



Stadt Sachsenheim



**5. Änderung des
Flächennutzungsplans
2006-2021
Erläuterungsbericht**

Ludwigsburg, den 03.05.2022
Bearbeiter/in: S. Hübner
Projekt:2740



<u>Verfahrensablauf und Verfahrensvermerke</u>	<u>Datum</u>
Aufstellungsbeschluss: (§ 2 (1) BauGB)	15.06.2021
Beschluss Vorentwurf	15.06.2021
Öffentliche Bekanntmachung des Vorentwurfes und des Aufstellungsbeschlusses: (§ 2 (1) BauGB)	07.07.2021
Frühzeitige Bürgerbeteiligung durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs: (§ 3 (1) BauGB)	vom 15.07.2021 bis 20.08.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben: (§ 4 (1) BauGB)	vom 07.07.2021 bis 20.08.2021
Abwägung der Stellungnahmen des Frühzeitigen Beteiligungs- verfahrens, Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss:	09.12.2021
Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs:	03.01.2022
Bürgerbeteiligung durch öffentliche Auslegung des Entwurfs: (§ 3 (2) BauGB)	vom 11.01.2022 bis 14.02.2022
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 11.01.2022 bis 14.02.2022
Abwägung der Stellungnahmen im Auslegungsverfahren, Planfeststellung:	02.06.2022
Genehmigung: (§ 6 (1) BauGB)
Bekanntmachung: (§ 6 (5) BauGB)

Gefertigt: Ludwigsburg, den 03.05.2022



KMB / Andreas Tiefau

Ausgefertigt*: Sachsenheim, den

Bürgermeister Holger Albrich

* Der zeichnerische Inhalt der Flächennutzungsplanänderung vom 03.05.2022, der Erläuterungsbericht vom 03.05.2022 sowie der Umweltbericht vom 03.05.2022 stimmen mit dem Feststellungsbeschluss vom 02.06.2022 überein.



Inhaltsverzeichnis

A	Rechtliche Grundlagen	4
B	Inhalt der Änderung	4
1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.	Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan	4
3.	Begründung	4
4.	Regionalplan.....	5
5.	Umweltbericht.....	5
6.	Flächenbilanz	6



A Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I.S. 1728)

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 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

B Inhalt der Änderung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 116/6, 2475, 2482, 2485, 2487, 3383/1 sowie Teilbereiche der Flurstücke 114, 117, 2233, 2483, 2488/1, 2491, 2493 und 2494.

Maßgeblich ist die Darstellung im zeichnerischen Teil.

2. Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

In dem mit Bekanntmachung vom 22.05.2009 rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2006-2021 sind die Flächen bereits zu einem Großteil als geplante Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um gemischte Bauflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft.

3. Begründung

Es ist vorgesehen, den bereits als geplante Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Bereich in Richtung Osten, Süden und Westen zu erweitern. Zudem soll die bestehende Mischgebietsfläche nach Osten erweitert werden.

Auf den im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als geplante Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Grundstücken befinden sich bereits zwei Kindergärten. Derzeit erfolgt der Bau eines dritten Gebäudes. Hier soll ein Kinderhaus entstehen.

Im Anschluss an diese Fläche sollen weitere Gemeinbedarfsflächen, zur Errichtung eines Unterstands als Jugendtreffpunkt sowie für die Freibereiche der Kindergärten, ausgewiesen werden. Zu diesem Zweck befindet sich derzeit der Bebauungsplan „Schule und Sportzentrum 2. Erweiterung“ in Aufstellung. Da dieser nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist im Parallelverfahren eine FNP Änderung durchzuführen.

Da ein Großteil der Flächen bereits bebaut ist und der bestehende Bebauungsplan nur geringfügig in den Außenbereich erweitert wird, entspricht das Bauvorhaben dem städtebaulichen Ziel „Stärkung der Innenentwicklung“ sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und ist somit von öffentlichem Interesse.

Im Rahmen der FNP Änderung soll neben der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche auch eine Erweiterung der südlich angrenzenden Mischgebietsfläche erfolgen, um an dieser Stelle die Entstehung einer landwirtschaftlichen „Inselfläche“ zu vermeiden, welche nur schwer zu bewirtschaften wäre.

Für den nördlichen Teilbereich des Geltungsbereichs wurde bereits der Bebauungsplan „Schule und Sportzentrum, 1. Erweiterung“ aufgestellt (rechtskräftig seit dem 31.03.2012).

Ein Großteil der weiteren geplanten Gemeinbedarfsfläche ist im bestehenden FNP bereits als geplante Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Bei der neu auszuweisenden Gemeinbedarfsfläche handelt es sich somit nur um eine geringfügige Erweiterung (Vergleich hierzu auch 5. Flächenbilanz).

4. Regionalplan

Die Stadt Sachsenheim befindet sich im Verdichtungsraum Stuttgart und ist im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) als Kleinzentrum mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen. Die Stadt befindet sich auf der Entwicklungsachse Stuttgart — Kornwestheim — Ludwigsburg — Bietigheim-Bissingen — Vaihingen an der Enz. Die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Regionalplan als landwirtschaftliche Fläche bzw. als sonstige Fläche ausgewiesen. Die Flächen des Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft werden von Westen und Norden her umbaut. Im Osten grenzt eine Fläche für einen Wohnbauschwerpunkt an. Demnach sehen die Entwicklungsflächen des Flächennutzungsplans für die östlichen Flächen ebenfalls Bauflächen vor.

Im Süden grenzt eine bestehende Kleingartenanlage an. Die übrigen 0,6 ha landwirtschaftliche Fläche befindet sich damit inselartig zwischen den Baugebieten, was zu einer erschwerten Bewirtschaftung führt. Darüber hinaus werden Teile des Plangebiets bereits extensiv als Grünland mit Obstbaumreihen sowie als Garten genutzt. Folglich werden nur rund 0,3 ha landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche überplant.

Es wird nicht verkannt, dass die Ausweisung dieser Fläche als gemischte Fläche in Konkurrenz zum Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft als Grundsatz der Raumordnung steht. Im Hinblick auf einen möglichen Konflikt, der sich aus der bereits im Norden und Westen vorhandenen Bebauung und des im Osten angrenzenden Wohnbauschwerpunktes ergeben kann, wird einer Arrondierung des Bereiches und damit ein hinzufügen der landwirtschaftlichen Fläche mit 0,3 ha zur gemischten Fläche der Vorzug gegeben. Auf diesem Wege kann eine kohäsive Gesamtfläche einer Nutzung zugeführt werden und eine erschwerte Bewirtschaftende Insellage vermieden werden. Gleichzeitig kann dem Ziel „Stärkung der Innenentwicklung“ sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

5. 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 für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche im Parallelverfahren zu einem Bebauungsplan erfolgt, wird für diesen Bereich auf der Planungsebene des Bebauungsplanverfahrens ein Umweltbericht erarbeitet.

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

Für die restlichen Flächen wurde ein gesonderter Umweltbericht, mit nachfolgendem Ergebnis, ausgearbeitet:

Im Umweltbericht wurden neben der Bestandsbeschreibung und -bewertung Prognosen für die Umweltauswirkungen dargestellt und die Umweltauswirkungen im Plangebiet wie auch auf umgrenzende Gebiete aufgezeigt.

Innerhalb der Konfliktanalyse haben sich mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima sowie Flora und Fauna ergeben.

Da die Flächen der südlichen Gebietshälfte noch nicht verbindlich umgesetzt werden, sind weitere vertiefende Untersuchungen sowie die Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen.

6. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 15.690 m²
davon:	
- B-Plan „Schule und Sportzentrum, 1. Erweiterung“	ca. 4.330 m ²
- bereits als geplante Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen	ca. 5.320 m ²
<hr/>	
neu auszuweisende Fläche	
- Gemeinbedarfsfläche	ca. 3.380 m²
- Gemischte Baufläche	ca. 2.660 m²

