldschule sowie der Erweiterung des Kindergartenangebotes in Linkenheim-Hochstetten, um eine angemessene Sicherung der Daseinsvorsorge in der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten sowie für den näheren Umkreis zu ermöglichen.

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

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes „Virchowstraße Ost“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Schulstandortes sowie der Kita zu schaffen und somit das Angebot an Bildungs- und Betreuungsangeboten in Linkenheim-Hochstetten entsprechend zu erweitern.

2. Geltungsbereich

2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt zentral im Siedlungsgebiet der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten, im Ortsteil Linkenheim. Der Geltungsbereich wird durch die Virchowstraße im Westen, einen REWE und einen ALDI Süd Supermarkt im Norden sowie durch Wohnbebauung im Osten und Süden begrenzt.

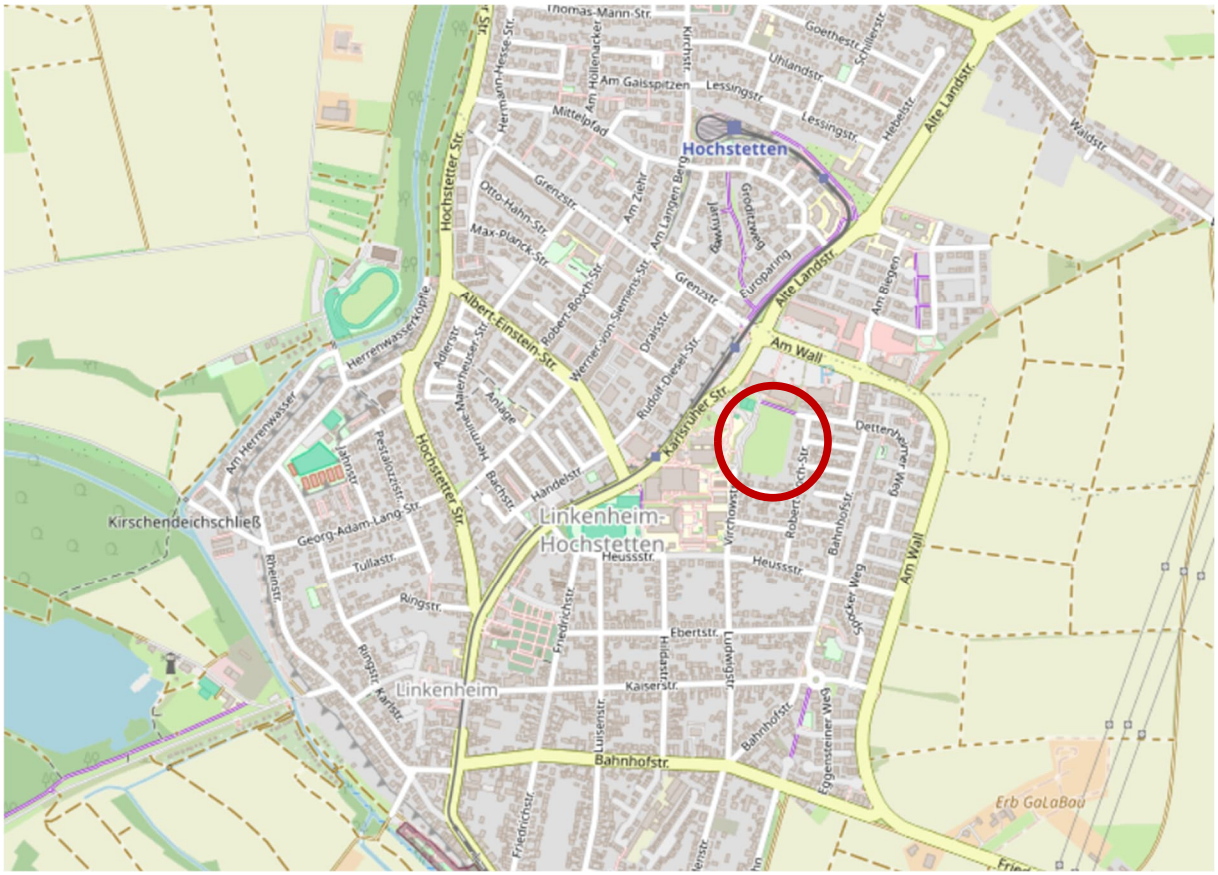

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.
(Quelle: OpenStreetMap, 2025)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst das Flurstück Nr. 3235/1 und Teile des Flurstücks Nr. 3235 in der Gemarkung Linkenheim mit einer Fläche von ca. 1,5 ha.

Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.
(Quelle: Zielbauer & Heiler, 2025)

2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.2.1 Nutzungen

Das Plangebiet umfasst eine derzeit nicht genutzte Freifläche im Innenbereich des Ortsteils Linkenheim. Im Westen grenzt die Realschule Linkenheim an das Plangebiet, im Norden befinden sich ein REWE und ein ALDI Süd Supermarkt angrenzend zum Geltungsbereich. Sowohl östlich als auch südlich der Fläche grenzen Wohnhäuser an.

Der Geltungsbereich liegt zentral im Siedlungsgebiet der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten und mit den beschriebenen Nutzungen in der näheren Umgebung in einem heterogen geprägten Bereich.

Mit der Etablierung der Hardtwaldschule sowie einer Kindertagesstätte sind neue Lärmquellen zu erwarten. Auch wenn Kinderlärm rein rechtlich nicht als Lärm einzustufen ist, sind die Belange der angrenzenden Wohnnutzer mit einzustellen, weshalb Festsetzungen wie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Randbereich aufgenommen werden und so eine Pufferzone zwischen den Nutzungen bilden. Weiterhin werden die mit der verkehrlichen Erschließung einhergehenden Emissionen ausschließlich in der Virchowstraße auftreten; ein ausreichender Abstand zur Wohnbebauung kann einhalten werden.

Die im Norden angrenzenden Einzelhandelsbetriebe sind überwiegend nach Norden und somit nicht in Richtung des Plangebiets ausgerichtet. Folglich ist auch mit den meisten Lärmemissionen in Richtung Norden zu rechnen.

Bei der Fläche handelt es sich um eine innerstädtische Freifläche. Somit folgt die Nachverdichtung dieser Fläche dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Um darüber hinaus den Boden der Freifläche so gering wie möglich zu belasten, werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen mitaufgenommen, die eine ausgewogene Nutzung der Fläche für Gemeinbedarf sowie Erhalt und Erweiterung von hochwertigen Grünflächen im Siedlungsbereich ermöglichen.

Weiterhin befindet sich die kommunale Wasserleitung zu Teilen im Plangebiet. Zur Sicherung der Leitung und somit der gemeindlichen Versorgung wird die Trasse mittels Festsetzungen von Bebauung freigehalten und für die Gemeinde zugänglich gehalten.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sind folglich keine erheblichen Konflikte zu erwarten und die Freifläche bietet sich für die Gemeinbedarfsnutzung optimal an.

2.2.2 Erschließung

Der Geltungsbereich wird über die Virchowstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden und darüber auch mit den nächstgelegenen Kommunen verbunden. Weiterhin wird Linkenheim-Hochstetten über die Bundesstraße B 36 im Süden an Karlsruhe angeschlossen. Nördlich verläuft die B 36 in die B 35, worüber weitere Städte wie Bruchsal oder Germersheim erreichbar sind. Ebenso ist darüber die Autobahn A 5 in rund 15 PKW-Minuten zu erreichen.

In rund 200 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich die S-Bahn-Haltestelle „Hochstetten Grenzstraße“, die von den S-Bahnen S 1 und S 11 in einer 10- bis 20-Minuten-Taktung angefahren wird. Ebenso verkehren hier die Buslinien 124 und 192 im ca. 20-minütigen Abstand und verbinden Linkenheim-Hochstetten mit den Nachbargemeinden Graben-Neudorf und Dettenheim. In ebenfalls fußläufiger Entfernung ist die S-Bahn Haltestelle „Linkenheim Schulzentrum“ zu finden. Auch hier halten die S-Bahnlinien S 1 und S 11.

Darüber hinaus ist der Geltungsbereich über verschiedene Fuß- und Radwegewege zu erreichen.

Die Erschließung für den MIV, den ÖPNV sowie für Fußgänger und Radfahrer ist optimal.

Ebenso befinden sich entlang der Erschließungsstraßen alle für die gegebenen Nutzungen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.

2.2.3 Impressionen Plangebiet

Abb. 3: Blick auf die östlich benachbarte Wohnbebauung
Foto bhmp.

Abb. 4: Blick von Westen auf die Freifläche
Foto bhmp.

Abb. 5: Blick auf die südlich benachbarte Wohnbebauung.
Foto bhmp.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1. Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan festgesetzt.

3.1.1 Landesplanung

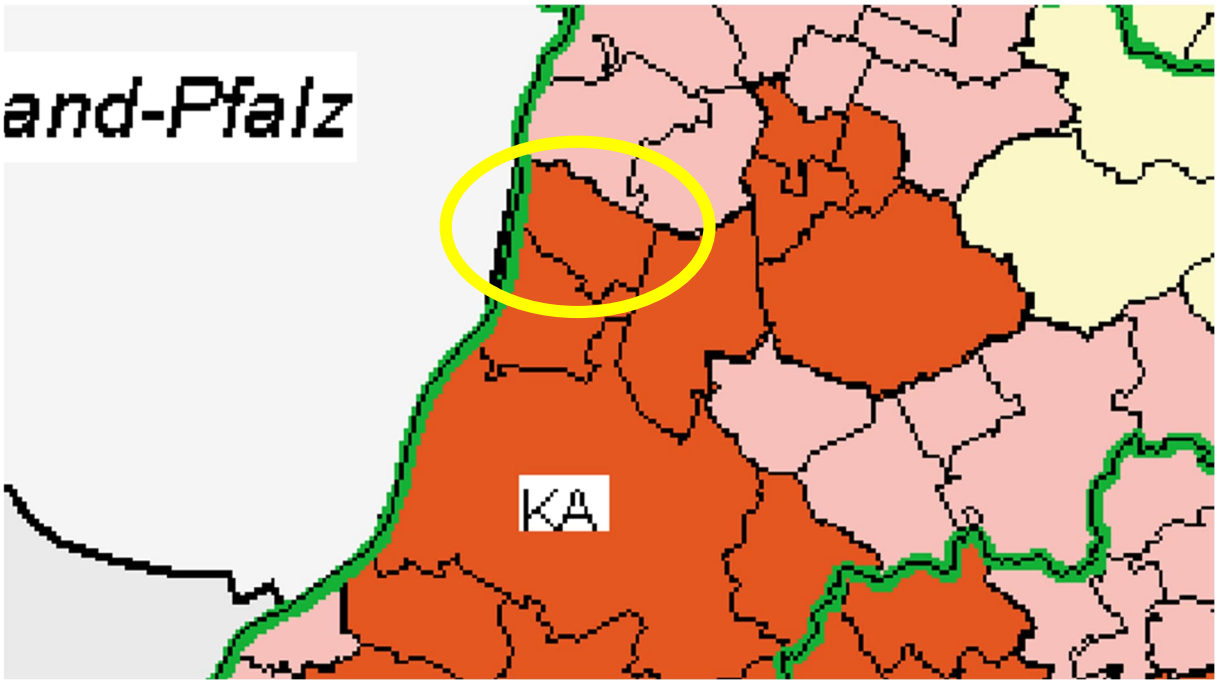

Abb. 6: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan.
(Quelle: Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, 2002)

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 wird die Gemeinde Linkenheim-Hochstetten dem Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim sowie zum Mittelbereich Karlsruhe zugeordnet.

Demnach sind die Verdichtungsräume als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte im internationalen Wettbewerb bestehen können.

Der Bebauungsplan „Virchowstraße Ost“ steht diesen Vorgaben nicht entgegen.

3.1.2 Regionalplanung

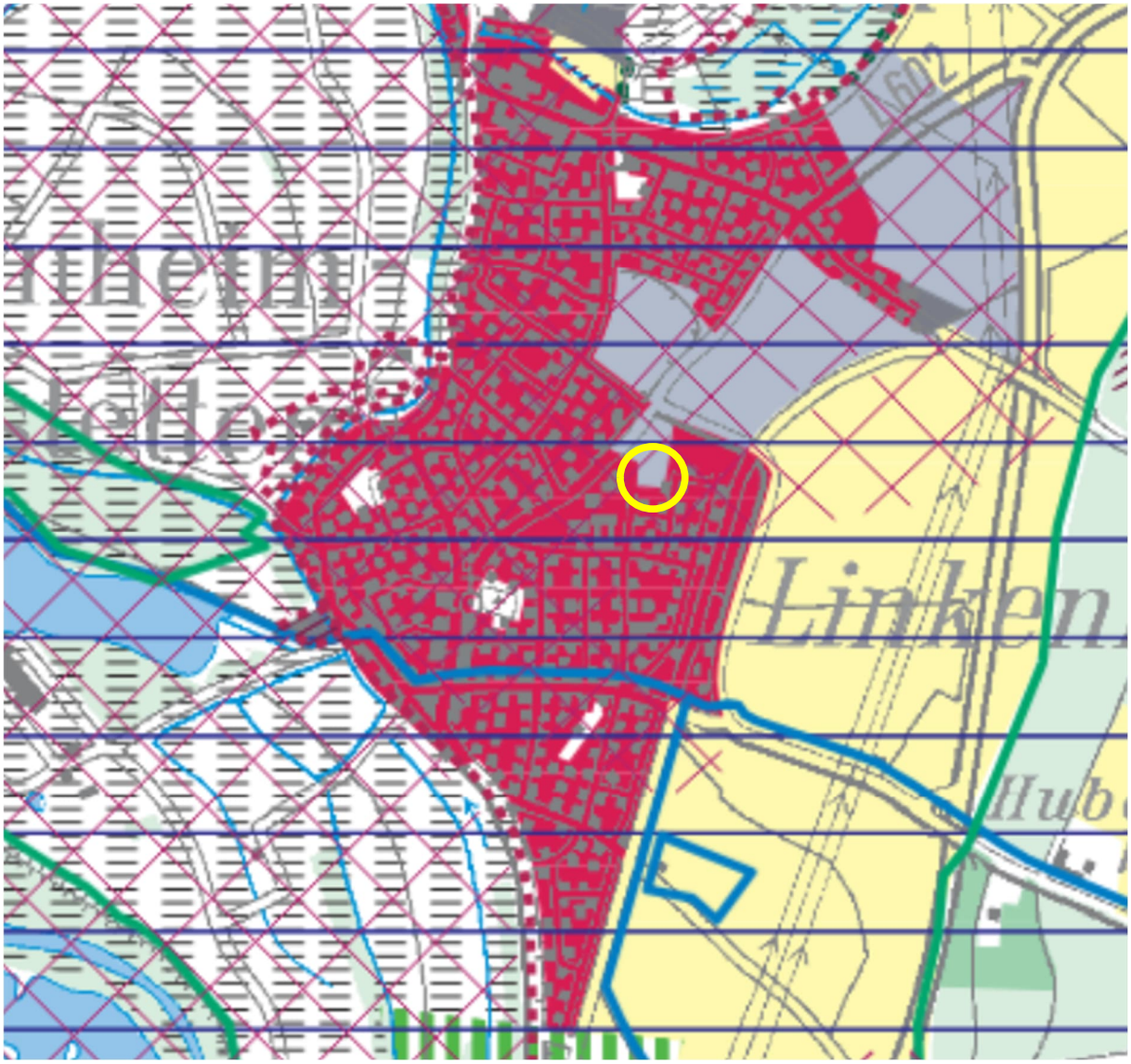

Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan.
(Quelle: Verband Region Karlsruhe, 2003)

Im aktuellen Regionalplan der Region Karlsruhe aus dem Jahr 2003 liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, das im nördlichen Teilbereich als „Regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung“ und im südlichen Teilbereich als „Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/Mischnutzung), Bestand“ ausgewiesen ist.

Diese Vorgaben des Regionalplanes stehen dem Bebauungsplan „Virchowstraße Ost“ nicht entgegen.

3.2. Flächennutzungsplan

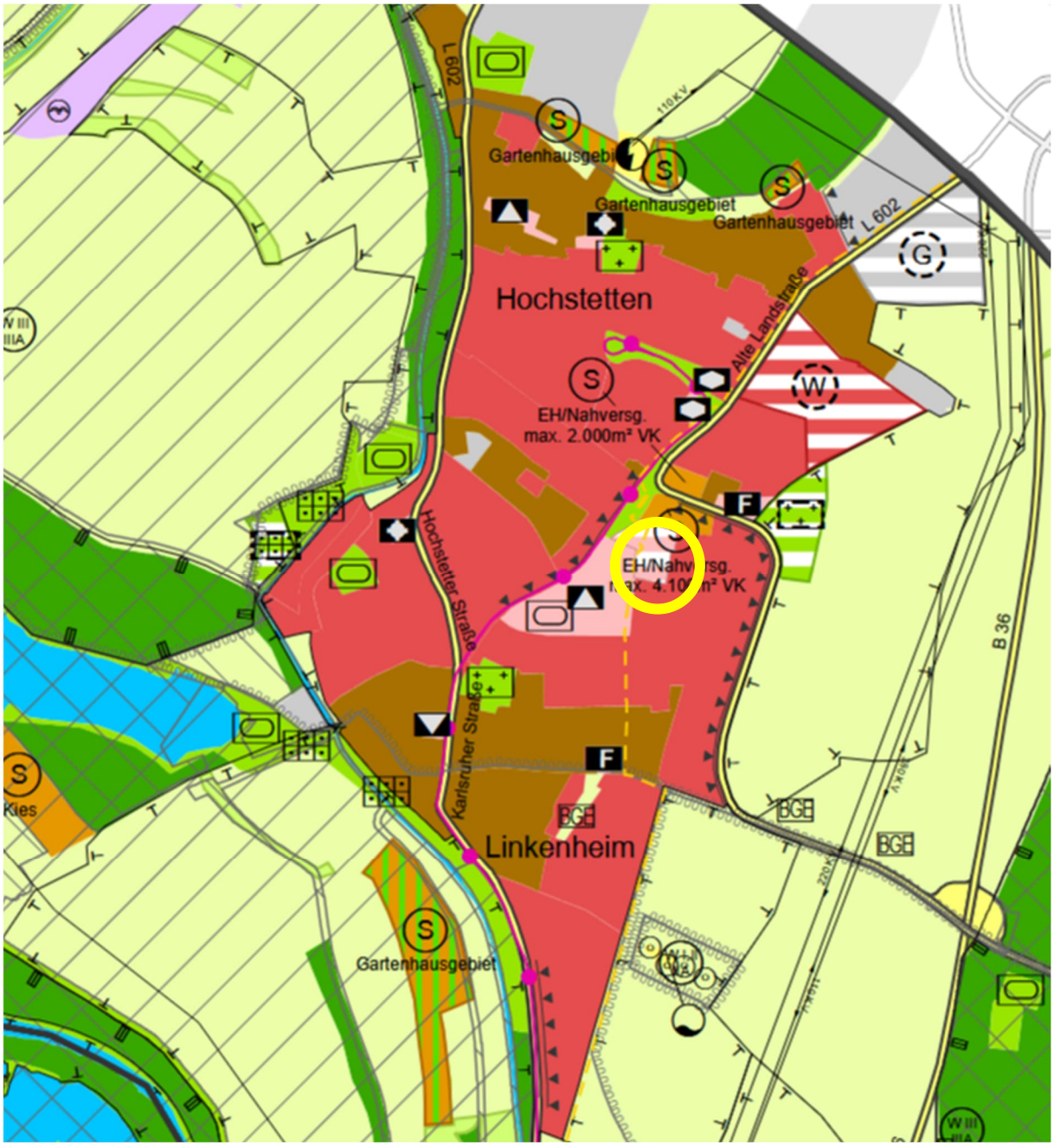

Abb. 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.
(Quelle: Nachbarschaftsverband Karlsruhe, 2020)

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe stellt im Geltungsbereich „Einrichtungen für den Gemeinbedarf Planung“ dar. Mit dieser Ausweisung bereitet der Flächennutzungsplan die Flächen für die geplante Nutzung als Gemeinbedarf für Schule und Kinder- und Jugendbetreuung vor. Im Zuge einer Neuaufstellung bzw. Gesamtfortschreibung wird der Flächennutzungsplan insoweit berichtigt, dass die Fläche von einer Planfläche zu einer Bestandsfläche geändert und die Zweckbestimmungen „Schule“ und „soziale Einrichtungen“ zugewiesen bekommt.

3.3. Bestehendes Baurecht

Für das Plangebiet existieren keine Bebauungspläne. Die unbebaute Fläche kann aufgrund seiner Größe nicht einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet werden. Sie wird somit als Außenbereich im Innenbereich geführt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demnach derzeit nach § 35 BauGB.

3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Siedlungsbereich des Ortsteils Linkenheim. Schutzgebiete der Natur- und Landschaft sowie Überschwemmungsgebiete sind durch die Bauleitplanung nicht berührt.

Allerdings befindet sich der gesamte Geltungsbereich in dem festgesetzten Wasserschutzgebiet „ZV Bodensee WV- Gemeinde Dettenheim, Linkenheim-Hochstetten“. Es gelten die Vorgaben der Rechtsverordnung vom 28.03.1985.

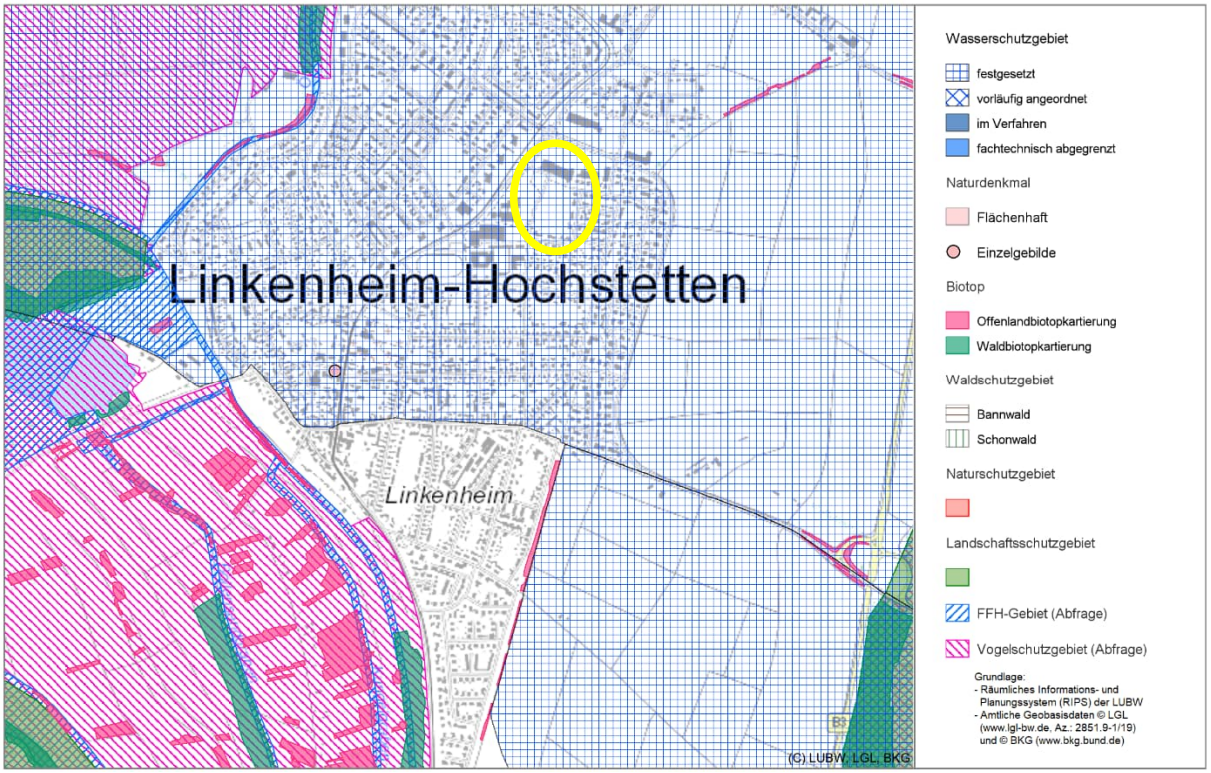

Abb. 9: Schutzgebiete.
(Quelle: LUBW, 2025)

4. Gemeindeentwicklungskonzept Linkenheim-Hochstetten

Für die Gemeinde Linkenheim-Hochstetten wurde im Jahr 2018 ein integriertes Gemeindeentwicklungskonzept für den gesamten Siedlungsbereich aufgestellt. Ziel des Konzeptes ist es, eine Handlungsleitlinie für Planungsentscheidungen und Prüfaufträge darzustellen.

Dafür wurden insgesamt 10 vordringliche Ziele verfasst, die übergreifend bei Siedlungsentwicklungen verfolgt werden sollen. Diese sind nochmals in 5 Handlungsfeldern konkretisiert.

Für den Bebauungsplan „Virchowstraße Ost“ ist vor allem das Handlungsfeld C „Bildung, Soziale Infrastruktur und Kultur“ maßgebend. Hierunter wird als eine Maßnahme die Errichtung eines Schülerhorts in der Nähe des Schulzentrums Linkenheim als Ergänzung des Kinderbetreuungsangebots aufgelistet. Diese Maßnahme wird im gesamtörtlichen Rahmenplan auch schon verortet und als Gymnasialerweiterungsfläche betitelt. Die aktuell brachliegende Fläche bietet sich aufgrund seiner Lage und Größe optimal für das Vorhaben an und steigert dadurch die Attraktivität Linkenheim-Hochstettens vor allem für Kinder und Familien. Die zusätzliche Etablierung eines Bürgerparks als Bindeglied zwischen Schule und Kindergarten folgt weiterhin Zielen des Handlungsfeldes E „Erholung, Natur und Klimaschutz“, indem es einen attraktiven Aufenthaltsbereich und Treffpunkt mit Erholungswert schafft. Damit folgt der Bebauungsplan „Virchowstraße Ost“ dem Gemeindeentwicklungskonzept.

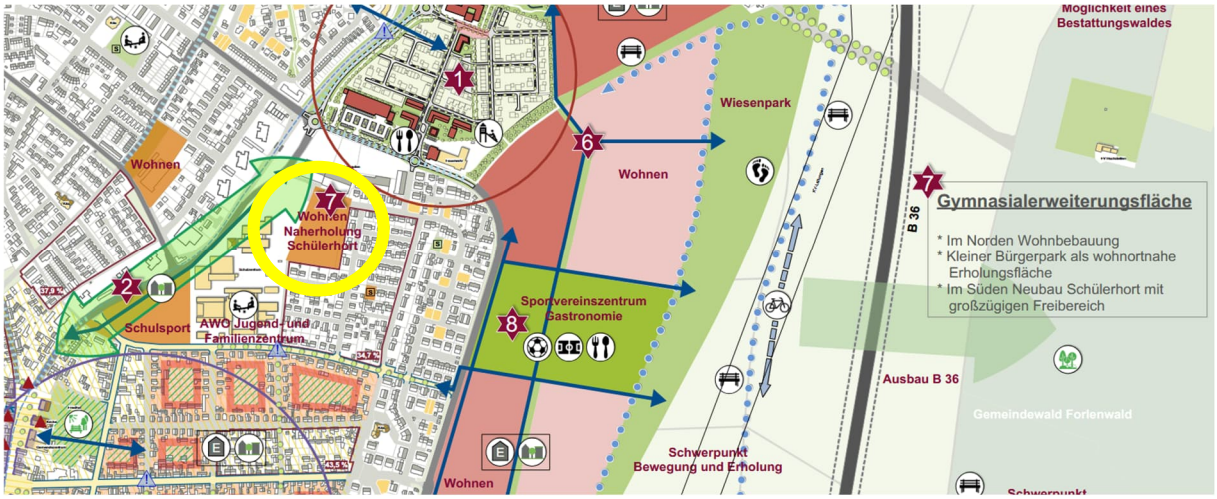

Abb. 10: Ausschnitt aus dem gesamtörtlichen Rahmenplan des Gemeindeentwicklungskonzepts.
(Quelle: Gemeinde Linkenheim-Hochstetten, 2018)

5. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Virchowstraße Ost“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die entsprechenden Kriterien des § 13a BauGB erfüllt werden.

Im vorliegenden Fall wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine Maßnahme der Innenentwicklung in Form von Nutzung einer Baulücke innerhalb des Siedlungsbereichs angestrebt. Der Begriff der Innenentwicklung unterscheidet sich grundsätzlich vom „Innenbereich“ nach § 34 BauGB. Er bezieht sich auch auf die in diesem Fall vorliegenden „Außenbereich im Innenbereich“ (BVerwG Urt. v. 1.12.1972 – 4 C 6.71, BVerwGE 41, 227), also Flächen, die von einer baulichen Nutzung umgeben sind, somit innerhalb des Siedlungsbereichs liegen, deren Bebaubarkeit aber sich aus § 34 ergebenden Gründen entgegenstehen. Entscheidend ist vielmehr, ob nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende nicht oder nicht mehr baulich genutzte Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist oder nicht (OVG Koblenz Urt. v. 24.2.2010 – 1 C 10 852/09, Beck RS 2010, 47152). Auch größere Grünflächen kommen daher, sofern die übrigen Voraussetzungen vorliegen, für die Anwendung des § 13a in Betracht (so auch Roeser aaO, Rn. 6.1; aA Schmidt-Eichstaedt BauR 2007, S. 1148). Daraus ergibt sich aber auch, dass das (künftige) Plangebiet eine gewisse bauliche Vorprägung aufweist.

In Rücksprache mit der Baurechtsbehörde ist das Kriterium der Innenentwicklung im vorliegenden Fall erfüllt.

§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sieht weiterhin vor, dass ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden kann, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (Kumulationsregelung).

Im vorliegenden Fall liegt der Geltungsbereich bei insgesamt 15.311 m² und damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Das Kriterium der zulässigen Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist somit erfüllt, sodass eine Überprüfung der Alternative des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB hinfällig ist. Die „Kumulationsregelung“ des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB findet keine Anwendung, da sich kein Bebauungsplan im zeitlichen oder räumlichen Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan derzeit in Aufstellung befindet.

§ 13a Abs. 1 Nr. 4 BauGB schließt das beschleunigte Verfahren aus, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, oder wenn gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 5 BauGB Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Im vorliegenden Fall wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Weiterhin können eine Beeinträchtigung der vorgenannten Schutzgüter sowie, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind, ausgeschlossen werden.

Folglich liegen die Voraussetzungen des § 13a BauGB zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens vor.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB sowie einem Monitoring gemäß § 4c BauGB abgesehen.

6. Artenschutz

Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu beachten. Bei Baumaßnahmen (z.B. Gebäudeumbau, Gehölzrodung, Freiflächenumgestaltung) sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen relevanter Arten zu beurteilen und bei vorhandenem Habitatpotenzial zu untersuchen sowie die ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt auch für Privatpersonen.

Bei einer Untersuchung des Gebiets im Jahr 2023 konnte Habitatpotenzial für Vögel, Amphibien, Reptilien und Wirbellose identifiziert werden. Auf dieser Grundlage wurde im Jahr 2024 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (siehe Anhang) durchgeführt. Im Zuge der Prüfung konnte eine Betroffenheit von Brutvögeln bei Planumsetzung festgestellt werden. Zur Konfliktvermeidung werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich, die in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Ebenso werden Hinweise auf weitere Maßnahmen ergänzt. Im Übrigen wird auf das geltende Artenschutzrecht verwiesen.

7. Umweltbeitrag

Gem. § 1a BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Auch wenn gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Fällen des Abs. 1 S. 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, was bedeutet, dass keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erforderlich ist, sind die Umweltbelange dennoch in die Abwägung einzustellen.

Eine Abhandlung zu den bei der Abwägung in Frage kommenden Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes ist nachfolgend zusammengefasst.

Tab. 1: Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Belange des Umweltschutzes

Belange des Umweltschutzes	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung
Mensch und Gesundheit	Der Mensch und seine Gesundheit stellt ein eigenes Schutzgut dar. Hierbei spielen neben den gesundheitlichen Aspekten auch gesellschaftliche und soziale Faktoren des menschlichen Zusammenlebens eine Rolle. Im Rahmen der Bauleitplanung wird der Mensch insbesondere durch Lärm und andere Immissionen beeinflusst. Zudem sind die Wohnqualität sowie die Erholungsfunktion von Bedeutung. Mit der Etablierung der Hardtwaldschule sowie einer Kindertagesstätte in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung, kann es hier zu Konflikten führen. Um diese in einem angemessenen Rahmen zu halten, werden Festsetzungen, wie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Gebietsrand, angrenzend zur Wohnbebauung, in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Gebietsrandeingrünung dient mit ihrer Pufferfunktion als Sichtschutz sowie zur Abschirmung des potenziell entstehenden Schalls. Ebenso wird die Gebietsrandeingrünung im Norden zum Erhalt festgesetzt, um auch zum benachbarten Einzelhandel einen Puffer durch Anpflanzungen zu sichern. Zusätzlich hat die Gemeinbedarfsfläche einen positiven Effekt auf die Bürgerinnen und Bürger, da dadurch das Bildungs- und Betreuungsangebot in Linkenheim-Hochstetten erweitert wird. Der geplante Bürgerpark bietet den Bürgerinnen und Bürgern einen innerstädtischen Erholungsraum und wirkt sich positiv auf das lokale Kleinklima aus. Die Festsetzungen unterstützen somit den Erhalt der Qualität der Umgebungsbebauung. Es sind demnach keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und dessen Gesundheit zu erwarten.
Pflanzen und Tiere inklusive biologische Vielfalt	Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Freifläche, die für die Erweiterung von Bildungs- und Betreuungsangeboten herangezogen werden soll. Der überwiegende Teil dieser Fläche ist eine unbebaute Wiese, welche ungenutzt brachliegt und nur wenige aufkommende Büsche im nördlichen, östlichen und südlichen Randbereich aufweist. Ebenso befinden sich in den Randbereichen einige Bäume. Für die Randbereiche sind Festsetzungen zur Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen als Gebietsrandeingrünung in den Bebauungsplan mitaufgenommen worden. So kann ein Anteil der Grünbereiche aufrechterhalten bleiben, was den Verlust an ökologische Vielfalt mindert. Bei einer Untersuchung des Gebiets im Jahr 2023 konnte Habitatpotenzial für Vögel, Amphibien, Reptilien und Wirbellose identifiziert werden. Auf dieser Grundlage wurde im Jahr 2024 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Im Zuge der Prüfung konnte eine Betroffenheit von Brutvögeln bei Planumsetzung festgestellt werden. Zur Konfliktvermeidung werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich, die in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten.
Boden und Fläche	Der Boden ist ein wichtiger Bestandteil des Naturhaushaltes. In Bezug auf das Schutzgut sind insbesondere seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften und deren Beeinträchtigung bei Vorhaben von Bedeutung.

Belange des Umweltschutzes	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung
	Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Virchowstraße Ost“ handelt es sich um eine brachliegende Fläche im Zentrum Linkenheim-Hochstettens. Das bedeutet, dass das Plangebiet derzeit überwiegend unbebaut und der Boden damit kaum versiegelt ist. Um den Eingriff in den Boden in einem verträglichen Maß zu halten, wird bei der Ausweisung der bebaubaren Flächen durch Festsetzungen wie maximale Grundfläche beschränkt. Weiterhin werden Grünflächen sowie Bereiche zum Erhalt und Erweiterung von Bepflanzungen ausgewiesen, wodurch ein gewisser Anteil von unversiegelten Flächen bestehen bleibt.
Wasser	Beim Schutzgut Wasser wird zwischen dem oberflächennahen Grundwasser und den natürlich entstandenen Oberflächengewässern unterschieden. Innerhalb des Plangebietes kommen weder anthropogen geschaffene noch natürlich entstandene Oberflächengewässer vor. Auch befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Überschwemmungsgebiete. Berührt wird ein Wasserschutzgebiet, dessen Rechtsverordnung entsprechend zu beachten ist. Mit der Überplanung der freistehenden Fläche erhöht sich auch der Versiegelungsgrad. Dies führt zu einem nachhaltigen Verlust an Infiltrationsfläche und damit verbunden zu einem erhöhten Oberflächenabfluss sowie Verringerung der Grundwasserneubildung. Eine zusätzliche Versiegelung durch neue Gebäude trägt zwangsläufig zu einer Erhöhung der Abflussmenge bei. Durch Festsetzungen, wie beispielsweise sickerfähige Bodenbeläge, steuert der Bebauungsplan der Versiegelung entgegen, sodass maßgebliche Beeinträchtigungen vom Grundwasser nicht zu erwarten sind. Zusätzlich mindert die Sicherung von Grünflächen die Beeinträchtigungen auf die Versickerung von anfallendem Regenwasser. In Ergänzung sind die Bestimmungen des Wasserrechts bei Bauvorhaben zu beachten. Bei Berücksichtigung der genannten Maßnahmen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.
Klima und Luft	Die brachliegende Freifläche ist im Bestand überwiegend unversiegelt und begrünt. Mit der Überplanung des Gebiets für ein Schul- sowie Kindergartengebäude kann es somit auch zu Auswirkungen auf Klima und Luft kommen. Mit den festgesetzten Flächen zum Erhalt sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am nördlichen, östlichen sowie südlichen Rand des Geltungsbereichs wird der Erhöhung des Versiegelungsgrad entgegengewirkt und dadurch das Mikroklima positiv beeinflusst. Ähnliches gilt für den festgesetzten Bereich der öffentlichen Grünfläche, das zusätzlich einen positiven Effekt auf das lokale Klima hat sowie die private Grünfläche, die als Gartenbereich genutzt werden können. Mit diesen Festsetzungen werden die Auswirkungen auf Klima und Luft in einem vertretbaren Maße gehalten.
Landschaftsbild	Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten. Die bestehende Siedlungsfläche wird nicht weiter ausgedehnt. Der Bebauungsplan ermöglicht die Nutzung einer bislang freistehenden Fläche im Siedlungsbereich. Es sind deshalb keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Eine Betroffenheit liegt nicht vor.

Belange des Umweltschutzes	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung
Natura 2000 Gebiete	Es sind keine Natura 2000 Gebiete in unmittelbarer Nähe ausgewiesen. Demnach sind hier keine Beeinträchtigungen bezüglich Gebietsschutz zu erwarten.
Emissionen	Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung in Form von einer Gemeinbedarfsfläche für die Erweiterung des Bildungs- und Betreuungsangebots in Linkenheim-Hochstetten. Die Fläche befindet sich in direkter Nachbarschaft zum lokalen Schulzentrum, zu zwei Einzelhandelsgeschäften sowie zu Wohnbebauung. Mit der geplanten Nutzung passt sich diese optimal an die benachbarte Nutzung der Schule an, weshalb hier nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Die im Norden angrenzenden Einzelhandelsbetriebe sind jeweils vom Plangebiet abgewandt, weshalb auch hier keine erheblichen Konflikte zu erwarten sind. Für die im Osten und Süden angrenzenden Wohngebäude kann es zu erhöhten Lärmpegeln kommen, welche durch eine Pufferzone als Grünfläche und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern abgeschirmt werden und dadurch in einem angemessenen Rahmen gehalten werden können. Mit der Einhaltung der im Bebauungsplan „Virchowstraße Ost“ getroffenen Festsetzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
Erneuerbare Energien	In Baden-Württemberg ist die Nutzung von PV-Anlagen auf Dachflächen bei Neubauten verpflichtend. Hierfür besteht im Rahmen dieses Bebauungsplans nochmals ein Hinweis zur Gesetzgebung. Somit wird die Nutzung von erneuerbaren Energien gefördert.
Landschaftspläne und sonstige Pläne	Der Landschaftsplan 2030 des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans lediglich das bestehende Wasserschutzgebiet dar. Die entsprechende Rechtsverordnung ist einzuhalten. Es ist somit nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.
Unfälle und Katastrophen	In der näheren Umgebung zum Plangebiet sind keine Gefahrenquellen oder Störfallbetriebe vorzufinden. Somit sind hier keine Konflikte zu erwarten.
Wechselwirkungen	Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, z.B. zwischen Boden und Grundwasser oder Vegetation und Klima, werden durch die geplante Bebauung in einem üblichen Maß unterbunden. Durch die bereits genannten Minderungsmaßnahmen können die Auswirkungen allerdings auf ein zumutbares Maß begrenzt werden.

8. Standortwahl / Standortalternativenprüfung

Das sonderpädagogische Bildungs- und Beratungszentrum Hardtwaldschule verzeichnet seit einigen Jahren wachsende Schülerzahlen. Die Nachfrage nach Schulplätzen kann am Standort in Neureut schon jetzt nicht mehr gedeckt werden, weshalb die Schulklassen vorübergehend auf verschiedene Standorte verteilt wurden. Für eine langfristige Lösung wird nun ein alternativer Standort benötigt. Im optimalen Fall ist eine Fläche zu finden, die eine vollständige Verlegung der Hardtwaldschule ermöglicht sowie Platz für eine anschließende Kindertagesstätte bietet.

Ein solcher Standort wurde auf der Fläche, die nach Gemeindeentwicklungskonzept für die Gymnasialerweiterung geplant war, in Linkenheim-Hochstetten gefunden. Da die Grundidee eines Gymnasialstandortes nicht mehr umsetzbar ist, liegt die Fläche seither brach und ist ungenutzt. Die Fläche bietet nicht nur ausreichend Platz für die benötigten Nutzungen, sondern auch für einen Grünbereich. Mit ihrer zentralen Lage im Gemeindegebiet und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schulzentrum Linkenheim-Hochstetten erfüllt die Fläche alle Anforderungen.

9. Planungskonzept und Planungsvarianten

Für die Verlegung der Hardtwaldschule auf die Brachfläche in Linkenheim-Hochstetten wurde eine Machbarkeitsstudie durchgeführt, die verschiedene Varianten näher beleuchtet hat. Als Variante 1 wurde ein Teilumzug der ausgelagerten Standorte an einen zentralen Ort in Linkenheim-Hochstetten untersucht. Variante 2 umfasst den Umzug der Hardtwaldschule ohne Klassen des Schulverbunds nach Linkenheim-Hochstetten und Variante 3 den Umzug der gesamten Hardtwaldschule inklusive Schulverbund mit der Stadt Karlsruhe nach Linkenheim-Hochstetten.

Bei allen drei Varianten wird das Vorhaben über die Virchowstraße sowohl verkehrlich als auch ver- und entsorgungstechnisch erschlossen.

Eine finale Entscheidung, welche Variante umgesetzt werden soll, wurde noch nicht getroffen. Die Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass durch das modulare Gebäudekonzept alle Varianten durch Um- und Anbauten heraus entwickelt werden können.

Im Süden des Geltungsbereichs ist weiterhin eine Kindertagesstätte geplant. Angedacht ist ein kombiniertes Angebot aus einem Hort und einer 4-gruppigen Kindertagesstätte. Das Projekt wird in Kooperation zwischen dem Landkreis Karlsruhe und der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten umgesetzt.

Zwischen Kindertagesstätte und Schule ist zusätzlich ein öffentlicher Bürgerpark geplant. Mit der Etablierung eines Parkes kann die Versiegelung der Fläche in einem angemessenen Rahmen gehalten werden, wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus und lockert die Bebauung in diesem Bereich auf. Gleichzeitig kann die Parkfläche als zentraler Treffpunkt und zum Austausch der Nutzenden sowie der Bürgerinnen und Bürger angesehen werden.

Mit der Planung soll primär ein Alternativstandort für die wachsende Hardtwaldschule geschaffen werden. Zusätzlich besteht auf der Fläche noch weitere Kapazität, um eine in Linkenheim-Hochstetten dringend benötigte Kindertagesstätte zu erbauen. Die Nutzungen harmonieren nebeneinander und füllen die Brachfläche optimal aus, ohne eine zu hohe Versiegelung zu erzielen. Die Bereiche zwischen den Nutzungen sollen weitestgehend begrünt und unversiegelt bleiben, was zusätzlich einen positiven Effekt auf die Gestaltung der näheren Umgebung sowie dem Kleinklima hat. Ähnliches gilt für die im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Bereiche zum Erhalt sowie zum Neupflanzen von Bäumen und Sträuchern, die hier einen Puffer sowie eine Art Lärmschutz zur Nachbarschaft bilden. Weiterhin schafft die Ergänzung eines

Bürgerparks einen weiteren öffentlichen Treffpunkt im Gemeindegebiet Linkenheim-Hochstettens und fördert den sozialen Austausch sowie die Freizeitgestaltung der Bürgerschaft.

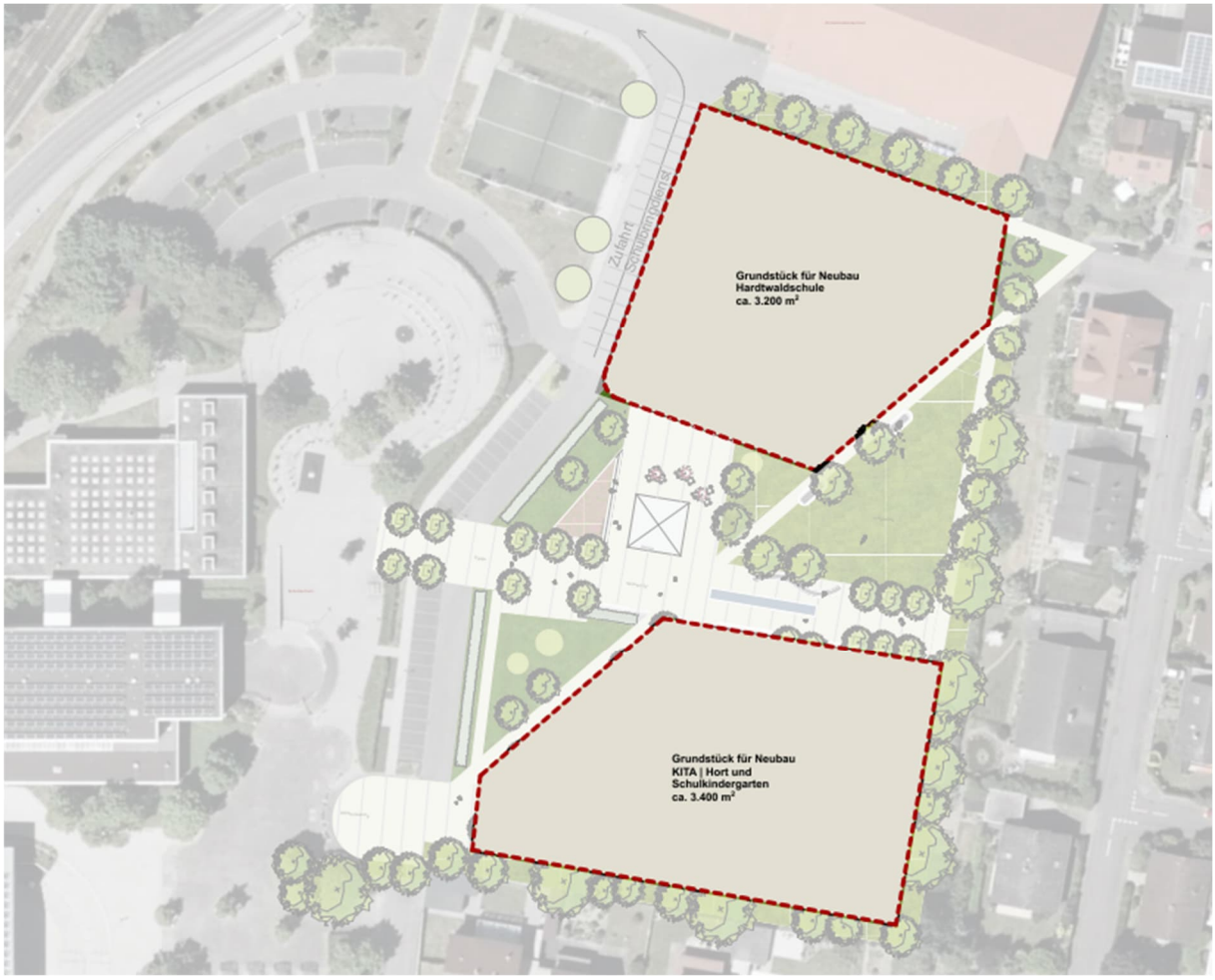

Abb. 11: **Ausschnitt Machbarkeitsstudie Hardtwaldschule.**
(Quelle: Loewer + Partner Architekten, 2023)

10. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

10.1. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch die Grundfläche (GR) als Höchstmaß festgesetzt.

10.1.1 Grundfläche

Für die ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen wird jeweils eine maximale Grundfläche als Höchstmaß festgesetzt. Dadurch können die Vorhaben in der geplanten Dimension realisiert und gleichzeitig ausreichend Bereiche von einer Bebauung freigehalten werden.

Die Machbarkeitsstudie für die Hardtwaldschule hat gezeigt, dass alle geprüften Varianten auf einer Grundstücksgröße von ca. 3.200 m² umgesetzt werden können. Um hierbei noch einen

gewissen Puffer für beispielsweise erforderliche Nebenanlagen zu sichern, wird für die nördliche Gemeinbedarfsfläche eine maximale Grundfläche von 3.300 m² festgesetzt.

Für den Bereich des Neubaus der Kita wurde in der Machbarkeitsstudie von einer Grundfläche von rund 3.400 m² ausgegangen. Um auch hier einen gewissen Puffer offen zu halten, wird für die südliche Gemeinbedarfsfläche eine maximale Grundfläche von 3.500 m² festgesetzt.

Mit der Festsetzung der maximalen Grundflächengrößen für die jeweiligen Gemeinbedarfsflächen können die geplanten Nutzungen flexibel realisiert werden und gleichzeitig Freiflächen erhalten bleiben.

Durch beide Bereiche, die für eine Bebauung vorgesehen sind, verläuft die kommunale Wasserleitung, die mittels eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gesichert wird. Die hier verlaufende Wasserleitung und ihre Schutzanweisungen haben Vorrang vor einer Bebauung und müssen bei der Planung berücksichtigt werden.

10.2. Bauweise

Für die Bebauung im gesamten Geltungsbereich wird die abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit den Abstandsregelungen laut LBO, jedoch ohne die Längenbeschränkung der BauNVO festgesetzt.

Um im Plangebiet eine aufgelockerte Bebauung zu erhalten und die Gebäude nicht zu nah an die benachbarte Bebauung heranrücken zu lassen, wird eine offene Bauweise für die Schul- und Kitagebäude ausgewiesen. Da allerdings noch keine finale Planung für die Neubauten vorliegt, wird für mehr Flexibilität in der Realisierung von der Längenbeschränkung nach der BauNVO von max. 50 m abgesehen. Folglich ist eine abweichende Bauweise festzusetzen. Die Abstandsregelungen der Landesbauordnung werden übernommen.

Die festgesetzte abweichende Bauweise ermöglicht eine funktionale Ausrichtung und Platzierung der Gebäude und lässt das Vorhaben in die umgebende Bebauungsstruktur harmonisch einfügen.

10.3. Flächen für den Gemeinbedarf

10.3.1 Gemeinbedarfsfläche „Schule und Kinder- und Jugendbetreuung“

Mit der Etablierung der Gemeinbedarfsfläche wird das Bildungs- und Betreuungsangebot in Linkenheim-Hochstetten entsprechend aufgewertet und erweitert. Die Sicherung der Daseinsvorsorge bildet einen wichtigen Aufgabenbereich von Kommunen und einen großen Faktor bei der Wahl von Bürgerinnen und Bürgern zu ihrem Wohnort. Entsprechend bilden Gemeinbedarfsflächen einen wichtigen Bestandteil in Kommunen und haben einen positiven Einfluss auf deren Attraktivität.

Das Plangebiet wird als Alternativstandort für das sonderpädagogische Bildungs- und Beratungszentrum Hardtwaldschule in Betracht gezogen. Die Fläche bietet mit ihrer Lage, Größe und Verfügbarkeit optimale Voraussetzungen hierfür. Ebenso ist noch ausreichend Fläche für die Etablierung einer Kindertagesstätte verfügbar. Um diese geplanten Nutzungen zu

realisieren, werden der nördliche und südliche Teilbereich jeweils als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schule und Kinder- und Jugendbetreuung“ festgesetzt. Innerhalb der ausgewiesenen Bereiche sind alle baulichen Anlagen zulässig, die schulischen und sportlichen Zwecken sowie der Kinder- und Jugendbetreuung dienen.

Flächen für den Gemeinbedarf sind begrifflich nicht einem Baugebiet nach der BauNVO zugeordnet und werden somit nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB separat festgesetzt.

10.4. Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen mitsamt Straßenbegrenzungslinien wird das Erschließungssystem planungsrechtlich gesichert.

Die öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ verbindet die Virchowstraße mit dem Dettenheimer Weg. Die ausgewiesene Fläche ist von der Lage und Dimension am Bestand orientiert.

Die Sicherung bestehender Fuß- und Radwege bildet einen wichtigen Faktor bei der Gewährleistung einer guten Erreichbarkeit innerhalb des Siedlungsbereichs und wird deshalb auch weiterhin gesichert.

10.5. Grünflächen

Grünflächen haben einen positiven Einfluss auf die Bewohner und Nutzer sowie auf das lokale Kleinklima.

Der Bereich zwischen der beiden Gemeinbedarfsflächen wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bürgerpark“ festgesetzt. Damit erhält die Brachfläche noch eine weitere öffentliche Aufgabe und dient der allgemeinen Erholungs- und Freizeitnutzung. Auf der öffentlichen Grünfläche sind zweckdienliche Wegeführungen sowie Möblierungen wie Sitzbänke oder Müllbehälter und ähnliche dem Zweck entsprechende Elemente zulässig. Weiterhin können bauliche Anlagen, die der kulturellen Nutzung dienen und einen untergeordneten Teil der Grünfläche einnehmen, installiert werden. Hierunter fallen beispielsweise Freilichtbühnen und Veranstaltungszelte.

Die öffentliche Grünfläche kann mit den zulässigen Anlagen einen attraktiven Naherholungsort für die Bewohner Linkenheim-Hochstettens bilden. Durch die Sicherung von zusammenhängenden Freibereichen wird eine lebenswerte Wohnlage geschaffen, die auch klimawirksame Ausgleichsfunktionen wahrnehmen kann.

Ähnliches gilt für die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gebietsrandeingrünung“. Auch sie haben positive Effekte auf das lokale Kleinklima und bilden zusätzlich einen bepflanzten Puffer zu den Nachbarnutzungen. Die Bereiche sind vorwiegend zu bepflanzen. Es sind ebenso Wegeführungen zulässig, wenn sie einen untergeordneten Teil der Grünflächen einnehmen. Dadurch sind weitere Fuß- und Radwegeverbindungen möglich, die die Parkanlage mit dem lokalen Wegenetz verbinden.

Im süd-östlichen Bereich des Geltungsbereichs befindet sich ein in Privatbesitz befindliches Grundstück, welches derzeit als Gartenfläche genutzt wird. Diese Nutzung soll auch weiterhin gesichert werden und wird deshalb als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Haus-/ Nutzgarten“ versehen. In diesem Bereich ist eine Bebauung ausgeschlossen. Ausnahmen sind Anlagen, bis zu einer Größe von 40 m³, die je zugehöriges Wohngebäude zulässig sind, sofern sie der festgesetzten Zweckbestimmung dienen. Damit soll den Eigentümern die Möglichkeit gewährt werden, im Rahmen der verfahrensfreien Vorhaben nach Landesbauordnung („Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen“, im Innenbereich bis 40 m³, Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO, Nr. 1a), zweckdienliche Anlagen zu errichten. Die Bewirtschaftung und Pflege der Haus- und/oder Nutzgärten soll damit, durch z.B. Abstellschuppen oder Überdachungen, erleichtert werden. Ebenso können z.B. Freisitze in verträglichem Rahmen errichtet werden und die Aufenthaltsqualität innerhalb eines Gartens fördern. Auch Wegeführungen und Möblierungen im Rahmen der Gartengestaltung sind in diesen Bereichen gestattet.

10.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10.6.1 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen

Der Oberflächenbelag von Stellplätzen, Zufahrten, Hofflächen sowie von freigeführten Fußwegen ist mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit den Maßnahmen sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie von Hochwasserspitzen reduziert werden. Auch dient die Festsetzung dazu, den Auswirkungen der in Anspruch genommenen Grundflächen auf die Funktionen des Bodens (z.B. Filterung, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Pflanzenstandort) entgegenzusteuern.

10.7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Sinne des Arten-, Natur- und Klimaschutzes soll in Ergänzung zur anstehenden Bebauung bisheriger Freiflächen auch in Zukunft eine umfangreiche Bepflanzung der Plangebietes gesichert werden.

Hierfür werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Gebietsrandeingrünung am östlichen und südlichen Gebietsrand festgesetzt. So kann zum einen eine Eingrünung des Geltungsbereichs erzielt werden. Zum anderen dient die Bepflanzung als Pufferzone und Abschirmung zur angrenzenden Wohnbebauung.

Die anzupflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerecht und vorzugsweise heimisch zu bepflanzen, um das vorhandene Ortsbild weiterhin zu sichern.

Das Pflanzgebot dient weiterhin zur Verschattung, der Grundwasserneubildung und verbessert das Kleinklima.

Die erforderlichen Abstände und Höhenbegrenzungen gem. Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg sind einzuhalten.

Für das bessere Verständnis sind folgende Definitionen angefügt:

„standortgerecht“: Bäume sind standortgerecht, wenn diese gut mit dem Standort zurechtkommen. Das bedeutet, dass diese z.B. im innerstädtischen Bereich als Straßenbäume tausalzresistent sind und/oder die gewählte Art an die Feuchtigkeit / Trockenheit des Bodens angepasst ist.

Ökologischer Fachstandard sind die sogenannten Zeigerwerte von ELLENBERG, H. (1982) „Die Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen“ zu den Nährstoff-, Wasser-, Licht- und sonstigen Standortansprüchen.

„heimisch“: Einheimisch sind in Mitteleuropa Pflanzensippen, die nach der Eiszeit unabhängig vom Menschen eingewandert und unter aktuellen Klimabedingungen außerhalb menschlicher Kultur fortpflanzungsfähig sind. Die weitergehende Einschränkung „gebietsheimischer Gehölze“ erfolgt anhand der Herkunftsgebiete (Eingrenzung auf BW z.B. hier: https://www.autochthon.de/liste-einheimischer-gehoelzarten/).

„vorzugsweise“: Durch den Begriff „vorzugsweise“ wird freigestellt, welche Baumart letztendlich verwendet wird, d.h. auch nicht heimische sind erlaubt. Es gibt Gehölze, die sowohl heimisch sind als auch dem Standort gerecht werden (auch in innerstädtischen Bereichen oder privaten Grünflächen in Gewerbegebieten), so dass diese vorzugweise zu verwenden sind. Trotzdem bleibt Spielraum für eine qualitativ hochwertige Gestaltung.

„gleichwertig“: Ein gleichwertiger Baum muss nicht dieselbe Art, jedoch das zugelassene Artspektrum und die Größenordnung gem. Festsetzung berücksichtigen.

10.8. Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich eine bestehende Grün- und Freifläche, die eine Art Pufferfunktion zu den benachbarten Einzelhandelsstandorten bildet. Ebenso bildet der Erhalt der Bepflanzung positive Aspekte für den Arten-, Natur- und Klimaschutz und ist deshalb auch zukünftig zu sichern.

Folglich wird die Fläche zwischen festgesetztem Fuß- und Radweg und nördlicher Abgrenzung des Geltungsbereichs als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Bei Abgang der Bestandsbepflanzung sind diese gleichwertig zu ersetzen.

10.9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde als Betreiber der dort vorliegenden Wasserleitung.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten wurde aufgrund der durch das Gebiet verlaufenden Wasserleitung festgesetzt. Zum Schutz der

Leitung und der Bevölkerung sowie für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten ist der ausgewiesene Bereich mit insgesamt 4,0 m Breite, folglich einem Sicherheitsabstand von jeweils 2,0 m zur Leitung, ausgewiesen. Der Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist von jeglichen Bauwerken sowie Bepflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Die Erschließung der Gemeinbedarfsflächen sowie der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Bürgerpark kann in Absprache mit der Gemeinde über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht verlaufen.

11. Flächenbilanz

Geltungsbereich	**Fläche**	**Anteil**
Fläche für den Gemeinbedarf	7.612 m²	50 %
Öffentliche Verkehrsfläche	2.846 m²	19 %
Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	210 m²	1 %
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bürgerpark	2.361 m²	15 %
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gebietsrandeingrünung - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	778 m²	5 %
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gebietsrandeingrünung - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	568 m²	4 %
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Haus-/ Nutzgarten	936 m²	6 %
Summe: **Geltungsbereich Bebauungsplan**	**15.311 m²**	**100 %**