



**Stadt Sachsenheim**

S t a d t  
Sachsenheim



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

**Erläuterungsbericht**

Verfahrensablauf und Verfahrensvermerke

	Verzeichnis	Vorbemerkungen	1. Allgemeines	2. Rechtliche Grundlagen	3. ...
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 07.11.2013 bis 09.12.2013				
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben: (§ 4 (1) BauGB)	vom 05.11.2013 bis 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 13.05.2016 bis 13.06.2016				
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 13.05.2016 bis 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



01.03.12

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 Teilbereich Süderweiterung	Großsachsenheim	Aufstellungsbeschluss gefasst 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

Inhalte

## 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 Vorangebiet 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

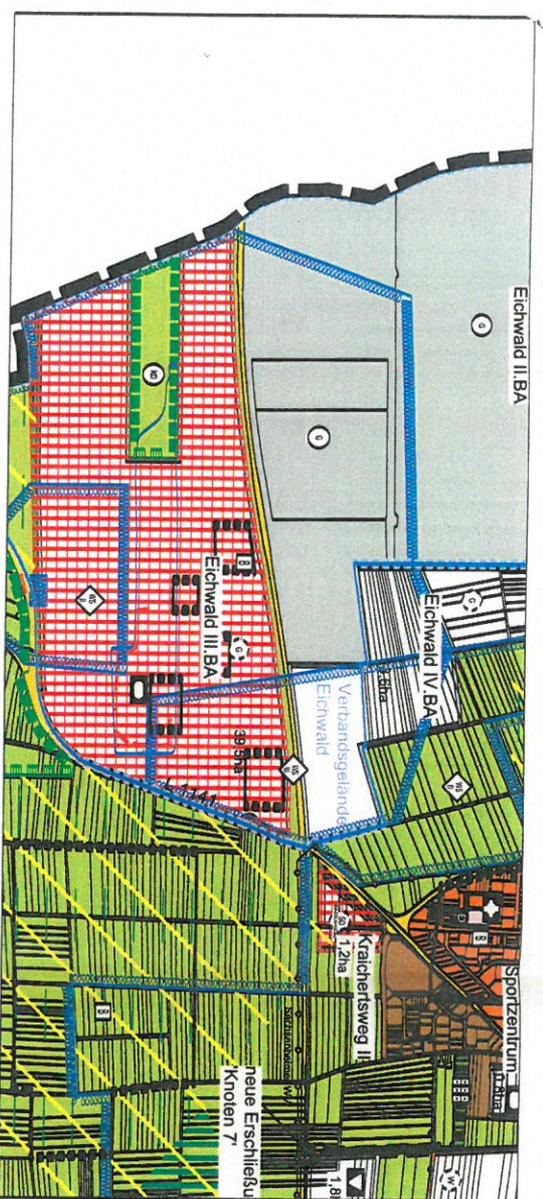
Die Differenz zwischen FNP (17,8 ha) und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Eichwald – Süderweiterung“ (18,07 ha) resultiert daher, daß im FNP die Fläche für die Straße (Kreuzungsbereich) nicht erfasst ist, da diese Flächen bereits im rechtsgültigen Bereich des FNP enthalten sind, jedoch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

### D Nachrichtliche Übernahme - Denkmalschutz

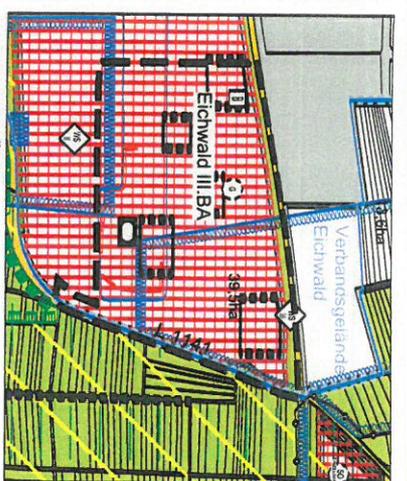
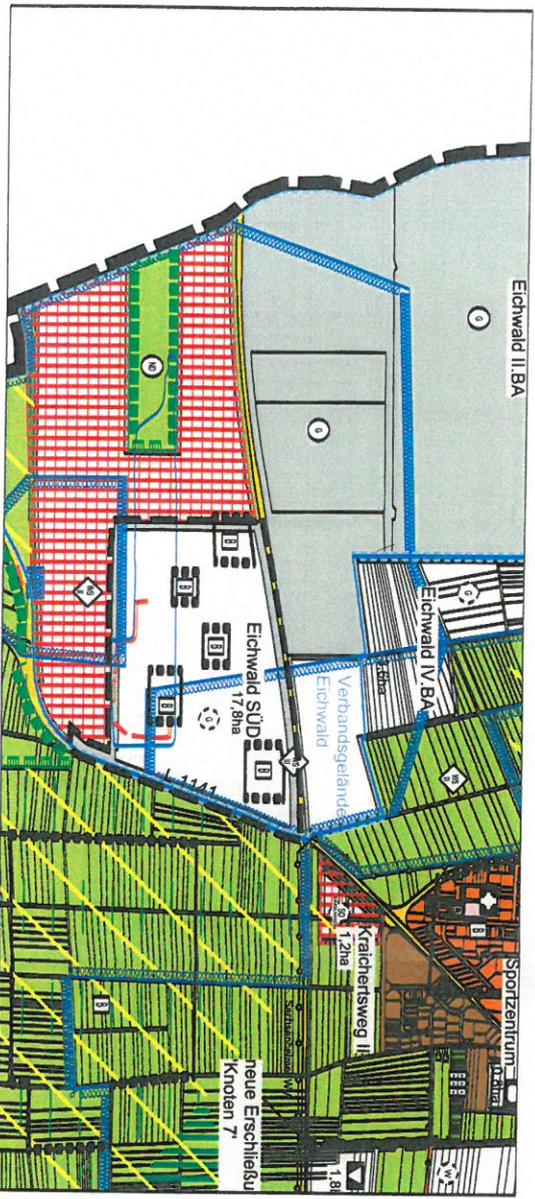
Da die Denkmalliste stetig fortgeschrieben wird, ist bei derzeitigem Stand der Kenntnis davon auszugehen, dass mindestens an fünf – statt wie im FNP bislang nur an einer - Stellen archäologisch relevante Substanz im Boden liegt. Es wird empfohlen, in diesen Bereichen zu prospektieren.

aus Bebauungsplans „Gewer-  
bereich im rechsuglgen Bereich  
im FNP die Fläche für die  
nehen wegen Umbaubere-

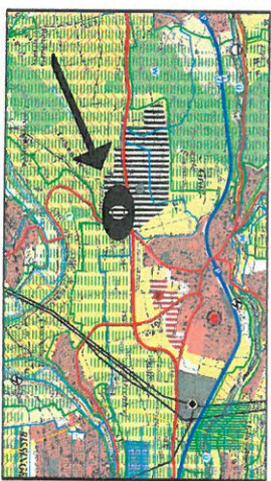
nit aus dem genehmigten Flächennutzungsplan  
amigung vom 08.05.2009  
amtmachung vom 22.05.2009



Ausschnitt mit Darstellung der Änderung (mit Abgrenzung)  
zur Süderweiterung "Eichwald"



Abgrenzung Änderungsbereich  
Großsachsenheim  
Bereich Gewerbepark Eichwald  
ohne Maßstab



Räumliche Einordnung im Regionalplan  
(12.11.2010)  
ohne Maßstab

**K M B**  
Kommunales Ingenieurbüro  
Kraichertsweg 21  
7430 Metzingen  
Telefon 07141 14041-10  
Telefax 07141 14041-15  
www.kmb-ingenieur.de

Fortschreibung FNP 2006 - 2021  
Stadt Sachsenheim

Kreis: Ludwigsburg  
Stadt: Sachsenheim  
Gemarkung: Großsachsenheim

**2. Flächennutzungsplanänderung**

Baufreie:	Hohmann	Maßstab:	1:10.000
Geszeichnet:	Hohmann	Sand:	05.04.2016/ 07.06.2016
Datum:	08.08.2015		
Plannummer: F02_3	Projekt: 1693		

