

**Linkenheim-Hochstetten – Hochstetten**

**LH-W-001** „Östl. der B36 (W)“,

**LH-G-002** „Östl. Der B36(G)“,

**LH-M-E001** „Nußbaumhecken II (M)“,

**LH-Gf-E002** „Nußbaumhecken II (Gf)“

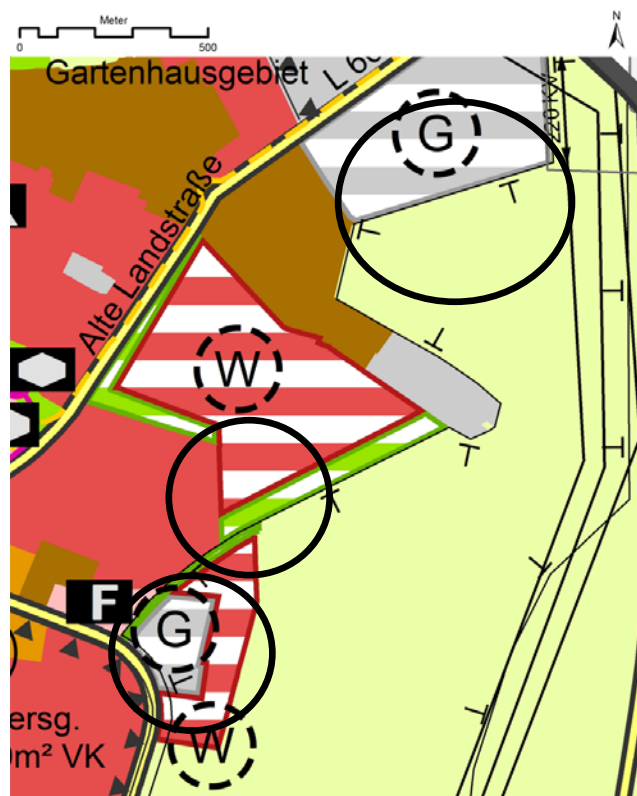
**Plandarstellung:**

Derzeit geltende Nutzungsdarstellung im FNP

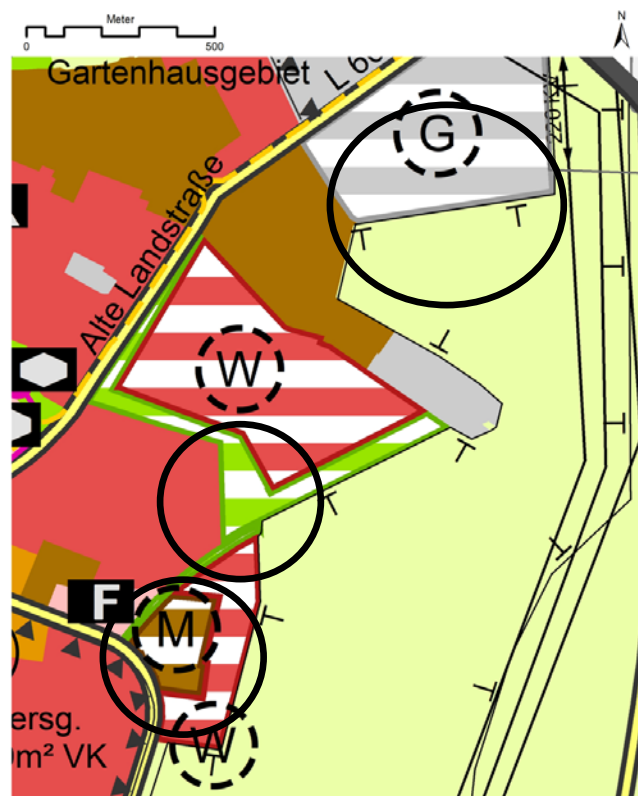
Landwirtschaft, Planung Wohnbaufläche,  
Planung Gewerbliche Baufläche

Darstellung der beabsichtigten Nutzungsänderung

Planung Gewerbliche Baufläche, Planung  
Grünfläche ohne Zweckbestimmung, Pla-  
nung Gemischte Baufläche



**Planungsstelle NVK**



**April 2026**

„Nußbaumhecken II“ in Linkenheim-Hochstetten

**Siedlungstypisierung:**

Nr.	Baugebiet	geplante Darstellung	Fläche (ha)	Siedlungstyp	Wohn-einheiten	in ver-dichteter Bauweise	Einwoh-ner	bisherige Darstel-lung
LH-W-001	Nußbaumhecken II (W)	W	8,6	B	470	310	945	W
LH-G-002	Nußbaumhecken II (G)	G	9,3	-	-			G
LH-M-E001	Nußbaumhecken II (M)	M	1,5	B	40	25	80	G
LH-Gf-E002	Nußbaumhecken II (Gf)	Gf	3,4	-				W

Die bei Wohneinheiten, Wohneinheiten in verdichteter Bauweise und Einwohner angegebenen Werte sind Mindestwerte.

**Restriktionen:**

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

- 1) Ausschlussgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe
- 2) Wasserschutzgebiet Zone III
- 3) Geschützte Biotope südöstlich angrenzend (Hecken)

**1. Beschreibung und Begründung:**

Die Gemeinde Linkenheim-Hochstetten verfolgt das Ziel, dem allgemein angespannten Wohnungsmarkt zu begegnen und zugleich die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde weiter zu stärken. Hierzu soll die verträgliche Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers (Wohnen und Gewerbe) beitragen. Das geplante Quartier soll differenzierte Wohnformen, Gewerbeflächen sowie eine Quartiersgarage umfassen. Den Anforderungen einer nachhaltigen Entwicklung wird unter anderem durch eine hochwertige Durchgrünung des Gebiets Rechnung getragen. Die geplante Grünfläche wird mit dieser Änderung vergrößert.

Der Flächennutzungsplan 2030 (FNP), 1. Aktualisierung, stellt für die Gemeinde neben den beiden größeren geplanten Bauflächen „Östlich der B36“ (Wohnen: LH-W-001; Gewerbe: LH-G-002) unter anderem die geplanten Bauflächen „Nußbaumhecken (G)“ (LH-G-E001) sowie „Nußbaumhecken (W)“ (LH-W-E002) dar.

Das Ziel der Gemeinde, auf der Fläche LH-G-E001 einen geeigneten Gewerbebetrieb anzusiedeln, konnte bislang nicht umgesetzt werden. Zur Realisierung der Quartiersentwicklung soll diese Fläche daher künftig als gemischte Baufläche dargestellt werden. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde die vorliegende Einzeländerung des Flächennutzungsplans beantragt.

Konkret ist vorgesehen, die Darstellung der geplanten gewerblichen Baufläche LH-G-E001 „Nußbaumhecken (G)“ in eine geplante gemischte Baufläche LH-M-E001 „Nußbaumhecken II (M)“ zu ändern.

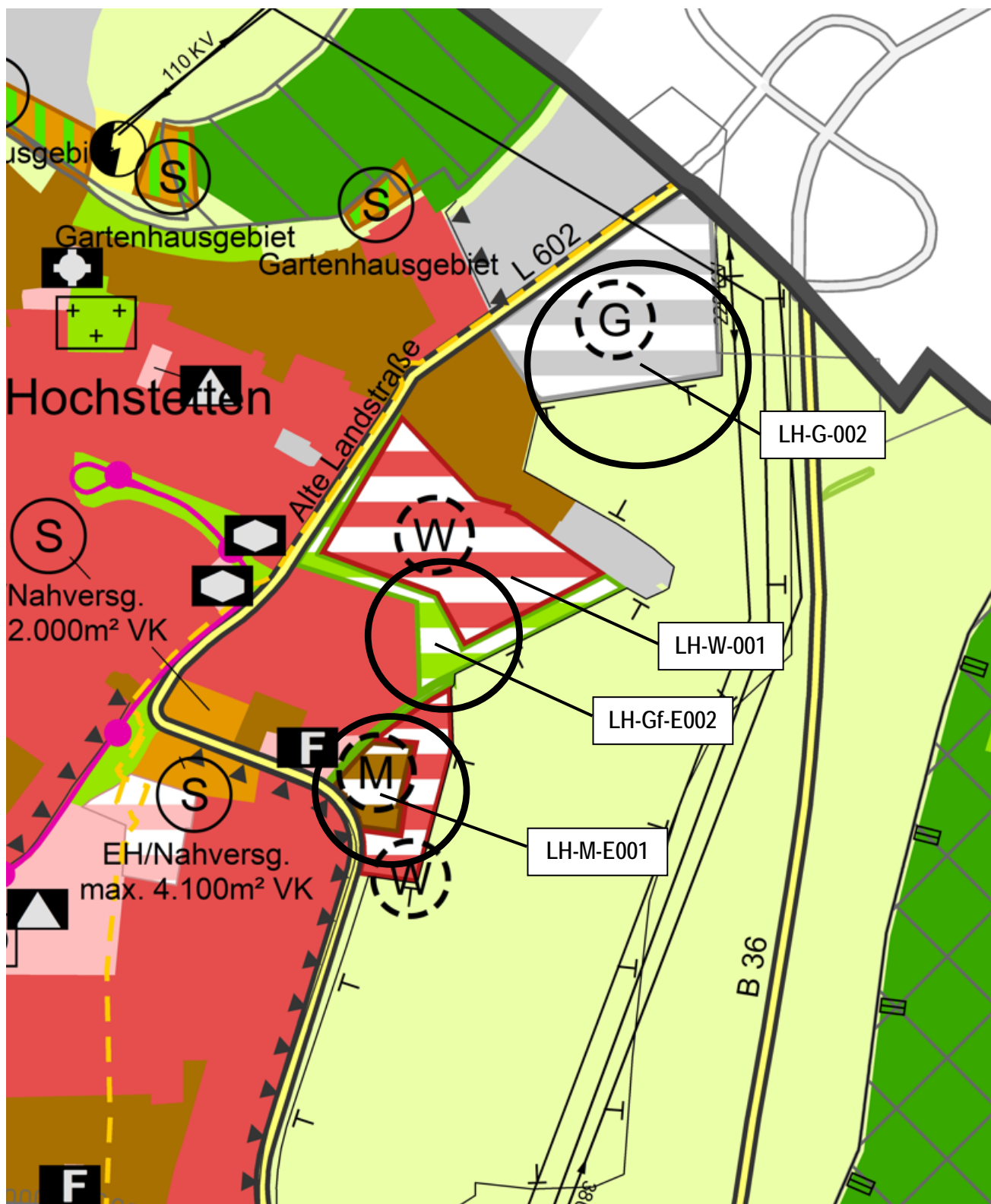
**„Nußbaumhecken II“ in Linkenheim-Hochstetten**

---

Da gemischte Bauflächen jeweils anteilig für Wohn- und gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind und die Flächenbilanzierung auf Ebene des Flächennutzungsplans sowohl für Wohnbauflächen als auch für gewerbliche Bauflächen keinen zusätzlichen Spielraum bietet, ist ein flächenmäßiger Ausgleich erforderlich.

Die Bilanzierung der Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen erfolgt dabei weiterhin im Verhältnis 1:1: Der gewerbliche Anteil der künftig dargestellten gemischten Baufläche wird durch die Erweiterung des geplanten Gewerbegebiets „Östlich der B36“ (LH-G-002) um 0,75 ha ausgeglichen. Im Gegenzug wird der entsprechende Wohnbauflächenanteil in gleicher Größenordnung (0,75 ha) aus der geplanten Wohnbaufläche „Östlich der B36“ (LH-W-001) entnommen.

Ungeachtet dieses bilanziellen Ausgleichs ist die Erweiterung der gewerblichen Baufläche (LH-G-002) mit einer zusätzlichen Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen in Höhe von 0,75 ha verbunden.



„Nußbaumhecken II“ in Linkenheim-Hochstetten

2. Umweltbericht

2.1. Zusammenfassung der Planungsstelle NVK (siehe Erläuterungen in Punkt 2.2)

<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			
Boden	x			
Wasser	x			
Klima/Lufthygiene	x			
Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt	x			
Landschaftsbild	x			
Kultur-/Sachgüter	x			
Fläche		x		
Wechselwirkungen	x			
<b>Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen</b>	x			
<b>Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b> (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	
<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (V/M)</b>	Erhalt der besonders geschützten Biotope (Hecken); Durchgrünung der Siedlungsflächen, Eingrünung zur offenen Landschaft			
<b>Gesamtbewertung der voraussichtlichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung</b>			keine/gering	

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

Die Einzeländerung des FNP 2030 (1. Aktualisierung) beinhaltet mit Blick auf Umweltauswirkungen folgende Änderungen geplanter Flächen:

- Gewerbliche Baufläche wird gemischte Baufläche:  
gleichartige oder geringere Auswirkungen (bei geringerer baulicher Dichte)
- Wohnbaufläche wird Grünfläche: positive Auswirkungen
- Landwirtschaftliche Nutzfläche wird Gewerbegebiet:  
negative Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme (0,75 ha)

Für das Schutzgut Fläche folgen daraus mäßige Auswirkungen.

Für die anderen Schutzgüter sind die Auswirkungen infolge der Reduzierung von Wohnbaufläche zugunsten von Grünfläche insgesamt unverändert einzuschätzen.

**Im Gesamtergebnis sind infolge dieser Einzeländerung des FNP insgesamt geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.**

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

Dazu bestehen weiterhin die folgenden Hinweise:

**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**

Kleinflächig Strukturen erhöhter Bedeutung (v.a. Gehölze; Gärten); geschützte Hecken angrenzend. Besonderheit Artenschutz: Vorkommen Haubenlerche (streng geschützt). Die Gemeinde ist mit den Naturschutzbehörden in Abstimmung und hat einen Plan zur Verlagerung der vorhandenen Vögel erarbeitet.

**Landschaftsbild**

Gering empfindliche Landschaftsbildeinheit mit Vorbelastungen (Freileitungen, unzureichend eingebundener Ortsrand). Bedarf zur Eingrünung bzw. Ortsrandgestaltung gegeben.

**Fläche**

Der zusätzliche Flächenverlust betrifft insbesondere die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung.

**„Nußbaumhecken II“ 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.