

Stadt Blumberg
Stadtteil Riedböhringen
Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan „Feldbergblick“ Textteile und Örtliche Bauvorschriften

Planungsstand: Entwurf

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

Fassung: 02. Oktober 2025

FRITZ & GROSSMANN • UMWELTPLANUNG GMBH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	3
2	Rechtsgrundlagen.....	4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	4
4	Hinweise	11
5	Pflanzlisten	15
6	Örtliche Bauvorschriften.....	17
7	Begründung Teil A allgemein.....	21

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 24.07.2025
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 31.07.2025
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über die 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
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Blumberg übereinstimmen.

Stadt Blumberg, den

Markus Keller
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 BauGB) am

Stadt Blumberg, den

Markus Keller
Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 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)

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

Sofern nicht anders dargestellt, gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

GEe eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 16-23 BauNVO)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 und § 19 Abs. 2 BauNVO)

Wohngebiet

Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche, darf durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Mischgebiet, Teilfläche 3

Die Grundflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche, darf durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Mischgebiet, Teilflächen 1 und 2 und Gewerbegebiet

Die Grundflächenzahl ist jeweils mit 0,8 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.2 und § 20 Abs. 2 BauNVO)

Mischgebiet, Teilfläche 1

Die Geschossflächenzahl ist mit 1,6 festgesetzt.

Mischgebiet, Teilfläche 2 und Gewerbegebiet

Die Geschossflächenzahl ist jeweils mit 0,8 festgesetzt.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)

Wohngebiet und Mischgebiet, Teilfläche 3

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist jeweils mit II+D (Dachgeschoss) festgesetzt.

Mischgebiet, Teilfläche 1

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist mit II festgesetzt.

Mischgebiet, Teilfläche 2 und Gewerbegebiet

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist jeweils mit I festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Wohngebiet und Mischgebiet, Teilfläche 3

Zusätzlich zur maximalen Zahl der Vollgeschosse, werden Gebäudehöhen festgesetzt, die es ermöglichen ein Dachgeschoss oder ein Staffelgeschoss, als Nicht-Vollgeschoss, auszubilden.

Die maximal zulässige Firsthöhe für Gebäude mit Sattel-, (Krüppel-) Walm- und Zeltdach beträgt 11,50 m und die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,50 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Pultdach beträgt 10,50 m und die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 7,50 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdach und Staffelgeschoss beträgt 9,50 m. Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdach ohne ein Staffelgeschoss beträgt 6,50 m.

Die Gebäude- bzw. Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-Höhe in m ü. N.N.) bis zum höchsten äußeren Punkt des Daches. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgeblich.

Die Traufhöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-Höhe in m ü. N.N.) und ergibt sich als Schnittpunkt aus der Fassade und der Dachhaut.

Für Anlagen, die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung der Sonnenenergie stehen, ist eine Überragung der maximal zulässigen Firsthöhe von 10,50 m, um maximal 1,50 m zulässig. Auf Gebäuden mit Flachdach sind höhere Anlagen zulässig. Bei Gebäuden mit einer maximal zulässigen Firsthöhe von 11,50 m ist eine Überragung nicht zulässig.

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist der Planzeichnung für jeden Bau- platz zu entnehmen. Diese darf um höchstens 0,5 m überschritten werden.

Aus technischen Gründen ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Erdgeschossroh- fußbodenhöhe (EFH-Höhe in m ü. NN) ausnahmsweise zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Wohngebiet

Es ist die offene Bauweise (o) festgesetzt.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Mischgebiet, Teilfläche 1

Es ist eine besondere Bauweise (b) festgesetzt. Hier sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig, vorausgesetzt die Grenzabstände nach der Landesbauordnung kön- nen eingehalten werden.

Mischgebiet, Teilfläche 2 und Gewerbegebiet

Es ist jeweils die offene Bauweise (o) festgesetzt.

Mischgebiet, Teilfläche 3

Es ist die offene Bauweise (o) festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen oder Balkone ist bis zu 1,00 m zuläs- sig. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit erdüberdeckten Tiefgaragen ist generell zuläs- sig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Wohngebiet

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten ist auf maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude oder Gebäudeteil mit einem eigenen Haupteingang beschränkt.

Mischgebiet, Teilfläche 3

Pro Einzelhaus sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Wohngebiet und Mischgebiet, Teilfläche 3

Nicht überdachte Stellplätze, Carports, Garagen und erdüberdeckte Tiefgaragen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

Nicht überbaute Tiefgaragendachflächen sind mit mindestens 0,50 m Erdüberdeckung auszuführen.

Bei Senkrechstellung der Garage zur Straße ist ein Stauraum von mind. 5,50 m Länge vor der Garage zu gewährleisten. Abweichend von dieser Vorschrift kann die Stauraumlänge bei Carports bis auf 3 m unterschritten werden. Dasselbe gilt bei Garagen, wenn ein elektrischer Garagentoröffner eingebaut wird.

Bei Parallelstellung der Garage zur Straße ist ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Mischgebiet, Teilfläche 1

Garagen müssen innerhalb der überbaubaren Flächen des Grundstückes angeordnet werden. Der Stauraum vor Garagen hat mindestens 6,00 m zu betragen.

Mischgebiet, Teilfläche 2 und Gewerbegebiet

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen § 23 (5) BauNVO möglich und zulässig.

7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Wohngebiet und Mischgebiet, Teilfläche 3

Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Mischgebiet, Teilfläche 1

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

Mischgebiet, Teilfläche 2 und Gewerbegebiet

Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) der BauNVO sind zulässig.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind private Zufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum gegeben sind. Die Sichtfelder sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen, Zäunen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung und sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen.

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke ist, auf dem in der Planzeichnung als Zu- und Abfahrtsverbot dargestellten Bereich, von dem landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg (Flurstück 365) nicht zulässig.

10. Leitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Ausnahmsweise können aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen Leitungen auch oberirdisch verlegt werden.

Stromtrassen und Kabelverteilerschränke sind auf Privatgrundstücken in einem Streifen von 0,50 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu dulden.

11. Abwasserentsorgung und Beseitigung des Niederschlagwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Wohngebiet und Mischgebiet, Teilfläche 3

Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist getrennt vom Schmutzwasser in den Regenwasserkanal einzuleiten. Eine direkte Einleitung in ein Fließgewässer ist nicht zulässig.

Das Niederschlagswasser kann nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.

12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Wohngebiet und Mischgebiet, Teilfläche 3

Es sind Geländemodellierungen bis 1,00 m Aufschüttung und 0,50 m Abgrabungen, gemessen vom natürlichen Gelände zulässig. Bei tiefer liegenden angrenzenden Flächen ist das Gelände mit flachgeneigten Böschungen anzupassen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind an den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Grundstücksseiten unterirdische Stützbauwerke bis ca. 0,50 m Höhe zu dulden.

13. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

MAßNAHME 1 (M 1)

Entwicklung eines Gewässerrandstreifens entlang des Aitentalgrabens

Am westlichen Rand des Plangebiets ist auf ca. 180 m Länge und 5 m Breite ein Gewässerrandstreifen zu entwickeln. Dazu ist zu ca. 30 % der Fläche die abschnittsweise Bepflanzung der Pflanzgebotsfläche mit Gehölzen feuchter bis nasser Standorte der *Pflanzliste 4* vorgesehen. Mindestens 6 dieser Gehölze sind als Bäume (Mindeststammumfang 14-16 cm) zu pflanzen. Die restliche Fläche ist als eine artenreiche Hochstaudenflur feuchter Standorte zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Die Flächen sind durch eine abschnittsweise späte Mahd in 2-3 jährigem Turnus zu pflegen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Entwicklung der krautigen Vegetation kann spontan erfolgen.

Im Gewässerrandstreifen ist gem. § 38 Abs. 4 WHG und § 29 Abs. 2+3 WG verboten:

- Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie Auffüllungen (Hinweis: Als bauliche Anlagen zählen auch Wege und Einfriedungen wie beispielsweise Zäune oder Mauern.)
- Die Umwandlung von Grünland in Ackerland.
- Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern [...]
- Das Anpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen [...]
- Die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.
- Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln [...] in einem Bereich von fünf Metern.

14. Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht 1 (LR 1)

Es ist ein Leitungsrecht für den innerhalb des Bebauungsplanes verlaufenden Regenwasserkanals festgesetzt. Das Leitungsrecht beinhaltet das Recht, einen Regenwasserkanal zu errichten, zu nutzen und zu unterhalten. In diesem Bereich ist eine Bebauung ohne vorherige Zustimmung des Leitungsbetreibers nicht zulässig.

Der in der Planzeichnung eingetragene Schutzstreifen beträgt 2 m jeweils zu beiden Seiten des Kanals.

Leitungsrecht 2 (LR 2)

Bei der Starkstromleitung des Kraftwerks Laufenburg ist ein Schutzabstand einzuhalten. Dieser Schutzabstand beträgt seitlich und unter der Leitung je 5,00 m.

Geh- und Fahrrecht

Ein Geh- und Fahrrecht ist zugunsten der Anlieger der Flurstücke 362, 363 und 363/1 zur Erschließung der jeweiligen Grundstücke festgesetzt.

15. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen können den Pflanzlisten in Kapitel 5 entnommen werden.

PFLANZGEBOT 1 (PFG 1): *Allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten*

Je Baugrundstück sind je angefangener 150 qm der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der *Pflanzliste 1* oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm der *Pflanzliste 2* (Mindeststammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen) sowie 2 heimische, standortgerechte Sträucher der *Pflanzliste 3* (Pflanzqualität 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

PFLANZGEBOT 2 (PFG 2): *Gestaltung der an die öffentliche Straße angrenzenden privaten Grundstücksflächen*

Zur Eingrünung des Straßenraums sind die Kontaktflächen zwischen Erschließungsstraßen und den angrenzenden Grundstücksflächen auf einer Breite von 2 m zu 50% vorzugsweise mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 1-3 zu bepflanzen oder als sonstige Grünflächen anzulegen.

Bei der Anlage von Zufahrten kann die Grünfläche unterbrochen werden.

PFLANZGEBOT 3 (PFG 3): *Randliche Eingrünung mit Gebüsch und Gehölzen – mit Möglichkeit zur Entwässerung*

Zur Eingrünung des Wohngebiets und zur Entwicklung hochwertiger Biotopstrukturen sind ca. 70 % der gekennzeichneten Fläche mit Gehölzen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern (Pflanzliste 3) zu pflanzen. Die Sträucher sind in der Qualität 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zum Schutz der Bebauung vor wild ablaufendem Oberflächenwasser sind auf der Pflanzgebotsfläche entlang des Weges (Flurstück 365) geeignete Maßnahmen vorzusehen. Dies kann z.B. in Form eines Grabens und eines Walls erfolgen. Die Maßnahme ist ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

PFLANZGEBOT 4 (PFG 4): *Eingrünung mit Gebüsch und Gehölzen*

Zur Ein- und Durchgrünung des Mischgebiets und zur Entwicklung hochwertiger Biotopstrukturen sind ca. 70 % der gekennzeichneten Fläche mit Gehölzen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern (Pflanzliste 3) zu pflanzen. Die Sträucher sind in der Qualität 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

PFLANZGEBOT 5 (PFG 5): *Pflanzgebot für Einzelbäume*

An der Nordgrenze und Ostgrenze des Gewerbegebiets sind mindestens je 6 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

4 Hinweise

1. Photovoltaikpflicht

Die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Umweltministeriums BW sind zu beachten. Demnach sind Neubauten von Wohn- und Nichtwohngebäuden mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Dachflächen sollen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass sich diese für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen.

Gemäß § 4 Abs. 1 PVPf-VO gilt eine Dachfläche zur Solarnutzung geeignet, wenn

1. mindestens eine ihrer Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern hat und eine Neigung von höchstens 20 Grad aufweist oder bei einer Neigung von 20 bis 60 Grad nach Westen, Osten und allen dazwischenliegenden Himmelsrichtungen zur südlichen Hemisphäre ausgerichtet ist oder
2. mindestens eine Teildachfläche dieser Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern aufweist, hinreichend von der Sonne beschienen, hinreichend eben und keiner notwendigen Nutzung vorbehalten ist, die einer Solarnutzung entgegensteht.

Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung gilt auch für Parkplatzflächen. Die Regelungen sind der Verordnung zu entnehmen.

2. Grundwasserschutz

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen. Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Eine nachteilige Beeinflussung des Grundwassers durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (u.a. während der Bauphase, im Brandfall oder auch bei Reinigungsarbeiten) muss beim Bau und Betrieb der Anlage grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis anzuzeigen.

Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

3. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der nicht zum Zwecke des Ausgleichs anderen Orts eingebracht wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück wieder zu verwenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens zur Sicherstellung der sachgerechten Durchführung der Bauarbeiten gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchG ein Bodenschutzkonzept vorzulegen ist.

4. Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. § 20 DSchG BW ist zu berücksichtigen.

5. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten Altablagerungen oder optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens angetroffen, ist das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis unverzüglich zu verständigen. Kontaminierte Bereiche sind entsprechend der gesetzlichen Anforderungen zu entsorgen.

6. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gosheim-Formation (Mitteljura). Diese wird im westlichen Plangebiet von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen, Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen) unbekannter Mächtigkeit bedeckt.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7. Außenbeleuchtung

Eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung entspricht nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Erkenntnisstand den allgemein anerkannten Regeln der Technik, wenn insbesondere die nachfolgenden Aspekte berücksichtigt werden:

Es sollten abgeschirmte Leuchtmittel (Full-cut-off Leuchten, geschlossenes staubdichtes Gehäuse, insektenfreundlichen Leuchtmitteln) mit warmweißem Licht (Farbspektrum 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen oder andere den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende insekten- und fledermausverträgliche Leuchten verwendet werden.

Die Leuchten sind so einzustellen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulicharm). Die Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen ist grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden. Die gesetzlichen Regelungen des § 21 NatSchG sind zu beachten.

8. Artenschutz

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Maßnahmen müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein sowie im funktionalen Zusammenhang mit der vom Eingriff betroffenen Lebensstätte stehen, um die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte der jeweiligen Art erhalten zu können. Art, Umfang und Ausführung der Maßnahmen können der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Anhang entnommen werden.

CEF 1 (CEF Maßnahme 1)

Installation von Nisthilfen für den Feldsperling

- Installation von 3 Sperlingskoloniekästen, diese sollen an bestehende und/oder zu errichtende Gebäude angebracht werden, dabei ist sicherzustellen, dass die bestehenden Gebäude in absehbarer Zeit nicht abgerissen werden sollen. (z. B. Typ: Sperlingskoloniekasten der Firma Strobel oder Sperlingskoloniehaus 1SP der Firma Schwegler).

CEF 2 (CEF Maßnahme 2)

Installation von Nisthilfen für Höhlenbrüter im Allgemeinen, Star und Feldsperling.

- Installation von jeweils vier Starennisthöhlen, Universalnistkästen sowie Sperlingskoloniekästen im Planungsumfeld.

CEF 3 (CEF Maßnahme 3)

Anlage eines Buntbrachstreifens

- Mit Realisierung des Bebauungsplanes gehen 3 Reviere der Feldlerche auf Grund von Kulissenwirkung verloren. Ziel der Maßnahme ist die Verbesserung der Lebensraumsituation für Feldlerchen und somit die Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlich-zeitlichen Zusammenhang.

Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen. Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmen ist der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen (siehe Anhang).

Vermeidungsmaßnahme 1 (V1):

Gebäudekontrolle

Das Gebäude auf Flurstück 351/11 ist potenziell ein Quartier für Fledermäuse. Bei einem geplanten Abriss muss das Gebäude vor Abriss in einer erneuten Begehung auf eine Nutzung hin untersucht werden. Sollte die Begehung Hinweise auf eine Nutzung als Quartier ergeben, muss der Abriss im Winterhalbjahr (ab November bis Ende März) stattfinden.

Vermeidungsmaßnahme 2 (V2):

Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung

Um eine Tötung oder Schädigung von Vogelindividuen während der Bauphase zu vermeiden, soll die Gehölzentnahme und der Gebäudeabriss im Winterhalbjahr stattfinden (Oktober – Ende Februar). Der Zeitraum liegt außerhalb der Vogelbrutzeit, sodass keine Schädigung von bebrüteten Nestern und Jungvögeln zu erwarten ist.

Vermeidungsmaßnahme 3 (V3):

Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben mittels zielgerichteter Fassadengestaltung

Um das Vogelschlagrisiko an Glasscheiben der geplanten Gebäude zu minimieren, müssen bei der Planung und baulichen Umsetzung des Gebäudes die Wirkungsfaktoren gemäß dem Leitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021 berücksichtigt werden. Die Vogelschlaggefahr steigt mit dem Anteil von Glas und der Größe der Glaselemente an einer Fassade oder einem Bauwerk. Bei Umsetzung geeigneter Maßnahmen (vgl. Beschreibung der Maßnahmen in der saP) kann ein signifikant erhöhtes Vogelschlagrisiko vermieden werden.

9. Brandschutztechnische Auflagen

1. Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, müssen über eine Zufahrt oder Zugang und geeignete Aufstellflächen/Stellflächen für die erforderlichen Rettungsgeräte verfügen (siehe § 2 LBOAVO). Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Stellen bis 8 m ist dies eine tragbare Leiter (vierteilige Steckleiter), von mehr als 8 m ein genormtes Hubrettungsfahrzeug. Sofern ein Hubrettungsfahrzeug zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges erforderlich ist, muss eine Aufstellfläche nach § 2 LBOAVO / VwV Feuerwehrflächen vorhanden sein.

2. Die Planstraßen und Kurvenradien sind so auszuführen, dass eine Durchfahrt mit Feuerwehrfahrzeugen möglich ist. Für Straßen auf Grundstücken sind der § 2 LBOAVO und die VwV Feuerwehrflächen einzuhalten. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen auf bisher unbebauten Grundstücken mehr als 50 m, auf bereits bebauten Grundstücken mehr als 80 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

3. Für das Wohngebiet wird der Löschwasserbedarf gemäß dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW auf 48 m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden angesetzt. Hinweis: Die Löschwassermenge von 48 m³/h stellt den Grundsatz dar. Für den Objektschutz können in der Änderung Aitental und Aitental II Erweiterungsfläche je nach Bebauung zusätzlich 48 m³/h erforderlich werden. Dieser ist durch die Gemeinde nach dem Arbeitsblatt W405 und anhand der geplanten zulässigen Bebauung festzulegen. Weitere Vorgaben sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 Feuerwehrgesetz die Gemeinden für die ständige Bereithaltung von Löschwasservorräten und sonstigen, der technischen Entwicklung entsprechenden Feuerlöschmitteln zuständig sind.

5 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Sträucher mittlerer Standorte	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Pflanzliste 2: Obstbäume

Für die Pflanzung von Obstbäumen werden robuste Apfel- und Birnensorten für den Streuobstbau empfohlen.

Äpfel: in den Sorten	Birnen: in den Sorten	Steinobst: in den Sorten
– Brettacher – Jakob Fischer – Rheinischer Bohnapfel – Krügers Dickstiel – Schöner aus Nordhausen – Sonnenwirtsapfel – Winterrambour	– Fäßlesbirne – Nägeles Birne – Schweizer Wasserbirne	– Wangenheims Frühzwetschge – Dt. Hauszwetschge – Unterländer – Dolleseppler

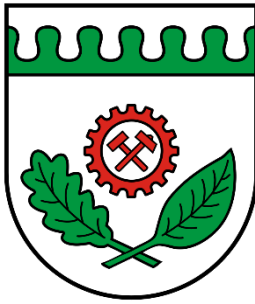
Pflanzliste 3: Sträucher mittlerer bis mäßig trockener Standorte	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Pflanzliste 4: Gehölze feuchter bis nasser Standorte	
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz -Erle
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Aufgestellt:

Balingen,

i.V. Tristan Laubenstein
Büroleitung



Stadt Blumberg
Stadtteil Riedböhringen
Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan „Feldbergblick“

6 Örtliche Bauvorschriften

Planungsstand: Entwurf

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

Fassung: 02. Oktober 2025

FRITZ & GROSSMANN • UMWELTPLANUNG GMBH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

Sofern nicht anders dargestellt, gelten die Örtlichen Bauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachform

Es sind alle Dachformen und Dachneigungen zwischen 0° und 38 ° zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Bei Hauptgebäuden sind rote bis rotbraune und graue bis anthrazitfarbene Dachdeckungselemente zulässig.

Je Doppelhaus oder Hausgruppe ist die gleiche Dachform und Dacheindeckung zu verwenden.

Dachflächen der Hauptgebäude mit einer Neigung bis zu 5° sind zu 50% extensiv zu begrünen. Der maximal zulässige mittlere Abflussbeiwert der Gründächer ist mit 0,5 festgelegt.

Zur Dacheindeckung ist die Verwendung von glänzenden Materialien nicht zugelassen. Bei der Verwendung von unbeschichteten metallischen Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink (auch Titanzink) und Blei ist

- a. eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers bei Einleitung in die kommunale Regenwasserkanalisation erforderlich und
- b. eine wasserrechtliche Erlaubnis bei einer Versickerung oder Direkteinleitung in das Gewässer erforderlich

Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen gelten ebenfalls oben genannten Vorschriften, wobei für Nebenanlagen keine Dachbegrünung vorgeschrieben ist.

1.3 Fassadengestaltung

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig. Glas ist hiervon ausgenommen.

Bei der Verwendung von unbeschichteten metallischen Fassadenmaterialien aus Kupfer, Zink (auch Titanzink) und Blei ist

- a. eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers bei Einleitung in die kommunale Regenwasserkanalisation erforderlich und
- b. eine wasserrechtliche Erlaubnis bei einer Versickerung oder Direkteinleitung in das Gewässer erforderlich

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen auf den Dächern sowie Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1. Oberflächenbefestigung

Befestigte Flächen wie nicht überdachte KFZ-Stellflächen, Zufahrten, Hofflächen und Hauszüge auf den Grundstücksflächen sowie Betriebsflächen, auf denen keine Gefahr besteht, dass es zu Verschleppungen und Verunreinigungen des Bodens kommt und keine Anhaltspunkte einer Altlast gegeben sind aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig. Der maximal zulässige mittlere Abflussbeiwert der befestigten Flächen ist mit 0,3 festgelegt.

Ausgenommen hiervon sind Bodenflächen, die aus technischen Gründen versiegelt werden müssen. Hierzu gehören Verkehrsflächen, LKW-Stellplätze, Verlade- bzw. Umschlagsflächen sowie Bereiche, in denen mit wassergefährdenden/unbekannten Stoffen umgegangen wird. Diese sind wasserundurchlässig zu befestigen und zwingend an den Schmutzwasserkanal beziehungsweise über einen Leichtstoffabscheider an den Kanal anzuschließen.

Eine Abgrenzung zwischen wasserundurchlässigen und wasserdurchlässigen Flächen durch Schwellen, Entwässerungsrinnen und Gefälle ist vorzusehen.

Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

3.2. Gartengestaltung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Grünfläche anzulegen. Das Errichten von Stein- und Koniferengärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) sind nicht zulässig.

3.3 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist. Zum Boden ist deshalb ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten.

Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen mindestens 0,50 m zur Fahrbahn zurückzusetzen. Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.

Die Verwendung von Stacheldraht ist generell nicht zulässig.

3.3 Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist nach den aktuellen Standards energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten und auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden.

4. Stellplatzverpflichtung

Je Wohneinheit sind mindestens herzustellen:

- für Wohnungen bis 60 m² – 1 Stellplatz /WE
- für Wohnungen über 60 m² – 2 Stellplätze /WE.

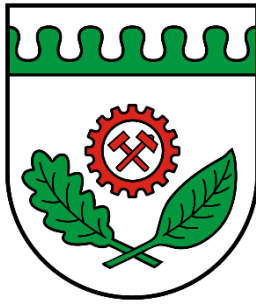
Die Zufahrten zu Garagen oder Carports werden als notwendige Stellplätze anerkannt.

Aufgestellt:
Balingen, den

i. V. Tristan Laubenstein
Büroleitung

Ausgefertigt:
Stadt Blumberg, den

Markus Keller
Bürgermeister



Stadt Blumberg
Stadtteil Riedböhringen
Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan „Feldbergblick“

7 Begründung Teil A allgemein

Planungsstand: Entwurf

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

Fassung: 02. Oktober 2025

FRITZ & GROSSMANN • UMWELTPLANUNG GMBH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	23
1.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	23
1.2	Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung.....	24
1.3	Auswirkungen des Verkehrslärms auf die städtebauliche Entwicklung.....	26
1.4	Städtebaulicher Entwurf zum Wohn- und Mischgebiet „Feldbergblick“	28
1.5	Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung.....	30
1.6	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets	33
2	Erschließung.....	35
2.1	Verkehrliche Erschließung	35
2.2	Energieversorgung	35
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	35
3	Übergeordnete Planungen.....	36
3.1	Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg	36
3.2	Flächennutzungsplan Stadt Blumberg	37
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	38
5	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	41
6	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	42
7	Flächenbilanz	42

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Auszug aus der Lärmkartierung 2022, Straßenlärm LDEN – 24 h.....	27
Abbildung 2:	Auszug aus der Lärmkartierung 2022, Straßenlärm Nachts – 22-6 Uhr	27
Abbildung 3:	Auszug aus dem städtebaulichen Entwurf	29
Abbildung 4:	Abgrenzung der rechtskräftigen Bebauungspläne und der Erweiterungsflächen.....	31
Abbildung 5:	Fotos vom Plangebiet	32
Abbildung 6:	Übersichtslageplan	33
Abbildung 7:	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	34
Abbildung 8:	Schematische Darstellung der Entwässerung	36
Abbildung 9:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg.....	37
Abbildung 10:	Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Blumberg.....	37

1 Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 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.

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. Mit der Neuaufstellung werden auch die rechtskräftigen Bebauungspläne „Aitental“, „Aitental II“ sowie ein geringfügiger Teil des Bebauungsplanes „Aitental III“ überplant und damit außer Kraft gesetzt.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem die vorhandenen Lärmquellen der gewerblichen Nutzungen und schützenswerten (Wohn-)Nutzungen vollständig ermittelt worden sind. Das Bebauungskonzept wurde auf dieser Grundlage mit dem Ziel entwickelt, etwaige immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu überwinden (vgl. Kapitel 1.2).

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 (vgl. Kapitel 1.4 und Anhang). 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, wie oben bereits erwähnt, 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. Dies entspricht dem Schutzniveau eines Mischgebiets. 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.

1.2 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 1.1 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. Zwar hat der Eigentümer des bisherigen Gewerbegrundstücks Alemannenstraße 43 (Flurstück 364) 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, also seit mehr als 38 Jahren, möglich gewesen. Konkrete Planungen zu einer Betriebsverlagerung wurden jedoch nicht vorgelegt.

Zwar wurde inzwischen eine Bauvoranfrage für die Errichtung einer Produktionsstätte für eine Schreinerei gestellt. Ob jedoch 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 immisionsschutzfachlichen Untersuchung geprüft. Konkret sind dies die Lärmeinwirkungen des Schreinereibetriebs (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 weder 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 von der Eigentümerin 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 oben 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 darstellt.

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.

1.3 Auswirkungen des Verkehrslärms auf die städtebauliche Planung

Östlich der Ortslage von Riedböhringen verläuft die Bundesstraße 27. Um die Lärmbelastung der Bundesstraße auf das Plangebiet abzuschätzen wurden die Lärmkarten der LUBW (Landesanstalt für Umwelt) verwendet.

Der in Abbildung 1 dargestellte Lärminde x LDEN ist ein Maß für die ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden). Es handelt sich um einen gewichteten Mittelwert über den Tag (12 Stunden), den Abend (4 Stunden) und die Nacht (8 Stunden). In der Berechnung wird die Nacht mit +10 dB und der Abend mit +5 dB gewichtet. Der Tag wird nicht beaufschlagt. Die verschiedenen Zeiträume werden anteilig mit der Anzahl der Stunden berücksichtigt. In der Legende der Karte sind die berechneten Schallpegel zu Pegelklassen in 5 dB(A)-Abstufung zusammengefasst. Aus der Lärmkarte geht hervor, dass das zukünftige Wohngebiet nur geringfügig von der B 27 beeinflusst wird. Das Mischgebiet, Teilfläche 1 nur im östlichen Teil. Das Gewerbegebiet und Mischgebiet, Teilfläche 2 ist am stärksten betroffen. Wobei sich der ermittelte Schalldruckpegel lediglich bei 55-59 dB(A) beläuft.

Zusätzlich wurde noch der Lärminde x LNight (22-6 Uhr) herangezogen (Abbildung 2), der die Belastung in der Nacht zwischen 22 und 6 Uhr beschreibt. Aus der Lärmkarte wird deutlich, dass lediglich im nordöstlichsten Bereich des Gewerbegebiets ein Schalldruckpegel von 50-54 dB(A) erreicht wird. Aus der Kartendarstellung wird aber auch deutlich, dass der in der Karte dargestellte Schalldruckpegel nicht „flächig“ in das Plangebiet hineinragt, sondern sich östlich der Alemannenstraße sowie nördlich des Gewerbegebiets konzentriert.

Im Ergebnis kann bei Betrachtung beider Lärmkarten davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte für lärm-eingeschränkte Gewerbegebiete und Mischgebiet von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) und für Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten werden.

Auf die Erstellung einer Lärmimmissionsprognose zum Verkehrslärm kann daher verzichtet werden.

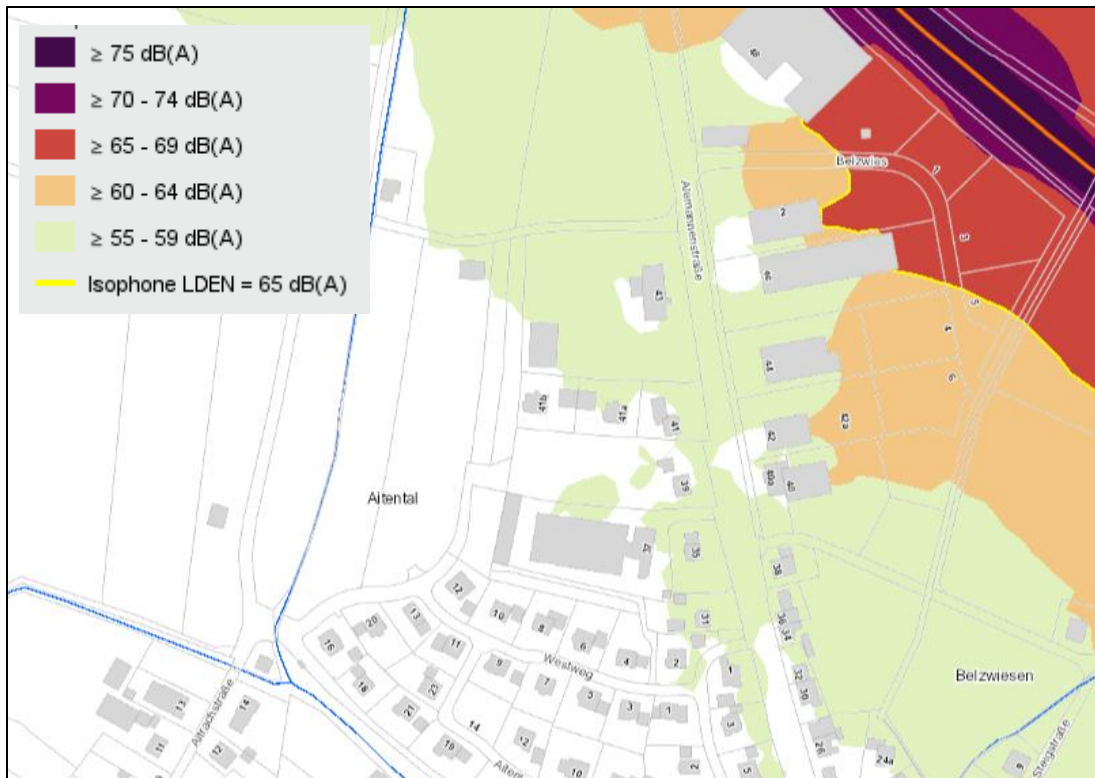


Abbildung 1: Auszug Lärmkartierung 2022, Straßenlärm LDEN – 24 h [Quelle: LUBW]

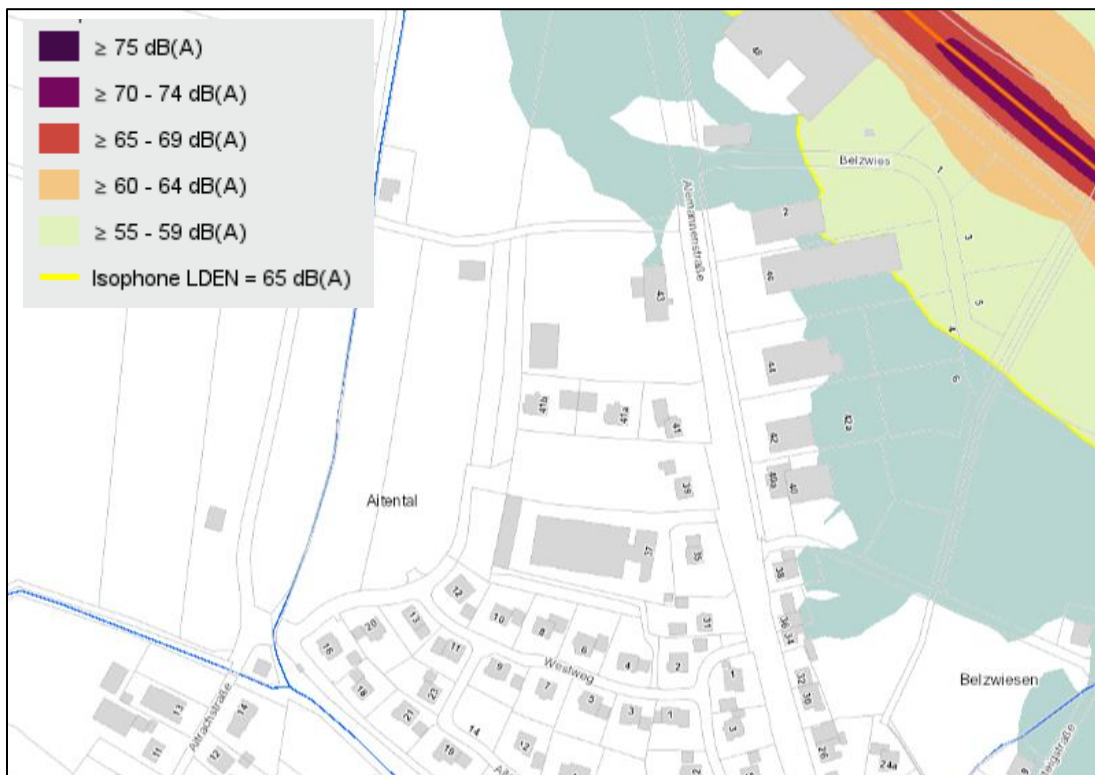


Abbildung 2: Auszug Lärmkartierung 2022, Straßenlärm Nachts – 22-6 Uhr [Quelle: LUBW]

1.4 Städtebaulicher Entwurf zum Wohn- und Mischgebiet „Feldbergblick“

Für die überplanten Außenbereichsflächen (Wohngebiet und Mischgebiet, Teilfläche 3) wurde ein städtebaulicher Entwurf erstellt. Dieser sieht für das ca. 1,7 ha große Gebiet etwa 25 Bauplätze vor. Die Bauplatzgrößen für Einfamilienhäuser liegen bei 501 m² bis 610 m². Die Grundstücke mit Doppelhaushälften haben eine Größe von 377 m² und 382 m².

Im Mischgebiet sind außerdem drei Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbauten geplant. Für die Einwohner der Mehrfamilienhäuser sind private Carports und Garagen mit PV-Anlagen auf den Dächern oder Gründächern vorgesehen.

Die im städtebaulichen Entwurf vorgesehene innere Ringerschließung stellt im Süden einen verkehrlichen Anschluss zur „Aitrachstraße“ (Fl. 342) her.

Mit der Ausweisung einer Grünfläche kann die naturnahe Umgebung des Aitentalgrabens als Gewässerrandstreifen erhalten bleiben. Die Erhaltung der ca. 1.673 m² großen öffentlichen Grünfläche trägt außerdem dem Hochwasserschutz Rechnung. Gemäß Hochwassergefahrenkarte ist innerhalb dieser Grünfläche ein HQ-100 Gebiet ausgewiesen. Bauliche Anlagen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Somit wird für das ca. 1,7 ha große Wohn- und Mischgebiet unter Abzug der ca. 0,17 ha großen öffentlichen Grünfläche eine Einwohnerdichte von ca. 60,75 EW / ha erreicht.

Berechnung der Einwohnerdichte

- 16 Einzelhäuser (Einfamilienhäuser) mit je 1,5 WE = 16 x 1,5 = 24 WE
- 3 Doppelhäuser bzw. 6 Doppelhaushälften mit je 1 WE = 6 x 1 = 6 WE
- 2 Geschosswohnungsbauten mit je 6 WE = 2 x 6 = 12 WE
- 1 Geschosswohnungsbau mit je 4 WE = 1 x 4 = 4 WE

- 46 WE x 2,1 EW = ca. 96,6 = ca. 97 EW

(Quelle: <https://www.statistik-bw.de/Wohnen/GebaeudeWohnungen/99045041.tab?R=GS416048>)

- 25 Bauplätze mit insg. 97 EW auf 1,59 ha (Gesamtfläche ohne Berücksichtigung des ca. 0,17 ha großen Gewässerrandstreifens)

- Wohnbaudichte 97 EW / 1,59 ha = **60,75 EW / ha**

Die nachfolgende Abbildung stellt den städtebaulichen Entwurf vom 02.10.2025 dar.

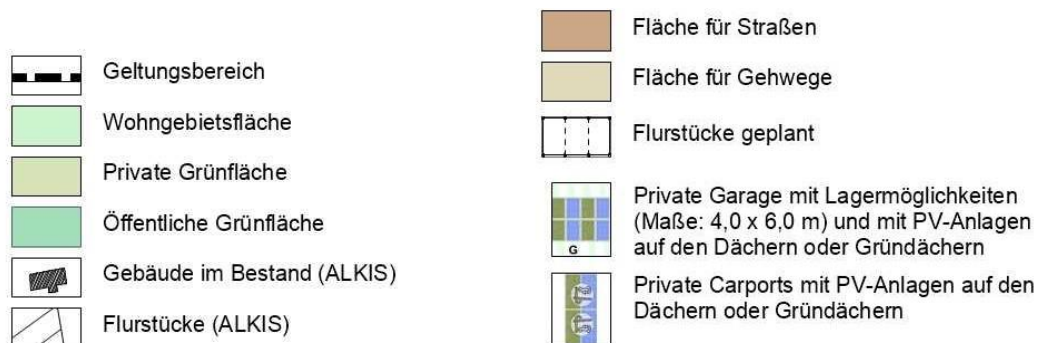


Abbildung 3: Auszug aus dem städtebaulichen Entwurf, Stand: 02.10.2025, unmaßstäblich

1.5 Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Riedböhringen. Beim westlichen Teil des Plangebiets (Wohngebiet und Mischgebiet, Teilfläche 3) handelt es sich um eine Wiesenfläche, die im Norden und Westen von weiteren weitläufigen landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen eingenommen ist. Planungsrechtlich ist das Gebiet als Außenbereich nach § 35 BauGB zu betrachten.

Der östliche Teil des Plangebiets ist bereits weitgehend mit Wohnhäusern und Gewerbebetrieben bebaut. Der südliche Teil dieses Gebiets gehört zum Bebauungsplan „Aitental“, der vollständig bebaut ist. Der nördliche Teil gehört zum Bebauungsplan „Aitental II“ und ist nur sporadisch bebaut.

Zwischen den Bebauungsplänen „Aitental“ und „Aitental II“ befindet sich ein nicht überplanter Innenbereich, der zum großen Teil noch nicht bebaut ist (Flurstück 361).

Die Alemannenstraße bildet die östliche Grenze des Bebauungsplans. Weitere Gewerbeflächen schließen sich östlich an.

Südlich des Plangebiets befindet sich ein Wohngebiet, das dem Bebauungsplan „Aitental III“ zugeordnet ist.

Die folgende Abbildung zeigt die bereits rechtskräftigen Bebauungspläne, die überplant werden sollen sowie die geplanten Erweiterungsflächen.

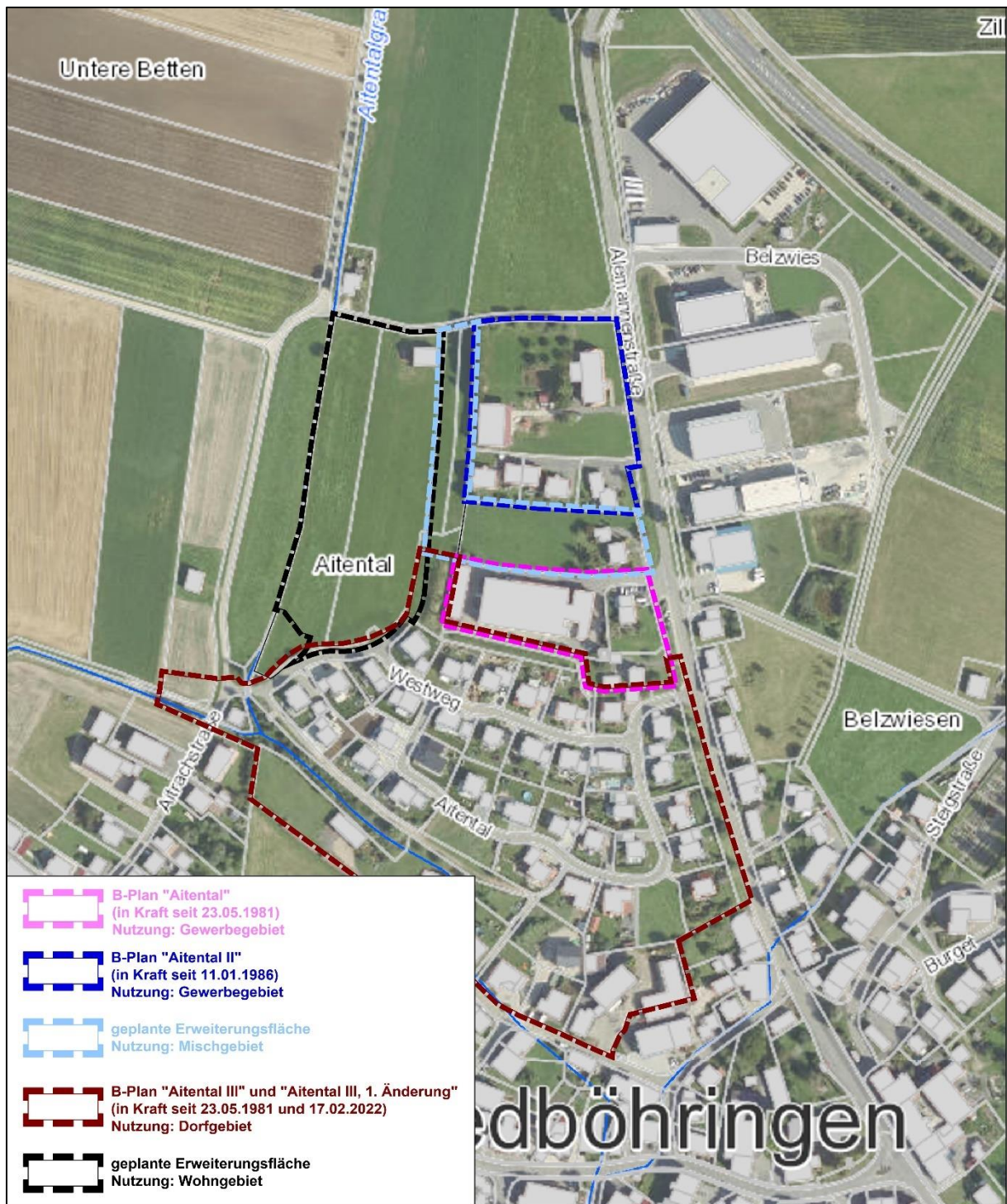


Abbildung 4: Abgrenzung der rechtskräftigen Bebauungspläne und der Erweiterungsflächen

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck über das Plangebiet wieder.



Blick nach Südwesten auf das zukünftige Wohngebiet



Blick nach Nordwesten auf das zukünftige Wohngebiet



Blick nach Südosten auf den asphaltierten Weg (Flst. Nr. 342)



Blick nach Südosten auf die bestehende Bebauung



Blick nach Nordosten auf das Unternehmen „Fluck Holzbau GmbH“



Blick nach Südwesten über das Plangebiet

Abbildung 5: Fotos vom Plangebiet (FRITZ & GROSSMANN 07/2022)

1.6 Räumlicher Geltungsbereich und 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.

Die nachfolgende Abbildung stellt die räumliche Lage dar.

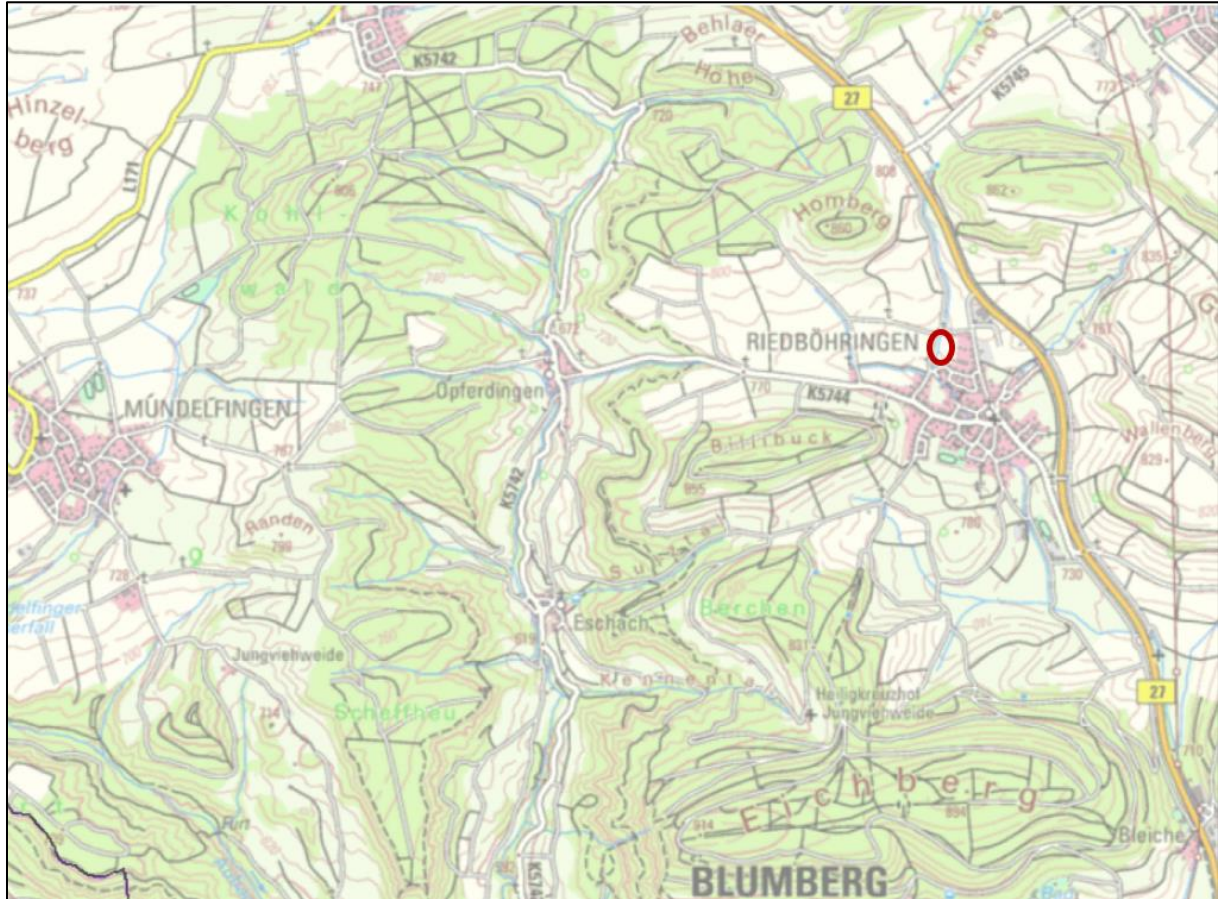


Abbildung 6: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rote Umrandung)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans besitzt eine Gesamtgröße von ca. 3,8 ha.

Das neu ausgewiesene Wohngebiet umfasst einschließlich Verkehrs- und Grünflächen die Flurstücke Nr. 351/1, 351/2, 351/3, 351/4, 251/5, 351/6, 351/7, 351/8, 351/9, 351/10, 351/11, 351/12, 351/13, 351/14, 351/15, 351/16, 351/17, 351/18, 351/19, 351/20, 351/21, 351/22, 351/23, und 351/24 und besitzt eine Größe von ca. 1,39 ha.

Das Mischgebiet, Teilfläche 1 (ehem. „Aitental“ umfasst die Flurstücke Nr. 356, 357, 358 und 359 und besitzt eine Größe von ca. 0,66 ha.

Das Mischgebiet, Teilfläche 2 (südlicher Teil von ehem. „Aitental II“ und unbeplanter Innenbereich) umfasst die Flurstücke Nr. 361, 362, 363 und 363/1 und besitzt eine Größe von ca. 0,72 ha.

Das Mischgebiet, Teilfläche 3 (Neuausweisung im Außenbereich) umfasst die Flurstücke Nr. 351 351/25, 351/26 und 351/27 und besitzt eine Größe von ca. 0,29 ha.

Das Gewerbegebiet (nördlicher Teil von ehem. „Aitental II“) umfasst das Flurstück Nr. 364 und besitzt eine Größe von ca. 0,73 ha.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs kann der nachfolgenden Abbildung oder dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entnommen werden.



Abbildung 7: Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plangebiet = schwarze Balkenlinie)

2 Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

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

Ein verkehrlicher Anschluss zum zukünftigen Wohngebiet und zur Teilfläche 3 des Mischgebiets besteht über die „Aitrachstraße“ (Fl. Nr. 342) im Süden.

Die innere Erschließung der einzelnen Bauplätze des Wohngebiets erfolgt über eine durchgehende Ringstraße. Die Teilfläche 3 des Mischgebiets wird ebenfalls hierüber erschlossen. Die Hauptverkehrswege haben eine Fahrbahnbreite von 5,00 m und einen einseitigen 1,50 m breiten Gehweg. Dadurch ist innerhalb des Plangebiets die Verkehrssicherheit für Fußgänger sichergestellt.

2.2 Energieversorgung

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

2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

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

Die Abwasserentsorgung des zukünftigen Wohngebiets und der Teilfläche 3 des Mischgebiets erfolgt über ein Trennsystem. Das verschmutzte Abwasser wird dem Schmutzwasserkanal zugeführt.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird über einen Regenwasserkanal einem zentralen unterirdischen Retentionsraum zugeführt. Die Lage der Fläche ist in nachfolgender Skizze dargestellt. 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.

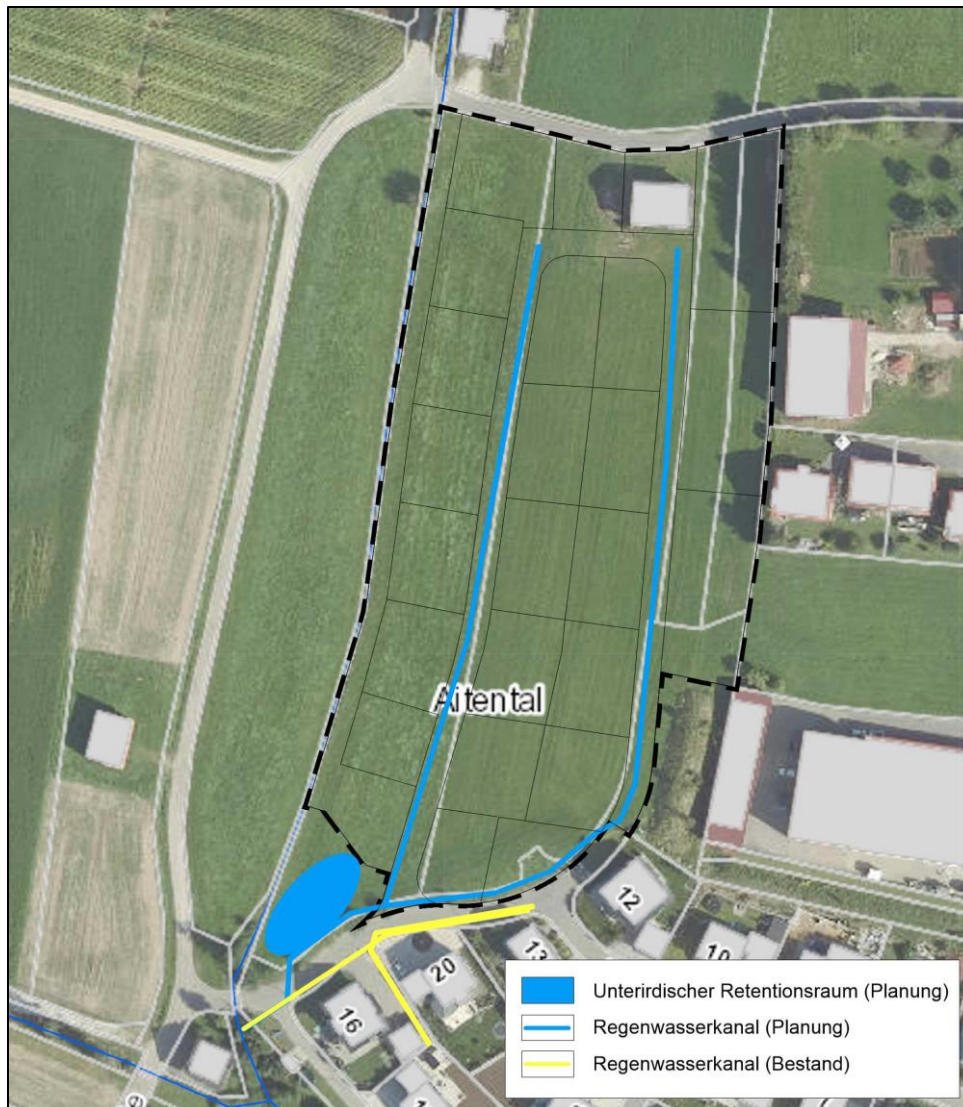


Abbildung 8: Schematische Darstellung der Entwässerung

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg

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.

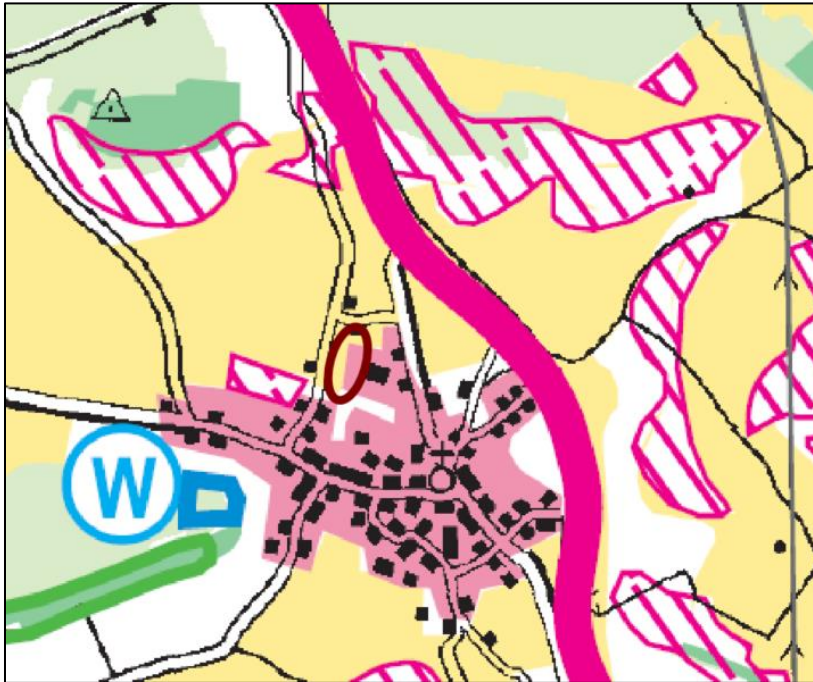


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg (ungefähre Lage = violett)

3.2 Flächennutzungsplan Stadt Blumberg

Der Flächennutzungsplan der Stadt Blumberg weist den Bereich des Wohngebiets und der Teilfläche 3 des Mischgebiets als Wohnbaufläche im Bestand aus. Die übrigen Baugebiete größtenteils als gemischte Bauflächen im Bestand.

Das Plangebiet ist somit nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans ist bereits erfolgt.

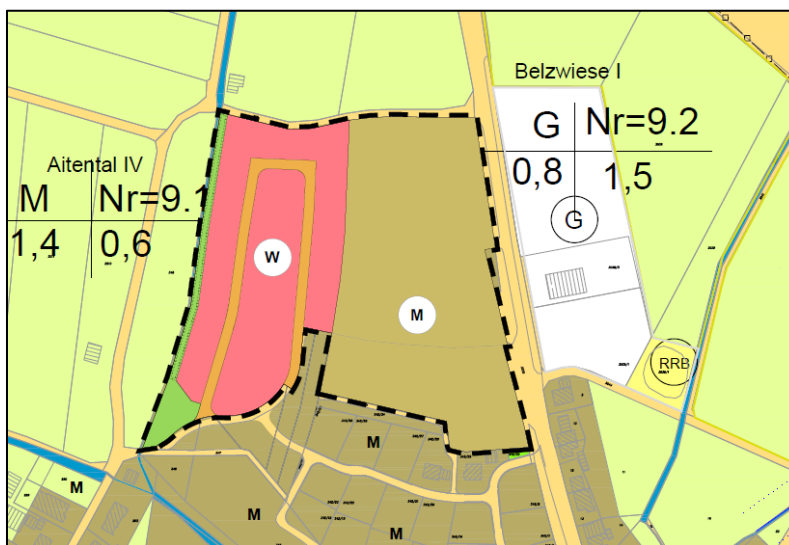


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Blumberg

4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Grundsätzlich sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen der ehem. Bebauungspläne „Aitental“ und „Aitental II“ im Wesentlichen übernommen und nur geringfügig geändert werden, um die Gebietscharakter weiterhin zu erhalten. Da mit der Teilfläche 3 des Mischgebiets Außenbereichsflächen überplant werden, sollen für diesen Bereich wie im Wohngebiet neue planungsrechtliche Festsetzungen aufgestellt werden. Dadurch kann auch ein harmonischer Übergang zum Wohngebiet erreicht werden.

Art der baulichen Nutzung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Wohngebiets in Riedböhringen zu schaffen, ist die Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Um die Verträglichkeit des zukünftigen Wohngebiets in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht harmonisch an die Ortslage anzuschließen, wird die Art der baulichen Nutzung der überplanten Bebauungspläne „Aitental“ (Mischgebiet, Teilfläche 1) und dem südlichen Bereich von „Aitental II“ (Mischgebiet, Teilfläche 2) von einem Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) in ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) geändert. Der bisher unbeplante Innenbereich auf Flurstück 361 wird der Teilfläche 2 zugeordnet. Dies entspricht auch der tatsächlichen Nutzung im Gebiet, die aus mehreren Wohnhäusern und nicht störenden Gewerbebetrieben besteht. Es handelt sich im Wesentlichen um verschiedene Handwerksbetriebe.

Der östlich an das Wohngebiet angrenzende Bereich der Teilfläche 3 des Mischgebietes dient als Lärmschutzpuffer zwischen dem zukünftigen Wohngebiet und dem bestehenden und angrenzenden Gewerbegebiet (Flurstück 364, „Aitental II“). Um den Gebietscharakter dieses Gewerbegebietes zu erhalten und die Verträglichkeit in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht für die umgebenden Nutzungen herzustellen, soll das Gewerbegebiet als solches erhalten bleiben, jedoch wird die zulässige Nutzung im Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO eingeschränkt. In einem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Anforderungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) können damit ausreichend berücksichtigt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Im Wohngebiet begründen sich die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ), Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen durch die Empfehlungen der BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Durch die Begrenzung soll eine schonende und geordnete Entwicklung des Gebietes gewährleistet werden. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl soll vor auch das Maß der Flächenversiegelung und damit der Eingriff in den Naturhaushalt begrenzt werden. Gleiches gilt analog auch für die Teilfläche 3 des Mischgebiets in der eine dichtere Bebauung vorgesehen ist.

Baugrenzen

Im Wohngebiet und in der Teilfläche 3 des Mischgebiets sollen mit der Festsetzung der Baugrenzen ausreichende Abstände zu den Straßen sowie geplanten Grünstrukturen gewährleistet werden. Die Ausweisung der Baufenster erfolgt dennoch großzügig, um den Bauherren größtmögliche Freiheiten bei der Gestaltung der Bauplätze zuzusprechen. Deshalb werden keine konkreten Standorte für die Errichtung der baulichen Anlagen festgesetzt. Die

Vorschriften der Landesbauordnung zu den Abstandsregeln gilt weiterhin. Aus diesen Gründen werden Baufenster über einzelnen Bauplätzen hinweg ausgewiesen.

Die im Mischgebiet, Teilfläche 2 festgesetzten Baugrenzen weichen teilweise von der bestehenden Bebauung ab. Der Flächenumfang der Baugrenzen wird daher an die Bestandsbebauung angepasst. Im südlichen Teil der Teilfläche 2 wird ein Baufenster ausgewiesen. Dadurch werden weitere Wohn- und Gewerbeflächen ermöglicht.

Stellung der baulichen Anlagen

Im ehem. Bebauungsplan „Aitental“ (Mischgebiet Teilfläche 1) war die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt. Um den Bauherren mehr Freiheiten in der Gebäudegestaltung zuzusprechen, wird diese Festsetzung aufgehoben.

Nicht zuletzt kann durch die Schaffung von gestalterischen Freiheiten in der Bebauung der Grundstücke, die Nutzung und Exposition von Solaranlagen auf den Dachflächen deutlich optimiert werden.

Stellplätze und Garagen

Für das Wohngebiet und die Teilfläche 3 des Mischgebiets orientieren sich die Festsetzungen bezüglich der Garagen und Stellplätze an den Festsetzungen eines Wohngebietes, welches überwiegend für die Errichtung einer familiengerechten Wohnbebauung geplant ist. Der einzuhaltende Stauraum vor den Garagen und überdachten Stellplätzen soll gewährleisten, dass durch das Ein- und Ausparken der fließende Verkehr nicht behindert wird. Um dem Erfordernis zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden und innerhalb eines dicht bebauten Wohngebiets mehr Grünflächen zu schaffen, wird vorgeschrieben, die nicht überbauten Tiefgaragendachflächen mit mindestens 0,50 m Erdüberdeckung auszuführen und die der Straße zugewandte Seite der Garagenwand zwingend durch ein Spalier oder eine andere Bepflanzung auf mindestens 2/3 der Wandlänge zu begrünen.

Für das Mischgebiet Teilfläche 1 wurden die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Aitental“ übernommen. Für die Teilfläche 2 des Mischgebiets und das Gewerbegebiet gelten diejenigen des Bebauungsplans „Aitental II“.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind zur Unterbringung von Gartengeräten etc. notwendig. Im Wohngebiet und innerhalb der Teilfläche 3 des Mischgebiets sind diese aufgrund der großzügigen Baugrenzen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Für das Mischgebiet Teilfläche 1 wurden die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Aitental“ übernommen. Für die Teilfläche 2 des Mischgebiets und das Gewerbegebiet gelten diejenigen des Bebauungsplans „Aitental II“.

Von der Bebauung freizuhaltenden Flächen

Für den gesamten Geltungsbereich wurde festgesetzt, dass aus Verkehrssicherheitsgründen die von der Bebauung frei zu haltenden Flächen, ausreichende Sichtverhältnisse im Verkehrsraum gewährleisten sollen.

Verkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen wurden als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen (Schrittgeschwindigkeit). Auf die Darstellung eines Gehwegs wurde verzichtet. Dadurch besteht die Möglichkeit den gesamten Verkehrsraum niveaugleich auszubauen. Dies ermöglicht die Markierung von Stellplätzen und sichert das ohnehin zu erwartende Kinderspiel im Bereich der Fahrbahn durch die vorgeschriebene Schrittgeschwindigkeit. Im südlich angrenzenden Wohngebiet sind ebenfalls keine Gehwege vorhanden.

Leitungen

Für den gesamten Geltungsbereich wurde festgesetzt, dass zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz, Leitungen unterirdisch zu verlegen sind. Da in den Bestandsgebieten (Mischgebiet Teilfläche 1, teilweise Teilfläche 2, Gewerbegebiet) Leitungen bisher oberirdisch verlegt wurden, ist zusätzlich festgesetzt, dass aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen Leitungen ausnahmsweise auch oberirdisch verlegt werden können.

Die Duldungspflicht von Stromtrassen und Kabelverteilerschränken an der Grenze zu öffentlichen (Verkehrs-) Flächen, ergibt sich aus der Notwendigkeit die Energieversorgung im Gebiet zu gewährleisten.

Abwasserentsorgung und Beseitigung des Niederschlagswassers

Für das Wohngebiet und die Teilfläche 3 des Mischgebiets wurde festgesetzt, dass das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser getrennt vom Schmutzwasser abgeführt werden muss. Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlagen geleistet.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit der Ausweisung einer Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft kann die naturnahe Umgebung des Aitentalgrabens als Gewässerrandstreifen erhalten bleiben.

Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte

Die Festsetzungen sind zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erforderlich. Um die Erschließung der Flurstücke 363, 363/1 und 363/2 zu sichern wird für das jeweilige Grundstück ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

Pflanzgebote

Die Pflanzgebote dienen zum einen der wirkungsvollen Eingrünung und zum anderen übernehmen sie eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, der gestärkt werden soll. Sie wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

5 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Bebauungsplänen „Aitental“ und „Aitental II“ werden vollständig durch die Überplanung außer Kraft gesetzt und somit neu aufgestellt, um den aktuellen städtebaulichen, natur- und Klimaschutzfachlichen Anforderungen gerecht zu werden.

Ziel der Bauvorschriften ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebietes unverzichtbar. Die Bauvorschriften geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes, eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild und die Sicherung der ökologischen Erfordernisse gewährleistet sind.

Aus diesen Gründen ergeben sich die Vorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung. In den ehemaligen Gewerbegebieten „Aitental“ (Mischgebiet, Teilfläche 1) und „Aitental II“ (Gewerbegebiet und tlw. Mischgebiet, Teilfläche 2) sind nur Satteldächer mit beschränkten Vorgaben für Dachneigungen zulässig. Die Dachgestaltung soll großzügiger geregelt werden, um den Bauherren mehr Freiheiten in der Gebäudegestaltung zuzusprechen. Daher sollen, wie im Wohngebiet, alle Dachformen und Dachneigungen zwischen 0° - 38° ermöglicht werden.

Des Weiteren werden, um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, unbeschichtetes Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung ausgeschlossen. Durch die Zulassung aller Dachformen können den Bauherren Wahlmöglichkeiten in der Gestaltung der Gebäudearchitektur zugesprochen werden.

Die Verpflichtung eine Begrünung von 50 % der Dachflächen mit einer Neigung von weniger als fünf Grad auszuführen, wird festgeschrieben, um den ökologischen Aspekten des Naturhaushalts sowie eines attraktiven Ortsbildes gerecht zu werden. Die ökologischen Vorteile sowie der Beitrag zum Klimaschutz bestehen hier unter anderem in einer Verbesserung des Mikroklimas, einer Rückgewinnung von überbauten Vegetationsflächen, einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verminderung der Rückstrahlung sowie in der hohen Wasserspeicherung und der somit verzögerten Abgabe von Überschusswasser womit öffentliche Kanäle und Gewässer entlastet werden. Ein weiterer Effekt einer Dachbegrünung liegt in deren Filterwirkung. Stäube und Schadstoffe werden gebunden. Durch Luft oder Niederschläge werden herangetrugene Nährstoffe aufgenommen und verarbeitet.

Aus städtebaulichen Gründen werden Kunststoffverkleidungen sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an Gebäudefassaden untersagt.

Die Regelungen zu Werbeanlagen sind zur Sicherung eines ansprechenden Ortsbildes erforderlich.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind Oberflächen grundsätzlich aus wasserdurchlässigen oder wasserrückhaltenden Belägen herzustellen.

Das Errichten von Stein- und Koniferengärten oder Schottergärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) werden untersagt, um auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten anzulegen sowie die Artenvielfalt zu fördern.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sind erforderlich, um einen offen wirkenden Straßenraum und Erholungsbereich (Gärten) zu gewährleisten und den ökologischen Anforderungen gerecht zu werden.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche und energiesparende Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Zur ausreichenden Deckung des möglichen Stellplatzbedarfs in Gebäuden mit Wohneinheiten sowie der Gewährleistung eines leichtgängigen Verkehrs auf den Erschließungsstraßen wird die Anzahl der anzulegenden Stellplätze auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt.

6 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gemäß § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Zur Darstellung des Bestandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden die Umweltschutzgüter erhoben und bewertet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

7 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Flächenbilanz	Fläche in m²
Größe des Geltungsbereichs	38.081
darin enthalten:	
Wohngebiet	9.232
Mischgebiet	16.006
Gewerbegebiet	7.345
Verkehrsfläche	2.402
Pflanzgebote	2.014
Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft	878

Aufgestellt:
Balingen, den

i. V. Tristan Laubenstein
Büroleitung

Ausgefertigt:
Stadt Blumberg, den

Markus Keller
Bürgermeister