

Bebauungsplan „Grünzug Rohrentalbach“ in Spaichingen
Begründung nach § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

- 1.1 Zur Realisierung der vorbereiteten Bauleitplanung (2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen, Bereich Spaichingen, Flächennutzungsplangenehmigung am 04.01.1982) hat der Gemeinderat am 17.03.1997 einstimmig beschlossen, einen Bebauungsplan für den „Grünzug Rohrentalbach“ zu erstellen.

Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleisten und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln.

Diesen Forderungen sind in § 1 (5) 4 und 7 BauGB als Aufgabe definiert. Die Darstellung über den Inhalt des „Grünzuges Rohrentalbach“ ist über § 9 (1) 15 + 20 BauGB vorgesehen.

- 1.2 Die angestrebten städtebaulichen Entwicklungen und die planerische Zielsetzung für diesen Planbereich werden durch den genehmigten Flächennutzungsplan (2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen) dargestellt. Im gültigen Flächennutzungsplan ist hier eine Grünfläche entlang des Rohrentalbaches ausgewiesen. Bei der eingeleiteten 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll an dieser Ausweisung festgehalten werden. Sie begründet sich durch naturschutzrechtliche Belange zum Schutz der Umwelt, der Landschaftspflege, des Wassers und der Luft. Schon bei der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes „Schwampenbühl I“ der die nördliche Abgrenzung des Grünzuges bildet und 1974 genehmigt wurde, ist der Bereich des Rohrentalbaches mit seinem Begleitgrün nicht überplant worden. (Abständen zu Uferbereichen mit dem Ziel des Gewässerschutzes und Erhalt der derzeitigen Nutzung).

Der vorhandene Grünzug zwischen der Schwarzwaldstraße und dem Erlenweg wird derzeit nur extensiv genutzt bzw. gepflegt. Für die derzeit noch privaten Restflächen zwischen Erlenweg und ehemaligem Heubergbahndamm wird die gleiche Nutzung angestrebt. Durch Trenngrün zwischen den Baugebieten und als Vernetzung von Grünflächen einschl. der erforderlichen Kaltluftschneise, soll diese Grünaue von einer Bebauung freigehalten werden.

- 1.3 Die vom Landkreis Tuttlingen in Auftrag gegebene Biotopkartierung nach § 24 a Naturschutzgesetz weist oberhalb dem angrenzenden Heubergbahndamm in Richtung Schwäbischer Alb zahlreiche Biotopstandorte aus. Diese führen keilförmig auf den Planungsbereich zu und finden ihre Weiterführung über den geplanten „Grünzug Rohrentalbach“ ins Stadtgebiet.

- 1.4 Um diesen Grünzug planerisch abzusichern, soll dieser nun als öffentliche und private Grünfläche (Park) seine rechtliche Festsetzung erfahren. Der Bereich zwischen Schwarzwaldstraße und Erlenweg befindet sich im Eigentum der Stadt und bleibt öffentlich. Die Grünflächen zwischen Erlenweg und dem früheren Heubergbahndamm Flst. Nr. 4017 und 4039 sind im Privateigentum. Es wird angestrebt, diese privaten Grünflächen mit 0,72 ha mittelfristig zu erwerben.

2. Geltungsbereich

- 2.1 Der „Grünzug Rohrentalbach“ liegt südlich angrenzend an das Baugebiet „Schwampenbühl I und befindet sich mit den Parzellen 3935, 4030, 4044, 4255 und 4251/1 zwischen der Schwarzwaldstraße und dem Erlenweg im städtischen Eigentum. Östlich des Erlenweges bis zum Feldweg Parz. 4014 und 4031 liegen zwei Privatparzellen 4017 und 4039, deren gemeinsame Grundstücksgrenze der Rohrentalbach bildet.

3. Nutzung

Die im Geltungsbereich ausgewiesene Fläche soll von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Vorhandene bauliche Anlagen (Schuppen mit landwirtschaftlicher bzw. gärtnerischer Nutzung) genießen Bestandsschutz. Die öffentlichen Grünflächen dienen dem Schutz und der Pflege zur Entwicklung der Natur. Die privaten Grünflächen können darüber hinaus, wie bisher, auch landwirtschaftlich genutzt werden. Andere Nutzungsarten über den Bestand hinaus werden nicht zugelassen (z.B. Spielplatz, Bolzplatz, Reitplatz o.ä.).

4. Entwässerungssituation am Rohrentalbach/Schwampenbach

- 4.1 Neben den ökologischen Problemen würden durch eine gewünschte Bebauung zusätzlich entwässerungstechnische Probleme im Bereich der bestehenden Gewässerverdolung des Rohrentalbaches/Schwampenbaches unter der B 14 bzw. bei Hauptstraße 230/232 entstehen. Die vorhandene Verdolung ist schon heute nach einer entsprechenden Detailuntersuchung stark überlastet (183 %). Auf die sehr umfangreichen Untersuchungen und Berechnungen des Ing.-Büros Gerhard Salzmann, Tuttlingen, wird verwiesen. Daraus geht hervor, daß eine weitere Bebauung im Einzugsgebiet dieser Verdolung zur weiteren Verschlechterung der jetzigen Situation führen würde. Eine Erhöhung der Überflutungshäufigkeit für die Gebäude Hauptstraße 230/232 wäre zu erwarten.
- 4.2 Eine technische Verbesserung der überlasteten Verdolung nur im Bereich der B 14 wäre nicht ausreichend. Laut der Gewässerhydraulik müßte die gesamte Verdolung von hier bis in die Einmündung der Prim aufdimensioniert und tiefergelegt werden. Dies wäre ein enormer finanzieller Aufwand, der mehrere Hunderttausend DM beanspruchen würde. Hierdurch würden starke Behinderungen während einer evtl. Bauphase für die Allgemeinheit und Anlieger entstehen. Aufwendige technische Probleme im Bereich

der Querung unter der stark befahrenen B 14, der Bahnstrecke Rottweil-Tuttlingen und der Bebauung der Schwampenstraße müßten gelöst werden. Diese enormen finanziellen Aufwendungen können der Allgemeinheit nicht auferlegt werden.

5. Fazit

- 5.1 Unter Berücksichtigung der vorstehenden Argumente kommt die Stadt unter Abwägung aller Interessen zur Entscheidung, daß die Bebauung im Bereich des geplanten „Grünzuges Rohrentalbach“ nicht möglich ist.
- 5.2 Bestehenden Interessen an der Bebaubarkeit der Parz. 4039 und 4017 kann kein genereller Vorrang vor klimatologischen und ökologischen Belangen eingeräumt werden.



Teufel
Bürgermeister *par.*

g: hauptamt/vorlagen/grünzug3