Gemeinde Linkenheim-Hochstetten

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Hauptstraße Nord I“ im Verfahren nach § 13a BauGB; Billigung des Entwurfs für die Beteiligung und Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten hat am 22.09.2023 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Hauptstraße Nord I“ gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Der Gemeinderat der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten hat am 21.05.2026 in öffentlicher Sitzung den Entwurf zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Hauptstraße Nord I“ für die Beteiligung gebilligt und die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

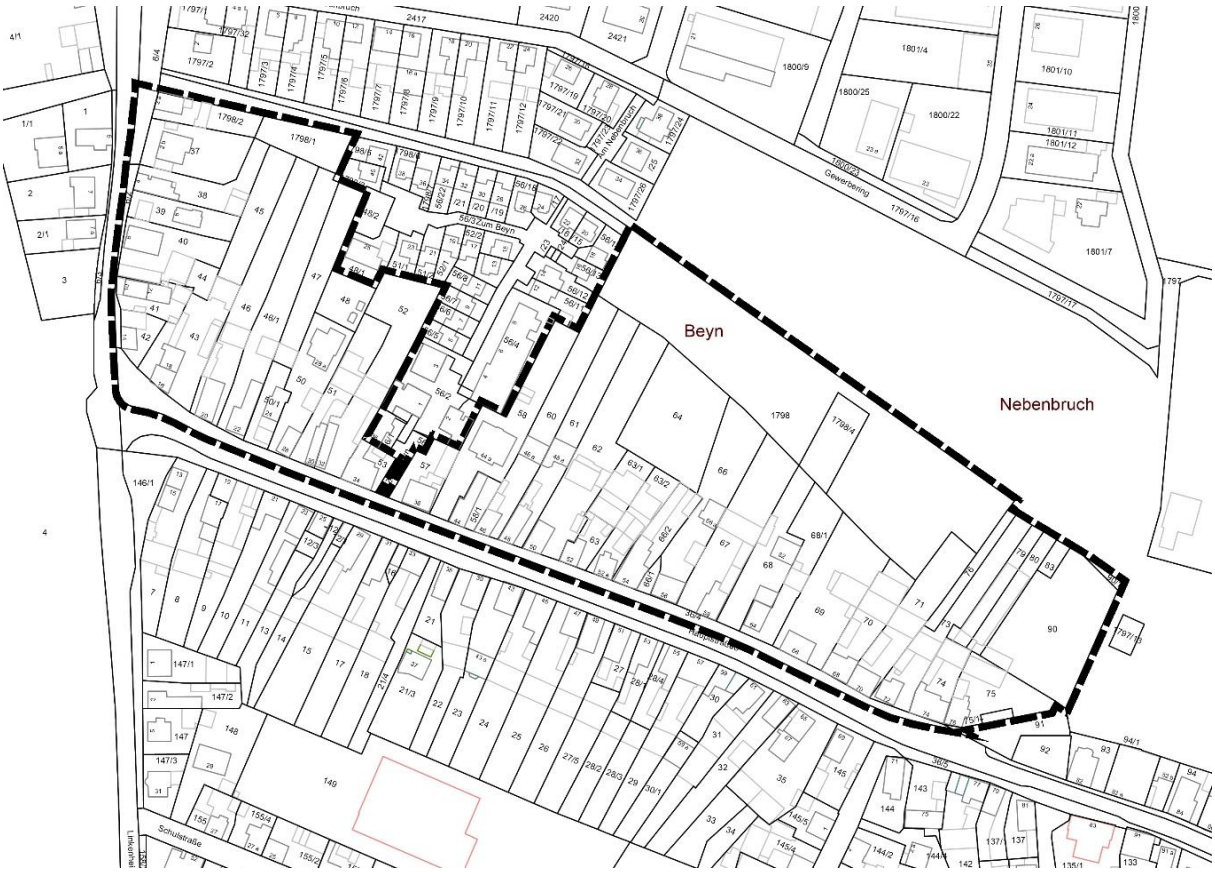
Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

<u>Plangebiet</u>

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Hochstetten. Es wird begrenzt durch den „Beyngraben“ im Norden, die Grünfläche mit Skate- und Spielanlage „Nebenbruch“ im Nordosten und Osten sowie die Hauptstraße im Süden und Westen. Weiterhin begrenzt wird das Plangebiet zentral durch die Straße „Zum Beyn“ mit der zugehörigen Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke auf der Gemarkung Hochstetten mit einer Gesamtgröße von rd. 5,0 ha: Fl.st. 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.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Kartenausschnitt (Lageplan) in dem der Planbereich gekennzeichnet ist.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

mit örtlichen Bauvorschriften „Hauptstraße Nord I “ (ohne Maßstab)

Beschreibung des Vorhabens

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. Unter anderem im Plangebiet „Hauptstraße Nord I“ 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.

Bei dem vorgenannten Bereich handelt es sich bisher um größtenteils unbeplanten Innenbereich, in dem sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach dem „Einfügungsgrundsatz“ des § 34 BauGB richtet. 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 gewerblich genutzten Teilbereich des Plangebiets besteht der Bebauungsplan „Westlich der Spielstraße“ mit dem Ziel einer Wohnbebauung, die jedoch bisher nicht umgesetzt wurde. Das Gewerbeareal ist mit vorliegendem Bebauungsplan daher neu zu betrachten und Teil des Geltungsbereichs „Hauptstraße Nord I“. Ebenso befindet sich im Plangebiet und unmittelbar angrenzend an das Gewerbeareal ein gemeindliches Grundstück, welches neu bebaut werden soll. Auch für dieses Anwesen steht eine Überplanung an, die den Anlass eines neuen Bebauungsplanes bildet.

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.

Mit dem Bebauungsplan „Hauptstraße Nord I“ soll auch dem Gemeindeentwicklungskonzept der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten Rechnung getragen werden. Dieses 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.

Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Hauptstraße Nord I“ für die Beteiligung umfasst:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil, bestehend aus planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen
- Begründung

Jeweils in der Fassung vom 21.04.2026

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung

in der Fassung vom 05.12.2025

Diese Unterlagen sowie der Inhalt dieser Bekanntmachung werden in der Zeit vom

12.06.2026 bis einschließlich 13.07.2026

auf der Homepage der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten (https://www.linken-heim-hochstetten.de/index.php/bebauungsplaene.html) sowie über das zentrale Internetportal des Landes (*https://www.uvp-verbund.de/)* abrufbar sein.

Die Unterlagen werden außerdem im Rathaus der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten (Ortsbauamt, Zimmer 20 Karlsruher Straße 41 76351 Linkenheim-Hochstetten) zu den üblichen Öffnungszeiten (Montag und Dienstag 8:30 – 12:00 Uhr und 13:30 – 15:30 Uhr, Donnerstag 8:30 – 12:00 Uhr und 14:00 -18:00 Uhr, Freitag 8:30 – 12:00 Uhr) zur Einsicht bereitgehalten.

Während der Veröffentlichungsfrist sollen Stellungnahmen gegenüber der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten elektronisch, bei Bedarf aber auch auf anderen Wegen, abgegeben werden.

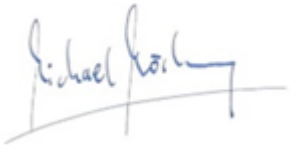
Die Kontaktdaten lauten:

- E-Mail: bauamt@linkenheim-hochstetten.de
- Postalische Anschrift: Gemeinde Linkenheim-Hochstetten, Herr Schäfer, Ortsbauamt, Karlsruher Straße 41, 76351 Linkenheim-Hochstetten

Gemäß § 4a Abs. 5 BauGB können nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem Landesdatenschutzgesetz (LDSG). Da das Ergebnis der Behandlung der Anregungen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls mit ausliegt.

Gemeinde Linkenheim-Hochstetten, den 09.06.2026



Michael Möslang

Bürgermeister