

Linkenheim-Hochstetten – Hochstetten

LH-G-E001 „Nußbaumhecken (G)“,

LH-Gf-E001 „Nußbaumhecken (Gf)“,

LH-W-E002 „Nußbaumhecken (W)“

LH-G-002 „Östlich alte B36 (G)“,

LH-Gf-E002 „Östlich alte B36 (Gf)“,

LH-W-001 „Östlich alte B36 (W)“,

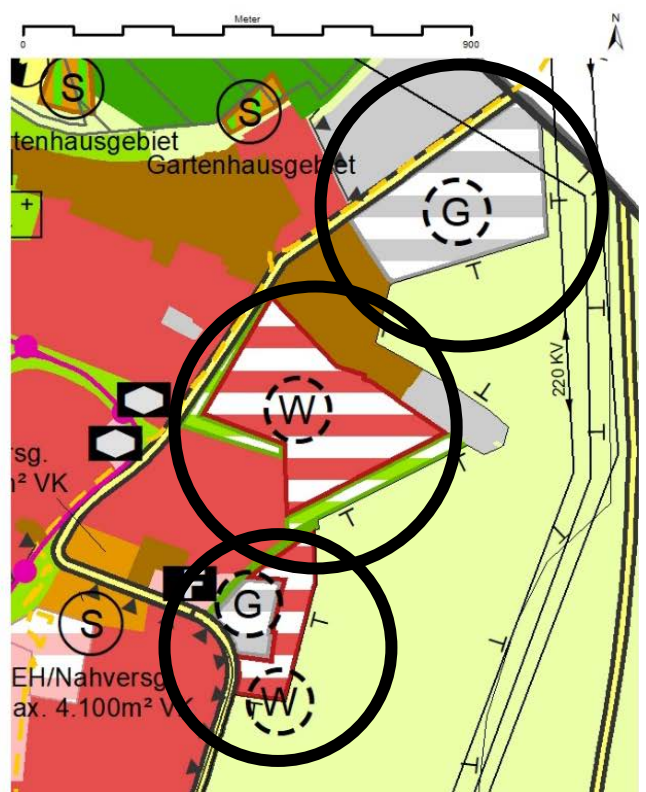
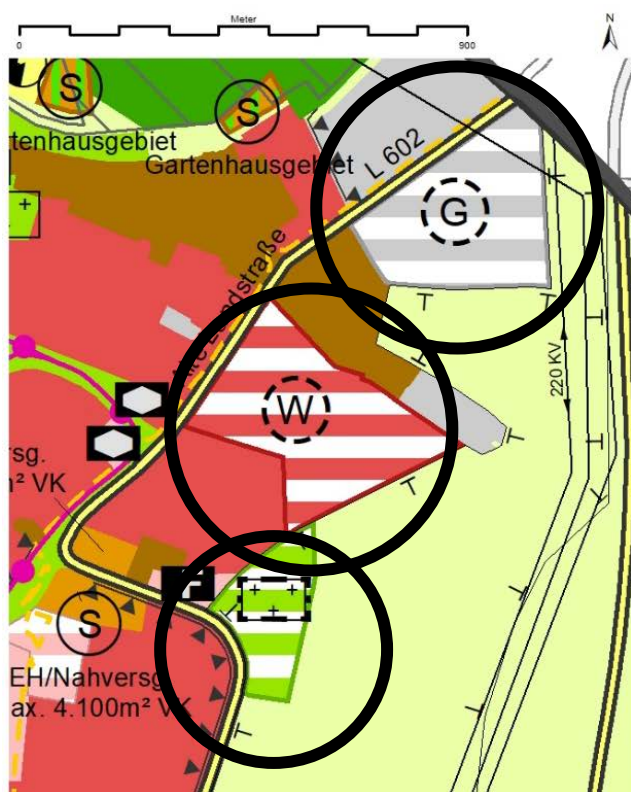
Plandarstellung:

Derzeit geltende Nutzungsdarstellung im FNP

Darstellung der beabsichtigten Nutzungsänderung

Grünfläche, Friedhof, Planung

Wohnbaufläche, Planung
Gewerbliche Baufläche, Planung
Grünfläche, ohne Zweckbestimmung, Planung



„Nußbaumhecken“ in Linkenheim-Hochstetten

Siedlungstypisierung:

Nr.	Baugebiet	Geplante Nutzung	Fläche (ha)	Siedlungs-typ	Mindest-GFZ	Wohn-einheiten	bisherige Darstellung im FNP
LH-G-E001	Nußbaumhecken (G)	G	ca. 1,5	-	-	-	Gf
LH-Gf-E001	Nußbaumhecken (Gf)	Gf	ca. 0,5	-	-	-	Gf
LH-W-E002	Nußbaumhecken (W)	W	ca. 2,7	B	-	150	Gf
LH-Gf-E002	Östlich alte B36 (Gf)	Gf	ca. 2,7	-	-	-	W
LH-G-002	Östlich alte B36 (G)	G	ca. 8,6	-	-	-	G
LH-W-001	Östlich alte B36 (W)	W	ca. 9,4	B	-	520	W

Restriktionen:

Regionalplan	Landschaftsplan	Naturschutzrecht	Wasserschutzrecht	Sonstige
● 1), 2)	● 3)	-	WSG III	-

- 1) Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft, Stufe II (Z)
- 2) Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen (G)
- 3) Wasserschutzgebiet Zone III

1. Beschreibung und Begründung:

Die Gemeinde Linkenheim-Hochstetten hat zum Ziel, dem allgemein knappen Wohnungsangebot zu begegnen sowie die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde weiter voran zu treiben. Hierzu soll die verträgliche Entwicklung eines gemischten Quartieres (sowohl Wohnraum als auch Raum für Gewerbe) in Linkenheim-Hochstetten beitragen. Das neue Quartier soll differenzierte Wohnformen, Gewerbeflächen sowie eine Quartiersgarage enthalten. Der nachhaltigen Entwicklung wird u. a. mit der hochwertigen Durchgrünung des Gebietes Rechnung getragen.

Der Flächennutzungsplan 2030 (FNP) stellt für die Gemeinde sowohl eine große geplante Wohnbaufläche (Östl. der B36 (W)) als auch eine geplante gewerbliche Baufläche (Östl. der B36 (G)) dar. Die Entwicklung der beiden genannten Flächen gestaltet sich aus naturschutzfachlicher Hinsicht schwierig. Das Vorkommen der Haubenlerche (*Galerida cristata*), welche in der bundes- und landesweiten Roten Liste als „vom Aussterben bedroht“ eingestuft wird, steht der Entwicklung entgegen. Die Gemeinde ist mit den Naturschutzfachbehörden in Gesprächen und hat einen Plan zur Verlagerung der vorhandenen Vögel erarbeitet. Dieser wird in der nächsten Dekade durchgeführt werden. Um die gewerbliche Entwicklung sowie die Entwicklung von Wohnraum jedoch nicht für die gesamte Dauer des Pflegeplanes auszusetzen, wird die teilweise Verlagerung der geplanten Wohnbaufläche angestrebt.

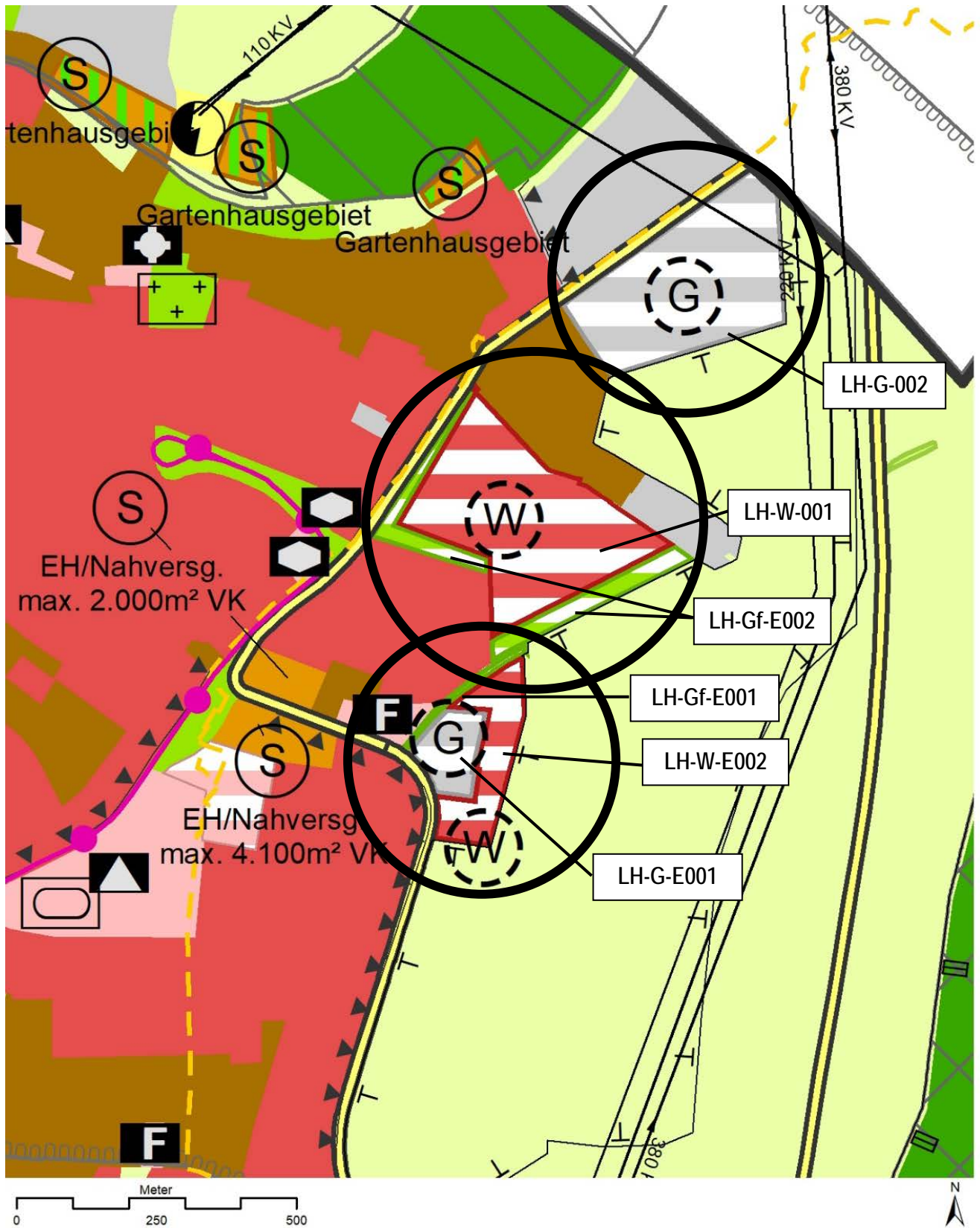
„Nußbaumhecken“ in Linkenheim-Hochstetten

Die Gemeinde Linkenheim-Hochstetten hat aus diesem Grund den Antrag zur Einzeländerung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beantragt. Geändert werden soll die Darstellung der geplanten Grünfläche (LH-Gf-702 „Neuer Friedhof“) in geplante gewerbliche Baufläche (LH-G-E001 „Nußbaumhecken (G)“), geplante Wohnbaufläche (LH-W-E001 „Nußbaumhecken (W)“) sowie bestehende Grünfläche (LH-Gf-E001) „Nußbaumhecken (Gf)“.

Die geplante Erweiterungsfläche für den Friedhof ist aufgrund des veränderten Bestattungsverhaltens in der Gemeinde nicht mehr erforderlich, weshalb dieser Bereich anderen Nutzungen zugeführt werden kann.

Das im Jahr 2018 beschlossene Gemeindeentwicklungskonzept stellt eine Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde dar. Dieses sieht die Entwicklung des Siedlungsbereiches entlang der östlichen Seite der Straße Am Wall in Richtung Süden vor. Mit der angestrebten Änderung des FNP 2030 wird die Fortführung des Siedlungsbereiches an dieser Stelle begonnen.

Die Bilanzierung sowohl für die gewerbliche Bauflächen als auch für die Wohnbauflächen bieten auf Ebene des Flächennutzungsplanes keinen Spielraum für zusätzliche Flächenangebote. Aus diesem Grund wird die Gemeinde Teile der im FNP 2030 dargestellten geplanten Bauflächen herausnehmen und wie oben beschrieben in gleicher Größe – als Flächentausch 1:1 – entlang der Straße Am Wall wieder einfügen.



2. Umweltbericht

2.1. Zusammenfassung der Planungsstelle NVK

Übersicht der voraussichtlichen Umweltauswirkungen - Bewertung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen -				
Schutzgut	Bewertung der Planungsstelle NVK			
	<i>keine/gering</i>	<i>mäßig</i>	<i>hoch</i>	<i>sehr hoch</i>
Mensch/Gesundheit	x	(x)		
Boden	x			(x)
Wasser	x		(x)	
Klima/Lufthygiene	x	(x)		
Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt	x	(x)		
Landschaftsbild	x	(x)		
Kultur-/Sachgüter	x	(x)		
Fläche	x		(x)	
Wechselwirkungen	x			
Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	x		(x)	
Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Abschätzung auf Ebene der Flächennutzungsplanung, auf Bebauungsplanebene zu konkretisieren)		<i>Vermutlich kein Ausgleich notwendig</i>	<i>Ausgleich kann vermutlich im Plangebiet erbracht werden</i>	<i>Ausgleich außerhalb des Plangebietes vermutlich notwendig</i>
			x	(x)
Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (V/M)	Erhalt der besonders geschützten Biotope (Hecken); Eingrünung der Siedlungsflächen zur offenen Landschaft			
Gesamtbewertung der voraussichtlichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung			keine/gering (mäßig)	

„Nußbaumhecken“ in Linkenheim-Hochstetten**2.2. Erläuterung/Begründung:**

Die Einzeländerung des FNP beinhaltet eine flächenneutrale Änderung der Darstellung geplanter Nutzungen: Die neue Ausweisung von Bauflächen auf der bisher geplanten Grünfläche/Friedhof umfasst 4,2 Hektar. In gleichem Umfang werden geplante Siedlungsflächen (Wohnen und Gewerbe) zugunsten von Grünflächen und landwirtschaftlicher Nutzfläche reduziert.

Somit stehen in der Gesamtbetrachtung positive Umweltauswirkungen den negativen gegenüber. **Im Ergebnis sind infolge dieser Einzeländerung insgesamt keine bzw. nur geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.**

In der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) sind unbeschadet dessen die Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden (§ 1a BauGB). Umweltauswirkungen sind zu untersuchen, zu vermindern und ggf. auszugleichen.

Die Tabelle unter 2.1. beinhaltet daher (in Klammern) informell die hier infolge der geplanten Flächennutzungen (W, M, G) grundsätzlich zu erwartenden Umweltauswirkungen, basierend auf folgenden Einschätzungen (Hinweise für die nachfolgende Planungsebene):

Mensch/Gesundheit:

Wohnumfeldnahe, vorbelastete Freiräume mit mäßiger Bedeutung für die Erholung werden überprägt.

Boden/Wasser:

Funktionsbeeinträchtigung und -verlust infolge Versiegelung und Überformung der vorhandenen Parabraunerden mit hoher Bedeutung.

Wasserschutzgebiet WSG IIIB.

Klima/Lufthygiene:

Teilverlust von Ausgleichsräumen (mittlerer Volumenstrom).

Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt

Strukturarmer, ackerbaulich genutzter Landschaftsbereich, weitgehend geringe Leistungs-/Funktionsfähigkeit. Kleinflächig Strukturen hoher bis sehr hohe Bedeutung (geschützte Hecken; Gehölze). Besonderheit: Vorkommen Haubenlerche (streng geschützt) auf Teilen der bisher geplanten Bauflächen, die reduziert werden, s.o.

Landschaftsbild

Gering empfindliche Landschaftsbildeinheit mit Vorbelastungen (Freileitungen, unzureichend eingebundener Ortsrand).

Kultur-/Sachgüter

Keine Hinweise

Fläche

Der Flächenverlust betrifft insbesondere die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung. Auf Ebene des FNP ist die Einzeländerung flächenneutral (s.o.).

„Nußbaumhecken“ in Linkenheim-Hochstetten

2.3. Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben

Unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sollen evtl. Lücken im weiteren Verfahren geschlossen werden.

2.4. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die Verpflichtung, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Die Überwachung soll sich hierbei auf die erheblichen und nicht genau vorhersehbaren Auswirkungen konzentrieren. Da erforderliche Minderungs- und Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen überwiegend im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt werden, und die Flächennutzungsplan-Teiländerung lediglich die Flächennutzung allgemein festlegt, sind erforderliche Überwachungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder gegebenenfalls der nachgeschalteten Genehmigungsverfahren festzulegen.

3. Zusammenfassende Stellungnahme der Planungsstelle / Empfehlung für die weiterführende Planung

3.1. Zusammenfassende Stellungnahme der Planungsstelle

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB ging eine Rückmeldung ein zum Thema Eigentumsverhältnisse.

Im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB haben sich 25 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange oder Nachbargemeinden zur Planung geäußert. Davon sind sieben Äußerungen in der weiterführenden Planung zu behandeln. Es handelt sich um Hinweise zu Fachplanungen der Energieversorgung, zum Umgang mit der angrenzenden Verkehrsinfrastruktur, zu umweltrechtlichen Belangen und Belangen der Denkmalpflege.

Laut Einschätzung der Planungsstelle ergeben sich keine Erkenntnisse, aufgrund derer die Planung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung unzulässig wäre.

3.2. Empfehlung für die weiterführende Planung

Trasse nördliche Hardtbahn

Die Aufnahme der Trasse nördliche Hardtbahn wird nach Abschluss des dafür notwendigen Planfeststellungsverfahrens in den FNP 2023 im Rahmen einer nachrichtlichen Übernahme erfolgen.

„Nußbaumhecken“ in Linkenheim-Hochstetten**Schutzgut Kultur-/Sachgüter**

In der textlichen Festsetzung der verbindlichen Bauleitplanungen sollte ein Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und § 27 Denkmalschutzgesetz aufgenommen werden. Funde oder Befunde müssen demnach umgehend der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde gemeldet werden, ansonsten ist mit einer Ahndung seitens der Denkmalschutzbehörde zu rechnen.

Lärmemissionen

In den Plangebietern grenzen unmittelbar Wohn- und gewerbliche Nutzungen aneinander. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Lärmgutachten für konfliktträchtige Bereiche empfohlen.

Schutzgut Wasser

Das Planvorhaben befindet sich in der Zone 1118 des Wasserschutzgebiets des Zweckverbands Bodensee-Wasserversorgung. Die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers vom 28. März 1985 ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Eine Ersteinschätzung hinsichtlich der Geofaktoren Oberfläche und Untergrund sollte in der verbindlichen Bauleitplanung mitaufgenommen werden, um Versickerungs- und Bewirtschaftungsverfahren abschätzen und ggf. festlegen zu können

Schutzgut Boden

Mit der Einzeländerung wird ein flächenneutraler Tausch an Planflächen beabsichtigt. Im betreffenden Bereich sind keine Moor- oder Anmoorböden sowie Böden als Archiv der Kulturgeschichte vorhanden bzw. ausgewiesen.

Leitungsanlage

Die 110-kV Leitung der Netze BW GmbH wird im Zuge der ersten Aktualisierung des FNP 2030, wie in der Planzeichenverordnung vorgegeben, als Hauptversorgungsleitung dargestellt. Die jeweiligen Betreiber der Leitungsanlage werden jedoch nicht, wie angeregt, in die Bezeichnung des FNP aufgenommen.

Grundstückstausch unwirksam

Dem Einspruch aus der Öffentlichkeit wird nicht gefolgt. Der Flächentausch im Zuge der Flurbereinigung (B36) und der damit verbundenen Ausweisung einer Friedhofsfläche ist am 1. Dezember 2009 rechtskräftig geworden. Die beanstandete Nichtigkeit aufgrund der Ausweisung eines Baugebietes statt Beibehaltung des Friedhofes, wurde daher abgewiesen.