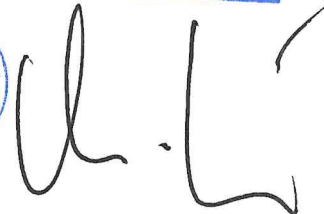
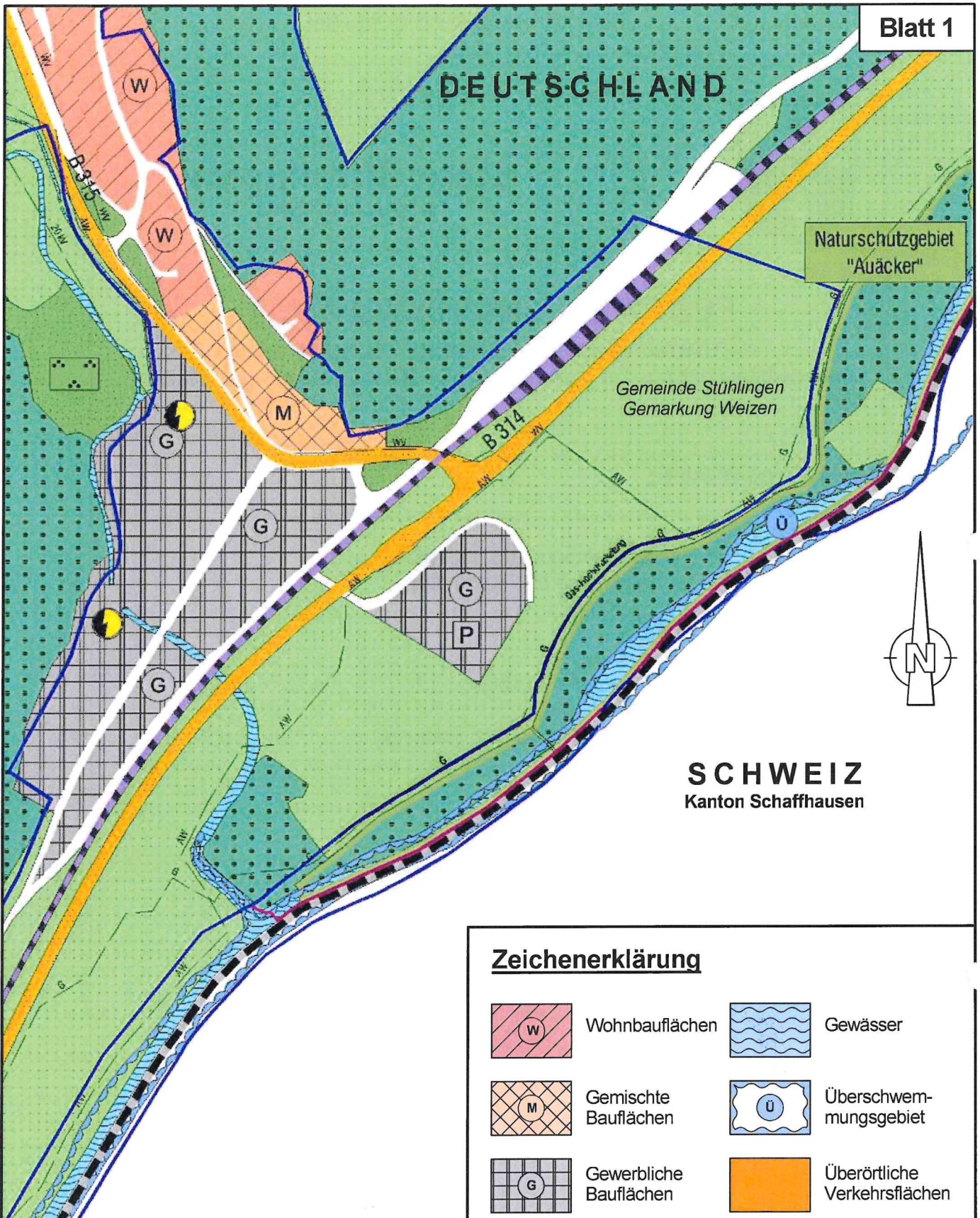
	<h1>Stadt Stühlingen</h1> <p>Landkreis Waldshut</p>
<h2 style="text-align: center;">FESTSTELLUNGSBESCHLUSS</h2> <h3 style="text-align: center;">Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wieden“</h3>	
INHALTSANGABE:	
I. PLANTEIL <ul style="list-style-type: none">- bisherige Plandarstellung M 1:5.000, Blatt 1- geplante Plandarstellung M 1:5.000, Blatt 2	
II. BEGRÜNDUNG <ul style="list-style-type: none">1. Allgemeines, Verfahren<ul style="list-style-type: none">1.1 Vorhandener Flächennutzungsplan1.2 Ziele und Zweck der Planung1.3 Planungsalternativen und gewählte Planung1.4 Umweltauswirkungen2. Inhalt der Änderung3. Zusammenfassung4. Verfahrensübersicht	
Status: Feststellungsbeschluss	

Genehmigt gemäß § 6
des Baugesetzbuches
LANDRATSAMT WALDSHUT
Waldshut-Tiengen, den 31.01.24



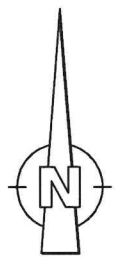


DEUTSCHLAND

Gemeinde Stühlingen
Gemarkung Weizen

Naturschutzgebiet
"Auäcker"

SCHWEIZ
Kanton Schaffhausen



Zeichenerklärung

	Wohnbauflächen		Gewässer
	Gemischte Bauflächen		Überschwemmungsgebiet
	Gewerbliche Bauflächen		Überörtliche Verkehrsflächen
	Gewerbegebiet		Bahnanlagen
	Waldflächen		
	Flächen für die Landwirtschaft		

Stadt Stühlingen
Landkreis Waldshut

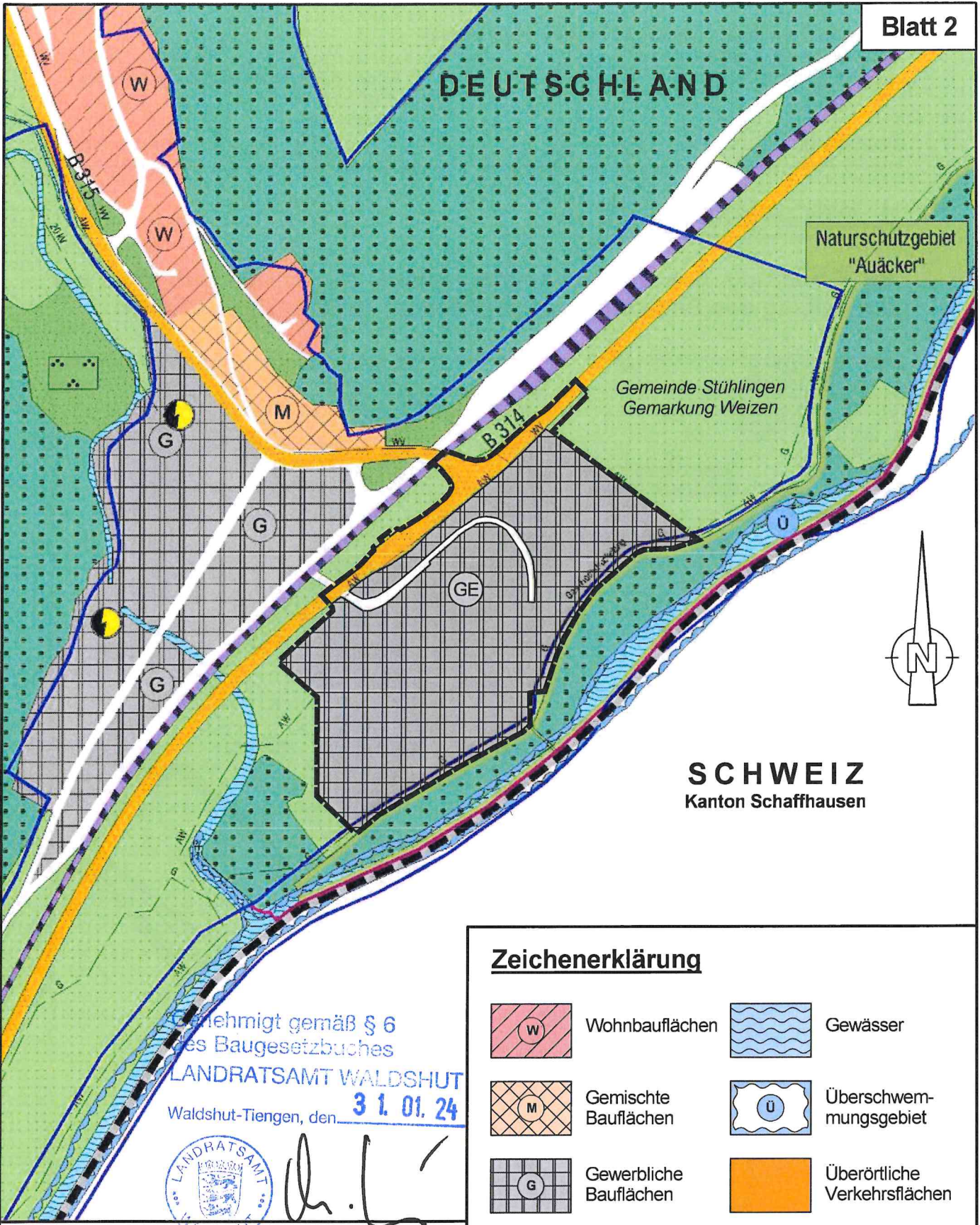
Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren des BPL „Wieden“

Lageplan
Bisherige Darstellung

Maßstab: 1:5.000
Datum: 02.10.2023

biechele infra consult
Beratender Ingenieur
Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und Tiefbau





Genehmigt gemäß § 6
des Baugesetzbuches
LANDRATSAMT WALDSHUT
Waldshut-Tiengen, den. 31.01.24

Stadt Stühlingen
Landkreis Waldshut

Änderung des Flächennutzungsplans im
Parallelverfahren des BPL „Wieden“

Lageplan
Geplante Darstellung

Maßstab: 1:5.000
Datum: 02.10.2023

biechele infra consult
Beratender Ingenieur
Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und Tiefbau

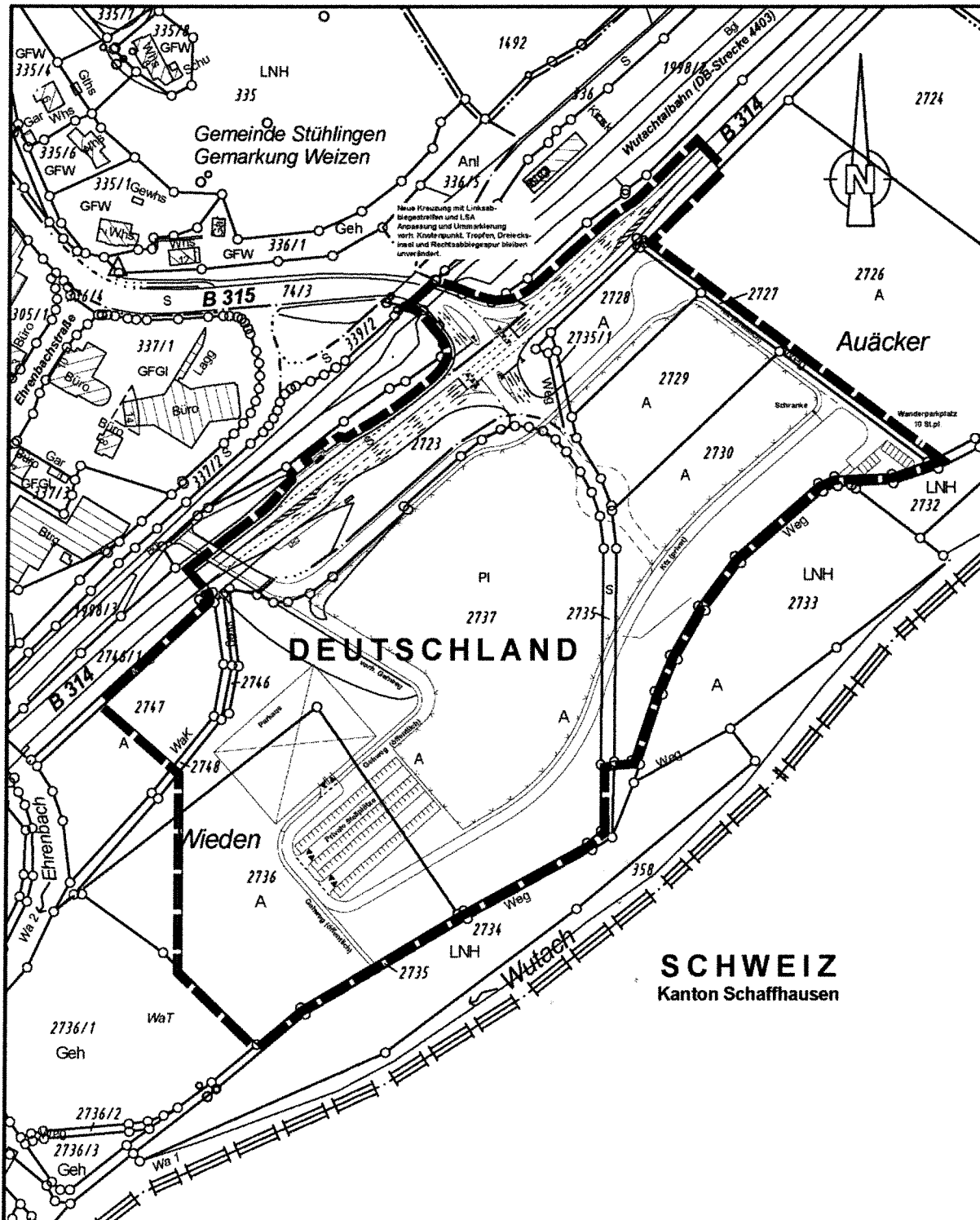


Zeichenerklärung

	Wohnbauflächen		Gewässer
	Gemischte Bauflächen		Überschwemmungsgebiet
	Gewerbliche Bauflächen		Überörtliche Verkehrsflächen
	Gewerbegebiet		Bahnanlagen
	Waldflächen		Änderungsbereich
	Flächen für die Landwirtschaft		

II. BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur
Aufstellung des Bebauungsplans „Wieden“ in Stühlingen-Weizen



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines, Verfahren	3
1.1 Vorhandener Flächennutzungsplan	3
1.2 Ziele und Zweck der Planung.....	3
1.3 Planungsalternativen und gewählte Planung.....	4
1.4 Umweltauswirkungen.....	4
2. Inhalt der Änderung	4
3. Zusammenfassung	5
4. Verfahrensübersicht	5

1. Allgemeines, Verfahren

1.1 Vorhandener Flächennutzungsplan

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Stadt Stühlingen wurde am 16.12.1987 rechtswirksam. In der Folge wurde dieser mehrfach punktuell geändert, meist in Parallelverfahren zu Bebauungsplänen.

Die vorliegende punktuelle Änderung des FNP betrifft den Geltungsbereich des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Wieden“ im Ortsteil Weizen. Die Fläche wird als Gewerbefläche bzw. als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan festgesetzt. Ein Teil des Plangebietes befindet sich bereits heute innerhalb der im gültigen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesenen Parkplatzfläche der Firma Sto.

Da das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplanes größer als die im FNP enthaltene Fläche ist, wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren „Wieden“ der Flächennutzungsplan im Geltungsbereich des Bebauungsplans geändert.

1.2 Ziele und Zweck der Planung

Im gesamten Gebiet der Stadt Stühlingen sind nur noch wenige Gewerbeflächen verfügbar. Durch ihre Größe und Beschaffenheit sind diese Flächen nur für beschränkte Nutzungen geeignet.

In Weizen bestehen überhaupt keine verfügbaren Gewerbeflächen mehr. In Weizen-Bahnhof ist der Stammsitz und die Hauptniederlassung der Firma Sto, als wichtigster Gewerbestandort der Stadt Stühlingen. Das bestehende Betriebsareal westlich der Bundesstraße B 314 kann nicht mehr erweitert werden, da es durch Topografie, Landschaft und Verkehr (Bundesstraße B 314, Wutachtalbahn) stark eingengt ist.

Um dem Betrieb am Standort Weizen Erweiterungsmöglichkeiten geben zu können, ist daher die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen erforderlich. Diese Flächen dienen der Verlagerung und dem Ausbau von Gebäuden für die Forschung und Entwicklung. Diese sollen in einem offenen „Innovations-Campus“ im Plangebiet entwickelt und stufenweise realisiert werden. Hierfür ist die gesamte Gewerbefläche der FNP-Änderung erforderlich.

Die weitere Entwicklung am Standort Weizen vermeidet die Verlagerung an andere Standorte und unterstützt die Nutzung bereits vorhandener Infrastrukturen (Ver- und Entsorgungsnetze, Brücke über B 314, etc.).

1.3 Planungsalternativen und gewählte Planung

Eine Planungsalternative zur vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans ist die Nullvariante, bei der die Planänderung unterbleibt. Dies hätte zur Folge, dass auch der Bebauungsplan nicht aufgestellt werden kann. Damit fehlen die bauleitplanerischen Grundlagen für die Entwicklung von Gewerbeflächen, wie sie für die weitere Entwicklung der Fa. Sto am Standort Weizen benötigt werden. Ohne diese Entwicklungsmöglichkeiten ist davon auszugehen, dass die Firma Sto mindestens Teile ihres Betriebes (z. B. Forschung und Entwicklung) an andere Standorte verlagert. Die Planungen für einen offenen „Innovations-Campus“ wären am Standort Weizen nicht umsetzbar.

Auch innerhalb Stühlingens gibt es keine Gewerbeflächen, welche für die vorgesehene Erweiterung der Firma Sto geeignet sind. Weder die erforderlichen Größen, noch die notwendigen infrastrukturellen Voraussetzungen sind an anderen Standorten in Stühlingen gegeben.

Eine interne Standortüberprüfung hat hier auch Flächen im bestehenden Gewerbegebiet Sulzfeld III überprüft. Eine nachhaltige und langfristige Entwicklung ist dort aufgrund der gegebenen Flächengröße nicht möglich.

Die der jetzigen FNP-Änderung zugrunde liegende Gewerbefläche ermöglicht eine Weiterentwicklung des westlich der B 314 vorhandenen Gewerbegebietes, auf dem sich der Stammsitz der Fa. Sto befindet. Es kann somit beidseits der B 314 eine funktionell zusammen hängende Gewerbefläche geschaffen werden, bei der auch durch gleichzeitige Nutzung vorhandener Infrastrukturen (Straßen, Ver- und Entsorgung) Synergien genutzt werden können. Dabei wird auch eine bereits im bestehenden FNP als Gewerbefläche (Parkplatz) ausgewiesene Teilfläche einbezogen und überplant.

Die vorliegende punktuelle Änderung des FNP ist aus vorgenannten Gründen alternativlos.

1.4 Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes „Wieden“ umfassend dargelegt. Es wird daher an dieser Stelle inhaltlich darauf verwiesen.

2. Inhalt der Änderung

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet bisher als Gewerbefläche (Parkplatz), Flächen für die Landwirtschaft sowie als Verkehrsflächen dar. Um das Gewerbegebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, wird das Plangebiet insgesamt zur Gewerbefläche (Gewerbegebiet). In I. Planteil sind die bis-

herigen Nutzungen (Blatt 1) und die geplanten Nutzungen (Blatt 2) des Gebietes zeichnerisch dargestellt.

Die Gesamtfläche der FNP-Änderung betrifft ca. 6,8 ha. Davon werden künftig im Bebauungsplanverfahren ca. 2,8 ha als Gewerbeflächen und ca. 1,3 ha als äußere Verkehrsflächen (öffentlich und privat) festgesetzt. Insgesamt sind im Bebauungsplan dieser FNP-Änderung ca. 2,8 ha Fläche als Ausgleichs- oder Grünflächen außerhalb der eigentlichen GE-Flächen vorgesehen.

3. Zusammenfassung

Der vorhandene Flächennutzungsplan sieht im Geltungsbereich der geplanten punktuellen Änderung bereits heute teilweise gewerbliche Nutzungen vor. Um den Bebauungsplan „Wieden“ im Parallelverfahren aufstellen zu können, ist die Vergrößerung dieser Gewerbefläche und entsprechende Änderung des FNP vorgesehen.

Die vorgesehene Änderung als Gewerbegebiet erfolgt zur Schaffung von Gewerbeflächen, welche so in Stühlingen nicht vorhanden sind. Diese sollen zur Weiterentwicklung der Fa. Sto am Standort Weizen dienen, welche bereits in unmittelbarer Nachbarschaft Gewerbeflächen besitzt und dort ihren Stammsitz betreibt. Dies ermöglicht die Mitnutzung bereits vorhandener öffentlicher und privater Infrastrukturen.

4. Verfahrensübersicht

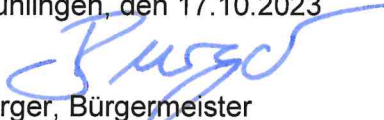
Änderungsbeschluss Gemeinderat Stadt Stühlingen gem. § 2 (1) BauGB	am	07.11.2022
Billigung und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durch Gemeinderat Stadt Stühlingen	am	07.11.2022
Durchführung frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	vom bis	24.11.2022 30.12.2022
Durchführung frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	vom bis	24.11.2022 30.12.2022
Billigung und Beschluss zur Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	am	10.07.2023
Durchführung öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	27.07.2023 05.09.2023
Durchführung Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	27.07.2023 05.09.2023

Verfahrensvermerke

AUFGESTELLT

nach § 2 Abs. 1 BauGB
durch Beschluss des Gemeinderates am 07.11.2022
öffentliche Bekanntmachung am 16.11.2022

Stühlingen, den 17.10.2023



Bürger, Bürgermeister

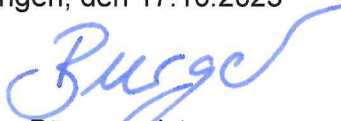
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Beschluss am 07.11.2022 bekannt gemacht am 16.11.2022
anschließende Auslegung vom 24.11.2022 bis 30.12.2022

Beteiligung Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beschluss am 07.11.2022 Benachrichtigung am 16.11.2022
Durchführung vom 24.11.2022 bis 30.12.2022

Stühlingen, den 17.10.2023



Bürger, Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 (2) BauGB

Beschluss vom 10.07.2023 bekannt gemacht am 19.07.2023
Durchführung vom 27.07.2023 bis 05.09.2023

Beteiligung Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beschluss am 10.07.2023 Benachrichtigung am 19.07.2023
Durchführung vom 27.07.2023 bis 05.09.2023

Stühlingen, den 17.10.2023



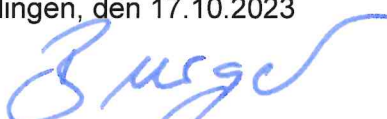
Bürger, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS NACH ABWÄGUNG DER ANREGUNGEN

Beschluss über Anregungen am 16.10.2023

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am 16.10.2023

Stühlingen, den 17.10.2023

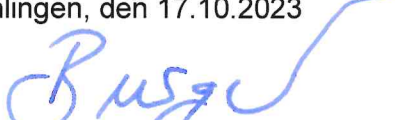


Bürger, Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats Stühlingen übereinstimmen.

Stühlingen, den 17.10.2023



Bürger, Bürgermeister

GENEHMIGUNG ERTEILT DURCH DAS LANDRATSAMT WALDSHUT

am

Waldshut, den

siehe Seite 1

Dr. Martin Kistler, Landrat

INKRAFTTRETEN DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG NACH § 6 BAUGB

Bekanntmachung am **28. Feb. 2024** wirksam geworden am **28. Feb. 2024**

Stühlingen, den **29. Feb. 2024**

Bürger, Bürgermeister

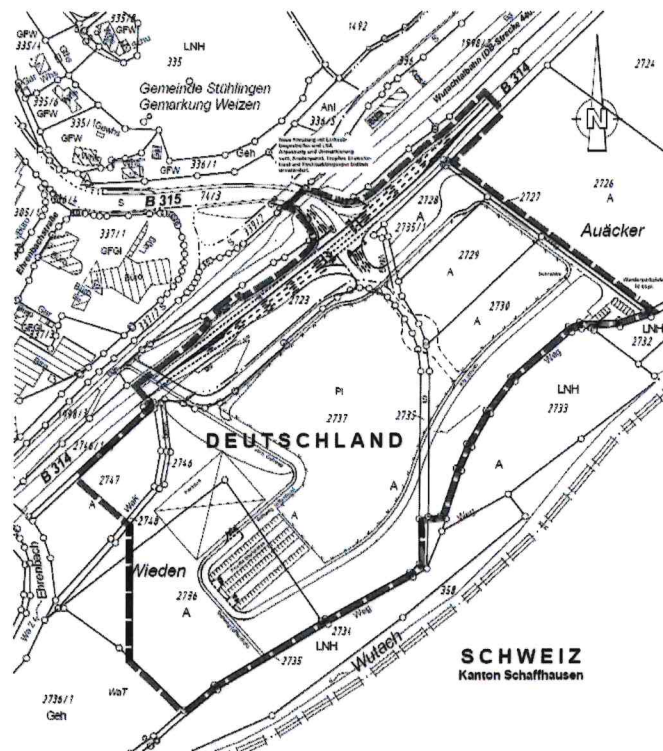


J. Müller



Stadt Stühlingen

Zusammenfassende Erklärung



Zusammenfassende Erklärung nach §§ 6a und 10a BauGB:

- Bebauungsplan „Wieden“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Stühlingen-Weizen
- mit Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

1. Einleitung

Der Bebauungsplan „Wieden“ in Stühlingen-Weizen mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 16.10.2023 ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 27.03.2024 in Kraft getreten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, §§ 3, 4 BauGB).

Die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) ist nach erfolgter Genehmigung des Landratsamts Waldshut mit ortsüblicher Bekanntmachung am 28.02.2024 gem. § 6 BauGB in Kraft getreten.

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplans eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Beurteilung und Berücksichtigung der Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Angabe über Abwägung der Alternative

zu erstellen.

2. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wieden“ in Stühlingen-Weizen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen für die Firma „Sto“ geschaffen.

In Weizen bestehen keine verfügbaren Gewerbeflächen mehr. In Weizen-Bahnhof ist der Stammsitz und die Hauptniederlassung der Firma Sto, als wichtigster Gewerbestandort der Stadt Stühlingen. Das bestehende Betriebsareal westlich der Bundesstraße B 314 kann nicht mehr erweitert werden, da es durch Topografie, Landschaft und Verkehr (Bundesstraße B 314, B 315, Wutachtalbahn) stark eingeengt ist.

Um dem Betrieb am Standort Weizen Erweiterungsmöglichkeiten geben zu können, ist daher die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen erforderlich. Diese Flächen dienen der Verlagerung und dem Ausbau von Gebäuden für die Forschung und Entwicklung. Diese sollen in einem offenen „Innovations-Campus“ im Plangebiet entwickelt und stufenweise realisiert werden.

Die weitere Entwicklung am Standort Weizen vermeidet die Verlagerung an andere Standorte und unterstützt die Nutzung bereits vorhandener Infrastrukturen (Ver- und Entsorgungsnetze, Brücke über B 314, etc.).

Der Bebauungsplan „Wieden“ regelt die Entwicklung des „Innovations-Campus“, welcher die Fläche des gesamten Plangebietes benötigt. Die Firma Sto ist Eigentümer aller geplanter Gewerbeflächen.

Der vorhandene Bebauungsplan wurde dahingehend angepasst, dass die bisherige „Gewerbefläche/Flächen für Stellplätze“ zu einem Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO weiterentwickelt wird.

Der Planentwurf vom 07.11.2022, der als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes diente, enthielt im wesentlichen folgende Ziele:

- Stadtplanerisches Ziel ist es, die Flächen für eine im Umfeld verträgliche Nutzung für Gewerbebetriebe im Rahmen der Siedlungs- und Eigenentwicklung zu sichern.
- Schaffung von Erweiterungsflächen durch Angebot von Bauflächen für Gewerbebetriebe, insbesondere für die Erweiterung der Firma Sto.
- Umnutzung der vorhandenen Gewerbefläche Parkplatz zur Nutzung für gewerbliche Bauten.
- Neuordnung der Parkraumsituation
- Schaffung einer neuen Zufahrt zur Bundesstraße B 314 (im Geltungsbereich befindet sich ein Teilstück der Bundesstraße B 314, einschließlich des Einmündungsbereiches der B 315 bis zur Brücke der Wutachtalbahn. In diesem Teilstück befindet sich auch eine Bushaltestelle mit beidseitigen Bushaltebuchten an der B 314 sowie eine Zuwegung von der öffentlichen Straße zur östlichen Bushaltestelle).
- Nutzung vorhandener Infrastruktur (Straßen, Ver- und Entsorgung) und der damit verbundenen Synergien zur ressourcenschonenden Erweiterung der anschließenden Gewerbeflächen westlich der B 314.
- Stärkung und Weiterentwicklung der Entwicklungsachse entlang der B 314.

Im betroffenen Planbereich war die Anpassung des Flächennutzungsplanes (FNP) erforderlich, um dem Entwicklungsgebot des BauGB zu genügen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erfolgte im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Der Flächennutzungsplan wurde dahingehend angepasst, dass die bisherige „Gewerbefläche/Flächen für Stellplätze“ zu einem Gewerbegebiet (GE) entwickelt werden.

Ein Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb der im gültigen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesenen Parkplatzfläche der Firma Sto. Der vorliegende Bebauungsplan „Wieden“ kann somit teilweise aus dem bestehenden Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Da das vorliegende Plangebiet größer als die im FNP enthaltene Fläche ist, wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren „Wieden“ der Flächennutzungsplan im Geltungsbereich des Bebauungsplans geändert.

3. Beurteilung und Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden die verfügbaren umweltrelevanten Belange zusammengeführt und im Umweltbericht systematisch beschrieben und bewertet. Diese können dort im Detail nachgelesen werden.

Die Datenerhebung erfolgte durch Auswertung vorliegender Daten und Planungen, ergänzt durch Ortsbegehungen und Bestandserhebungen. Zur Bewertung wurde sowohl der aktuelle Zustand mit der Nutzung als Parkplatz sowie auch die Situation zur Wutach hin betrachtet.

Dieses Ergebnis der Untersuchungen stellt sich wie folgt dar:

Der BPlan umfasst eine Fläche von 6,8 ha. Davon sind

- 2,75 ha Gewerbegebiet
 - 0,90 ha Öffentliche Verkehrsfläche
 - 0,45 ha private Verkehrsfläche
 - 0,85 ha Straßenverkehrsgrün/Grünflächen
 - 1,85 ha Ausgleichsflächen
-
- Schutzgebiete: Der Bebauungsplan liegt im Naturpark Südschwarzwald. Durch den BPlan „Wieden“ werden keine Schutzgebiete beeinträchtigt.
 - Schutzgüter: Der Planbereich im Bebauungsplan „Wieden“ hat für die Schutzgüter Boden und Landwirtschaft (Sachgüter) eine hohe Bedeutung, für die übrigen zu beurteilenden Schutzgüter nur mittlere oder geringe Bedeutung.
 - Artenschutz: Konflikte mit geschützten Arten müssen ausgeschlossen werden. Die Feldhecke im Bereich der zukünftigen Gewerbegebietszufahrt wird von Haselmäusen als Lebensraum genutzt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen müssen hier Vergrämnungsmaßnahmen durchgeführt werden.
 - Konfliktvermeidung und Konfliktminimierung: Die Umsetzung folgender kurz zusammengefasster Festsetzungen bilden die Hauptbausteine der Konfliktminimierung:
 - Im BPlan ist die Begrünung von 20 % der bebaubaren Flächen festgesetzt.
 - Es dürfen keine Schottergärten angelegt werden.
 - 30% der Flachdächer müssen zumindest extensiv mit 10 cm Substratmächtigkeit begrünt werden.

- Pro 10 Stellplätze ist ein großkroniger Baum zu pflanzen und Stellplatzbeläge müssen wasserdurchlässig sein
 - Für die Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu wählen.
 - Der 30m breite „Grünkorridor“ zwischen zukünftiger Bebauung und Wutach-Auenwald darf zum Schutz der Fledermäuse nicht beleuchtet werden und dient dem ungehinderten Abfluss von Kaltluft.
 - Vor Baubeginn müssen die Vergrämuungsmaßnahmen für die Haselmaus umgesetzt werden.
 - Zäune müssen für Kleintiere durchgängig sein.
- Boden: Der gravierendste Konflikt bei der Umsetzung des BPlans entsteht im Schutzgut Boden. Die Bodenbeeinträchtigungen auf 31.033 m² werden mit einem ermittelten Kompensationsbedarf an Ökopunkten ausgeglichen.
 - Pflanzen und Tiere: Mit dem BPlan „Wieden“ entstehen im Schutzgut Pflanzen und Tiere sehr hohe Konflikte durch Inanspruchnahme von Feldhecken und Magerwiesen. Die Kompensation dieser Eingriffe erfolgt durch die Anlage von Magerwiesen (M1) und die Pflanzung von 28 Streuobstbäumen (M2 im BPlan „Wieden“ (siehe Plan 4 Maßnahmen/Grünordnung). Durch die Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ vollständig ausgeglichen und mit Ökopunkten überkompensiert werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG müssen Vergrämuungsmaßnahmen für Haselmäuse durchgeführt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich umfassen u.a.

- die Eingrünung des Gebietes mit Grünflächen und Bäumen
- die Neuanlage von Pflanzungen mit Bäumen und Sträuchern, auch als Habitate für Pflanzen und Tiere
- die Anlage von Extensivflächen als Habitate für Pflanzen und Tiere
- eine vorbeugende Berücksichtigung des Artenschutzes
- möglichst wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen
- Schutz nachtaktiver Insekten durch insektenfreundliche Leuchtmittel der Außenbeleuchtung
- teilweise Begrünung von Flachdächern
- Verbot von Flächenbedeckungen mit Schotter/Kies
- Fledermausschutz durch einen Durchflugkorridor zur Wutach am Rande des Plangebietes

4. Aufstellungsverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans "Wieden" und die Änderung des Flächennutzungsplans

4.1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Stühlingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 07.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Wieden" und die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

4.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.11.2022 in der Zeit vom 24.11.2022 bis einschließlich 30.12.2022. Im Rahmen der parallel durchgeführten frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mehrere Stellungnahmen abgegeben.

Es wurden u.a. Bedenken oder Präzisierungen hinsichtlich

- planungsrechtlichen Festsetzungen,
- Dachbegrünung,
- Kompensationsausgleich,
- Berücksichtigung Biotope,
- Klarstellung von Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Tieren, Natur und Landschaft,
- Überprüfung der Fledermauskorridore,
- Vermeidung Lichtverschmutzung,
- Grünordnungsplanung,
- Straßenplanung mit den Einmündungen an den Bundesstraßen, Bushaltestellen und Zuwegung, Lichtsignalanlagen,
- Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen,
- Radwegnetzenutzung

geäußert.

Der Stadtrat der Stadt Stühlingen hat am 10.07.2023 in der öffentlichen Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen zum Vorentwurf diskutiert und gegeneinander abgewogen und dabei die wesentlichen Hinweise aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans berücksichtigt. Die Stellungnahmen und die Art und Weise der Berücksichtigung können dort im Detail nachgelesen werden.

4.3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Am 10.07.2023 hat der Stadtrat der Stadt Stühlingen in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Wieden“ in der Fassung vom 10.07.2023 und den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans gebilligt und beschlossen, diese im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 27.07.2023 bis einschließlich 05.09.2023 statt.

Der Stadtrat der Stadt Stühlingen hat am 16.10.2023 in der öffentlichen Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen zum Entwurf diskutiert und gegeneinander abgewogen und dabei die wesentlichen Hinweise aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans berücksichtigt. Die Stellungnahmen und die Art und Weise der Berücksichtigung können dort im Detail nachgelesen werden.

5. Angaben über die Abwägung der Alternativen

In Weizen bestehen keine verfügbaren Gewerbeflächen mehr. In Weizen-Bahnhof ist der Stammsitz und die Hauptniederlassung der Firma Sto, als wichtigster Gewerbestandort der Stadt Stühlingen. Das bestehende Betriebsareal westlich der Bundesstraße B 314 kann nicht mehr erweitert werden, da es durch Topografie, Landschaft und Verkehr (Bundesstraße B 314, Wutachtalbahn) stark eingeengt ist.

Um dem Betrieb am Standort Weizen Erweiterungsmöglichkeiten geben zu können, ist daher die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen erforderlich. Diese Flächen dienen zunächst der Verlagerung und dem Ausbau von Gebäuden für die Forschung und Entwicklung. Die weitere Entwicklung am Standort Weizen vermeidet die Verlagerung an andere Standorte und unterstützt die Nutzung bereits vorhandener Infrastrukturen (Ver- und Entsorgungsnetze, Brücke über B 314, etc.), weshalb keine besseren Alternativstandorte gefunden werden konnten.

Als Planungsalternativen für die Schaffung neuer Gewerbeflächen wäre nur die Verlagerung an andere Standorte oder ein Verzicht denkbar. Durch einen Verzicht könnte dem Bedarf an Erweiterungsmöglichkeiten nicht entsprochen werden, eine Abwanderung der Forschungsabteilung wäre wahrscheinlich und nachteilig für den Standort.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mit dem Flächennutzungsplan übereinstimmen, war eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

6. Fazit:

Über diesen Bebauungsplan werden die planerischen, wirtschaftlichen sowie landschafts- und naturschutzrelevanten Belange in ein schlüssiges Gesamtkonzept eingebracht. Für den Standort spricht die Nähe zum vorhandenen Werksgelände, eine gute straßenmäßige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz über die Bundesstraßen B 314 und B 315 sowie die teilweise Ausnutzung bereits gewerblich genutzter Flächen.

Aufgestellt am 21.03.2024

Stadtbauamt Stühlingen

Thomas Bendel