NVK Nachbarschaftsverband Karlsruhe

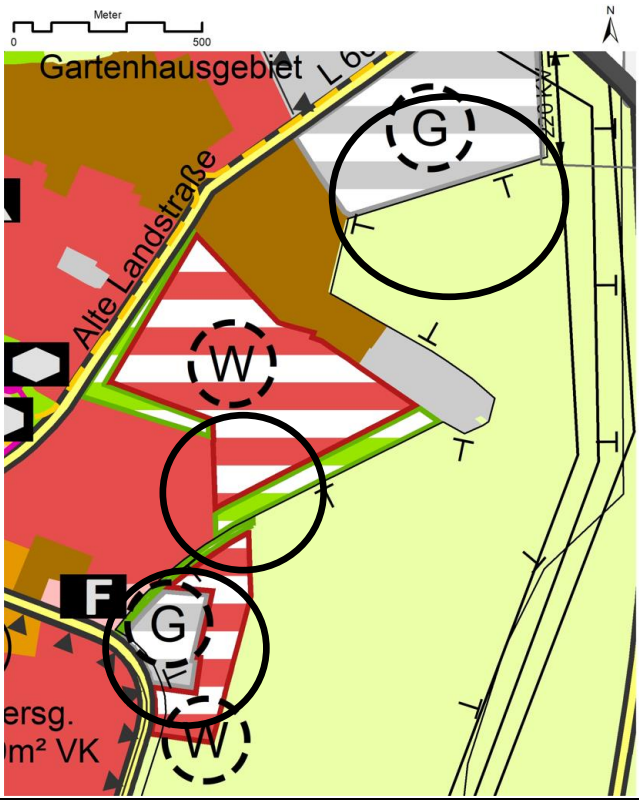
Einzeländerung des Flächennutzungsplans FNP 2030

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:

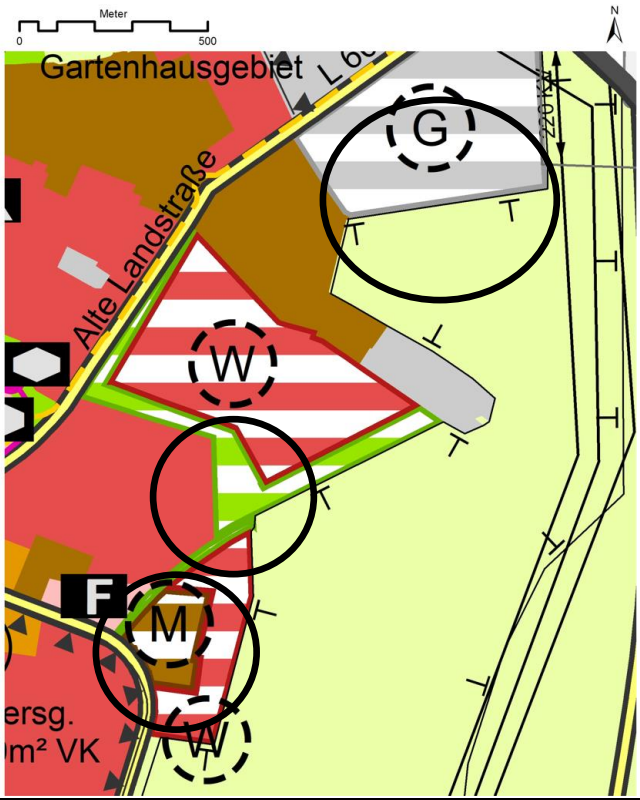
Derzeit geltende Nutzungsdarstellung im FNP

Landwirtschaft, Planung Wohnbaufläche, Planung Gewerbliche Baufläche



Darstellung der beabsichtigten Nutzungsänderung

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



Planungsstelle NVK **September 2026**

Siedlungstypisierung:

Nr.	Baugebiet	geplante Darstellung	Fläche (ha)	Siedlungstyp	Wohneinheiten	in verdichteter Bauweise	Einwohner	bisherige Darstellung
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)	4)	WSG III	-

1) Freihaltetrasse für den Neubau einer Schienenstrecke (VRG) (Z)
2) Ausschlussgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe
3) Wasserschutzgebiet Zone III
4) 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.

Die von der Einzeländerung betroffenen Flächen liegen gemäß Regionalplan Karlsruhe 2025 innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Siedlungserweiterung. Die geplante Änderung steht damit grundsätzlich im Einklang mit den regionalplanerischen Vorgaben.

Zu berücksichtigen ist die im Regionalplan Karlsruhe 2025 als Ziel der Raumordnung festgelegte Freihaltetrasse für eine mögliche Reaktivierung der Hardtbahn zwischen Linkenheim-Hochstetten und Graben-Neudorf. Die konkrete Trassenführung ist derzeit noch nicht festgelegt. Eine zeichnerische Darstellung der Trasse bzw. einzelner Trassenvarianten erfolgt daher im Rahmen der vorliegenden Einzeländerung nicht, um der noch ausstehenden Variantenentscheidung nicht vorzugreifen. Die Freihaltetrasse ist im weiteren Planungspro-

zess zu berücksichtigen; die konkrete Trassenlage ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Abstimmung mit den zuständigen Stellen zu bestimmen und bei der weiteren städtebaulichen Konzeption zu berücksichtigen.

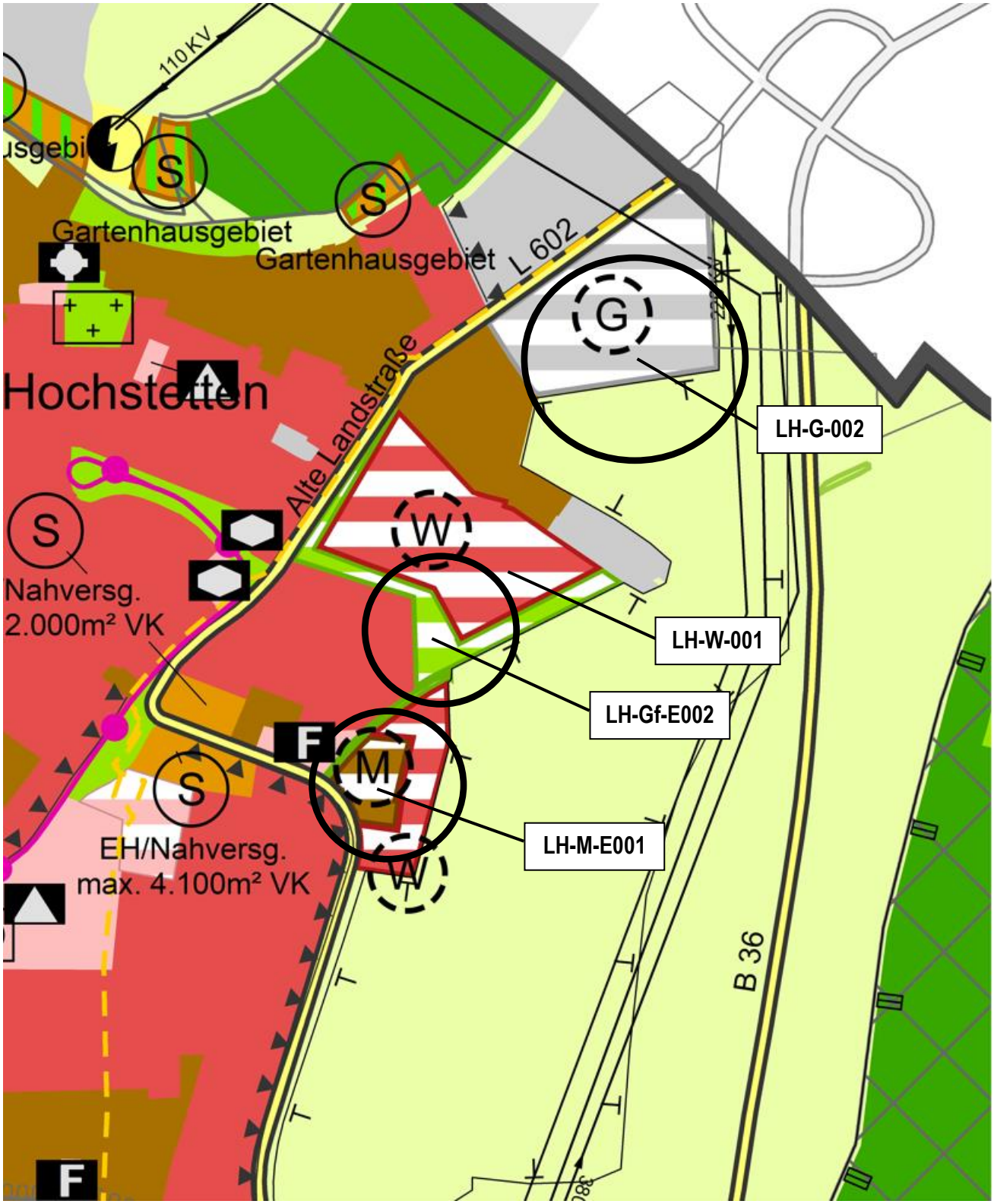
Das Ziel der Gemeinde, auf der Fläche LH-G-E001 einen geeigneten Gewerbebetrieb anzusiedeln, konnte bislang nicht umgesetzt werden. Zur Realisierung der Quartiersentwicklung soll diese Fläche daher künftig als gemischte Baufläche dargestellt werden. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde die vorliegende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

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.


110 KV
S
S
Gartenhausgebiet
Gartenhausgebiet
L 602
G
LH-G-002
Hochstetten
Alte Landstraße
W
LH-W-001
S
Nahversg.
2.000m² VK
LH-Gf-E002
F
M
LH-M-E001
S
EH/Nahversg.
max. 4.100m² VK
W
B 36
F

2. Umweltbericht

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

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

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.

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 keine Rückmeldung ein.

Im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB haben sich 26 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange oder Nachbargemeinden zur Planung geäußert. Die Stellungnahmen sind überwiegend ohne grundsätzliche Bedenken oder Einwendungen eingegangen.

Im Mittelpunkt der eingegangenen Hinweise steht die im Regionalplan Karlsruhe 2025 als Ziel der Raumordnung festgelegte Freihaltetrasse für die mögliche Reaktivierung der Hardtbahn zwischen Hochstetten und Graben-Neudorf. Die Freihaltetrasse berührt den Bereich der geplanten Wohnbaufläche LH-W-001 „Östlich der B36“. Die Belange der geplanten Schienenverbindung sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Eine konkrete Trassenführung liegt derzeit jedoch noch nicht abschließend vor. Eine zeichnerische Darstellung der Freihaltetrasse bzw. einzelner Trassenvarianten im Flächennutzungsplan würde daher eine Vorwegnahme der noch nicht abgeschlossenen Variantendiskussion bedeuten. In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe wird deshalb auf eine zeichnerische Darstellung im Rahmen der vorliegenden Einzeländerung verzichtet. Die Freihaltetrasse ist bereits als perspektivisches Vorhaben in der Begründung des FNP 2030 enthalten; die Angaben zum aktuellen Regionalplan werden in der Begründung der Einzeländerung ergänzt. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ist die konkrete Trassenlage in Abstimmung mit AVG und

KVV zu bestimmen und bei der weiteren städtebaulichen Konzeption und Planung zu berücksichtigen.

Die Bundesnetzagentur weist auf das im Bundesbedarfsplan geführte Vorhaben Nr. 19 „Urberach – Pfungstadt – Weinheim – G380 – Altlußheim – Daxlanden“ und die hierfür bestehende Bundesfachplanungsentscheidung hin. Eine abschließende Bewertung möglicher Betroffenheiten sei aufgrund des noch laufenden Planfeststellungsverfahrens derzeit nicht möglich. Daher wird insbesondere eine Berücksichtigung des Vorhabens im weiteren Planungsprozess sowie eine Beteiligung der TransnetBW GmbH als Vorhabenträgerin an. Die Beteiligung der TransnetBW GmbH ist im Verfahren erfolgt. Diese hat mitgeteilt, dass im Geltungsbereich der Einzeländerung keine Bedenken oder Anmerkungen zur Planung bestehen. Die Belange des Vorhabens Nr. 19 sind im weiteren Planungsprozess, insbesondere im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, zu berücksichtigen.

Darüber hinaus wurde auf mögliche Lärmkonflikte zwischen gewerblichen und Wohnnutzungen hingewiesen. Die immissionsschutzrechtlichen Belange sind im weiteren Bebauungsplanverfahren durch entsprechende fachgutachterliche Untersuchungen und Festsetzungen zu berücksichtigen.

Weitere Hinweise, insbesondere zu vorhandenen Versorgungsleitungen, zur B 36 sowie zu Belangen des Bodenschutzes, sind im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen und betreffen im Wesentlichen die nachgelagerte verbindliche Bauleitplanung.

Aus Sicht der Planungsstelle des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe bestehen auf Grundlage der frühzeitigen Beteiligung keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Fortführung des Änderungsverfahrens. Die eingegangenen Hinweise sind, soweit sie die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung betreffen, in den Planunterlagen zu berücksichtigen. Die darüber hinausgehenden fachlichen Belange sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung weiter zu konkretisieren.

Die Planungsstelle empfiehlt daher, das Verfahren zur Einzeländerung „LH-Nußbaumhecken II“ auf Grundlage der vorliegenden Planung und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung weiterzuführen.

3.2. Empfehlung für die weiterführende Planung

Freihaltetrasse Hardtbahn
Die im Regionalplan Karlsruhe 2025 als Ziel der Raumordnung festgelegte Freihaltetrasse für die mögliche Reaktivierung der Hardtbahn zwischen Hochstetten und Graben-Neudorf ist im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die konkrete Trassenlage in Abstimmung mit AVG und KVV zu bestimmen und bei der weiteren städtebaulichen Konzeption zu berücksichtigen.

Vorhaben Nr. 19 der Bundesbedarfsplanung
Die Belange des Vorhabens Nr. 19 der Bundesbedarfsplanung sind im Rahmen der weiteren Planung, insbesondere der verbindlichen Bauleitplanung, zu berücksichtigen und mit dem jeweils aktuellen Planungsstand abzugleichen.

Immissionsschutz/Lärm
Die möglichen Lärmkonflikte zwischen den geplanten Wohn- und gewerblichen Nutzungen sind im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung gutachterlich zu untersuchen und durch geeignete Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen.