

Stadt Blumberg  
Schwarzwald-Baar-Kreis

**Flächennutzungsplan  
\_\_ . punktuelle Änderung  
Gewerbegebiet „Espel – Erweiterung“  
in Blumberg - Kommingen**

**BEGRÜNDUNG**

Unterlagen für die Sitzung am 16.12.2021

*Entwurf*

*Änderungen gegenüber der Fassung vom 11.03.2021 sind grau hinterlegt.*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## Inhaltsübersicht

<b>I.</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>1</b>
<b>II.</b>	<b>Lage des Plangebiets im Siedlungsgefüge und Geltungsbereich.....</b>	<b>1</b>
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	1
2.	Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung.....	2
<b>III.</b>	<b>Bisherige FNP-Darstellung.....</b>	<b>2</b>
<b>IV.</b>	<b>Anlass und Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung.....</b>	<b>2</b>
<b>V.</b>	<b>Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>3</b>
<b>VI.</b>	<b>Kriterien für die Standortfindung.....</b>	<b>4</b>
<b>VII.</b>	<b>Umwelt- und Artenschutzbelange.....</b>	<b>5</b>
1.	Umweltbericht.....	5
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	5
<b>VIII.</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>5</b>

## I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Flächennutzungsplanänderung sind:

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

## II. Lage des Plangebiets im Siedlungsgefüge und Geltungsbereich

### 1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Blumberger Stadtteils Kommingen an der Hegaustraße (B 314) und schließt unmittelbar an die gewerblich genutzte Bestandsbebauung des Ortes an (s. Abb. II-1).

Das Gelände fällt von Westen nach Osten in Richtung Ortslage ab. Die Flächen selbst werden derzeit mit Ausnahme eines kleinen Lagerplatzes landwirtschaftlich genutzt

### 2. Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

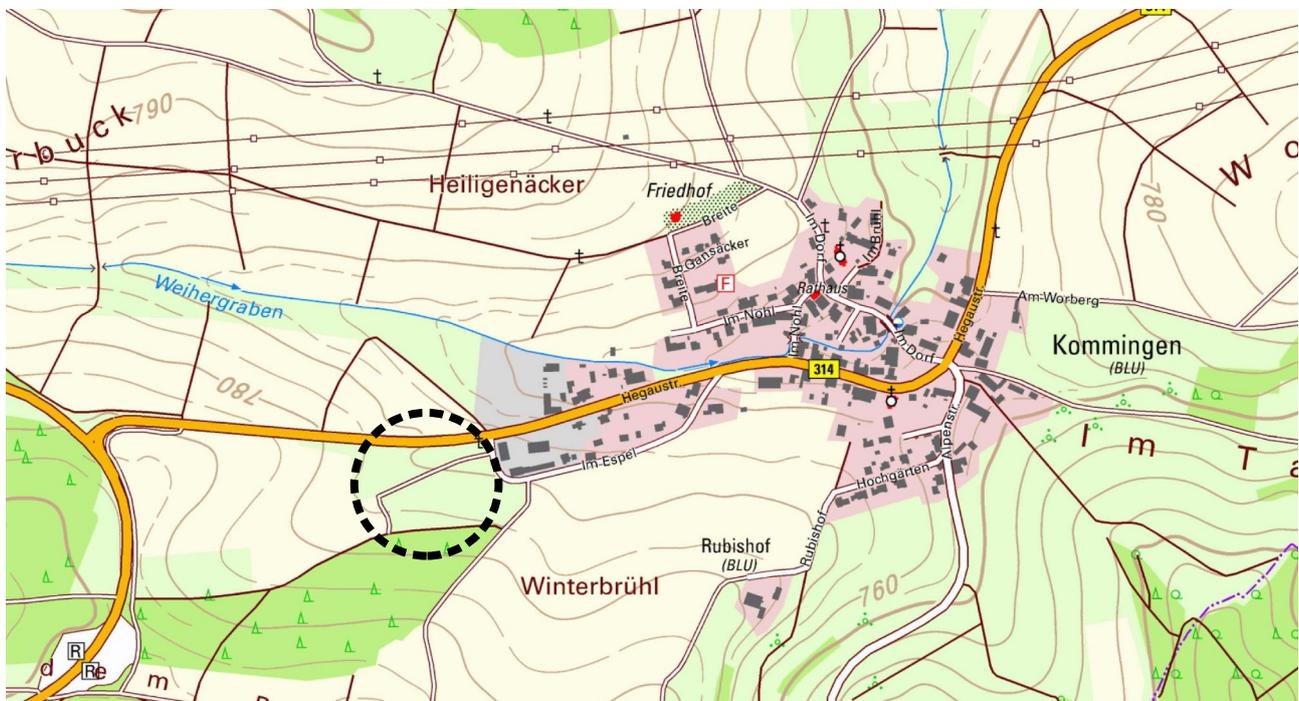


Abb. II-1: Übersicht Plangebiet und Lage im Raum

Der geplante Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung mit einer Gesamtfläche von 1,697 ha 2,76 ha umfasst die Flurstücke 33/7 (Weg), 1410/1 (Teilfläche), 1452, 1457 (Teilfläche), 1456 (Teilfläche) und 1460 (Weg, Teilfläche).

### III. Bisherige FNP-Darstellung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Teiländerung bisher eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

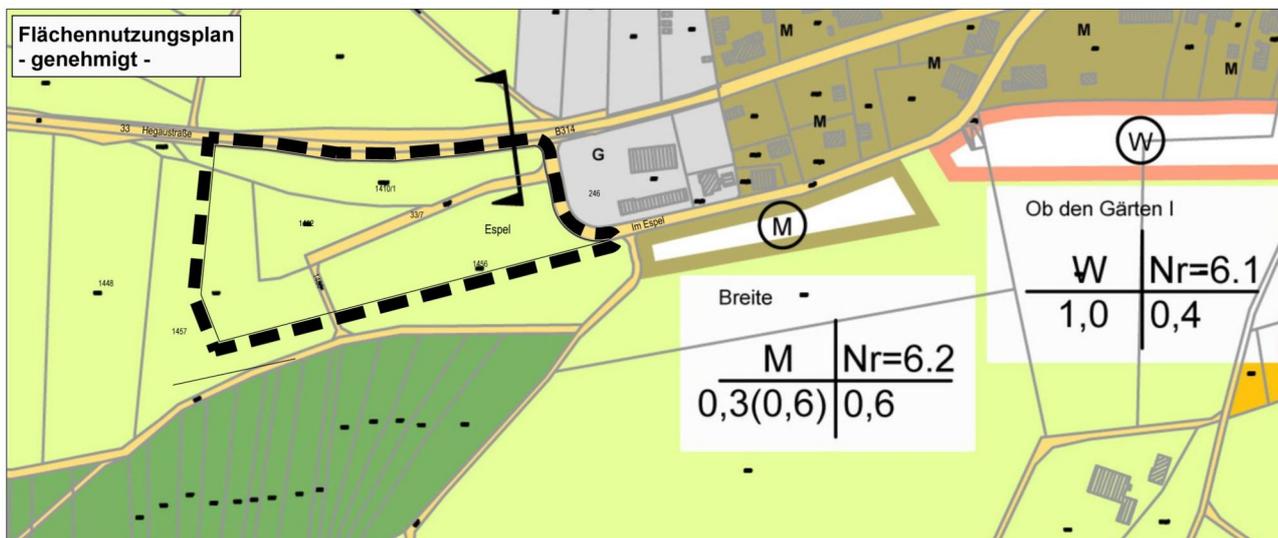


Abb. III-1: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit Plangebiet (schwarz gestrichelte Linie)

### IV. Anlass und Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Espel – 1. Erweiterung“ sollen Erweiterungsmöglichkeiten für ein örtliches Bauunternehmen geschaffen werden, so dass eine Produktionshalle für die Herstellung von Gebäudeteilen mit angeschlossenen Verwaltungs- und Ausstellungsräumen errichtet werden kann. Zusätzlich müssen in diesem Zusammenhang Lager- und Betriebsflächen, Parkplätze für Mitarbeiter und Kunden sowie öffentliche Verkehrsflächen hergestellt werden. Durch die Erweiterung soll der Betriebsstandort langfristig gesichert werden und zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

Da das Vorhaben nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist dieser im Parallelverfahren zu ändern.

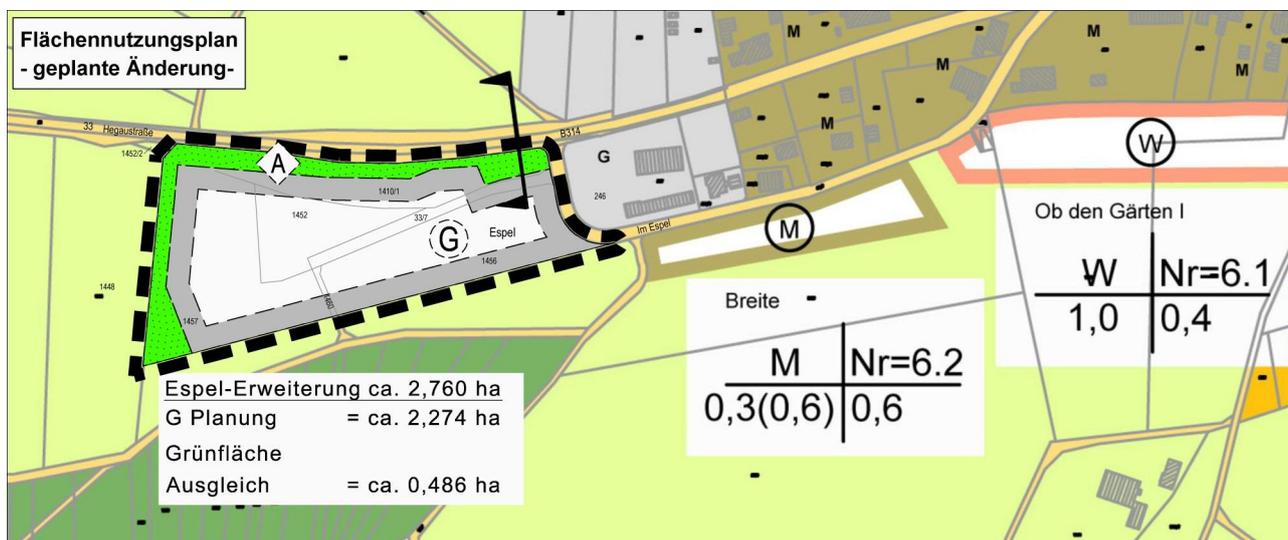


Abb. IV-1: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit Plangebiet (schwarz gestrichelte Linie)

## V. Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan Schwarzwald – Baar - Heuberg 2003 vom 18.10.2002 wird die Fläche als Schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft, PS 3.2.2 – Vorrangflur ausgewiesen. Laut des Regionalplans Schwarzwald – Baar - Heuberg sollen diese Flächen „nur im unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungs-, Erholungs- und Infrastrukturzwecke in Anspruch genommen werden“.

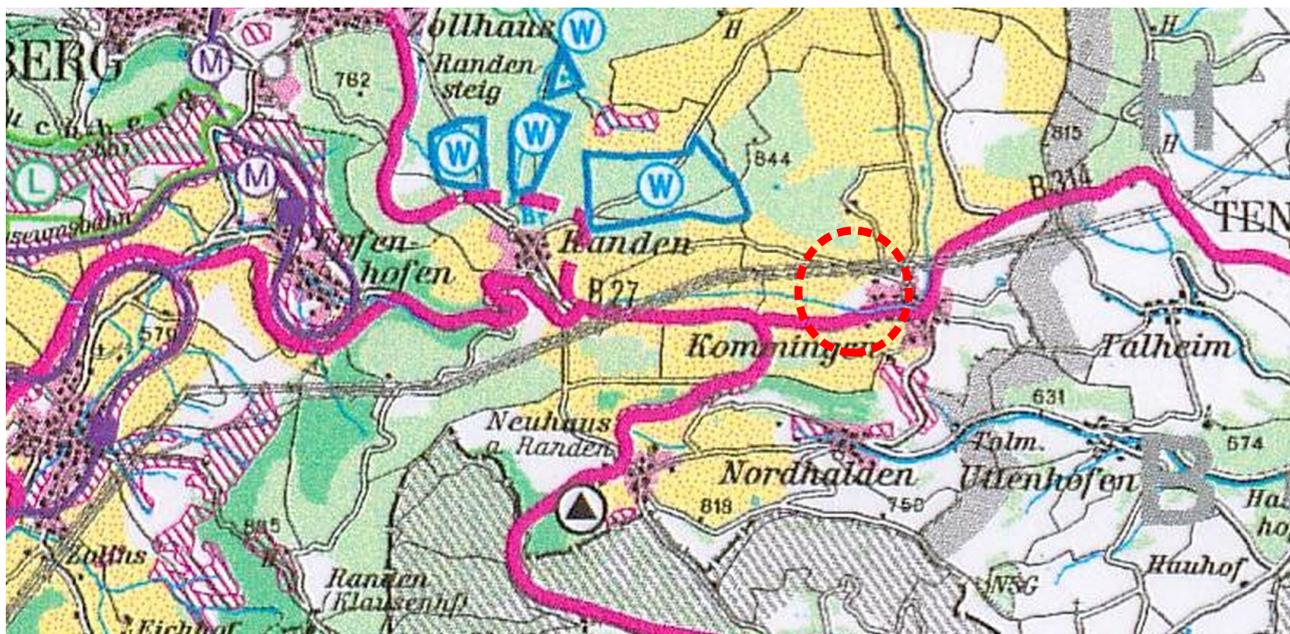


Abb. V-1: Auszug aus dem Regionalplan; Plangebiet (rot umrandet)

Durch die Lage des Plangebiets direkt angrenzend an die bestehende Firma, eignet sich die Fläche für eine Erweiterung der Gewerbefläche optimal und sichert damit den Verbleib der Firma am Standort Blumberg - Kommungen. Daher ist der Eingriff an dieser Stelle sinnvoll, um auch langfristig die Arbeitsplätze in der Stadt und der Umgebung zu sichern. Der Eingriff kann daher als angemessen angesehen werden.

Der parallel zur vorliegenden FNP-Änderung erarbeitete Bebauungsplan-Entwurf sieht derzeit einen kleineren Geltungsbereich vor, der für den aktuellen Bedarf des Gewerbebetriebes benötigt wird. Die durch die geplante FNP-Änderung vorbereitete mögliche geringfügige Erweiterung in Richtung Süden dient ebenfalls nur diesem Gewerbebetrieb als potenzielle Erweiterungsfläche und wird derzeit nicht benötigt, so dass der Eingriff in die ‚für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders gut geeigneten Flächen‘ aktuell nur im unbedingt notwendigen Umfang erfolgt.

Durch die Lage direkt angrenzend an die Bundesstraße B 314 (Hegaustraße) werden auf Ebene des Bebauungsplanes entsprechende Anbauverbote eingehalten.

Der Abstand zum Waldrand beträgt an der schmalsten Stelle ca. 20 m. Auf Ebene eines erforderlichen Bebauungsplan-Verfahrens kann durch die Positionierung der Baugrenzen der erforderliche Waldabstand eingehalten werden.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

## VI. Kriterien für die Standortfindung

Der Standort schließt unmittelbar an das bestehende Betriebsgelände des Bauunternehmens an. Ein Großteil der Flächen befindet sich im Eigentum der Firma. Eine komplette Verlagerung des Gesamtunternehmens wäre wirtschaftlich nicht darstellbar. Außerdem stehen bereits erschlossene Alternativflächen für eine kurzfristige gewerbliche Bebauung im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Blumberg nicht zur Verfügung.

Außerdem sind bestehende gewerbliche Nutzungen im Stadtteil Kommgingen ausschließlich am westlichen Rand der Ortslage angeordnet, deshalb ist auch die geplante gewerbliche Erweiterung in diesem Bereich vorgesehen.

Konflikte mit anderen Nutzungen können aufgrund der Entfernung zu Wohnbauflächen ausgeschlossen werden, die unmittelbar angrenzende geplante gemischt genutzte Baufläche an der Straße „Im Espel“ wird ebenfalls nicht beeinträchtigt. Von Seiten der Gewerbeaufsicht wurden für den aktuellen BPlan-Entwurf keine Anregungen diesbezüglich vorgebracht. Für die potenzielle Erweiterung gemäß vorliegender FNP-Änderung sind ggf. vertiefende Untersuchungen auf Ebene eines nachgeschalteten BPlan-Verfahrens durchzuführen.

Vorbelastungen bestehen durch die unmittelbar nördlich angrenzende Trasse der Bundesstraße (B 314).

Weiterhin ist die vorhandene Straße „Im Espel“ bisher nur einseitig angebaut, durch die erweiterte Abgrenzung in der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung wird eine beidseitige bauliche Nutzung sowohl für die Bestandsstraße als auch für die auf Ebene des Bebauungsplan-Verfahrens neu geplante Erschließungsstraße vorbereitet.

Die Flächenausweisung dient ausschließlich der Bestandssicherung und Erweiterung eines an diesem Standort etablierten Gewerbebetriebes und ist nicht für die Neuansiedlung anderer Gewerbe- und Handwerksbetriebe im Stadtteil Kommgingen ausgelegt.

Dies gilt auch für die durch die vorliegende FNP-Änderung potenziell mögliche Erweiterungsfläche, die über die derzeitige Bebauungsplanung „Espel – 1. Erweiterung“ hinaus geht. Für die Nutzung durch andere Gewerbebetriebe wäre die Fläche aufgrund des Zuschnitts ungünstig und auch zu klein. Sie soll deshalb auch aktuell nicht über ein verbindliches Bauleitplan-Verfahren aktiviert werden.

Die sonstige gewerbliche Entwicklung von Blumberg bleibt auch weiterhin dem Kernort vorbehalten oder, sofern hier keine Flächen mehr zur Verfügung stehen, anderen raumplanerisch abgestimmten Standorten in der Gesamtstadt .

## VII. Umwelt- und Artenschutzbelange

### 1. Umweltbericht

Im Zuge des Verfahrens wurde ein Umweltbericht zum Bebauungsplan-Verfahren erarbeitet, auf diesen wird hiermit verwiesen.

Zum parallel aufgestellten Bebauungsplan-Verfahren „Espel – 1. Erweiterung“ liegt ein Umweltbericht mit Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich vor.

Die durch den Eingriff erwarteten Auswirkungen sind auf Ebene des Bebauungsplanes durch planinterne und planexterne Maßnahmen auszugleichen.

Für die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung wird eine gesonderte kompakte Fassung des Umweltberichts erarbeitet, die die potenzielle geringfügige Erweiterung in Richtung Süden mit berücksichtigt.

### 2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im weiteren Verfahren wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Zum parallel aufgestellten Bebauungsplan-Verfahren „Espel – 1. Erweiterung“ wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Dessen Untersuchungsrahmen geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus und umfasst auch die durch die vorliegende FNP-Änderung abgegrenzten zusätzlichen Erweiterungsflächen in Richtung Süden.

Gemäß den Erkenntnissen aus dieser artenschutzrechtlichen Untersuchung liegen keine Anhaltspunkte vor, dass artenschutzrechtliche Belange betroffen sind.

## VIII. Anlagen

1. Planteil \_\_. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans  
Gewerbegebiet „Espel - Erweiterung“ vom 01.12.2021
2. Umweltbericht vom 01.12.2021

### Verfahrensvermerke:

Fassung vom 12.02.2021 für die Sitzung am 11.03.2021

Geänderte Fassung vom 01.12.2021 für die Sitzung am 16.12.2021

### Bearbeiter:

Thomas Grözinger



**GFRÖRER**  
INGENIEURE  
Hohenzollernweg 1  
72186 Empfingen  
07485/9769-0  
info@gf-kom.de

Stadt Blumberg, den .....

Ausgefertigt Stadt Blumberg, den .....

.....

.....

Markus Keller (Bürgermeister)

Markus Keller (Bürgermeister)