



Stadt Alpirsbach

Landkreis Freudenstadt

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
- PUNKTUELLE ÄNDERUNG -
FÜR DEN BEREICH „SAIER NORD“
UND DEN BEREICH „GRUNDEGERT II - 1. ÄNDERUNG“**

in Alpirsbach – Peterzell

BEGRÜNDUNGEN

Zur Flächennutzungsplanänderung

Hohenzollernweg 1		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0


BÜROGRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG



Inhaltsübersicht

I.	Verfahrensvermerke	1
II.	Rechtsgrundlagen	2
III.	Lage im Raum und Geltungsbereich	3
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	3
2.	Geltungsbereiche der Flächennutzungsplanänderung.....	4
IV.	Planerfordernis	5
V.	Punktuelle Änderung	6
1.	Bisherige FNP-Darstellung.....	6
2.	Punktuelle Änderung.....	8
VI.	Übergeordnete Planungen und Festsetzungen von Belang	9
1.	Regionalplan.....	9
2.	Schutzgebiete.....	10
3.	Sonstige übergeordnete Planungen.....	10
VII.	Umwelt- und Artenschutzbelange	10
1.	Umweltbericht.....	10
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	10
VIII.	Anlagen	11

I. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB	17.11.20
Billigung des Vorentwurfs und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	17.11.20
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen öffentlichen Auslegung	27.11.20
Frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Vom 04.12.2020 bis 29.01.2021
Billigung des Entwurfs und Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	20.04.21
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	30.04.21
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Vom 03.05.2021 bis 11.06.2021
Feststellungsbeschluss	27.07.2021
Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch das Landratsamt Freudenstadt (§ 6 BauGB)	
Bekanntmachung des Feststellungsbeschlusses und der Genehmigung des Landratsamtes Freudenstadt (Inkrafttreten)	
 <p>Michael Pfaff (Bürgermeister Stadt Alpirsbach)</p>	

II. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Flächennutzungsplanänderung sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Aug. 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

III. Lage im Raum und Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

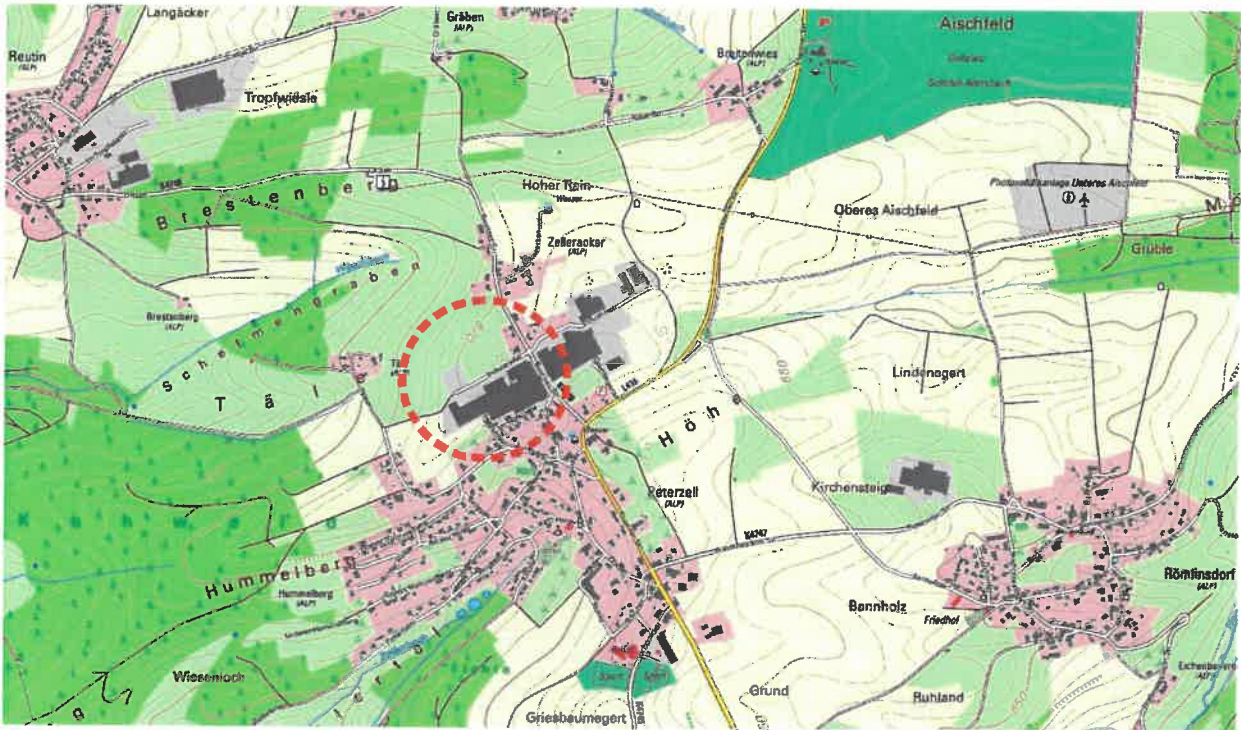


Abb. III-1: Übersicht Plangebiet und Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand vom Stadtteil Peterzell der Stadt Alpirsbach. Es beinhaltet die Gewerbeflächen der Saier Gruppe, sowie angrenzende landwirtschaftliche Flächen. Östlich grenzt das bestehende Gewerbegebiet Grundegert an. Im Süden befindet sich bestehende Bebauung. Westlich und nördlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Gebiet. (s. Abb. III-1).

2. Geltungsbereiche der Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 3,88 ha.

Davon sind 8.366 m² lediglich nachrichtlich zu berichtigen, da der Bebauungsplan „Grundegert II – 1. Änderung und Erweiterung“ im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt und im Jahr 2019 als Satzung beschlossen wurde. Außerdem werden bereits bestehende Gewerbliche Bauflächen und Grünflächen gesichert, sodass sich der Erweiterungsbereich auf insgesamt 2,44 ha beschränkt.



Abb. III-2: Geltungsbereich der FNP-Änderung

IV. Planerfordernis

Die SAIER Gruppe ist als namhafter Hersteller von Kunststoffpackmitteln seit rund 70 Jahren an den Standorten Alpirsbach – Peterzell und Jettingen tätig. Das Familienunternehmen beschäftigt etwa 400 Mitarbeitende und ist europaweit einer der großen Kunststoffverarbeiter. Hinsichtlich seiner Bautätigkeiten hat das Unternehmen für jeden Produktionsstandort einen Masterplan entwickelt, den es seither konsequent verfolgt. Vorliegend sollen für künftige Erweiterungen der Gesellschaft SAIER Verpackungstechnik GmbH & Co. KG Ausbauflächen planerisch bereitgestellt und die Bestandsflächen abgesichert werden, zumal für das Plangebiet derzeit noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Der Masterplan für die Gesellschaft SAIER Verpackungstechnik GmbH & Co. KG unterscheidet einen Kurzfristausbau (Planungsstufe SAIER NORD 2020) und einen Langfristausbau (Planungsstufe SAIER NORD 2040). Um die kurzfristige Werksentwicklung zu ermöglichen, soll ein Bebauungsplan „Saier Nord“ unmittelbar aufgestellt werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Alpirsbach wird ein Teil des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Aus diesem Grund wird parallel zum Bebauungsplanverfahren eine punktuelle Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Im Jahr 2019 wurde außerdem der östlich angrenzende Bebauungsplan „Grundegert II – 1. Änderung“ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, weshalb keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich war. Um jedoch auch in diesem Bereich im Flächennutzungsplan zu sichern, wird der Teilbereich im Zuge dieser Flächennutzungsplanänderung nachrichtlich berichtet.

V. Punktuelle Änderung

1. Bisherige FNP-Darstellung

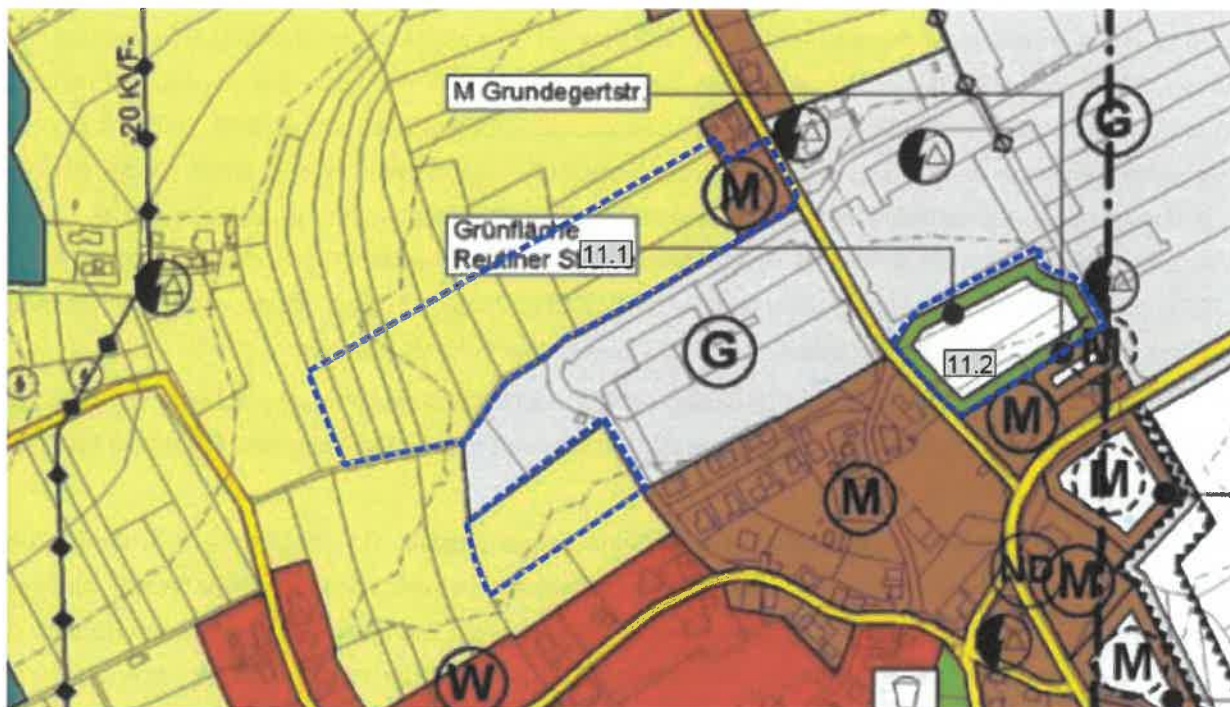


Abb. V-1: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Alpirsbach

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Alpirsbach wird die Fläche des Bebauungsplanes „Saier Nord“ teilweise als bestehende gewerbliche Baufläche, teilweise als gemischte Baufläche sowie und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche ergibt sich aus dem Bedarf der Firma Saier, das bestehende Gebäude zu erweitern. Um das bestehende Firmenareal der jetzigen Saier Gruppe herum befinden sich aktuell ausschließlich landwirtschaftliche Flächen und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft. Da die Erweiterung im Zusammenhang mit dem bestehenden Betrieb der Firma voneinander abhängig ist, kommt auch eine Standortalternative für den Betrieb nicht in Frage. Für eine betriebliche Erweiterung der Firma kann somit auf eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen nicht verzichtet werden.

Hintergrund der Erweiterungsabsichten ist die kontinuierliche Entwicklung des Betriebs. Durch die vorliegende Flächennutzungsplanung sollen kurzfristige sowie durch eine nachfolgende Flächennutzungsplanung in einigen Jahren mittelfristige Ausbauziele planerisch realisierbar gemacht werden. Durch die ausgewiesenen Gewerbeflächen wird ein Wachstumspotential von etwa 30% ermöglicht.

Das derzeit bestehende Mischgebiet (gemischte Baufläche) ergibt sich aus der aktuellen Nutzung als Wohnhaus, welches jedoch bereits von der Firma Saier erworben und langfristig auch als Gewerbegebiet genutzt werden soll. Lediglich aufgrund einer vertraglich vereinbarten Bedingung wird das Wohnhaus im Bebauungsplan als solches gesichert, bis zu einem im Kaufvertrag des Grundstücks vereinbarten Zeitraums.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bebauungsplan wird daher vorbereitend bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Das Bauvorhaben der Firma Saier widerspricht damit insgesamt der Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan, weshalb eine Änderung erforderlich ist (11.1).

Gleichzeitig erfolgt die nachrichtliche Berichtigung zum Bebauungsplan „Grundegert II – 1. Änderung und Erweiterung“ aus dem Jahr 2019, da für diesen Bereich aktuell eine geplante Grünfläche ausgewiesen ist (11.2).

2. Punktuelle Änderung

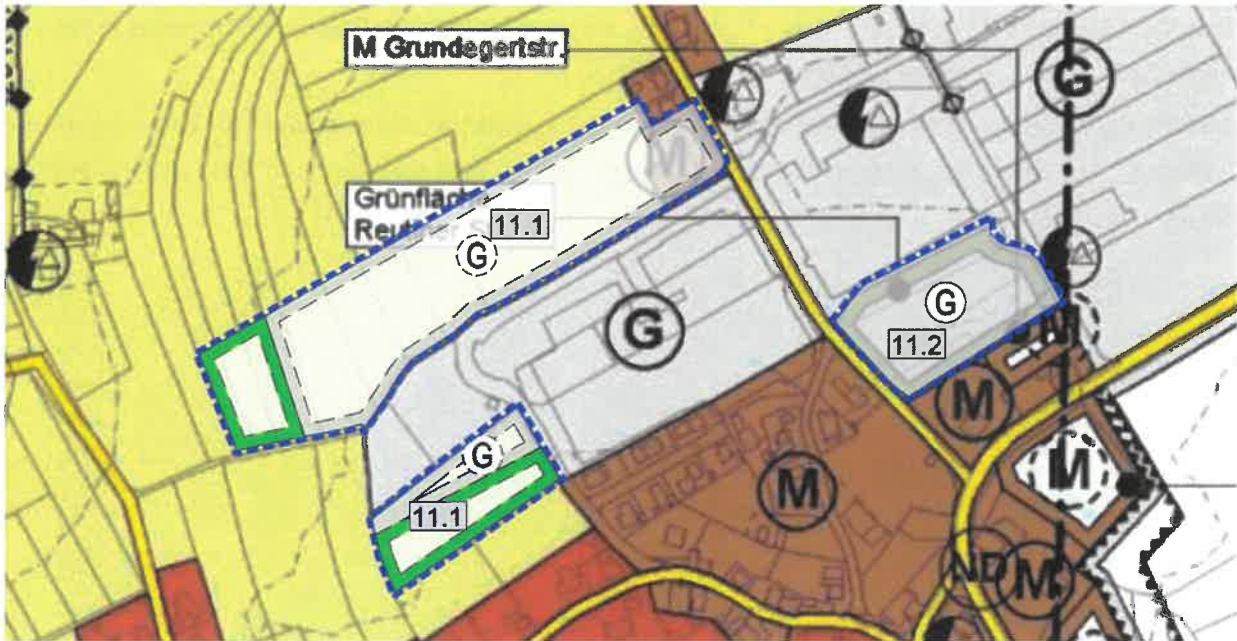


Abb. V-2: Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes (11.1) und nachrichtliche Berichtigung (11.2)

Im Zuge der Änderung wird der Flächennutzungsplan im südlichen Bereich an die bestehende Gewerbefläche angepasst und gleichzeitig im Bereich der nördlichen Erweiterung als gewerbliche Baufläche Planung ausgewiesen. Im südlichen Bereich, welcher ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt werden soll, befindet sich bereits das bestehende Firmengebäude und damit faktisch bestehende Bebauung, welche planungsrechtlich nie gesichert wurde. Die geplanten Ausgleichs- und Grünflächen sollen ebenfalls als solche gesichert werden (11.1).

Die Anpassung (11.2) befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes „Grundegert II – 1. Änderung“ und entspricht daher einer nachrichtlichen Berichtigung. Diese orientiert sich zwar derzeit noch nicht am Bestand, allerdings wurde die gewerbliche Baufläche durch ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB als Gewerbegebiet rechtskräftig festgesetzt und wird daher als gewerbliche Baufläche Bestand ausgewiesen.

Damit ergibt sich für den Geltungsbereich insgesamt folgende Flächenbilanz:

Art der Nutzung	Flächengröße
Größe Geltungsbereich	38.792 m ²
davon Nachrichtliche Berichtigung	8.366 m ²
davon Gewerbliche Baufläche Planung	23.443 m ²
davon Grünfläche	6.983 m ²

VI. Übergeordnete Planungen und Festsetzungen von Belang

1. Regionalplan

Im Regionalplan Nordschwarzwald wird die Fläche als Gewerbe / Industrie Bestand und Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Außerdem ist für einen Teilbereichbereich keine bestimmte Flächenzuweisung vorhanden (weiße Fläche).

Ein Regionaler Grünzug befindet sich im nördlichen und westlichen Bereich. In der Raumnutzungskarte des Regionalplans sind die Regionalen Grünzüge gebietsscharf als eigenständiges Freiraumsystem ausgewiesen. Zur Sicherung ihrer ökologischen, gestalterischen und Erholungsfunktion sind in ihnen neue Siedlungs- und Gewerbeansätze nicht zulässig. Im vorliegenden Fall des „Bebauungsplans Saier Nord“ liegt der Eingriff jedoch maximal im Interpretationsspielraum (1 mm) der vergrößerten Darstellung des Originalmaßstabs (M: 1 : 50.000). Zudem bildet ein bereits genehmigter Mitarbeiterparkplatz im nördlichen Bereich die Grenze der auszuweisenden Gewerbefläche, weshalb der Eingriffsbereich von den Raumordnungsbehörden mitgetragen wird.

Für die Erweiterung „Saier Nord 2040“ wird eine Regionalplanänderung erforderlich, weshalb dieser Bereich vorerst unberücksichtigt bleibt.

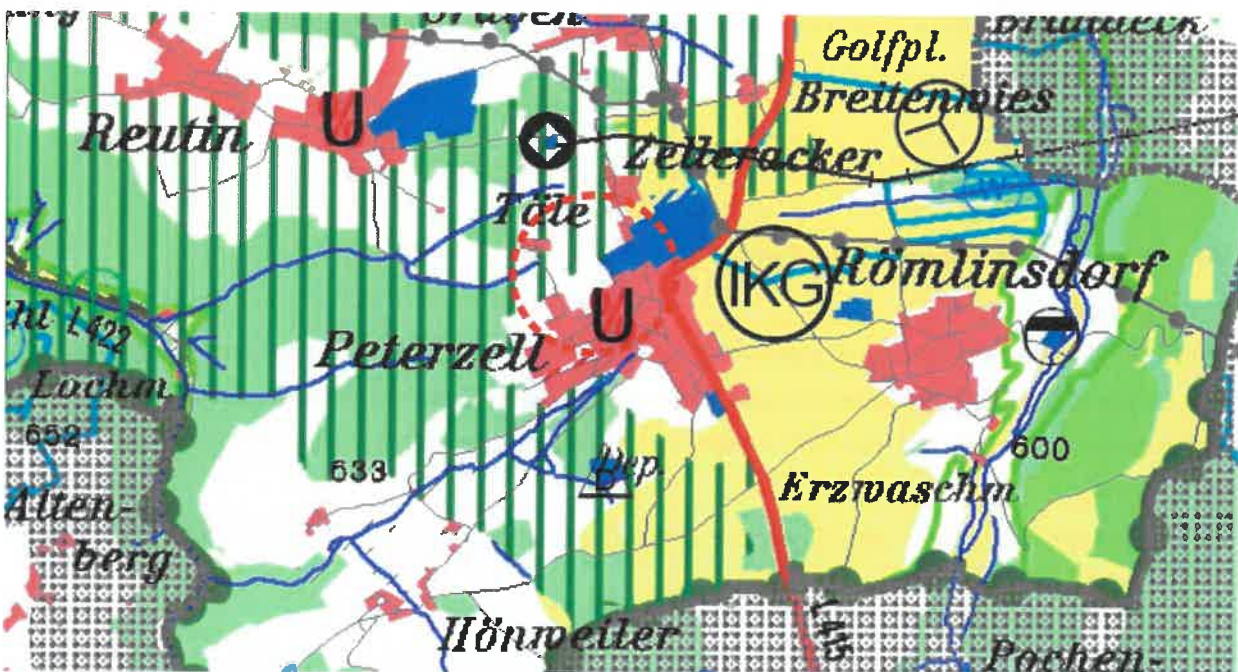


Abb. VI-1: Ausschnitt Regionalplan der Region Nordschwarzwald

2. Schutzgebiete



Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich keine Schutzgebiete.

Abb. VI-2: Auszug LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete
vom 31.07.2019

3. Sonstige übergeordnete Planungen

Weitere übergeordnete Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

VII. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan-Verfahren ist den Unterlagen zum FNP-Änderungsverfahren beigelegt. Es werden sowohl planinterne wie auch umfangreiche planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der gesamte Geltungsbereich der FNP-Änderung 11.1 wird im Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Für den Bereich 11.2 ist kein Umweltbericht erforderlich, da es sich lediglich um eine nachrichtliche Berichterstattung handelt.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Zum Bebauungsplan-Verfahren wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der geplanten Flächenausweisung nicht entgegen, der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist den Unterlagen zum FNP-Änderungsverfahren beigelegt.

VIII. Anlagen

1. Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan im Maßstab 1 : 5.000, A4 vom 05.07.2021
2. Planteil der punkt. Änderung in Alpirsbach – Peterzell im Maßstab 1 : 5.000, A4 vom 05.07.2021
3. Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren und der Flächennutzungsplanänderung vom 23.07.2021
4. Bestandsplan zum Umweltbericht im Maßstab 1 : 2.000, A3 vom 05.07.2021
5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplanverfahren

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 05.07.2021

Bearbeiter:

Gebhard Gfrörer, Jana Walter

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Hohenzollernweg 1

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

