

**Linkenheim-Hochstetten – Hochstetten**

- LH-G-E001** „Nußbaumhecken (G)“,
- LH-Gf-E001** „Nußbaumhecken (Gf)“,
- LH-M-E001** „Nußbaumhecken (M)“,
- 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)“,

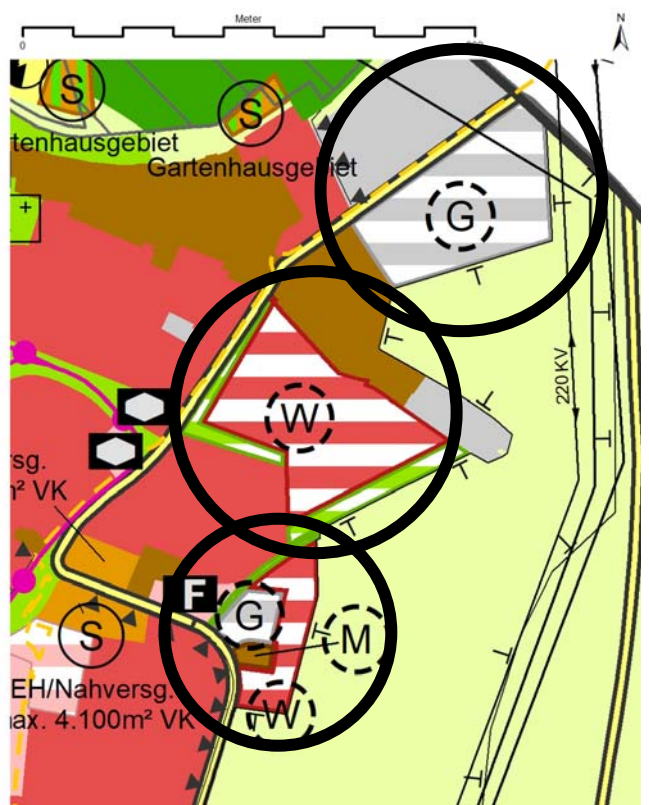
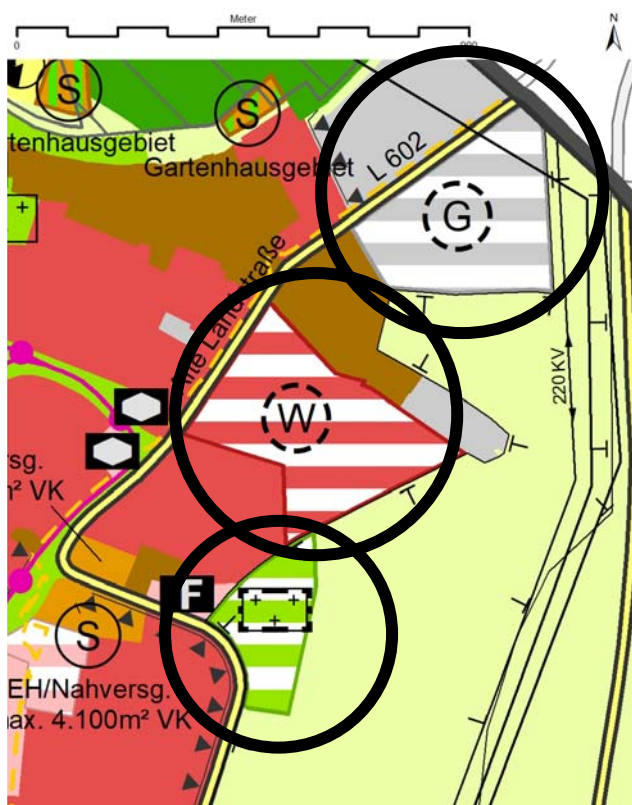
**Plandarstellung:**

Derzeit geltende Nutzungsdarstellung im FNP

Darstellung der beabsichtigten Nutzungsänderung

Grünfläche, Friedhof, Planung

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



„Nußbaumhecken“ in Linkenheim-Hochstetten

Siedlungstypisierung:

Nr.	Baugebiet	Geplante Nutzung	Fläche (ha)	Siedlungstyp	Mindest-GFZ	Wohn-einheiten	bisherige Darstellung im FNP
LH-G-E001	Nußbaumhecken (G)	G	ca. 1,1	-	-	-	Gf
LH-Gf-E001	Nußbaumhecken (Gf)	Gf	ca. 0,5	-	-	-	Gf
LH-M-E001	Nußbaumhecken (M)	M	ca. 0,4	B		11	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 ange-

**„Nußbaumhecken“ in Linkenheim-Hochstetten**

---

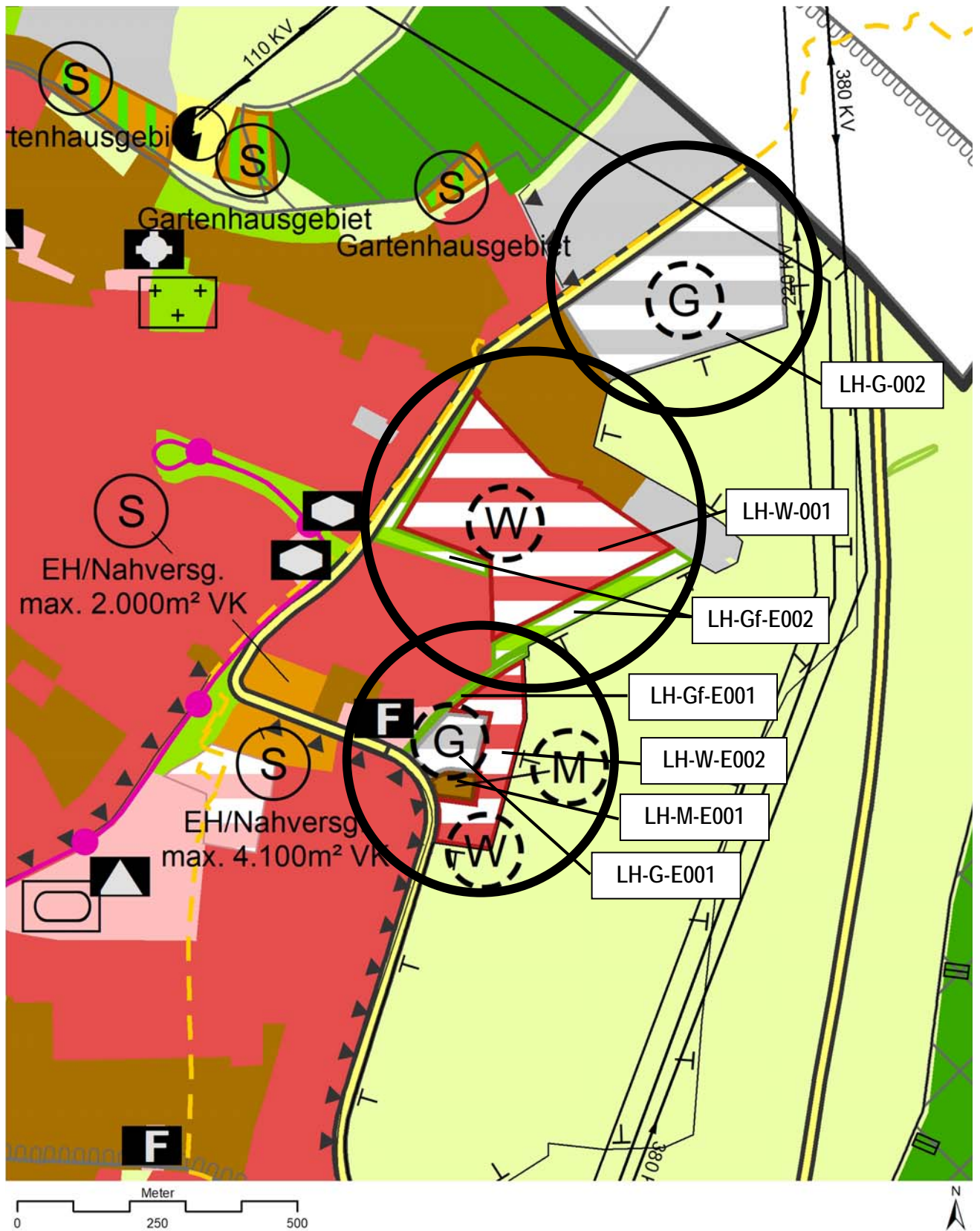
strebt.

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 gewerblichen 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.



„Nußbaumhecken“ in Linkenheim-Hochstetten

2. Umweltbericht

2.1. Zusammenfassung der Planungsstelle NVK

<b>Übersicht der voraussichtlichen Umweltauswirkungen</b> - 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			
<b>Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen</b>	x		(x)	
<b>Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b> <small>(Abschätzung auf Ebene der Flächennutzungsplanung, auf Bebauungsplanebene zu konkretisieren)</small>		<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)
<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (V/M)</b>	Erhalt der besonders geschützten Biotope (Hecken); Eingrünung der Siedlungsflächen zur offenen Landschaft			
<b>Gesamtbewertung der voraussichtlichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung</b>			keine/gering <i>(mäßig)</i>	

---

**„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 hoher 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)

Wird ergänzt.