

**Stadt Sachsenheim**

S t a d t  
S a c h s e n h e i m



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

**Erläuterungsbericht**

Aufstellungsbeschluss:  
(§ 2 (1) BauGB)

Beschluss Vorentwurf

Öffentliche Bekanntmachung des Vorentwurfes  
und des Aufstellungsbeschlusses:  
(§ 2 (1) BauGB)

Frühzeitige Bürgerbeteiligung durch öffentliche Auslegung  
des Vorentwurfs: vom  
(§ 3 (1) BauGB) bis

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger  
Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben: vom  
(§ 4 (1) BauGB) bis

Abwägung der Stellungnahmen des Frühzeitigen Beteiligungs-  
verfahrens, Billigung des Entwurf und Auslegungsbeschluss:

Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des  
Entwurfs:

Bürgerbeteiligung durch öffentliche Auslegung des Entwurfs: vom  
(§ 3 (2) BauGB) bis

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher  
Belange vom  
(§ 4 (2) BauGB) bis

Abwägung der Stellungnahmen im Auslegungsverfahren,  
Planfeststellung:

Genehmigung:  
(§ 6 (1) BauGB)

Bekanntmachung:  
(§ 6 (5) BauGB)

---

**Inhaltsverzeichnis**

<b>A</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
1.	Allgemeines .....	4
2.	Rechtliche Grundlagen .....	4
3.	Umweltbericht .....	4
4.	Räumlicher Geltungsbereich .....	5
<b>B</b>	<b>Inhalte der Änderung</b>	<b>5</b>
1.	Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan .....	5
2.	Planänderung / Begründung .....	5
<b>C</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>6</b>

## A Vorbemerkungen

### 1. Allgemeines

Der Gemeinderat der Stadt Sachsenheim hat am 24.07.2018 die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung von Gewerbeflächen beschlossen. Dabei sollen im Stadtteil Hohenhaslach Flächen für örtliche Kleinbetriebe bereitgestellt werden können.

Anlass hierfür ist die dringende Nachfrage nach gewerblichen Flächen in diesem Stadtteil. Es ist der Stadt Sachsenheim daran gelegen, die örtlichen Betriebe am Ort zu halten und ihnen Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Die bisher im Flächennutzungsplanes 2006-2021 enthaltene geplante Gewerbebaufläche „Leimengrube“ von 0,3 ha kann diesen Bedarf bei Weitem nicht decken. Auch die Überprüfung nach alternativen Flächen führt zu dem Ergebnis, diesen Standort entsprechend dem Bedarf zu vergrößern.

Nähere Ausführungen hierzu finden sich in Kapitel B.2.

<u>Bereich</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Verfahrensstand Bebauungsplan</u>
Geplante Gewerbefläche „Leimengrube“	Hohenhaslach	Aufstellungsbeschluss gefasst Frühzeitige Beteiligung wurde durchgeführt

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens wird das Gebiet unter dem Namen „Leimengrube“ geführt. Für diesen Bereich erfolgt die nun vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

### 2. Rechtliche Grundlagen

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

#### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

#### **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 99, 103)

### 3. Umweltbericht

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

Gemäß der Abschichtungsregelung 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 „Leimengrube“ erarbeitet wird.

**4. Räumlicher Geltungsbereich**

Maßgeblich ist die Darstellung in den zeichnerischen Teilen.

Der Änderungsbereich befindet sich zwischen der im Osten anschließenden Gemeinbedarfsfläche (Sporthalle, Schule, Feuerwehr, etc.), den südlich angrenzenden Gewerbebauflächen und einer im Westen gelegenen Wohnbaufläche.

Die Ostgrenze bildet der Lochweg, südlich und nördlich begrenzen Feldwege das Plangebiet. Westlich schließen landwirtschaftliche Flächen an.

**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 „Leimengrube“ sowie umgebende landwirtschaftliche Flächen.

**2. Planänderung / Begründung**

Für den Planbereich gelten die Aussagen des Regionalplans der Region Stuttgart.

In der derzeit gültigen Fassung (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) liegt Sachsenheim in der Entwicklungsachse Stuttgart – Ludwigsburg/Kornwestheim – Bietigheim-Bissingen/Besigheim – Vaihingen/Enz (- Mühlacker) und ist der Randzone um den Verdichtungsraum zugeordnet.

Der Stadtteil Großsachsenheim übernimmt die Funktion als Kleinzentrum.

Durch das Interesse örtlicher Betriebe an gewerblichen Flächen besteht der Bedarf weitere Gewerbebauflächen im Stadtteil Hohenhaslach zur Verfügung zu stellen.

Der Bedarf örtlicher Betriebe beträgt nach einer aktuell geführten Liste vom August 2018 ca. 0,83 ha. Für weitere Anfragen aus Groß- und Kleinsachsenheim bzw. Vaihingen/Enz bestünde eine Nachfrage nach weiteren 0,18 ha.

In den beiden bereits vorhandenen Gewerbegebieten in Hohenhaslach sind keine Baulücken vorhanden.

Auch die Suche in anderen Stadtteilen zeigt, dass im Industrie- und Gewerbegebiet „Holderbüschle“ in Großsachsenheim kein Grundstück verfügbar ist und alle Flächen bebaut sind bzw. genutzt werden.

Im interkommunalen Industriegebiet Eichwald stehen ebenfalls nur noch wenige Flächen zur Verfügung. Als regionaler Industrie- und Gewerbeschwerpunkt sind diese Flächen vorrangig für größere Betriebe geeignet, Wohnen ist hier ausgeschlossen.

Die Interessenten für das Gebiet „Leimengrube“ passen daher nicht in den Interessentenkreis, da es sich hierbei vor allem um kleinere Betriebe mit einem örtlichen Bezug zu Hohenhaslach handelt, die Wohnen und Arbeiten miteinander zu verbinden beabsichtigen.

Zudem besteht für die im Flächennutzungsplan enthaltenen Gewerbeflächen-Reserven in Großsachsenheim „Holderbüschle IV neu“ und „Eichwald IV.BA“, aus eigentumsrechtlichen Aspekten keine Möglichkeit zu einer zeitnahen Aktivierung bzw. Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Somit lässt sich feststellen, dass ein begründeter Bedarf an der Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes im dargestellten Umfang besteht.

**C Flächenbilanz**

Geltungsbereich - Umfang der gewerblichen Bauflächen 1,30 ha

Die Differenz zwischen FNP (1,30 ha) und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Leimen-grube“ (1,51 ha) resultiert daher, daß im FNP die Flächen der vorhandenen, umgebenden Verkehrsflächen nicht erfasst sind.

Aufgrund notwendiger Maßnahmen im Rahmen der Erschließung des geplanten Gebietes werden diese aber im Bebauungsplan dargestellt.