

Stadt Blumberg
Stadtteil Riedböhringen
Schwarzwald-Baar-Kreis

Flächennutzungsplan Stadt Blumberg 2005: Punktuelle Änderung im Bereich des Bebauungsplans „Feldbergblick“ Erläuterungsbericht und Begründung

Planungsstand: Entwurf

zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 02. Oktober 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	VERFAHRENSVERMERKE	2
2	EINFÜHRUNG	3
2.1	Anlass und Planungsablauf.....	3
2.2	Beteiligte.....	3
2.3	Rechtliche Grundlagen.....	4
2.4	Aufgabe der Bauleitplanung.....	4
2.5	Inhalt des Flächennutzungsplanes	4
2.6	Verbindlichkeit.....	5
3	DARSTELLUNG DER FNP-ÄNDERUNG.....	6
3.1	Ziele und Zwecke der Planung	6
3.2	Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung.....	7
3.3	Flächenbedarf Wohnen und Gewerbe	8
3.4	Lage des Plangebiets.....	9
3.5	Übergeordnete Planung	9
3.6	Erschließung	10
3.7	Steckbriefe der geplanten FNP-Änderungen	12
3.8	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	13

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Steckbrief der geplanten FNP-Änderung „Feldbergblick“	12
------------	---	----

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) am 24.07.2025

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB) und
der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) am 31.07.2025

Billigung des Flächennutzungsplanentwurfes und Beschluss über
öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) am

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB) am

Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) vom bis

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) vom bis

Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB) am

Wirksamkeitsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Blumberg übereinstimmen.

Stadt Blumberg, den

Markus Keller
Bürgermeister

Genehmigung durch das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis am
(§ 6 Abs.1 BauGB)

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 6 Abs.5 BauGB) am

Stadt Blumberg, den

Markus Keller
Bürgermeister

2 Einführung

2.1 Anlass und Planungsablauf

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans ist die Aufhebung des Bebauungsplans "Aitental IV und Änderung Aitental I-III" vom 24.07.2025 und die beabsichtigte Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes „Feldbergblick“ im Blumberger Stadtteil Riedböhringen.

Nachdem der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens eine einstweilige Anordnung erlassen und den Bebauungsplan „Aitental IV und Änderung Aitental I-III“ vom 17. Juli 2024 mit Beschluss vom 11. Dezember 2024 bis zur Entscheidung über den Normenkontrollantrag vorläufig außer Vollzug gesetzt hat, wurde dieser durch Beschluss des Gemeinderates der Stadt Blumberg am 24.07.2025 aufgehoben.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Feldbergblick“ soll den aufgehobenen Bebauungsplan ersetzen. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist dieser im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Das Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus der Verantwortung der Gemeinde für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung Sorge zu tragen und diese rahmensetzend für die Bebauungspläne vorzugeben, sodass diese aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können.

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes erfolgt durch das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis.

2.2 Beteiligte

Die Stadt Blumberg hat das Planungsbüro FRITZ & GROSSMANN UMWELTPLANUNG GMBH aus Balingen mit der Erstellung der notwendigen Unterlagen zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans beauftragt.

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Stephan Kempka

Büroleitung

M. Sc. Tristan Laubenstein (Projektleitung)

2.3 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2023 I Nr. 189)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. März 2025 (GBl. S. 25) m.W.v. 28.06.2025

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

2.4 Aufgabe der Bauleitplanung

Die Aufgabe der Gemeinde in der Bauleitplanung ist, gemäß § 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke einer Gemeinde, nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Diese Aufgabe ergibt sich aus § 1 Abs. 3: Die Gemeinden haben das Recht wie auch die Pflicht zur Aufstellung von Bauleitplänen soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

2.5 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu dienen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, neben der Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung, in den Grundzügen darzustellen. Gleichzeitig sind dabei die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Inhalt des FNP ist es, die sich aus den beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB). Er gibt somit in groben Zügen die Nutzungsabsichten für sämtliche Grundstücke im Gemeindegebiet vor: Das Planwerk zeigt auf, welche Flächen mit welchen baulichen Nutzungen und in welcher Ordnung zueinander zu belegen sind und welche von Bebauung freigehalten werden sollen.

Es ist das Planungsinstrument der Gemeinde, mit dem sie ihre flächenbezogenen Planungen koordiniert, ihre wichtigsten Standortentscheidungen darstellt und gleichzeitig den Bürgern, Trägern öffentlicher Belange und Wirtschaftsunternehmen ihr räumliches Gesamtkonzept anschaulich vermitteln kann.

Gemäß § 2a BauGB ist dem Entwurf des Flächennutzungsplanes eine Begründung beizufügen.

2.6 Verbindlichkeit

Als vorbereitender Bauleitplan erzeugt der Flächennutzungsplan, im Unterschied zu einem Bebauungsplan, keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten / dem Bürger. Er stellt jedoch für die Verwaltung und für andere Behörden ein planungsbindendes Programm dar, das deren konkrete Planungen vorbereitet und rahmensetzend bindet. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind daher auch die Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Zu beachten bleibt dabei, dass der FNP als vorbereitender Bauleitplan eine allgemeine, generalisierende und auch typisierende Darstellung der Art der Bodennutzung darstellt und nicht parzellenscharf ist.

3 Darstellung der FNP-Änderung

3.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Blumberg beabsichtigt im Stadtteil Riedböhringen mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Feldbergblick“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für verschiedene wohnbauliche, gemischte und gewerbliche Nutzungen zu schaffen. Wie in Kapitel 2.1 bereits beschrieben, soll die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Feldbergblick“ den aufgehobenen Bebauungsplan „Aitental IV und Änderung Aitental I-III“ ersetzen.

Im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem die vorhandenen Lärmquellen der gewerblichen Nutzungen und schützenswerten (Wohn-)Nutzungen vollständig ermittelt worden sind. Das Bebauungsplankonzept wurde auf dieser Grundlage mit dem Ziel entwickelt, etwaige immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu überwinden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Gesamtgröße von ca. 3,8 ha. Im Rahmen der FNP-Änderung wird eine ca. 0,29 ha große Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche geändert. Des Weiteren eine ca. 0,73 ha große gemischte Baufläche in eine gewerbliche Baufläche. Der tatsächliche Änderungsbereich beläuft sich daher lediglich auf ca. 1 ha.

Das zukünftige Wohngebiet im Westen des Geltungsbereichs soll mit Einzel- und Doppelhäusern sowie mit Geschosswohnungsbauten bzw. Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Als Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung dient ein städtebaulicher Entwurf. Das Wohngebiet soll seinen Bewohnern in einer landschaftlich ansprechenden Umgebung einen möglichst attraktiven Wohnraum bieten. Individuelle Baufreiheit, familiengerechte und ruhige Wohnlage im Grünen sowie Schaffung einer besonderen Atmosphäre stehen im Vordergrund der Planung.

Das Wohngebiet grenzt östlich an ein Gewerbegebiet an. Hierbei handelt es sich um die rechtskräftigen Bebauungspläne „Aitental“ und „Aitental II“. Um die Verträglichkeit in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht herzustellen, werden die beiden Gewerbegebiete im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung „Feldbergblick“ überplant.

Der nördliche Bereich des ehem. Bebauungsplans „Aitental II“ (Flurstück 364) wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Der bestehende Gebietscharakter als Gewerbegebiet bleibt dadurch erhalten. Es sind jedoch nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit dieser Festsetzung kann den immissionsschutzfachlichen Anforderungen der angrenzenden und schützenswerten Wohnbebauung Rechnung getragen werden.

Die übrigen Bereiche des Bebauungsplans „Feldbergblick“ werden als Mischgebiete festgesetzt und dabei verschiedenen Teilflächen zugeordnet. Dies entspricht auch der tatsächlichen Nutzung im Gebiet. So besteht der ehem. Bebauungsplan „Aitental“ (Teilfläche 1) aus mehreren Wohnhäusern und einem Handwerksbetrieb (Flurstück 358).

Die Teilfläche 2 besteht aus dem südlichen und wohnbaulich genutzten Bereich des ehem. Bebauungsplans „Aitental II“ (Flurstücke 362, 363 und 363/1) und dem davon südlich gelegenen Flurstück 361. Dabei handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich. Das Areal soll im Zuge der Bebauungsplanaufstellung in den Geltungsbereich aufgenommen und planungsrechtlich geregelt und gesichert werden.

Der unbeplante Außenbereich östlich der zukünftigen Ringstraße des geplanten Wohngebiets (Teilfläche 3), der direkt an das zukünftige eingeschränkte Gewerbegebiet angrenzt, soll ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen werden, um einen harmonischen Übergang zum Wohngebiet zu ermöglichen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der ehem. Bebauungspläne „Aitental“ und „Aitental II“ sollen in ihren Grundzügen erhalten bleiben. Geändert wird vor allem die Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbegebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet und in ein Mischgebiet. Die Örtlichen Bauvorschriften der ehem. Bebauungspläne „Aitental“ und „Aitental II“ werden neu aufgestellt, um den aktuellen städtebaulichen, natur- und Klimaschutzfachlichen Anforderungen gerecht zu werden. Insbesondere die Dachgestaltung soll großzügiger geregelt werden, um den Bauherren mehr Freiheiten in der Gebäudegestaltung zuzusprechen. In den ehemaligen Gewerbegebieten „Aitental“ und „Aitental II“ sind nur Satteldächer mit beschränkten Vorgaben für Dachneigungen zulässig. Daher sollen, wie im Wohngebiet, alle Dachformen und Dachneigungen zwischen 0° - 38° ermöglicht werden.

Die Aitrachstraße (Flurstück 342), die südlich an das zukünftige Wohngebiet angrenzt ist Bestandteil des Bebauungsplans „Aitental III“. Um die Erschließung in diesem Bereich zu optimieren, wird die Straße in den Geltungsbereich des Wohngebiets eingebunden bzw. überplant. Auf diese Weise kann das zukünftige Neubaugebiet bestmöglich an die bestehende Ortslage angeschlossen werden.

3.2 Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung

Mit der vorliegenden Planung wird eine Neuausrichtung der städtebaulichen Entwicklung von bisher Gewerbe- und Mischbauflächen zu lärmeingeschränkten Gewerbe-, Misch-, und Wohnbauflächen verfolgt. Die Neuausrichtung zielt darauf ab, eine Verträglichkeit der zukünftig geplanten und der im Bestand vorzufindenden Nutzungen, in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht herzustellen. Um das Wohngebiet im vorliegenden Bebauungsplan „Feldbergblick“ auszuweisen, ist es erforderlich die Art der baulichen Nutzung des ehem. Gewerbegebiets „Aitental“ in ein Mischgebiet und das ehem. Gewerbegebiet „Aitental II“ in ein eingeschränktes Gewerbegebiet zu ändern.

Wie in Kapitel 3.1 bereits beschrieben, besteht die tatsächliche Nutzung in den Baugebieten aus Wohnhäusern und nicht störenden Gewerbebetrieben, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Veränderungen und geplante Bauvorhaben sind im Gebiet derzeit nicht absehbar. Der Eigentümer des bisherigen Gewerbegrundstücks in der Alemannenstraße 43 (Flurstück 364) hat nach wie vor Interesse an der Erhaltung des bisherigen Planungsrechts (uneingeschränktes Gewerbegebiet) und an einer Betriebsverlagerung. Dieses mutmaßliche Interesse besteht jedoch bereits seit der Bebauungsplanaufstellung des Baugebiets „Aitental II“ im Jahr 1986. Diese Betriebsverlagerung vom Stammgrundstück des Schreinereibetriebes in der Kirchbergstraße 3 auf das Gewerbegrundstück Alemannenstraße 43 wäre seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Aitental II“ im Jahr 1986, seit mehr als 38 Jahren, möglich gewesen. Konkrete Planungen zu einer Betriebsverlagerung wurden nicht vorgelegt.

Inzwischen wurde eine Bauvoranfrage für die Errichtung einer Produktionsstätte für eine Schreinerei gestellt. Ob tatsächlich eine Bauabsicht besteht und in welchem Umfang bleibt unklar. Eine tatsächliche Bauabsicht wird auch deshalb bezweifelt, da die Bauvoranfrage erst nach Bekanntmachung der Planungsabsichten der Stadt Blumberg gestellt wurde.

Die geplante Neuausrichtung der städtebaulichen Entwicklung wurde im Rahmen einer immissionsschutzfachlichen Untersuchung geprüft. Konkret sind dies die Lärmeinwirkungen des Schreinereibetriebes (Fl. 364) und der Autowerkstatt (Fl. 358), die auch unter Berücksichtigung etwaiger betrieblicher Entwicklungen ermittelt wurden. Dabei wurde beim Schreinereibetrieb insbesondere der zugehörige LKW-Verkehr und der Einsatz von Transportfahrzeugen berücksichtigt. Das Betriebsgelände der Schreinerei wird nur sporadisch lärmintensiv genutzt, da we-

der ein stetiger Warenumsatz noch eine Möbelproduktion stattfinden. Im Ausstellungsgebäude finden, abgesehen von Montagearbeiten bei den Ausstellungsräumen, keine lärmintensiven Tätigkeiten statt. Auch sind nur sporadisch Lagertätigkeiten in und um das Lagergebäude zu beobachten. Zu den betrieblichen Tätigkeiten wurde vom Eigentümer sämtliche mit der Holzbearbeitung verbundenen Arbeiten genannt. Diese Tätigkeiten können jedoch keine Grundlage für die Beurteilung der Bestandssituation darstellen, da diese im Zusammenhang mit der Errichtung des Ausstellungsgebäudes und der Lagerhalle von keiner Baugenehmigung gedeckt sind.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde auch die Festsetzung zur Lärmkontingentierung des östlich der Alemannenstraße gelegenen Gewerbegebiets „B 27“ berücksichtigt und mit dem Beurteilungspegel der Holzanlieferung zur Lagerhalle überlagert. Im Ergebnis sind Gesamtpegel von 55-56 dB (A) an den angrenzenden Gebäuden zu erwarten. Angesichts dieser Ergebnisse erscheint die Änderung der Gebietsausweisung von einem Gewerbegebiet zu einem Mischgebiet an den benachbarten Wohngebäuden Alemannenstraße 41a, 41b (Mischgebiet Teilfläche 2) und die zukünftige Bebauung im Bebauungsplan „Feldbergblick“ (Teilfläche 3 Mischgebiet) unproblematisch, da der Richtwert für Mischgebiete deutlich unterschritten wird. Aus den Ergebnissen für die Teilfläche 3 des Mischgebiets kann auch abgeleitet werden, dass im westlich angrenzenden geplanten Allgemeinen Wohngebiet (WA) der entsprechende Richtwert (tags 55 dB (A)) eingehalten wird. Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung bedeutet auch, dass weiterhin eine zukünftige Entwicklungsmöglichkeit für den Schreinereibetrieb besteht.

Wie bereits erwähnt, wurde von Seiten der Schreinerei eine Bauvoranfrage für das Flurstück 364 eingereicht, dass die Errichtung von Betriebsgebäuden für die Schreinerei im Anschluss an die bestehende Lagerhalle umfasst. Mit den dargestellten Baukörpern würde ein L-förmiger Riegel zu den angrenzenden geplanten Mischgebieten entstehen, der eine geeignete Grundlage zur Minimierung des Lärmeintrags in den Mischgebieten darstellen kann.

Bezüglich der Lärmeinwirkungen der Autowerkstatt (Fl. 358) kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass selbst bei geöffneten Toren an der benachbarten Baugrenze (Fl. 361) und der benachbarten Bebauung (Fl. 362, 363, 363/1) im Norden, keine Überschreitungen des Immissionsrichtwerts für Mischgebiete zu befürchten sind.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und deren Gewichtung wird die städtebauliche Neuausrichtung bzw. Überplanung des Bebauungsplans „Aitental II“ zu einem lärmingeschränkten Gewerbegebiet (Fl. 364) und zu einem Mischgebiet (Fl. 362, 363, 363/1) und den daran westlich anschließenden Erweiterungsflächen (Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet, Teilfläche 3) höher gewichtet als die betrieblichen Interessen des Gewerbebetriebes auf dem Grundstück Alemannenstraße 43 an der Beibehaltung des bisherigen Gewerbegebietes, zumal die schalltechnische Untersuchung aufzeigt, dass auch weiterhin zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten für den Schreinereibetrieb bestehen und das Gewerbegebiet in diesem Bereich, wenn auch in eingeschränkter Form, grundsätzlich erhalten bleibt.

3.3 Flächenbedarf Wohnen und Gewerbe

Wie in Kapitel 3.1 bereits dargestellt, wurde das Bebauungsplankonzept mit dem Ziel entwickelt, immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu überwinden, die auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt wurden.

Im Rahmen der vorliegenden FNP-Änderung soll lediglich eine ca. 0,29 ha große Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche geändert werden, um einen harmonischen Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe sicherzustellen. Des Weiteren eine ca. 0,73 ha große gemischte

Baufläche in eine gewerbliche Baufläche, um den bestehenden Gebietscharakter zu erhalten. Bei einem Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Gesamtgröße von ca. 3,8 ha beläuft sich der tatsächliche Änderungsbereich lediglich auf ca. 1 ha.

3.4 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 747 – 763 m ü. N.N am nordwestlichen Rand des Blumberger Stadtteils Riedböhringen.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung besitzt damit eine Gesamtgröße von ca. 3,8 ha.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage der überplanten Fläche.

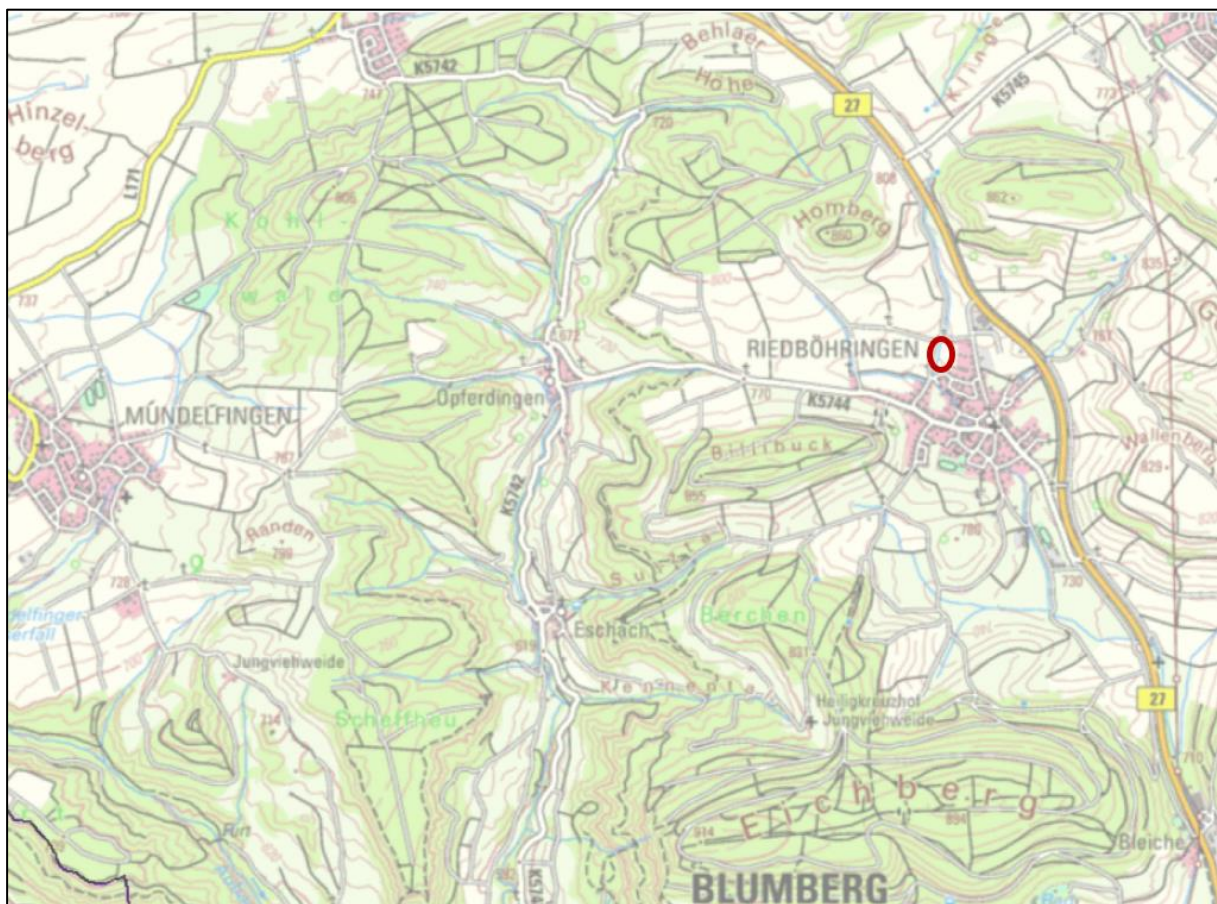


Abbildung 1: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet: rot)

3.5 Übergeordnete Planung

Im Regionalplan Schwarzwald- Baar- Heuberg 2003 ist das Plangebiet teilweise als Siedlungsfläche und teilweise als schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft (Vorrangflur) ausgewiesen.

Gemäß Plansatz 3.2.2 G haben die schutzbedürftigen Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft ein besonderes Gewicht, sodass die als Vorrangfluren ausgewiesenen Flächen so zu behandeln sind, dass sie nur im unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungs-, Erholungs- und Infrastrukturzwecke in Anspruch genommen werden sollen.

Aufgrund der geringfügigen Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen steht der Bebauungsplan keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

Ferner wird darauf verwiesen, dass der Gesamtfortschreibungsentwurf des Regionalplans, der sich derzeit im Genehmigungsverfahren befindet, ebenfalls schutzbedürftigen Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft für das Plangebiet ausweist.

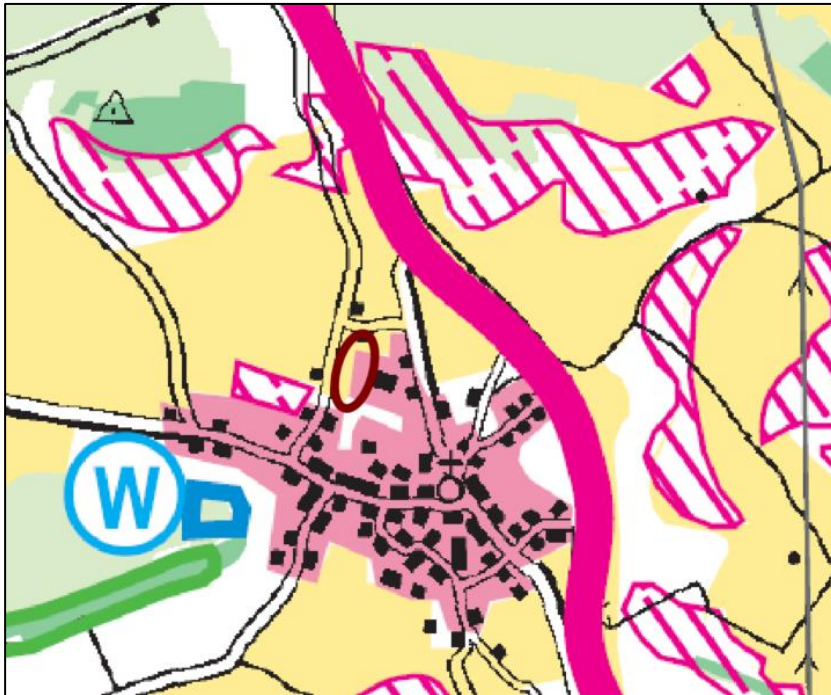


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg
(ungefähre Lage = violett)

3.6 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die größtenteils bereits bebauten östlichen Bereiche sind bereits über die Alemannenstraße erschlossen.

Ein verkehrlicher Anschluss zum zukünftigen Wohngebiet und Teilbereiche des Mischgebiets besteht über die „Aitrachstraße“ (Fl. Nr. 342) im Süden.

Die innere Erschließung der einzelnen Bauplätze des Wohngebiets erfolgt über eine durchgehende Ringstraße.

Energieversorgung

Die Stromversorgung kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Die Abwasserentsorgung des zukünftigen Wohngebiets erfolgt über ein Trennsystem. Das verschmutzte Abwasser wird dem Schmutzwasserkanal zugeführt.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird über einen Regenwasserkanal einem zentralen Retentionsbecken zugeführt. Da sich die Fläche im Überflutungsbereich eines HQ 100 befindet, wird das Retentionsbecken unterirdisch angelegt, um den Überflutungsbereich nicht zu beeinträchtigen.

Anschließend wird das unverschmutzte Abwasser verzögert in den nahegelegenen Bach (Aitentalgraben) geleitet. Die Einleitung erfolgt auf Flurstück 304/1, unmittelbar nach der Querung der Aitrachstraße (nach der Verdolung).

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass alle Anlieger bzw. Grundstücke in den Regenwasserkanal entwässern müssen. Eine Direkteinleitung in den Aitentalgraben ist nicht zulässig.

3.7 Steckbriefe der geplanten FNP-Änderungen

Die Änderungsbereiche werden im FNP mit der folgenden Signatur umrandet:



Tabelle 1: Steckbrief der geplanten FNP-Änderung „Feldbergblick“

Stadt Blumberg: „Feldbergblick“	
Planung, punktueller Änderung FNP	
	Standort Gemeinde: Stadt Blumberg Gemarkung: Riedböhningen Vorhaben <u>Nutzungszweck:</u> Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB u. § 1 Abs. 1 Nr. 1-3 BauNVO <u>Gebietsgröße:</u> Gesamt: ca. 3,8 ha davon Änderung: W in M: ca. 0,29 ha M in G: ca. 0,73 ha Art der Änderung Nutzungsänderung
Bestand, wirksamer FNP	
	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan ▪ Gemischte Baufläche ▪ Wohnbaufläche ▪ Verkehrsfläche ▪ Grünfläche ▪ Flächen f. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege u. z. Entwicklung von Natur und Landschaft
Verfahrensstand Bebauungsplan	
Der Bebauungsplan „Feldbergblick“ wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.	

3.8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im angefügten Umweltbericht werden die Schutzgüter in einer ersten Einschätzung bewertet und die Erheblichkeit ihrer Beeinträchtigung abgeschätzt.

Eine konkrete Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht sachgerecht durchgeführt werden. Dies ist im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren erfolgt.

Balingen, den 02. Oktober 2025

i.V. Tristan Laubenstein
Büroleitung