

Stadt Blumberg
Stadtteil Riedböhringen
Schwarzwald-Baar-Kreis

Punktuelle Änderung Flächennutzungsplan

„Aitental IV und Änderung Aitental I - III“

Begründung

Planungsstand: Vorentwurf

zur frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Fassung: 14. November 2022

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG	2
1.1	Anlass und Planungsablauf.....	2
1.2	Beteiligte.....	2
1.3	Rechtliche Grundlagen.....	3
1.4	Aufgabe der Bauleitplanung.....	3
1.5	Inhalt des Flächennutzungsplanes	3
1.6	Verbindlichkeit.....	4
2	DARSTELLUNG DER FNP-ÄNDERUNG.....	5
2.1	Ziele und Zwecke der Planung	5
2.2	Steckbrief der FNP-Änderung.....	8

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Steckbrief der geplanten FNP-Änderung „Aitental IV und Änderung Aitental I - III“	8
------------	---	---

1 Einführung

1.1 Anlass und Planungsablauf

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Aitental IV und Änderung Aitental I - III“ im Blumberger Stadtteil Riedböhringen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen und gestalterischen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens geschaffen werden.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist der Flächennutzungsplan 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.

1.2 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

Projektleitung

M. Sc. Tristan Laubenstein (Büroleitung)

1.3 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen der Flächennutzungsplanung sind im Wesentlichen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1.4 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.

1.5 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.

1.6 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.

2 Darstellung der FNP-Änderung

2.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Blumberg beabsichtigt im Stadtteil Riedböhringen mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Aitental IV“ ein ca. 1,76 ha großes Wohngebiet auszuweisen. Planungsrechtlich ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO vorgesehen.

Das zukünftige Wohngebiet soll mit Einzel- und Doppelhäusern sowie mit Geschosswohnungsbauten bzw. Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Als Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung dient ein städtebaulicher Entwurf (vgl. Kapitel 1.2 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 zukünftige 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, sollen die beiden Gewerbegebiete im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung in Mischgebiete geändert werden. 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. Während der südliche Teil („Aitental“) bereits vollständig bebaut ist, bestehen im nördlichen Teil („Aitental II“) noch mehrere Baulücken.

Beim Flurstück 361, das sich zwischen den beiden Baugebieten befindet, handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich. Das Areal soll im Zuge der Bebauungsplanaufstellung in den Geltungsbereich aufgenommen werden und durch Übernahme der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften dem Baugebiet „Aitental II“ zugeordnet werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sollen in ihren Grundzügen erhalten bleiben. Geändert wird vor allem die Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet sowie der Flächenumgriff der Baugrenzen, die an die Bestandsbebauung angepasst werden und weitere Wohn- und Gewerbeflächen ermöglichen.

Die Aitrachstraße (Flurstück 342), die südlich an das zukünftige Wohngebiet „Aitental IV“ 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.

Lage

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung besitzt eine Gesamtgröße von ca. 3,9 ha. Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Riedböhringen befindet sich auf einer Höhe von ca. 747 – 763 m ü. N.N.

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

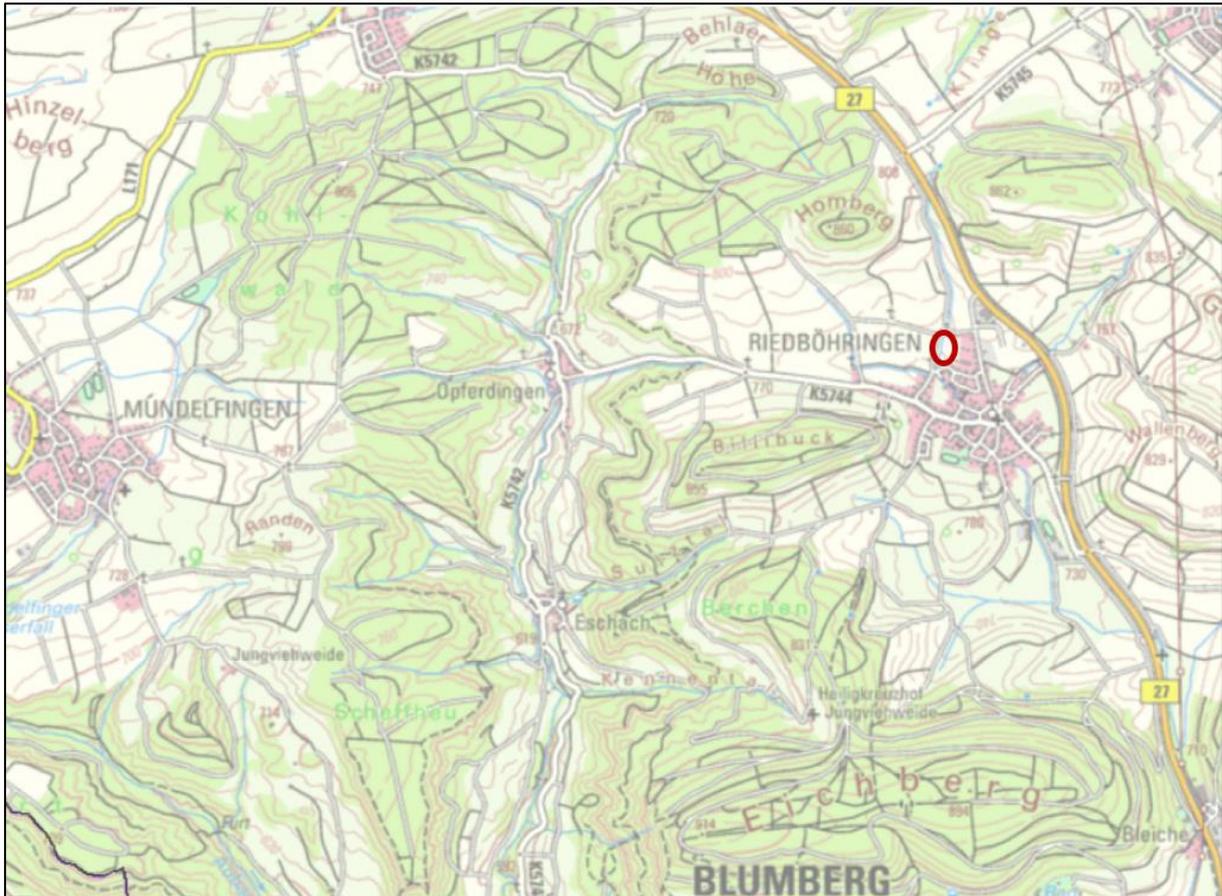


Abbildung 1: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet: rot)

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 Bauungsplan keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

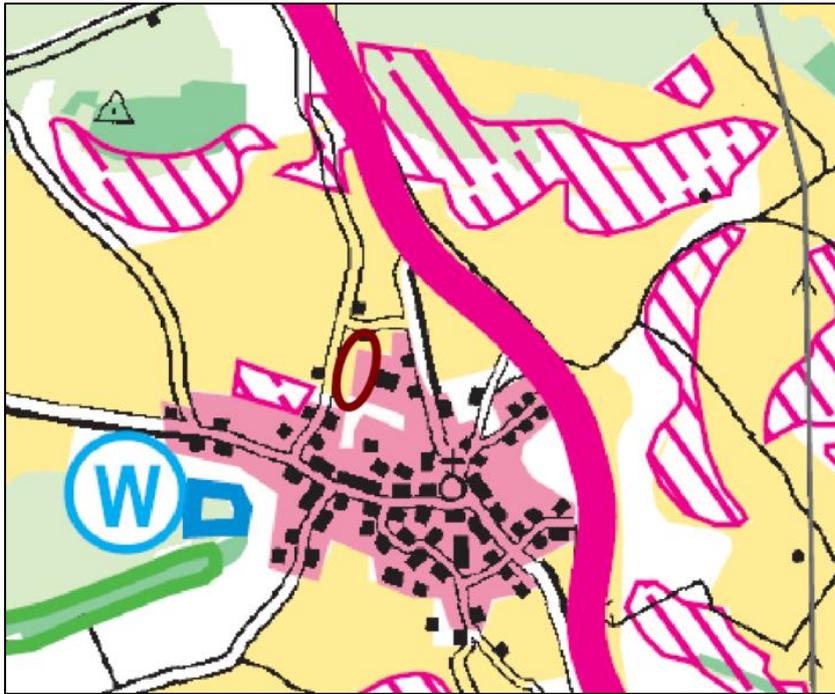


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg (ungefähre Lage = violett)

Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Der östliche, größtenteils bereits bebaute Teil des Plangebiets ist bereits erschlossen.

Ein verkehrlicher Anschluss zum zukünftigen Wohngebiet „Aitental IV“ besteht über die „Aitrachstraße“ (Flst. Nr. 342) im Süden.

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

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 „Aitental IV“ erfolgt über ein Trennsystem. Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist getrennt vom Schmutzwasser abzuleiten und über den Regenwasserkanal in einen Vorfluter zu leiten.

2.2 Steckbrief der FNP-Änderung

Tabelle 1: Steckbrief der geplanten FNP-Änderung „Aitental IV und Änderung Aitental I - III“

Stadt Blumberg: „Aitental IV und Änderung Aitental I - III“	
Planung, punktuelle Änderung FNP	
	<p>Standort Gemeinde: Stadt Blumberg Gemarkung: Riedböhringen</p> <p>Vorhaben <u>Nutzungszweck:</u> Wohnbaufläche und gemischte Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB u. § 1 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauNVO</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> Gesamt: ca. 3,9 ha</p> <p>Art der Änderung <i>Neuausweisung/ Nutzungsänderung</i></p>
Bestand, wirksamer FNP	
	<p>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemischte Baufläche ▪ Gewerbliche Baufläche
Verfahrensstand Bebauungsplan	
<p>Der Bebauungsplan „Aitental IV und Änderung Aitental I - III“ wird zeitgleich im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.</p>	

Im weiteren FNP-Verfahren wird ein Umweltbericht erstellt.

Balingen, den 14. November 2022

i.V. Tristan Laubenstein
Projektleitung