

# Öffentliche Bekanntmachung

## Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes

### „Hochstetten Unterdorf“

mit örtlichen Bauvorschriften  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB  
im Ortsteil Hochstetten

Der Gemeinderat der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten hat am 17.11.2017 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hochstetten Unterdorf“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §2 Abs. 1 BauGB, § 74 Abs. 7 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) förmlich beschlossen. Am 16.11.2018 wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten der Entwurf des Bebauungsplans „Hochstetten Unterdorf“ mit örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen diesen nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Planbereich wird begrenzt:

- Im Nordosten durch die Hauptstraße (Flst. Nr. 36)
- Im Westen durch die Linkenheimer Straße (Flst. Nr. 6/1 und 6/11)
- Im Süd durch die Grundstücke der Flst. Nr. 2345, 2344, 2343, 2342, 2341, 2340/1, 2338, 2337, 2336, 2335, 2334, 2333, 2330, 2339, 2328, 2323
- Im Osten durch die Kirchstraße (Flst. Nr. 136)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

7, 8, 9, 10, 11, 12/1, 12/2, 12/3, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 21/3, 21/4, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 27/5, 28/1, 28/2, 28/3, 28/4, 29, 30, 30/1, 31, 32, 33, 34, 35, Teilgrundstück 36/5 (Gehweg Hauptstraße), 137, 137/1, 138, 139, 142, 143, 144, 144/1 (Schulstraße), 144/2, 144/4, 145, 145/1, 145/2, 145/3, 145/4, 145/5, 146/1, 147, 147/1, 147/2, 147/3, 148, 149, 155, 155/1, 155/2, 155/4, 156, 156/1, 158/1, 158/2, 158/3 (Linkenheimer Straße), 161/3, 161/4, 161/7, 161/8, 161/9, 161/10, 164, 165, 165/1, 166, 167, 167/1, 309, 309/1, 310, 310/1, 311, 311/1, 312/1, 312/2, 312/3, 312/4, 312/5, 313/1, 319/1, 320, 320/1, 321, 323, 323/1, 324/2, 326, 328/1, 335, 336, 336/3, 337, 337/1, 337/2, 338, 338/1, 340, 344, 2322, Teilgrundstück 2339 (Schulstraße).

Im Einzelnen gilt der Straßen- und Baulinienplan. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



### Ziel und Zweck der Planung:

Im Gemeindegebiet der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten existieren verschiedene historisch gewachsene Bereiche, innerhalb derer sich die Zulässigkeit von Vorhaben aktuell nach § 34 BauGB richtet. Hierzu zählt auch das Gebiet in Hochstetten entlang der Hauptstraße zwischen der Kirchstraße bis hin zum Kreisverkehr bei der Linkenheimer Straße sowie das Gebiet entlang der Schulstraße. In den letzten Jahrzehnten hat sich das Planungsgebiet von einem ehemals gemischten Gebiet aus Wohnen, wohnverträglichem Gewerbe und landwirtschaftlichen Hofstellen hin zu einem Wohngebiet mit sehr hoher Wohnqualität entwickelt. Diese besondere Wohnqualität sieht die Gemeinde Linkenheim-Hochstetten als schützenswert an, die es zu sichern gilt.

Unter Berücksichtigung der steigenden Wohnraumnachfrage und ersten ablesbaren Tendenzen zur Umnutzung vorhandener Scheunen und Nebengebäuden zu Wohngebäuden, strebt die Gemeinde Linkenheim-Hochstetten den Erhalt des prägnanten, städtebaulich wirksamen, rückwärtigen Scheunengürtels, bei gleichzeitiger Zuführung zu einer geregelten Wohnnutzung an.

Des Weiteren liegt es im Interesse der Gemeinde von Bebauung freizuhalten Bereiche und behutsam fortzuentwickelnde punktuelle Nachverdichtungsmöglichkeiten zu definieren. Daher plant die Gemeinde für den betreffenden Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplans, der insbesondere die Neubebauung von Baulücken regelt und bestehende Baustrukturen sichert.

Konkret soll die Wohnqualität, die in der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten vorhanden ist, gesichert werden:

- Berücksichtigung und Sicherung der historisch gewachsenen Baustrukturen,
- Schaffung eines Rahmens für die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- stetige Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Berücksichtigung von Umweltbelangen.

Die Berücksichtigung dieser Kriterien soll sicherstellen, dass Linkenheim-Hochstetten als Wohngemeinde auch in Zukunft attraktiv bleibt und aus städtebaulicher Sicht unerwünschte Entwicklungen präventiv vermieden werden. Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die ortstypische Entwicklung von Baulücken und Sicherung bestehender und teilweise historischer Baustrukturen.

-----

Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans samt örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung in der Zeit vom **03.12.2018 bis einschließlich 07.01.2019** im Rathaus Linkenheim-Hochstetten, Zimmer O 21,

Mo + Di von 8.30 bis 12.00 Uhr und 13.30 bis 15.30 Uhr

Do von 8.30 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr

Fr von 8.30 bis 12.00 Uhr,

öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplans samt den örtlichen Bauvorschriften, sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen, können gemäß § 4 a Abs. IV BauGB auch im Internet auf der Homepage der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten ([www.linkenheim-hochstetten.de](http://www.linkenheim-hochstetten.de)) im Bereich Gemeindeverwaltung / Öffentliche Bekanntmachungen eingesehen werden.

Wir weisen darauf hin, dass beim beschleunigten Bebauungsplanverfahren keine Umweltprüfung stattfindet (§ 13a Abs. 3 BauGB). Folgende umweltbezogene Informationen sind verfügbar:

- Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §13a Abs. 1 Nr. 2
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG. Es wurden mögliche Habitatpotentiale für Fledermäuse und Vögel festgestellt, die im Rahmen von Neubau, Gebäudeabriss, Gebäudeumbau und Bebauung neuer Flächen zu berücksichtigen sind.)

Während dieser Auslegungsfrist können bei der Gemeindeverwaltung Linkenheim-Hochstetten, Bedenken und Anregungen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden. Schriftlich vorgebrachte Anregungen und Bedenken sollten die volle Anschrift des Verfassers und gegebenenfalls auch die Bezeichnung des betroffenen Grundstücks/Gebäudes enthalten.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Im Zusammenhang mit

dem Datenschutz verweisen wir ausdrücklich darauf hin, dass ein Bebauungsplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist und daher in der Regel alle dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlichen Sitzungen beraten und entschieden werden, sofern sich nicht aus der Art der Einwände oder der betroffenen Personen ausdrückliche oder offensichtliche Einschränkungen ergeben. Soll eine Stellungnahme nur anonym behandelt werden, ist dies auf derselben eindeutig zu vermerken

Linkenheim-Hochstetten, 22.11.2018

gez. Möslang, Bürgermeister