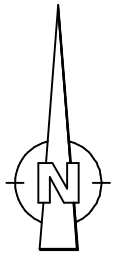
	<h1>Stadt Stühlingen</h1> <p>Landkreis Waldshut</p>
<h2 style="color: red;">VORENTWURF</h2> <h3>Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wieden“</h3>	
<b>INHALTSANGABE:</b>	
<b>I. PLANTEIL</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- bisherige Plandarstellung M 1:5.000, Blatt 1</li><li>- geplante Plandarstellung M 1:5.000, Blatt 2</li></ul>	
<b>II. BEGRÜNDUNG</b> <ul style="list-style-type: none"><li>1. Allgemeines, Verfahren<ul style="list-style-type: none"><li>1.1 Vorhandener Flächennutzungsplan</li><li>1.2 Ziele und Zweck der Planung</li><li>1.3 Planungsalternativen und gewählte Planung</li><li>1.4 Umweltauswirkungen</li></ul></li><li>2. Inhalt der Änderung</li><li>3. Zusammenfassung</li><li>4. Verfahrensübersicht</li></ul>	
<p>Status: Änderungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB</p>	

DEUTSCHLAND

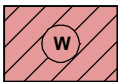
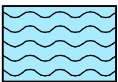
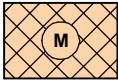
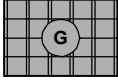

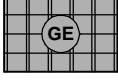
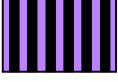

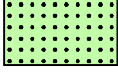
Naturschutzgebiet  
"Auäcker"

Gemeinde Stühlingen  
Gemarkung Weizen



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: 07.11.2022

**biechele infra consult**  
Beratender Ingenieur  
Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und Tiefbau



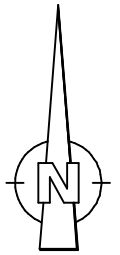


DEUTSCHLAND

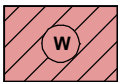
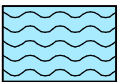
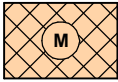
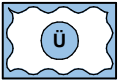
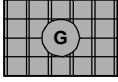

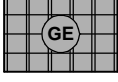
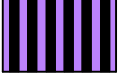

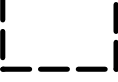
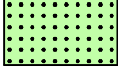
Naturschutzgebiet  
"Auäcker"

Gemeinde Stühlingen  
Gemarkung Weizen

SCHWEIZ  
Kanton Schaffhausen



**Zeichenerklärung**

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

**Stadt Stühlingen**  
**Landkreis Waldshut**

Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren des BPL „Wieden“

Lageplan  
Geplante Darstellung

Maßstab: 1:5'000  
Datum: 07.11.2022

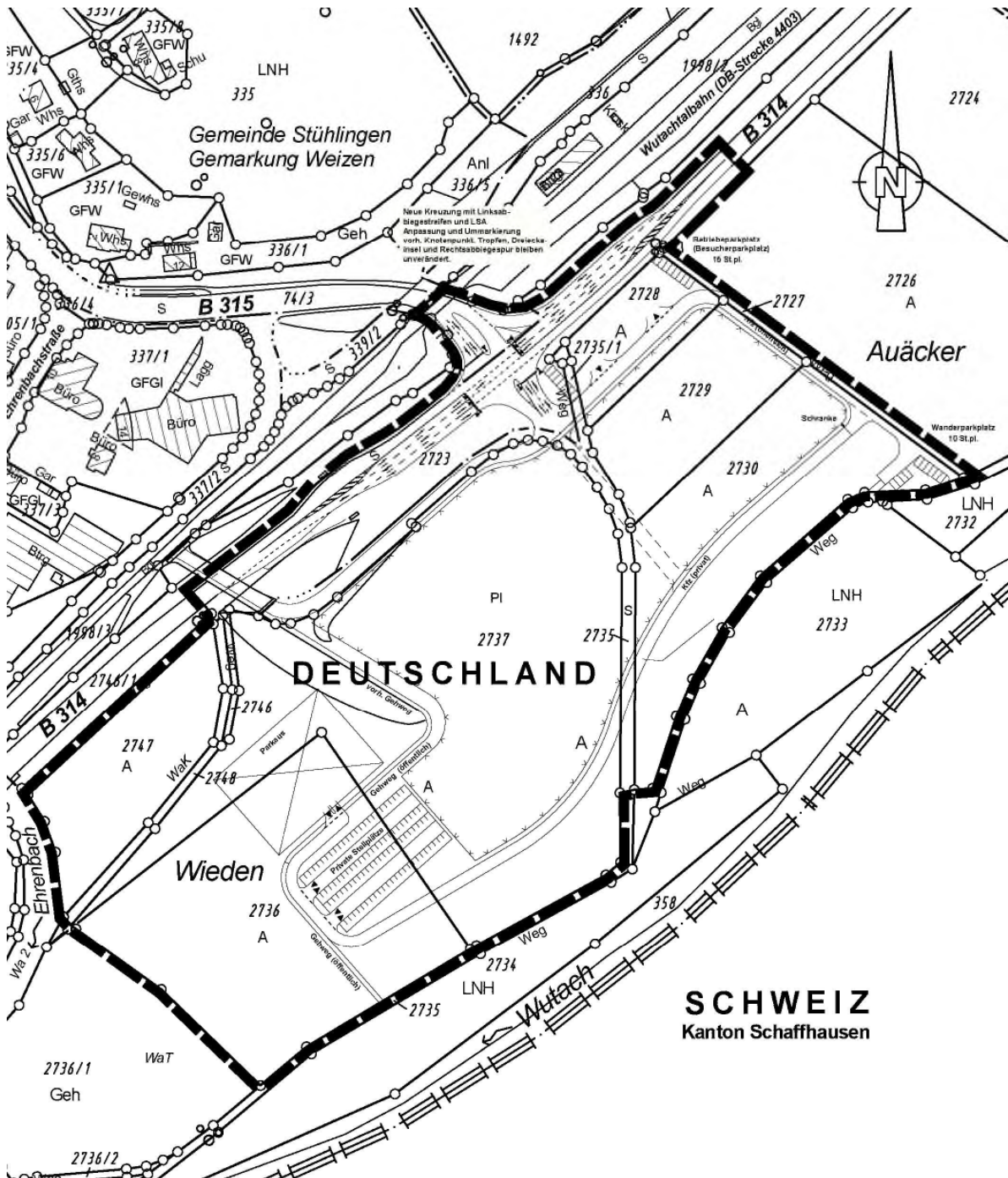
**biechele infra consult**  
Beratender Ingenieur  
Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und Tiefbau





## II. BEGRÜNDUNG

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



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Allgemeines, Verfahren</b> .....	3
<b>1.1 Vorhandener Flächennutzungsplan</b> .....	3
1.2 Ziele und Zweck der Planung.....	3
1.3 Planungsalternativen und gewählte Planung.....	4
1.4 Umweltauswirkungen.....	4
<b>2. Inhalt der Änderung</b> .....	4
<b>3. Zusammenfassung</b> .....	5
<b>4. Verfahrensübersicht</b> .....	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 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 Versorgungsnetze, 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 Fa. Sto mindestens Teile ihres Betriebes (z. B. Forschung und Entwicklung) an andere Standorte verlagert.

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

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

Die Gesamtfläche der FNP-Änderung betrifft ca. 7,3 ha. Davon werden künftig im Bebauungsplanverfahren ca. 2,8 ha als Gewerbeflächen und ca. 1,4 ha als äußere Verkehrsflächen (öffentlich und privat) festgesetzt. Insgesamt sind im Bebauungsplan dieser FNP-Änderung ca. 3,2 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) BauGB durch Gemeinderat Stadt Stühlingen	am 07.11.2022