

**Sitzungsvorlage zur Gemeinderat - Sitzung am 25.05.2023****Vorlage 2023/713 - öffentlich:****3. Änderung des Flächennutzungsplans Stadt Tengen 2030 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Stihl", Gemarkung Wiechs am Randen****1. Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage****2. Feststellungsbeschluss****I. Sachverhalt:**

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.

**Erläuterung der baulichen Weiterentwicklung als Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplans und zur Bebauungsplanaufstellung**

STIHL hat zur langfristigen Sicherung des Standorts Werk D3 in Wiechs am Randen Flächen für Gebäudeerweiterungen erworben. Diese Flächen grenzen an das bestehende Werk und an die Kreisstraße an. STIHL hat mögliche Erweiterungsszenarien im Rahmen eines Masterplans mit mehreren Ausbaustufen dargestellt. Das mögliche Endausbauszenario dient als Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplans und die Bebauungsplanaufstellung.

Während im ersten Schritt (Baustufe I) die Verlängerung der existierenden Halle nach Norden erfolgen wird, sind weitere Erweiterungsschritte (Baustufe 2 und 3) im neu zugekauften östlichen Geländeteil geplant.

Aus Prozessgründen muss die Produktion in allen sukzessiv realisierten Hallen zwingend auf einer Ebene stattfinden. Alle neuen Produktionsgebäude erhalten eine durchgehende Deckenhöhe von 10 m. Die westlichen und die östlichen Gebäudeteile müssen aus Produktionsgründen baulich direkt miteinander verbunden werden. Daher muss die Stihlstraße auf die Nordseite des Werksgeländes umgelegt werden. Sie zweigt zukünftig direkt am Orteingang von der Kreisstraße ab und verläuft dann in westlicher Richtung entlang der nordöstlichen Halle (Baustufe 2). Sie dient STIHL gleichzeitig als Werksumfahrung für die Feuerwehr.

Der Gebäudekomplex wird sich in West-Ost-Richtung und somit quer zur Gefällrichtung des natürlichen Geländes erstrecken. Die bestehende Produktionshalle und deren erste Erweiterung (Baustufe I) sind ebenengleich zur Höhe des

Außengeländes bzw. teilweise in den Hang eingegraben. Die östlich gelegenen neuen Hallen (Baustufe 2 und 3) ragen ca. 15 m bis 17 m aus dem Gelände heraus. Eine Bepflanzung mit Laubbäumen und Sträuchern begleitet die aus dem Gelände herauswachsenden Baukörper zur offenen Landschaft an der Nordseite hin.

In der nordöstlichen Halle (Baustufe 2) wird der Höhenunterschied dazu genutzt, ein Untergeschoss für die Funktionen Wareneingang und -ausgang und Lager zu errichten.

Dadurch wird der LKW-Anlieferverkehr in Zukunft komplett aus der Ortschaft herausgehalten - der neue Lieferhof liegt an der Ortsgrenze und erhält eine Zufahrt und eine Ausfahrt von der umgelegten Stihl-Straße. Die Be- und Entladevorgänge finden zusätzlich lärm- wie auch sichtgeschützt in dem weit zurückspringenden Hallensockel statt, zusätzlich abgeschirmt durch seitliche, bewachsene Stützmauern. Durch Abstufungen reagieren die Hallenkörper nach Osten sowie nach Süden (zum Ort hin) auf die Maßstäblichkeit im ländlich geprägten Umfeld. Rankgerüste gliedern die Fassade und tragen sukzessive zu einer ökologisch unterstützenden Fassadenbegrünung bei. In Verbindung mit einem landschaftsintegrierten Regenwasser-Management-System verzögern begrünte Dächer den Regenwasserabfluss und tragen zu einem angenehmen Mikroklima bei.

## **II. Verfahren / Umweltbericht**

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. 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.

Zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der zusammenfassend zu dem Ergebnis kommt, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans auszugleichende Eingriffe vorbereitet werden. Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

## **III. Verfahrensstand**

Es handelt sich um die 3. Änderung des Flächennutzungsplans Stadt Tengen 2030, der seit 17.05.2019 wirksam ist.

Die Gemeinde hat am 07.12.2022 den Aufstellungsbeschluss gefasst sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 02.01.2023 bis einschließlich 02.02.2023, die der Behörden vom 16.12.2022 bis einschließlich 20.01.2023.

Die aus der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und in der Abwägung erarbeiteten Beschlussvorschläge waren Grundlage, dass der Gemeinderat in der Sitzung am 23.02.2023 die Offenlage beschlossen hat.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 13.03.2023 bis einschließlich 13.04.2023, die der Behörden vom 01.03.2023 bis 31.03.2023.

#### **IV. Stellungnahmen aus der Offenlage/Behördenbeteiligung**

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung liegen Ihnen als Anlage (Querliste) mit Beschlussvorschlägen vor. Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

#### **V. Änderungsentwurf**

Für die Grundzüge der Flächennutzungsplanänderung wird auf die Sitzungsvorlagen vom 07.12.2022 und 23.02.2023 verwiesen. Aus der Offenlage werden die Anregungen des Landratsamts zur Kenntnis genommen bzw. berücksichtigt.

Eine erneute Auslegung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Der Feststellungsbeschluss der 3. Änderung des Flächennutzungsplans Stadt Tengen 2030 kann erfolgen.

#### **Anlagen:**

- 3. Änderung des Flächennutzungsplans Stadt Tengen 2030 mit Begründung
- Umweltsteckbrief zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans incl. Übersichtsplan
- Querliste (Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen aus der Offenlage)

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Beschlussvorschlag zu den Stellungnahmen wird wie vorgeschlagen beschlossen.
2. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans Stadt Tengen 2030 einschließlich Begründung und Umweltsteckbrief werden gebilligt.
3. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans Stadt Tengen 2030 einschließlich Begründung und Umweltsteckbrief werden beschlossen.
4. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung die 3. Änderung des Flächennutzungsplans Stadt Tengen 2030 dem Landratsamt Konstanz zur Genehmigung (§ 6 BauGB) vorzulegen und nach Erteilung der Genehmigung öffentlich bekannt zu machen.

Tengen, den 15.05.2023