

FNP 2030 Stadt Tengen

Plangebiet: „Gewerbegebiet Stihl“ auf Gemarkung Wiechs am Randen

Nutzung im FNP 2030	- Darstellung als:	
	- Fläche für die Landwirtschaft	ca. 0,54 ha
	- <u>Gemischte Baufläche</u>	ca. 0,22 ha
		ca. 0,76 ha
Nutzungsänderung:	- Darstellung der Bebauungsplanfläche „Gewerbegebiet Stihl“ gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan	
	- Gewerbliche Baufläche	ca. 0,76 ha

BEGRÜNDUNG

1. Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans

Die Stadt Tengen stellt derzeit den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stihl“ auf Gemarkung Wiechs am Randen auf.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Erweiterung der an diesem Standort bereits vorhandenen Firma Stihl zu schaffen.

Grundlage für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stihl“ bildet der von der Firma aufgestellte Masterplan, in dem die Erweiterungsabsichten für die nächsten Jahre entwickelt wurden.

Darstellungen im FNP 2030:

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2030 sind ca. 2/3 des Änderungsbereichs als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Beidseits der Stihlstraße sind zwei kleinere Gebiete als gemischte Bauflächen dargestellt.

Im FNP von 1987 war in Wiechs am Randen eine gewerbliche Baufläche dargestellt, die das Firmengelände der Firma Stihl umfasst. Mit der Ansiedlung der Firma Stihl 1961 wurden wichtige Arbeitsplätze für die strukturschwache Region geschaffen. Zur Sicherung der Arbeitsplätze wurde bei der letzten Fortschreibung des Flächennutzungsplans eine Erweiterungsfläche von 0,4 ha für die Firma Stihl aufgenommen. Zu diesem Zeitpunkt war der Flächenbedarf noch nicht konkret abzusehen.

Ziele der vorliegenden FNP-Änderung:

Im Bebauungsplan wird das Gewerbegebiet bis an die Kreisstraße im Osten herangeführt, um von hier aus zukünftig eine das Dorf schonende Anlieferung umsetzen zu können. Außerdem wird das Gewerbegebiet im Norden im Mittel um ca. 18 m ausgedehnt.

Im Süden wird das im Flächennutzungsplan als MI dargestellte Dreieck zwischen der Stihlstraße, der Hauptstraße (K6137) und der geplanten gewerblichen Baufläche ebenfalls in die gewerbliche Fläche einbezogen. Das dort im FNP noch dargestellte Gebäude wurde zwischenzeitlich abgerissen. Insgesamt wird das Gewerbegebiet um ca. 7600 m² erweitert.

2. Plausibilitätsprüfung

Für die Prognostizierung des Bedarfs an Gewerbebauflächen gibt es für Baden-Württemberg kein allgemeingültiges Berechnungs- oder Plausibilitätsprüfmodell.

Ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie/zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche auch nicht geeignet. Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf muss daher im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein.

Die hier vorliegende Änderungsfläche soll ausschließlich für den bereits vorhandenen Betrieb als Erweiterungsfläche dienen. Aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen ist eine andere Fläche nicht sinnvoll. Die Firma Stihl hat mögliche Erweiterungsszenarien im Rahmen eines Masterplans mit mehreren Ausbaustufen dargestellt. Das mögliche Endausbauszenario dient als Grundlage für den Bebauungsplan und damit auch für die Änderung des Flächennutzungsplans.

3. Änderung des Landschaftsplans

Ausgelöst durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird auch der Landschaftsplan geändert und angepasst.

4. Umweltbericht

Zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht erarbeitet (365°, Überlingen), der zusammenfassend zu dem Ergebnis kommt, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans auszugleichende Eingriffe vorbereitet werden.

Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

Gaienhofen, den 21.11.2022

Dipl.-Ing. Bettina Nocke
Freie Stadtplanerin Reg.Bau.M
78343 Gaienhofen Im Kohlgarten 26
T +49.7735.9386038 mobil 0170.3847820
E-Mail bettina.nocke@t-online.de



alt

FNP 2030 Stadt Tengen
 Änderung Nr. 3
 Plangebiet "Gewerbegebiet Stihl"

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	§ 5 (2) 1 BauGB
Bestand	Planung
	Gewerbliche Baufläche
	Gemischte Baufläche
	Wohnbaufläche

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen § 5 (2) 3 BauGB

Hauptverkehrsstraßen

Flächen für Versorgungsanlagen § 5 (2) 4 BauGB

Trafostation

Flächen für die Landwirtschaft § 5 (2) 9a BauGB

Landwirtschaft

Kennzeichnungen und "Nachrichtliche Übernahmen" § 5 (4) BauGB

Luftverkehr - Landeplatz

Sonstige Kennzeichnungen

Änderungsgebiet

Baulücken
 W = in Wohnbaufläche

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



neu

FNP 2030 Stadt Tengen
 Änderung Nr. 3
 Plangebiet "Gewerbegebiet Stihl"

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	§ 5 (2) 1 BauGB
Bestand	Planung bzw. geänderte Teile
	Gewerbliche Baufläche
	Gemischte Baufläche
	Wohnbaufläche

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen § 5 (2) 3 BauGB

Hauptverkehrsstraßen

Flächen für Versorgungsanlagen § 5 (2) 4 BauGB

Trafostation

Flächen für die Landwirtschaft § 5 (2) 9a BauGB

Landwirtschaft

Kennzeichnungen und "Nachrichtliche Übernahmen" § 5 (4) BauGB

Luftverkehr - Landeplatz

Sonstige Kennzeichnungen

Änderungsgebiet

Baulücken
 W = in Wohnbaufläche

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Gaienhofen, den 21.11.2022 M 1:2000
 STADTPLANUNG NOCKE Dipl.-Ing. Bettina Nocke
 Freie Stadtplanerin Regierungsbaumeister SRL
 78343 Gaienhofen Im Kohlgarten 26 Tel +49.7735.9 38 60 38
 E-MAIL bettina.nocke@t-online.de