

Zusammenfassende Erklärung zum Einzeländerungspunkt des FNP 2030 LH-Nußbaumhecken in Linkenheim-Hochstetten – Hochstetten

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.

Die Gemeinde Linkenheim-Hochstetten hat aus diesem Grund den Antrag zur Einzeländerung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich gestellt. 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. Rechnerisch ergibt sich im Einzelblatt ein Mehr von 0,4 ha bei der Wohnbaufläche (LH-W-001). Dies beruht

auf einer Umstellung des Koordinatensystems (Gauss-Krüger auf UTM) im GIS-System, mit dem der FNP gezeichnet wird. Im Zuge dieser Umstellung war eine Anpassung der Straßenführung erforderlich, sodass die Fläche in der Bilanz größer geworden ist, als sie es in Realität ist. Die bestehende Straße (Alte Landstraße) begrenzt nach wie vor die Fläche. Sie ist faktisch nicht größer, als das was an andere Stelle getauscht wurde.

2. Verfahrensschritte und Beteiligung:

Aufstellungsbeschluss der Verbandsversammlung	14.11.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB Fristgerecht bekanntgemacht über die Badischen Neuesten Nachrichten.	21.11.2022 bis 23.12.2022
Frühzeitige Träger- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	08.11.2022 bis 16.12.2022
Auslegungsbeschluss der Verbandsversammlung	13.11.2023
Formelle Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB Fristgerecht bekanntgemacht über die Badischen Neuesten Nachrichten.	15.01.2024 bis 16.02.2024
Formelle Träger- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	14.11.2023 bis 22.12.2023
Abschließender Beschluss der Verbandsversammlung	15.04.2024
Genehmigung der Einzeländerung durch das Regierungspräsidium	15.08.2024
Wirksam mit Bekanntmachung der Einzeländerung Veröffentlicht in den Badischen Neuesten Nachrichten und im Internet	16.11.2024

Anzahl der Rückmeldungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange oder der Nachbargemeinden:

gemäß § 4 Absatz 1 BauGB	25
gemäß § 4 Absatz 2 BauGB	21

Anzahl der Rückmeldungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:

gemäß § 3 Absatz 1 BauGB	1
gemäß § 3 Absatz 2 BauGB	-

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde ein Eigentumswechsel, der im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens in 2009 zur B36 stattgefunden hat. Dieser Eigentumswechsel steht in keinem direkten Zusammenhang mit den Planungen zur Einzeländerung. Die beantragte Nichtigkeit aufgrund der Ausweisung eines Baugebietes statt Beibehaltung des Friedhofes, wurde daher abgewiesen.

Während der Behördenbeteiligung sind Anregungen und Hinweise zu den Fachplanungen der Energieversorgung, zum Umgang mit der angrenzenden Verkehrsinfrastruktur, zu umweltrechtlichen Belangen und Belangen der Denkmalpflege (s. hierzu Punkt 3 auf Seite 3).

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

3. Umweltauswirkungen und Empfehlung für die weiterführende Planung

Trasse nördliche Hardtbahn

Die Aufnahme der Trasse nördliche Hardtbahn wird nach Abschluss des dafür notwendigen Planfeststellungsverfahrens in den FNP 2030 im Rahmen einer nachrichtlichen Übernahme erfolgen.

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 angefragt, in die Bezeichnung des FNP aufgenommen.