



Stadt Sachsenheim

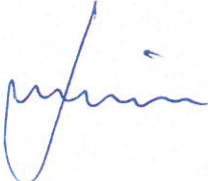
S t a d t
Sachsenheim



**2. Änderung des
Flächennutzungsplans
2006-2021**

Erläuterungsbericht

Verfahrensablauf und Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss: (§ 2 (1) BauGB)		01.03.2012
Beschluss Vorentwurf		16.07.2012
Öffentliche Bekanntmachung des Vorentwurfes und des Aufstellungsbeschlusses: (§ 2 (1) BauGB)		30.10.2013
Frühzeitige Bürgerbeteiligung durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs: (§ 3 (1) BauGB)	vom bis	07.11.2013 09.12.2013
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben: (§ 4 (1) BauGB)	vom bis	05.11.2013 09.12.2013
Abwägung der Stellungnahmen des Frühzeitigen Beteiligungs- verfahrens, Billigung des Entwurf und Auslegungsbeschluss:		02.05.2016
Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs:		04.05.2016
Bürgerbeteiligung durch öffentliche Auslegung des Entwurfs: (§ 3 (2) BauGB)	vom bis	13.05.2016 13.06.2016
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom bis	13.05.2016 13.06.2016
Abwägung der Stellungnahmen im Auslegungsverfahren, Planfeststellung:		04.07.2016
Genehmigung: (§ 6 (1) BauGB)		17.10.16
Bekanntmachung: (§ 6 (5) BauGB)		19. OKT. 2016



Stand: 07. Juni 2016

Dieser Flächennutzungsplan entspricht
der Urschrift.

Datum, 11. OKT. 2016

Unterschrift Bürgermeister

Siegel



01.03.2012

16.07.2012

30.10.2013

Inhaltsverzeichnis	3
Vorbemerkungen	4
1. Allgemeines	4
2. Rechtliche Grundlagen	4
3. Umweltbericht	4
4. Räumlicher Geltungsbereich	5
B Inhalte der Änderung	5
1. Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan	5
2. Planänderung	5
C Flächenbilanz	6
D Nachrichtliche Übernahme - Denkmalschutz	6

A Vorbemerkungen

A Vorbemerkungen

1. Allgemeines

Es ist vorgesehen, den von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes 2006-2021 ausgenommenen Bereich „Eichwald III. BA“ mit ca. 39,5 ha, im Rahmen dieser vorliegenden Änderung teilweise als Gewerbebaufläche auszuweisen.

Aufgrund konkreter Ansiedlungswünsche zweier Großinvestoren, für die innerhalb der rechtskräftigen Gewerbegebiete keine Flächen zur Verfügung gestellt werden können, beabsichtigt der Zweckverband Eichwald das Gewerbegebiet Eichwald südlich der L 1125 in einem Teilbereich der ursprünglich vorgesehenen „Süderweiterung“ zu realisieren.

Die Dringlichkeit des Flächenbedarfs und somit der Bedarf nach Gewerbeflächen speziell im Planbereich ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dargelegt. So wurden an die Stadt bereits in der Vergangenheit – was die konkreten Ansiedlungsabsichten von 12,7 ha belegen – als auch aktuelle Anfragen (im Zeitraum von März bis Mai 2016 mit einem Umfang von rund 70 ha) nach entsprechenden Flächen gestellt.

Hierbei handelt es sich um folgenden Bereich:

<u>Bereich</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Verfahrensstand Bebauungsplan</u>
Gewerbepark Eichwald	Großsachsenheim	Aufstellungsbeschluss gefasst
Teilbereich Süderweiterung		Frühzeitige Beteiligung durchgeführt

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens zum Gebiet „Gewerbepark Eichwald Teilbereich Süderweiterung“ erfolgt für diesen Bereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

2. Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

3. Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Die darin ermittelten Belange des Umweltschutzes sind in einem Umweltbericht darzulegen.

Gemäß der Absichtungsregelung in § 2 Abs. 4 BauGB sollen Doppelprüfungen auf verschiedenen Planungsebenen vermieden werden.

Da die vorliegende Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zu einem Bebauungsplan erfolgt, wird auf dieser Planungsebene ein Umweltbericht erarbeitet.

Somit wird auf den Umweltbericht verwiesen, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet wird.

der Änderung
Räumlicher Geltung
Maßgeblich ist die Darstellung
Der Änderungsbereich I
senheim zwischen dem
ße von ca. 17,8 ha.
B Inhaltsverzeichnis

Räumlicher Geltungsbereich

Maßgeblich ist die Darstellung in den zeichnerischen Teilen.

Der Änderungsbereich befindet sich im Ostteil des Flurstücks 3200 auf der Gemarkung Sachsenheim zwischen dem Stadtteil Großsachsenheim und Unterriexingen, und umfasst eine Größe von ca. 17,8 ha.

B Inhalte der Änderung

1. Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Darstellung im mit Bekanntmachung vom 22.05.2009 rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2006-2021 umfaßt die geplante gewerbliche Baufläche „Eichwald III“, die von der Genehmigung ausgenommen wurde.

2. Planänderung

Der seit dem 12.11.2010 rechtsverbindliche Regionalplan weist den Gewerbepark Eichwald als Schwerpunkt für Industrie und Logistik mit insgesamt 99 ha Fläche aus. Ein Teil dieser Flächen liegt südlich der Umgehungsstraße wie aus dem Auszug aus der Raumnutzungskarte ersichtlich ist:



Im Flächennutzungsplan der Stadt Sachsenheim ist ebenfalls eine Fläche von ca. 39,5 ha als südliche Erweiterung des Gewerbeparks Eichwald enthalten. Diese Fläche wurde allerdings aufgrund von Unstimmigkeiten der genauen Abgrenzung von der Genehmigung ausgenommen. Die Flächennutzungsplan-Änderung soll die Voraussetzungen für die neuen Planungen und damit für die Erweiterung des Gewerbeparks Eichwald schaffen.

Das Schwerpunktgebiet - als Voranggebiet des Regionalplanes - beinhaltet nun die Flächen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes, der somit die Ziele der Regionalplanung in die vorbereitende Bauleitplanebene überführt.

C Flächenbilanz

C Flächenbilanz

Geltungsbereich - Umfang der gewerblichen Bauflächen

17,8 ha

Die Differenz zwischen FNP (17, 8 ha) und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Eichwald – Süderweiterung“ (18,07 ha) resultiert daher, daß im FNP die Fläche für die Straße (Kreuzungsbereich) nicht erfasst ist, da diese Flächen bereits im rechtsgültigen Bereich des FNP enthalten sind, jedoch der Bebauungsplan die Straßenflächen wegen Umbaubereichen mit beinhaltet.

D Nachrichtliche Übernahme - Denkmalschutz

Da die Denkmalliste stetig fortgeschrieben wird, ist bei derzeitigem Stand der Kenntnis davon auszugehen, dass mindestens an fünf – statt wie im FNP bislang nur an einer - Stellen archäologisch relevante Substanz im Boden liegt. Es wird empfohlen, in diesen Bereichen zu prospektieren.

Beurteiler:	Hofmann	Massstab:	1:10.000
Geschiebet:	Hofmann		
Datum:	08.06.2015		
Plannummer: PD_3	ProjNr.: 1893		
		Stand:	05.04.2016/ 07.06.2016

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

- Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1, Nr. 1 BauNVO)
- Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1, Nr. 2 BauNVO)
- Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1, Nr. 3 BauNVO)
- Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1, Nr. 4 BauNVO)

von der Genehmigung ausgenommenen Gebiete

GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltung
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schule
- Kindergarten
- Post
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Feuerwehr
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Vereinsgebäude)
- Gebäude für Kultur, Versammlung
- Altenheim
- Reithalle
- Kirchliches Gemeindezentrum

ÜBERORTLICHER VERKEHR UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSZÜGE

(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

- Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Ruhender Verkehr
- Park and Ride-Plätze
- Bahnanlagen
- Hauptwanderweg
- Radweg
- Segelfluggelände

VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 7, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, u.ä.
- Elektrizität
- Abwasser
- Gas
- Abfall
- Fernwärme
- Ablagerung
- Wasser
- Bio-Gas, max. 0,5 MW
- Erdöl

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Elektrische Freileitung über 10 kV
- Elektrische Kabel über 10 kV
- Wasserversorgung Hauptleitung (mit Leitungsnummer)
- Abwasser - Hauptleitung
- Gasversorgung - Hauptleitung
- Erdgasleitung
- Erdölleitung
- Leitung unterirdisch

GRÜNLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen
- Sportplatz
- Friedhof
- Badeplatz, Freibad
- Zelplatz
- Parkanlage
- Dauerklingengärten
- Spielplatz
- Festplatz
- Kletterzochvereine
- Gärtnerei

WASSERLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen
- Überschwemmungsgebiet
- Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Wasserschutzgebiet (§ 5 Abs. 4 BauGB)
- Brunnen

AUFSCÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN, BODENSCHÄTZE

(§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen

LANDWIRTSCHAFT UND WALD

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)
- Weid
- Weinbau / Gärtnerei / Obstanlagen
- Aussiedlerhof

SCHUTZ, PFLEGE UND ERHALTUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 19 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Massennatur und Landschaft
- Geschützter Grünbestand
- Biotopt gem. § 32 NatSchG bzw. gen.
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutz-Naturschutzrecht (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal (flächig / Einzelgebäude)
- Naturpark
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet

STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ

(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 § 172 Abs. 1 BauGB)

- Erhaltenswerte Bereiche (§ 5 Abs. 4 BauGB)
- Archaisches Denkmal (§ 2 und 22 DSCHG)
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale, Bodendenkmale)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Planungsbereichsplan Stadt Sachsenheim
- Gemarkungsgrenzen Stadtteile
- Altlastenverachtsfläche § 5 Abs. 3, 4 BauGB

REGIONALPLAN

- Grünzonen
- Regionaler Grünzug
- Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen
- Bereich zur Landschaftsentwicklung
- Schutzbedürftiger Bereich für Erholung
- Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege

Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege
Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (aus Gründen der Lesbarkeit keine Darstellung im Plan, Bereiche liegen im Kernbereich, es wird auf die Darstellung im Regionalplan verwiesen)
Schutzbedürftiger Bereich für Forstwirtschaft (aus Gründen der Lesbarkeit keine Darstellung im Plan, Flächen decken sich mit den dargestellten Waldflächen innerhalb des Schutzbedürftigen Bereiches für Naturschutz und Landschaftspflege)

K M B
Fortschritt FNP 2006 - 2021
Stadt Sachsenheim

Kreis: Ludwigsburg
Stadt: Sachsenheim

2. Flächennutzungsplanänderung - Legende

Datum: 08.06.2015
Plannummer: F02_0
Projekt: 1803