1. Fertigung

Anlage 4

STADT/GEMEINDE : DEISSLINGEN
GEMARKUNG : DEISSLINGEN
LANDKREIS : ROTTWEIL

BEBAUUNGSPLAN

... nehmigt gem. § 11 Abs. 1 BauGB
... vom
... Rottweil
10. Dez. 1992
1. Landesbeamter

FRONHOF

- GENEHMIGUNGSVERFAHREN -

BEGRÜNDUNG

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO
W. BLUST DIPL.-ING. (FH) M. RATHGEB DIPL.-ING.
STADIONSTRASSE 27 7210 ROTTWEIL 1
Telefon: 0741 / 1 33 35 + 1 26 50 Telefax: 0741 / 1 22 40

INHALTSÜBERSICHT

I. PLANUNGSABSICHTEN

I.1 Allgemeines

I.2. Methodik

II. FESTLEGUNG ANGEMESSENER ZIELE UND NORMEN DER UMWELTQUALITÄT

II.1 Darlegung der Beurteilungsgrundlagen

II.1.1 Wirkungsbereich 1

II.1.2 Wirkungsbereich 2

II.1.3 Wirkungsbereich 3

II.1.4 Wirkungsbereich 4

II.2 Prüffeldbegrenzung

II.3 Erfassung und Beurteilung des Umweltzustandes mit Gefährdungsangaben

II.3.1 Mediale Umweltfaktoren

II.3.1.1 Boden

II.3.1.2 Wasser

II.3.1.3 Luft

II.3.2 Funktional gebündelte Umweltfaktoren

II.3.2.1 Klima

II.3.2.2 Biotop- und Artenvorkommen

II.3.2.3 Visuell erlebbare Umwelt

II.3.2.4 Kulturräumliche Struktur

II.3.3 Ökosysteme

II.3.4 Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

II.3.5 Resümee der Bestandserfassung

III. STATUS-QUO-ENTWICKLUNG DER AUSPRÄGUNG VON UMWELTWIRKUNGSBEREICHEN

III.1 Allgemeines

III.2 Beim Boden

III.3 Beim Wassser

III.4 Bei der Luft

III.5 Beim Klima

III.6 Beim Biotop- und Artenvorkommen

III.7 Bei der visuell erlebbaren Umwelt

III.8 Bei der kulturräumlichen Struktur

III.9 Bei den Ökosystemen

III.10 Fazit

IV. UMRISSE DER REALEN UTOPIE

IV.1 Allgemeines

IV.2 Beim Boden

IV.3 Beim Wasser

IV.4 Bei der Luft

IV.5 Beim Klima

IV.6 Bei Biotop- und Artenvorkommen

IV.7 Bei der visuell erlebbaren Umwelt

IV.8 Bei der kulturräumlichen Struktur

IV.9 Bei den Ökosystemen

IV.10 Fazit

V. KOMPROMISSE UND ENTGÜLTIGE FESTLEGUNG DER UMWELTQUALITÄT

V.1 Allgemeines

V.2 Ziele und Normen

V.2.1 Boden

V.2.2 Niederschlagswasser

V.2.3 Luft

V.2.4 Klima

V.2.5 Biotop- und Artenvokommen

V.2.6 Visuell erlebbare Umwelt

V.2.7 Kulturräumliche Struktur

V.2.8 Ökosysteme

V.2.9 Fazit

VI. GENERELLE VORGABEN FÜR DIE ÖKOLOGISCHE ERSCHLIESSUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG

VI.1 Allgemeines

VI.2 Orientierungsgerüst

VII. MASSNAHMEN ZUR HERSTELLUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

VII.1 Allgemeines

VII.2 Finanzielle Angemessenheit des Erschließungsaufwandes

VII.3 Parzellierung und Erschließungsaufwand in Abhängigkeit vom Erschließungssystem

VII.4 Verkehrsanlagen

VII.4.1 Straßenlängen
VII.4.2 Straßenbreiten
VII.4.3 Optimierung der Erschließungsbereiche
VII.4.4 Begrünungskonzept
VII.4.5 Oberflächengestaltung von Wegen

VII.5 Erschließungsstraßen

VII.5.1 Baudurchführung
VII.5.2 Bodenversiegelung
VII.5.3 Niederschlagswasser
VII.5.4 Optimale Länge und Tiefenlage von Kanal- und Wasserleitung
VII.5.5 Regenwasserbehandlung, Abwasserreinigung
VII.5.6 Verkabelung von Post- und Stromleitungen
VII.5.7 Müllbeseitigung
VII.5.8 Container für Wertstofferfassung
VII.5.9 Private Stellflächen
VII.5.10 Freileitungen

VII.6 Planungskonzeption

VII.7 Bauliche Anlagen

VII.7.1 Baukörper

VII.7.2 Art der baulichen Nutzung

VII.7.3 Maß der baulichen Nutzung

VII.8 Beschränkung der Flächenausdehnung

VII.9 Immissionskonzeption

VII.10 Örtliche Verkehrsberuhigung

VII.10.1 Innere Erschließung

VII.10.2 Äußere Erschließung

VIII. GEOLOGISCHE SITUATION

IX. ZEITLICHE ABWICKLUNG

X. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

XI. KOSTEN UND FINANZIERUNG

XII. STÄDTEBAULICHE DATEN

XII.1 Flächennutzungsplan

XII.2 Flächengliederung

I. PLANUNGSABSICHTEN

I.1 Allgemeines

Die Gemeinde Deißlingen ist dem Mittelzentrum Rottweil zugeordnet. Rottweil und Deißlingen liegen an den Landesentwicklungsachsen Oberndorf-Tuttlingen, sowie Villingen-Schwenningen-Rottweil. Bedingt durch die Standortgunst, und hierbei insbesondere die Nähe des Anschlusses an die Bundesautobahn A 81, Stuttgart-Singen, wurde die Gemeinde Deißlingen im Regionalplan als Ort mit verstärkter gewerblicher Entwicklung ausgewiesen.

Mit dem frühzeitigen Einstieg in eine geordnete gewerbliche Entwicklung ist es der Gemeinde gelungen, eine ausgewogene Branchenstruktur im sekundären Wirtschaftsbereich zu erzielen. Hierbei hat sich insbesondere die städtebauliche Vorgabe, das Hauptaugenmerk auf "Produzierendes Gewerbe" zu richten, als richtig erwiesen.

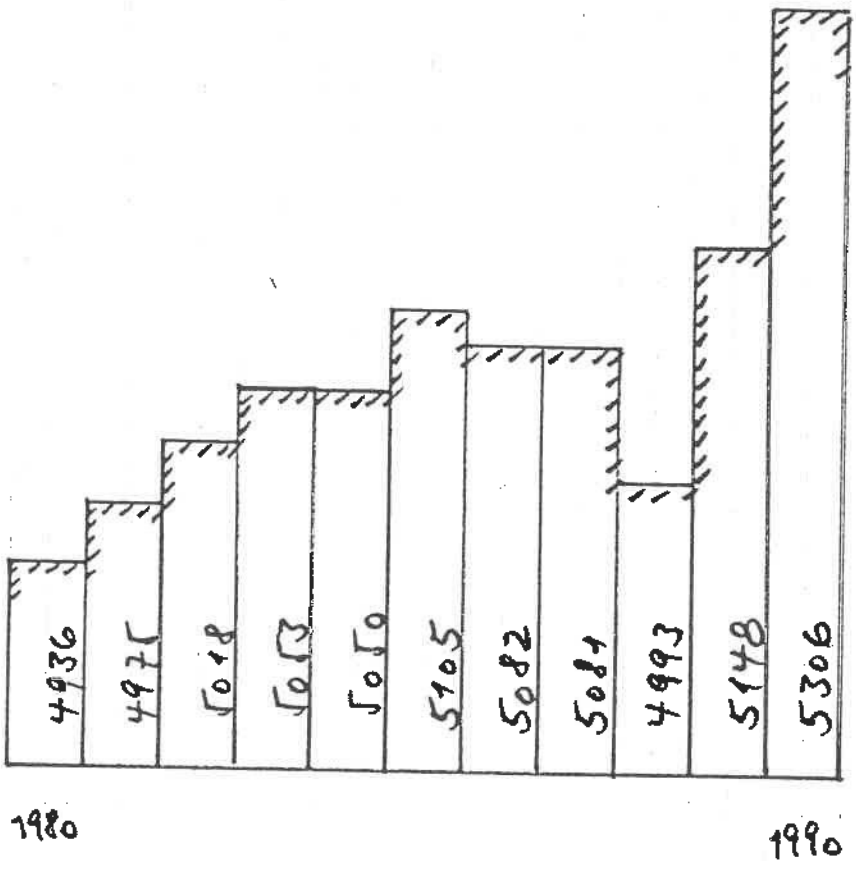
Außer landwirtschaftlichen Arbeits- und Ausbildungsplätzen bestimmen im Wesentlichen die Lebens- und Entwicklungschancen den ländlichen Raum. Sie waren es, die in der Raumschaft großräumige Abwanderungen bisher eingeschränkt haben, die durch den Autobahnbau, und damit direkten Anschluß an den Ballungsraum Stuttgart, hervorgerufen wurden.

Mit der Abwanderung von Gewerbe, und daraus resultierenden rückläufigen Gewerbeentwicklungen, wäre ein direkter Rückgang privater Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen verbunden. Ein damit einhergehender Bevölkerungsrückgang hätte sowohl die am Ort vorhandenen Schulen, sowie die Einkaufsmöglichkeiten im Ort sehr nachhaltig beeinflußt. Gleichzeitig wurde mit dieser Entwicklungsstrategie eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Versorgungssysteme erreicht.

Im Zuge verschiedener dorfpolitischer Maßnahmen und Vorhaben versucht die Gemeinde seit Jahren auch eine Stabilisierung des örtlichen Versorgungsgewerbes zu erreichen. Die Zahl der Arbeitsplätze am Ort konnte erheblich erhöht und vorhandene Infrastrukturen erhalten, ausgebaut und erweitert werden.

Zunehmende Investitionsbereitschaft heimischer, zukunftsorientierter Betriebe läßt eine weitere und stetig steigende gewerbepolitische Entwicklung erwarten. Mit der Ansiedlung neuer, zukunftorientierter Betriebe konnte die Gemeinde ihr Angebot an ortsnahen Ausbildungs- und Arbeitsplätzen weiter ausbauen. Damit wurde auch dem nicht unerheblichen Potential von um- und ausgesiedelten deutschstämmigen Bürgern im Ort eine Möglichkeit eröffnet, für den Einstieg in ein neues Berufsleben.

Auf der Grundlage dieser Vorgaben hat sich die Einwohnerzahl im Ort stetig weiterentwickelt, was in nachfolgender Graphik dargestellt ist.



Ausgehend vom Jahre 1980 mit 4.936 Einwohner, als Basis mit 100 %, errechnet sich eine jährliche Zunahme von ca. 1,0 %.

Durch die Ausweisung und Erschließung von Wohnbaugelände ist die Gemeinde der Forderung zur Schaffung von planungsrechtlichen Grundlagen für Wohnraum einheimischer Bürger stets nachgekommen.

Hierbei wurden nicht nur neue Siedlungsflächen in Randlagen der Gemeinde herangezogen, sondern vielmehr auch verstärkt innerörtliche, noch nicht bebaute Flächen, einer Wohnbebauung zugeführt. Die Bebauung dieser, zum größten Teil in privatem Besitz sich befindlichen Flächen, können jedoch nicht die mittelfristige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde darstellen. Die in der Gemeinde qualifiziert überplanten und erschlossenen Wohnbaugebiete sind aufgefüllt und die Gemeinde kann derzeit keine Baugrundstücke für einheimische Bauwillige zur Verfügung stellen. (Siehe hierzu auch Begründung zur 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil)

Zur Lösung der Frage künftiger Wohnbauentwicklungsflächen hat die Gemeinde bereits in früheren Jahren Überlegungen angestellt, die die jeweils damit verbundenen Zusammenhänge und Sachzwänge und deren Auswirkungen dargelegt haben.

Vorgabe dieser Verwaltungstudie war, daß die künftige Entwicklung in einem Ortsrandbereich zu liegen kommen muß, der eine Abrundung zum bestehenden Ortsbereich darstellt. Desweiteren wurden die bestehenden Infrastrukturen verknüpfend, mit denen einer künftigen Entwicklung, betrachtet.

Im Hinblick auf Verträglichkeit und Wirtschaftlichkeit, insbesondere zur Vermeidung von aufwendigen Sanierungsmaßnahmen, wurde ein weiterer Maßstab angelegt. Letztendlich war im Hinblick auf eine notwendigerweise rasche Verfügbarkeit, die künftige Entwicklung zu gewichten.

Unterschiedliche Nutzungsansprüche, verbunden mit damit möglichen Zielkonflikten, haben sich bei der Findung einer optimalen Wohnbauerweiterung als schwerwiegendste Problemstellung ergeben.

Bei der Einstellung und Gewichtung aller, nach bisherigem Planungsstand erkennbaren, entscheidungserheblichen Kriterien, hat sich die Gemeinde für das Gebiet "FRONHOF" entschlossen. Dieses Gebiet bietet der Gemeinde die Gelegenheit, ihre mittelfristige Wohnbauentwicklung zu organisieren, da die zur Disposition stehende Fläche ein dafür ausreichendes Maß aufweist. Damit wird auch weitgehendst sichergestellt, daß die Gemeinde bei diesem Ansatz eine richtungsweisende Vorgabe darlegt und nicht Gefahr läuft, einer kurzfristigen Problemverdrängung zu erliegen.

Überlegungen zur Standortlösung weiterer, öffentlicher Einrichtungen, die ortseingebunden errichtet werden sollen, haben ebenfalls das Gebiet "FRONHOF" favorisiert.

Ein durch die Gemeinde neu zu erstellender Kindergarten soll sowohl einem künftigen Neubaugebiet zugeordnet sein, wie auch eine optimale Anbindung zum bestehenden Ortszentrum aufweisen. Hierbei hat sich der Standort "FRONHOF" ebenfalls als günstigster Standort ergeben.

Der bisher im Ortszentrum angesiedelte gemeindeeigene Bauhof hat an seinem derzeitigen Standort keine Ausdehnungs- und/oder Erweiterungsmöglichkeit. Ein immer weiter zunehmendes Auftragsfeld in der Zuständigkeit des Bauhofes erfordert jedoch zusätzlichen Raumbedarf. Dieses notwendige Platz- und Raumpotential ist am derzeitigen Standort weder vorhanden, noch kann es kurz- oder mittelfristig verfügbar gemacht werden. Das Ergebnis einer ausgiebigen Standortdiskussion, unter Abwägung aller erforderlichen und entscheidungserheblichen Fakten, liegt in einer Neuausweisung im Bereich der ehemaligen Kläranlage der Gemeinde.

Als weiterer, bisher noch weitgehendst ungelöster Problemfall, ist die derzeitige Ortseingangsituation, aus Richtung Lauffen, anzusprechen. Im Zuge der nun ins Auge gefaßten Planung beabsichtigt die Gemeinde, auch hier eine Neuordnung anzustreben.

Nachdem die Sicherheit und Leichtigkeit des dortigen Verkehrsaufkommens, aufgrund der dort gefahrenen Geschwindigkeiten, in Frage gestellt ist, beabsichtigt die Gemeinde, in diesem Bereich geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen zu ergreifen.

Die Erkenntnis der dringenden Erforderlichkeit einer diesbezüglichen technischen, infrastrukturellen Maßnahme, sowie deren kausalen Zusammenhang mit dem Neubaugebiet, hat dazu geführt, daß der hierfür notwendige Flächenumfang in den Geltungsbereich der Planung mit einbezogen wird.

I.2 Methodik

Es ist unabdingbar, zukünftig Baugebiete - gleich ob als Neuplanung oder Sanierung - in den Prozeß ökologischer Erneuerungen von Städten und Gemeinden einzubeziehen. Für die Erschließungs- und Bebauungsplanung, sowohl von Wohnbaustandorten, wie auch gemischt genutzten - und Gewerbestandorten müssen ökologische Kriterien ebenso maßgebend sein, wie ökonomische Vorgaben. Dies bedeutet bei der Bebauungsplanerstellung Berücksichtigung von Wechselwirkungen aller Organismen (Pflanzen, Tiere, Menschen) untereinander, sowie in und mit ihrer Umwelt.

Das wesentliche Arbeitsziel ist bei der Umsetzung der Planidee, einen weiteren spürbaren Leistungsrückgang im Naturhaushalt, auch diesen Standorten, zu verhindern.

Dem kommunalplanerischen Einfluß unterliegen vor allem die Systeme der technischen Erschließung, aber auch, über zeichnerische und textliche Festsetzungen, die zu nutzenden Grundstücke, sowie Bauten einschließlich ihrer Auswirkungen. Allerdings kann weder die Erschließung noch die Bebauungsplanung mit ökologisch bedingten Forderungen überzogen werden. Verschiedene Standortfaktoren haben für für eine Nachfrage oft Priorität, so daß die Bereitschaft zum ökologischen Mehraufwand - über einen Mindestaufwand hinaus - begrenzt bleibt.

Das Ausmaß der Anforderungen an ökologische Erschließungs- und Bebauungsplanung hängt von zahlreichen, örtlich spezifischen Kriterien ab. Generell gültige Orientierungssgrößen kann es also nicht geben. Allerdings bleiben zwei Rahmenbedingungen bestehen:

1. Die in einem Plangebiet, einschließlich Umfeld, noch vorhandenen ökologischen Funktionen müssen gesichert und möglichst entwickelt werden (Tabufunktion).

2. Daneben sind negative Umwelteinflüsse weitgehendst zu vermeiden bzw. zu vermindern und zu kompensieren.

Zur Festlegung von Tabufunktionen, sowie zum Umfang der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von negativen Umweltauswirkungen gibt es differenzierte Vorgehensweisen. Es gilt nämlich, der Umweltqualität als Abwägungsbelang bei der Planung einen höheren Rang als bisher, einzuräumen.

Die Entscheidung über das anzustrebende Konzept des hier beabsichtigten, umweltverträglichen Bebauungsplanes fällt im Abwägungsprozeß. Dabei ist von entscheidender Bedeutung, welche Umweltqualität angestrebt werden soll. Hierbei bieten sich folgende Möglichkeiten an:

a) Diejenige, die sich im derzeitigen Trend einstellen würde (Status-quo-Prognose).

b) Diejenige, die sich bei bestmöglicher Steigerung des Leistungsvermögens des Naturhaushaltes einstellen würde (Reale Utopie).

c) Diejenige, die sich bei angemessener Festlegung von Standortqualität für neue Bewohner/Nutzer einstellen soll (Vorgabe definierter Ziele und Normen für künftige Umweltqualität).

Im Weiteren wird der eben beschriebene Vorgang, der Ausrichtung einer Verträglichkeitsbetrachtung bei ökologischer Erschließungs- und Bebauungsplanung, auf unterschiedlichen Niveaus von Umweltqualität durchgeführt, d. h. methodisches Vorgehen bei der Suche von Orientierungsgrößen. Und gerade an diesen Orientierungsgrößen muß sich die ökologische Ausrichtung des künftig gewollten Gebietes "FRONHOF" messen lassen.

Eine Verträglichkeitsuntersuchung, wenn auch nicht in umfassendster Ausprägung, wird im Nachfolgenden durchgeführt, um ein hohes Maß an ökologischer Erschließungs- und Bebauungsplanung zu erzielen.

Bei den hierbei erforderlichen Teilbetrachtungen, wie, Prüffeldbegrenzung, Umweltbestandsaufnahme, Einschätzung von Umwelteinwirkungen, Herstellen von Umweltverträglichkeit durch Maßnahmen an Hand von Kriterien, die eine ökologisch nachteilige Auswirkung signalisieren, Verfahrenstransparenz, Festsetzungen im Bebauungsplan und Strategieempfehlungen, sind hier sowohl dem Planer, wie auch dem politisch verantwortlichen Gremium, die bedeutsamen Kriterien, Maßnahmen und Festsetzungsmöglichkeiten. Den übrigen Leistungserfordernissen, die eine reinörtliche Prägung aufweisen, sind sie übergeordnet.

Im Zuge der Planungsaufstellung "FRONHOF" wird nun ein Kriterienkatalog vorgelegt, der Unterscheidungsmerkmale aufzählt, da nachteilige ökologische Auswirkungen nicht von vornherein auszuschließen sind.

Ferner wird ein Maßnahmenkatalog dargelegt, der Wege zugunsten des Umweltschutzes bei der Planung aufzeigt. Dieser wird nach Einsatzbereichen geordnet (Verkehrsanlagen mit Freiflächen im öffentlichen Bereich, Nutzung privater und öffentlicher Flächen, Ver- und Entsorgungsanlagen). Dabei ist es wichtig, daß die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von Umweltauswirkungen in einem ersten, auf alle Fälle jedoch frühzeitigen, Stadium der Planungsrealisierung getätigt werden.

Ein weiterer wichtiger Aspekt bei der ökologischen Erschließungs- und Bebauungsplanung im Gewann "FRONHOF" liegt in Maßnahmen zur Sicherung und Weiterentwicklung des Leistungsvermögens im dortigen Naturhaushalt. Hierbei werden entsprechende Festsetzungen und Empfehlungen in die Satzung aufgenommen.

II. FESTLEGUNG ANGEMESSENER ZIELE UND NORMEN DER UMWELTQUALITÄT

II.1 Darlegung der Beurteilungsgrundlagen, d. h. Wirkungsbereiche, an Hand derer die Auswirkungen der geplanten Nutzungen aufgezeigt werden

Der Gegenstand nachfolgender Untersuchung liegt in der Sicherung und Entwicklung von Umweltqualität, in Zusammenhang mit der Erschließungs- und Bebauungsplanung der beabsichtigten städtebaulichen Erweiterung.

Die Sicherung und Entwicklung von Umweltqualität orientiert sich im vorliegenden Fall an vier Wirkungsbereichen, auf die das Gebiet mit seinen gestalterisch ausformenden und technisch erforderlichen Systemen (Bauwerke, Erschließungsanlagen.....) und Funktionen (Verkehrsaufkommen, Emissionen.....) Einfluß nimmt.

Die hier erforderliche ökologische Erschließungs- und Bebauungsplanung verlangt eine möglichst umweltverträgliche Integration von technischen und funktional notwendigen Ausformungen und Systemen in eine "funktionierende Umwelt". Über die Bandbreite der nachfolgend aufgeführten Wirkungsbereiche wird dies dargestellt.

II.1.1 Wirkungsbereich 1

Dieser Bereich umfaßt die medialen Umweltfaktoren wie Boden, Wasser, Luft.

II.1.2 Wirkungsbereich 2

Hierin werden funktional gebündelte Umweltfaktoren wie Klima, Biotop- und Artenvorkommen, visuell erlebbare Umwelt und kulturräumliche Strukturen erfaßt.

II.1.3 Wirkungsbereich 3

Gemeint ist hierbei das Bestehen und Zusammenwirken von Ökosystemen untereinander.

II.1.4 Wirkungsbereich 4

Hier wird der Einfluß auf Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen, bezogen auf das Individium, erfaßt und dargestellt.

II.2 Prüffeldbegrenzung

Im vorliegenden Planungsfalle genügt es nicht, als Prüffeld für die ökologische Wirkungsbetrachtung im wesentlichen nur die Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches anzusehen. Dies liegt darin begründet, daß ökologische Vernetzungen mit einem außenliegenden System objektiv möglich erscheint.

Innerhalb des Plangebietes liegen zwar keine nennenswerten und/oder regenerierbar ökologisch interessante Teilfächen, die mit außenliegenden Systemen vernetzt werden könnten.

Eine nachhaltige, ökofunktionale Trenn- und Sperrwirkung, in Richtung Süden, ist durch bereits bestehende Anlagen und Infrastrukturen noch nicht eingetreten, so daß ein Ingangsetzen von ökologischer Vernetzung, mit neu zu schaffenden Systemen aus "Zweiter Hand", möglich erscheint. Hiervon ausgenommen ist mit Sicherheit ein möglicher Wechselbezug zur bebauten Ortslage, nördlich des Gebietes. Die Trennfunktion der dortigen Bebauung schließt dies aus. Lediglich ein visueller Bezug, vom eigentlichen Ortskern her, läßt sich dort noch herstellen.

Der Übergang in Richtung Osten läßt einen Wechselbezugnoch möglich erscheinen. Dies ist jedoch zum Teil auch nur dann künftig weiterentwickelbar, wenn die dortige Landwirtschaft sich zu einer ökologisch orientierten Umstellung entschließen sollte und auch der "geordnete Rasen" vor der Schule eine ökologische Aufwertung erfährt.

II.3 Erfassung und Beurteilung des Umweltzustandes mit Gefährdungsangaben

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist folgende Situationsbeschreibung möglich.

II.3.1 Mediale Umweltfaktoren

II.3.1.1 Boden

Die Oberbodenfunktionen mit ihren positiven, physikalisch-mechanischen, sowie chemisch-biologischen Eigenschaften existieren nur noch beschränkt und erscheinen durch teilweise intensive, agrarwirtschaftliche Produktion belastet.

Erosionsschäden durch Oberflächenwasser sind, trotz hängigem Geländeverlauf, nicht gegeben.

Schadstoffbelastungen aus Verkehrsemissionen sind durch die Nähe und Frequentierung der Kreisstraße zu erwarten. Es ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, daß die dort zunehmenden Verkehrsemissionen zu weiteren Schadstoffbelastungen des Bodens führen. Nach heutigem Kenntnisstand sind keine Belastungen des Bodens, im Sinne von Altlasten aus Deponierungen, vorhanden.

Zu diesen nur bedingt reversiblen Belastungen des Umweltfaktors Boden kommt noch die generelle Luftbelastung.

II.3.1.2 Wasser

- Grundwasser

  Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich eines Trinkwasserschutzgebietes.

- Oberirdische Gewässer

  Ein Oberflächengewässer ist im Bereich des Prüffeldes vorhanden. (Neckar).

  Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft das Gewässer II. Ordnung "Neckar". Als Vorfluter der Kläranlage des Zweckverbandes "Oberer Neckar" erscheint er nicht unerheblich belastet, da seine Wassermenge vornehmlich in regenarmen Perioden, äußerst gering ist.

  Ableitungen von temporär anfallendem Beregnungswasser aus dem Plangebiet folgen dem natürlichen Geländeverlauf in Richtung Neckar.

  Das Plangebiet wird, in seiner Abgrenzung zum Gewässer "Neckar", von dessen Überschwemmungsgrenze berührt. Aus der Überschwemmungsgebietskarte M. 1:2500, gefertigt am 1. Juni 1971 vom Wasserwirtschaftsamt Rottweil, ist das Überschwemmungsgebiet nachrichtlich übernommen.

II.3.1.3 Luft

Hierbei geht es um die vorhandene Qualität der Atmospähre allgemein, wobei Beeinträchtigungen durch Schadstoffe in Betracht kommen.

Für den Bereich der Gemarkung Deißlingen liegen keine Meßdaten vor. Nach heutigem Kenntnisstand ist jedoch davon auszugehen, daß nicht nur die nach TA-Luft zulässigen Werte, sondern auch die von der WHO und dem VDI anerkannten Werte eingehalten sind. Diese Werte liegen deutlich unter den Wirkungsschwellen der TA-Luft und sind als Planungsrichtwerte die geforderten Beurteilungsgrößen.

Aus diesen, wenn auch nur wenigen Hinweisen ist abzuleiten, daß die im Plangebiet zu erwartende Luftbelastung, unter Einschluß von verkehrs- und gewerbebedingter Immissionen, die erforderlichen Werte des Vorsorgestandartes eingehalten sind.

Nicht beurteilt werden können derzeit jedoch die Auswirkungen des u. a. auf Gemarkung Lauffen vom Landkreis ins Auge gefaßten Standortes einer Müllverbrennungsanlage. Es bleibt dem derzeit laufenden Verfahren vorbehalten, diesbezügliche Aufschlüsse zu erbringen.

II.3.2 Funktional gebündelte Umweltfaktoren

II.3.2.1 Klima

Im Rahmen der lokalen Betrachtung sind Situationsbeschreibungen des Makro- und Mesoklimas uninteressant. Von ökologischer Bedeutung ist hier nur das Kleinklima.

Im Planbereich herrscht Freilandlima. Stets nachts - und teilweise auch tags - weisen hier kühlere Luftmassen über den Vegetationsflächen eine relativ stabile Schichtung auf. Es ist davon auszugehen, daß eine luftregenerative Wirkung durch Kaltluftabfluß zeitweise in Gang kommt. Die kühlere Luft wird zur Tallage transportiert und damit wertvoll.

II.3.2.2 Biotop- und Artenvorkommen

Das überplante Gebiet weist eine von Norden nach Süden hin abfallende Hanglage auf.

Das Prüffeld umfaßt das biotische Kleinreservat der Neckaraue, die Ausgangspunkt einer ökologischen Erneuerung ist. Am südlichen Rand des Plangebietes sind verstreut Heckensysteme anzutreffen. Im Osten liegen intensiv bewirtschaftete Ackerflächen, ohne ausgeprägte Säume. Es sind dort nahezu keine Feldgehölze vorhanden, die der Fauna und Flora dieser Flächen als Rückzugsgebiet dienen können und für Tiere auf Nahrungssuche oder bei Wanderbewegungen Trittstein sind.

II.3.2.3 Visuell erlebbare Umwelt

Im vorliegenden Falle ist keine besondere Gestaltungsqualität zu erkennen. Gegliederte Feldfluren sind nicht vorhanden und die vorhandene Reliefenergie kommt nicht zum tragen und läßt somit die Elemente alter Landnutzungsformen nicht mehr erkennen.

Bedingt durch seine topographische Lage ist das betrachtete Areal zum Teil gut einsehbar. Durch die Anlehnung an die bestehende Ortslage präsentieren sich die künftigen baulichen Anlagen im Gebiet "FRONHOF" jedoch nicht als eigenständige Siedlungskörper.

Freileitungen sind im Prüffeld nicht vorhanden, so daß hieraus keine Beeinträchtigung des visuellen Erscheinungsbildes vorliegt.

II.3.2.4 Kulturräumliche Struktur

Die Synthese alter Landnutzungsformen einerseits und Landschaftsstrukturen mit Biotoppunkten andererseits sind nicht mehr ablesbar.

Landwirtschaftlich genutzte Schuppen mit markanten, großkronigen Einzelbäumen, als optisches Signal landwirtschafltlicher Prägung, existieren nicht mehr.

II.3.3 Ökosysteme

Im Untersuchungsgebiet und dessen engerem Umfeld gibt es außer dem bereich "Neckaraue", augenscheinlich keine natürlichen Ökosysteme.

Das, was man hier noch aus dem bestehenden Leistungsträger des Naturhaushaltes, dem Boden, herauswirtschaftet, hat in der Gesamtwirkung nicht mehr die Vorstellung von einem natürlichen Ökosystem übriggelassen. Moderne Landbewirtschaftung und nicht integrierter Pflanzenbau haben dies bewirkt.

Mit der im Bereich des Neckars vorhandenen Umfeldqualität ist noch ein Übergewicht natürlich potentiellen Vegetation ablesbar. Damit scheint auch die Hoffnung begründet, daß dort ein insgesamt überlebensfähiges Ökosystem nach dem Selbstregulationsprinzip sich erhalten und weiterentwickeln kann.

Die ökologischen Negativwirkungen der technischen Infrastrukturen und des Straßenverkehres bleiben.
Sie sind jedoch relativ gering in ihrer derzeitigen Präsentation und Ausformung. Weitere Umweltauswirkungen kommen jedoch durch die Gebietsrealisierung hinzu.

Vor diesem Hintergrund an Entwicklungseingrenzungen und Veränderungsdruck besteht jedoch trotzdem Aussicht auf Erhalt des natürlichen Ökosystemes, durch Integration mit Systemen >aus 2. Hand<.

Mit Blickrichtung auf Effektivitäts- und Effienzüberlegungen, bei einem entsprechenden Mitteleinsatz, sollte man daher auf den Erhalt der bestehenden Systemfläche "Neckar" Rücksicht nehmen und sie vielmehr noch weiter entwickeln.

II.3.4 Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

Hier geht es mehr um die Erhaltung des Schutzstandartes für Menschen, als um prophylaktischen Umweltschutz mit Grenzwerten unterhalb der TA-Luft.

Da keine Angaben über die derzeitigen Luftbelastungen vorhanden sind, kann die Bestandssituation nicht eingeschätzt werden.

Hinsichtlich der Lärmbelastung verweisen wir auf die TA-Lärm, wobei im Untersuchungsgebiet auf die Umweltauswirkungen, insbesondere des Autobahnverkehres, im Westen der Gemeinde, aufmerksam zu machen ist.

Als weiterer Belastungsverursacher könnte eine Anlage für Müllverbrennung, auf Gemarkung Lauffen, angesehen werden, die einen erheblichen negativen Beitrag in der Belastungssituation besteuern kann.

Emissionen sind hierbei nicht nur im Zuge des Verbrennungsvorganges zu befürchten, sondern auch vielmehr in den Vorgängen des damit verbunden Fahrverkehres. Da ein Großteil hiervon über die B 27, ca. 300 m nördlich des Plangebietes, abgewickelt würde, ist eine erhebliche, derzeit noch nicht zu überschauende Größenordnung zu befürchten.

Das südlich des Neckars ausgewiesene Gewerbegebiet beeinflußt die Situation im künftigen Baugebiet. Zur Abschätzung der von dort ausgehenden, möglichen negativen Auswirkungen auf das Plangebiet, hat die Gemeinde ein Lärmgutachten erstellen lassen. Hierbei wurden die Emissionen des dortigen Sägewerksbetriebes erfaßt und im Hinblick auf die künftig beabsichtigte Nutzung ausgewertet. Das Ergebnis dieser Untersuchung hat einen Lösungsansatz aufgezeigt, der eine Verträglichkeit von vorhandener und künftig, im angrenzenden Umfeld, geplanter Nutzung erwarten läßt.

Die Planung sieht vor, daß am südlichen Rand des Plangebietes ein Lärmschutzwall geschüttet wird. Entsprechend dem vorliegenden lärmtechnischen Gutachten erfolgt dessen Ausgestaltung.

Aus Platzgründen ist vorgesehen, oberhalb der bereits bestehenden Bebauung (Weg am Wasser) den erforderlichen Lärmschutz durch eine Lärmschutzwand zu erreichen.

II.3.5 Resümee der Bestandserfassung mit Hinweisen auf eine mögliche funktionale Bedeutung

Die Landwirtschaft hat im Bereich des Plangebietes dominierenden Charakter. Art und Weise ihrer Durchführung belastet zu großen Teilen die auch für sie entscheidenden Regelungsfunktionen.

Hinsichtlich des Naturschutzes, also des Wertes des Biotop- und Artenspektrums >an sich< gibt es kaum noch Ansätze.

Die Anforderungen an den Umfang ökologischer Maßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzleistungen, als Folge der Belastungen im geplanten Gebiet (Erschließung, Überbauung) sind relativ hoch einzustufen, da insgesamt durch die beabsichtigte Maßnahme keine deutliche Verschlechterung der Ökobilanz in der Gemeinde eintreten darf.

Die Auferlegung einer Beschränkung künftiger gewerblicher Nutzungsformen im angrenzenden Gewerbegebiet, in Verbindung mit Lärmschutzmaßnahmen, erscheinen wesentliche Bausteine im Hinblick auf künftiges Wohlbefinden der neu anzusiedelnden Menschen zu sein.

Der zu schüttende Lärmschutzwall soll eine strukturierte Oberflächenausformung erhalten.

III. STATUS-QUO-ENTWICKLUNG DER AUSPRÄGUNG VON UMWELTWIRKUNGSBEREICHEN

III.1 Allgemeines

Hier erfolgt der Schritt zur Erfassung und Beurteilung der künftig zu erwartenden Umweltauswirkungen, d. h. Einschätzung der sich voraussichtlich einstellenden Umweltqualität, sofern sich an den gegenwärtigen Nutzungsansprüchen nichts ändert (Trendprognose).

Es ist sehr wahrscheinlich, daß die Form und Intensität der Landbewirtschaftung die zukünftige Luftbelastung (Heizungsanlagen) und die von den Verkehrsanlagen ausgehenden Umweltauswirkungen den vorhandenen Umweltfaktoren weiter zusetzen. Dies bedeutet, daß innerhalb der aufgezählten Wirkungsbereiche zusätzliche quantitative und qualitative Veränderungungen zu erwarten sind.

So zeichnen sich mehr oder weniger deutliche negative Veränderungen ab.

III.2 Beim Boden

Die Oberbodenfunktionen werden durch Belastungen und Teilzerstörungen der ökologischen Regelfunktionen eingeschränkt, was wohl zur Minderung der spezifischen Biomassenproduktion, auf mittlere Sicht, führt.

Ursachen liegen in der intensiven Landbewirtschaftung, in den verkehrsbedingten Immissionen, sowie in der Luftschadstoffbefrachtung allgemein.

III.3 Beim Wasser

Im Zuge der Abklärung über die vorhandene geologische Situation im Plangebiet wurden Schürfgruben angelegt (Siehe Geologische Gutachten Anlage 6). Hierbei wurde nur in der mit Nr. 3 bezeichneten Grube Grundwassereintritt festgestellt.

Dem geologischen Gutachten ist zu entnehmen, daß eine Quelle am Hangfuß des Neckartales zu vermuten ist. Sie wird vermutet auf erhöhten, linearen Wasserwegsamkeiten und wird aus einem größeren Einzugsgebiet im Unteren Keuper gespeist. Eine quantitativ signifikante Beeinflußung der nicht genutzten Quelle, durch die geplanten Baumaßnahmen, ist nicht zu erwarten.

Insofern ist nicht von einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeindringungen auszugehen. Risiken für Dritte sind jedoch nicht grundsätzlich auszuschließen.

III.4 Bei der Luft

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann erwartet werden, daß sich durch überregionale Maßnahmen die So_2- und No_2-Emissionen längerfristig um bis zu 50% senken lassen.

Wegen der oft weiträumigen Verfrachtung wird sich dies aber nur bedingt immissionsmindernd im Untersuchungsgebiet abzeichnen.

Die Schadstoffabgabe seitens des LKW-Verkehres wird insgesamt zunehmen.

III.5 Beim Klima

Keine erkennbare Veränderung. Dieser Aspekt ist aber hier ohnehin von geringer Bedeutung.

III.6 Beim Biotop- und Artenvorkommen

Im Prüffeld sind keine Biotoptypen und Einzelelemente mit Bewuchs vorhanden, die einen vielfältigen Lebensraum, sowohl für freilebende Tiere, als auch für die Pflanzenwelt bilden könnten. Ausnahme hiervon ist die Niederung des Neckars.

III.7 Bei der visuell erlebbaren Umwelt

Die Einsehbarkeit des Prüffeldes ist gut. Das bestehende Geländerelief ist durch die vorhandene Hanglage geprägt, die sich homogen ansteigend vom Neckar bis zur bereits bebauten Ortslage präsentiert.

Dieses Bild ist und bleibt jedoch nachhaltig gestört durch die Auswirkungen des dort betriebenen intensiven Landbaues.

III.8 Bei der kulturräumlichen Struktur

Die ursprünglichen Wirkungsgefüge sind zerstört. Sie sind durch die bisher getätigten Eingriffe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung negativ belastet.

Eine Neubelebung durch Aktivierung ist bei der noch vorhandenen Situation, aufgrund fehlender Heckensysteme, Magerwiesen, Feldrainen und sonstigem Pflanzenbewuchs aus sich selbst heraus nicht mehr möglich.

III.9 Bei den Ökosystemen

Aus den im Prüffeld vorhandenen ökologisch interessanten und wertvollen Flächen der Neckaraue ist kein gegenseitiges Wechsel- und Verbundverhalten zu erwarten. Damit ist ein Verbund des Vernetzungsgrades aus dem derzeitigem Status-Quo nicht möglich.

Bedingt durch die getätigten vielfältigen punktuellen Eingriffe, Wegebau und Landwirtschaft ist das Erholungsmaß der vorhandenen Systeme so einzustufen, daß keine wirkungsvolle Aktivierung mehr zu erreichen ist.

III.10 Fazit

Mit diesen Aussagen wird klar, daß eine Trendprognose quantifiziert werden kann. Diese begründete Einschätzung ist an dieser Stelle zulässig, obwohl eine detailliertere Erfassung wesentlicher Indikatoren für die einzelnen Umweltfaktoren nicht vorliegt.

Aller Voraussicht nach wird sich die im Untersuchungsgebiet gegebene Umweltqualität weiter verschlechtern, wenn man an den gegenwärtigen Nutzungsansprüchen und dem Verhalten der Anspruchsteller nichts Entscheidendes ändert.

Die aus dieser Status-Quo-Entwicklung ableitbaren Ziele und Normen für Umweltqualität dürfen jedoch nicht Basis der Umweltqualität werden. Damit wird sichergestellt, daß sich kein Niveau unterhalb der heutigen Ausprägung einstellen kann.

IV. UMRISSE DER REALEN UTOPIE

IV.1 Allgemeines

Die bisherigen Arbeitsschritte, Bestandserfassung und Status-quo-Entwicklung haben deutlich werden lassen, daß damit keine geeigneten Vorgaben für anstrebenswerte Umweltqualität im Prüffeld gegeben wären.

Zwar sehen insbesondere die Umweltverträglichkeitsprüfung auf EG-Ebene, und deren Handhabungen in der Bundesrepublik, die Überprüfung von Verträglichkeit auf der Grundlage vorhandener Umweltqualität vor, doch kann dieser eher formale Grundsatz keinesfalls weiterhin Bestand haben. Dies ergibt sich eindeutig angesichts der Erfordernisse einer viel differenzierteren und zukunftsweisenden Umweltgütesicherung.

Der nachfolgende Arbeitsschritt zielt daraufhin ab, über eine Umweltqualität zu informieren, die sich im Untersuchungsgebiet, auch ohne die Planungsabsicht, einstellen könnte. Dieser Untersuchungsvorgang schließt also eine realistisch-optimale Sicherung und Wiederherstellung ökologischer Ausgleichsleistungen ein.

Mit der Bezeichnung >reale Utopie< soll ein realisierbares Maximum an Umweltqualitätsentwicklung aufgezeigt werden. Diese gedankliche Entwicklung wird vollzogen, auch wenn dabei einige Gesetzes- und Verhaltensänderungen notwendig wären, was zunächst als utopisch erscheinen könnte, aber dennoch sowohl denkbar, wie auch machbar wäre.

IV.2 Beim Boden

Im Plangebiet und dessen Umfeld könnten beim Boden die natürlichen ökologischen Regelungsfunktionen gesichert und wiederhergestellt werden, wenn die Landwirtschaft zuerst integrierten Pflanzenbau und dann ökologischen Landbau betreiben würde. (Keine Utopie, aber insgesamt eine gesamtwirtschaftlich sinnvole Alternative.)

IV.3 Beim Wasser

Im Untersuchungsgebiet könnten beim Wasser, wenn auch nur in Teilbereichen, durch naturnahe Regenwasserspeicherung, Regenwasserrückhaltemaßnahmen sinnvoll sein.

IV.4 Bei der Luft

Es könnten auch in Deißlingen ökologisch orientierte Beiträge zur Minderung der Schadstoffbelastung dieses Umweltmediums geleistet werden, wenn kommunale Energieversorgungskonzepte realisiert würden, vor allem, wenn neben dem bisherigen Betrachtungsschwerpunkt - dem Haushaltswärmemarkt - auch die Energiesituation im Gewerbe-, Verkehrs- und Industriebereich thematisiert und umgesetzt würde.

IV.5 Beim Klima

Hier könnten deutliche Situationsverbesserungen durch gezielte Formierung des natürlichen Bewuchses erreicht werden, die als Klimatope Wirkung zeigen könnten.

IV.6 Bei Biotop- und Artenvorkommen

Es könnten Biotoptypen >aus zweiter Hand< geschaffen werden. Dies wäre denkbar in Gestalt der Anpflanzung von Heckensystemen, Flurgehölzen, Baum- und Strauchgruppen, verbreiterter Acker- und Wegraine, sowie Brachland und damit die Wegbereitung für eine gewünschte Trocken- und Magerrasengesellschaft.

Dies alles wäre keine Utopie, würde man zugleich auch ökologischen Landbau betreiben. Ein absoluter Stop von Biozid- und Düngereintrag würde die Schadstoffanreicherung im Boden schnell minimieren.

Im Zuge einer derartigen künftigen extensiven Pflege mit Mahd, etwa im 2-Jahres-Turnus, könnte zudem die ökologische Situation wesentlich optimiert werden.

Eine Neuorganisation von Feldgehölzen, die der Fauna und Flora des Prüffeldes als Rückzugsgebiet dienen könnten, wären mittel- und langfristig Wegbereiter einer notwendigen Artenvielfalt. Für Tiere auf Nahrungssuche und Unterschlupf bei Wanderbewegungen wären Sie ein notwendigen Bestandteil ihres Lebenserhaltes.

IV.7 Bei der visuell erlebbaren Umwelt

Es könnten erhebliche Verbesserungen erreicht werden, wenn die vorstehend beschriebenen Maßnahmen beim Biotop- und Artenvorkommen realisiert und dabei die naturlandschaftlich bezogenenZuordnungen in den Gestaltungselementen vergrößert würden.

Eine intensive Durchgrünung der bereits realisierten Bebauung, verbunden mit gezielter Standortwahl, für die Einfassung der bestehenden baulichen Substanzen könnte helfen, eine positive Erlebbarkeit entstehen zu lassen.

Eine intensive Baumbuschbepflanzung natürlicher Arten könnte dazu beitragen, die bisher erstellten baulichen Anlagen wenigstens optisch auf halber Höhe zu halten, und somit bestehendes Bauvolumen kleinmaßstäblicher erscheinen zu lassen.

IV.8. Bei der kulturräumlichen Struktur

Diese Strukturen ländlicher Ausdruckformen könnten mit den aufgezählten Maßnahmen, wenn auch zum Teil in einer Ausformung aus >Zweiter Hand<, wiederbelebt und erlebbar werden.

IV.9 Bei den Ökosystemen

Es könnte mit den aufgezählten Maßnahmen dem Oberziel, einer an ökologischen Gesichtspunkten orientierten, räumlichen Freiflächenentwicklung und damit Vernetzungsmöglichkeit ein guter Schritt näher gekommen werden.

IV.10 Fazit

Unter den aufgeführten Konditionen erscheint es möglich, die heutige Umweltqualität im Untersuchungsgebiet in wesentlichen Teilen zu verbessern. Allerdings mag die Hoffnung auf Einsicht und Bereitschaft zur Durchführung derzeit utopisch sein. Dennoch wäre sie nicht ganz irreal.

Sollte man trotzdem anhand dieser >Vision< Ziele und Normen für zukünftige Umweltqualität im betrachteten Gebiet definieren wollen, so würde allerdings die gewünschte Weiterentwicklung sehr erschwert und verteuert, wenn nicht gar völlig ausgeschlossen, eine Realisierung der Planvorstellung "FRONHOF" käme also nicht in Betracht.

Dennoch muß diese Aussicht stets vor Augen gehalten werden, um sich einer >entgehenden Chance< bewußt zu sein, wenn man sich in der Abwägung für eine dortige bauliche Weiterentwicklung des Ortes entscheidet.

V. KOMPROMISSE UND ENDGÜLTIGE FESTLEGUNG DER UMWELTQUALITÄTSZIELE

V.1 Allgemeines

Die bisherigen Erkenntnisse über den ökologischen Zustand und dessen mögliche Entwicklung im betrachteten Gebiet lassen also folgende Aussagen zu:

- Die ökologische Bestandssituation im Untersuchungsgebiet ist ausweislich der Erhebungsergebnisse nicht befriedigend.

  Dies betrifft sowohl den Teil der noch unbeplanten Freiflächen, als auch die vorhandene Ortsrandbebauung. Das bereits bebaute Areal hat ein relativ niedriges ökologisches Niveau und darf nicht die Orientierungsgröße für eine Umfeldverträglichkeitsbetrachtung sein.

  Dies gebietet allein schon eine verantwortliche und mittelfristig anzustrebende ökologische Entwicklung des betrachteten Prüffeldes.

- Die ökologische Situation im Gebiet "FRONHOF" wird sich in ihrem Niveau weiter verschlechtern, wenn sich an der gegenwärtigen Belastungslage nichts ändert.

- Es wäre jedoch auch möglich, die Umweltqualität von heute in wesentlichen Bereichen zu verbessern. Allerdings bedürfte dies erheblicher Einsicht und Mitwirkungsbereitschaft aller Verursacher. Diese theoretisch mögliche Verbesserung ist damit letztendlich nur durch Verzicht auf weiteres Wachstum in der dortigen Situation möglich.

  Damit ist der Spielraum für die Definition von Zielen und Normen künftiger im Gebiet "FRONHOF" gewünschter Umweltqualitäten umrissen.

  Aus ökologischer Sicht muß hier eine Verbesserung eintreten, sowohl im bereits bebauten, wie auch im künftig baulich zu nutzenden Bereich.

Trotz der vorhandenen Situation des Gebietes ist es gerechtfertigt, größere Anstrengungen in bio-ökologischer Hinsicht zu machen. Eine Verbindung der "Biotopfläche Neckaraue" unter Einbezug des östlichen und westlichen Umfeldes wird angestrebt.

Der schalltechnisch erforderliche Lärmschutzwall wird nicht nur als rein technisches Bauwerk erstellt. Die Vorstellungen der Gemeinde laufen darauf hinaus, daß hier eine Möglichkeit zum Entstehen von Kleinbiotopen besteht. Deshalb erfolgt die Ausgestaltung so, daß sich selbständige Pflanzgemeinschaften bilden können.

Hierbei werden Kleinstbiotope geschaffen, die sowohl durch Geländeausformung individuell hergestellt werden oder sich selbst überlassen bleiben.

Folgende Ziele werden angestrebt:

- Schutthaldenflora
- Steinhaufen mit Hohlräumen
- Hecken als Vogelschutzgehölz und Baumbüsche als Traufgestaltung (standortgerechte Arten, Tiefwurzler und Bodenfestiger)
- Magerrasen (sonnenexponiert)
- Wasserpfützen mit teilweiser Beschattung.

Die Pflanzung geschieht in höhenbedingter Abstufung, Baum, Strauch, Kraut (siehe schematische Darstellung in Anlage 9).

Künftige Ausdehnungen von möglichen Baukörpern müssen, sowohl in der Flächenausdehnung, wie auch in der Höhenentwicklung dieser Vorgabe Rechnung tragen. Als Beitrag zur Umweltsicherung müssen neue Biotopstützpunkte entwickelt werden. Diese kleinflächigen Punkt- und Linienbiotope sind dann mit den im Umfeld vorhandenen Flächen zu integrieren.

Mit einer derartigen >angemessenen Vision< wäre den bisher vorherrschenden privaten Belangen mit der Rechtsposition des Grundstücksnutzungswertes weitgehend Rechnung getragen. Zugleich würde man den, auf ökologische Verbesserung zielenden, öffentlichen Belangen Genüge tun.

V.2 Ziele und Normen

Die daraus abzuleitenden Ziele und Normen für künftige Umweltqualität zeigen sich in der Sicherung und Entwicklung der natürlichen Leistungsfähigkeit:

V.2.1 des Bodens

Indikatoren hierbei sind Versiegelungsgrad und spezifisches Produktionsvermögen an Biomasse.

Akzeptor bleibt die ökologische Regelungsfunktion.

V.2.2 des Niederschlagswassers

Indikator ist die Regenwasserrückhaltung /Speicherung im Boden.

Akzeptor bleibt sowohl die Fläche für naturnahe Rückhaltung , wie auch diejenige für spezielle Bepflanzung,mit wasserspeicherndem Wurzelwerk und damit erhöhter Verdunstungsrate.

V.2.3 der Luft

Indikator ist der Schadstoffanteil in der Atmosphäre.

Akzeptoren sind die empfindlichsten Pflanzenarten der Schutzflächen.

V.2.4 des Klimas

Indikator ist hierbei die Klimatopwirkung klein- und mittelflächiger Punktbiotope, verteilt über das Plangebiet, in Verbindung mit den angrenzenden Vorrangbereichen.

Akzeptoren vgl. Luft

V.2.5 des Biotop- und Artenvorkommens

Indikator ist die vorhandene, in Qualität und Quantität als ergiebig sich präsentierende Neckaraue, vernetzt mit den umgebenden Vorrangflächen.

Akzeptoren vgl. Luft

V.2.6 der visuell erlebbaren Umwelt

Indiktor sind Baum- und Baumbuschgruppen, sowie die kleinflächigen Linienbiotope in Form von Hekkensystemen, verbunden mit der angrenzenden Neckarniederung (Darstellung in Anlage 9).

Akzeptor ist die Silhouettenwirkung der künftigen Orientierungsmarken und linienhaften Elemente.

V.2.7 der kulturräumlichen Struktur

Durch gezielte Maßnahmen (Schutzmaßnahmen beim Bau von Gebäuden und Infrastrukturen), sowie Bodenschutzmaßnahmen, sind verstärkende Hilfen erforderlich für nützliche Insekten und Mikroorganismen, deren Lebensraum dadurch erhalten bleibt.

V.2.8 den Ökosystemen

keine Vernetzung mehr möglich.

V.2.9 Fazit

Mit der Forderung, anhand dieser ausgewählten Indikatoren umd Akzeptoren die mittelfristig anzustrebende Umweltqualität zu sichern und weiterzuentwickeln, ist ein Rahmen für die gesuchte angemessene Lösung eines ökologisch orientierten neuen Nutzungsanspruches gegeben.

Die weiteren Arbeitsschritte befassen sich nun mit den daraus abzuleitenden Zielen und Normen der gewollten Umweltqualität, auf die hin eine Verträglichkeit des künftigen Baugebietes überprüft wird.

Damit wird eine nachvollziehbare Orientierungsgrundlage geschaffen, die die Ausformung der künftigen Planungsabsichten der Gemeinde weitgehendst prägt.

VI. GENERELLE VORGABEN FÜR DIE ÖKOLOGISCHE ERSCHLIESSUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG

VI.1 Allgemeines

Die im bisherigen Diskussionsverlauf abgehandelten Rahmenbedingungen für den Wohngebiets- und Gewerbestandort "FRONHOF" haben deutlich werden lassen, daß die gebietlich notwendige Attraktivität für künftige Nutzer auch in einer ökologischen Erneuerung besteht, ohne daß man jedoch mit dem wertvollen Flächenpotential allzu verschwenderisch umgeht. An eine erstrebenswerte Umweltqualität sind demnach Anforderungen zu stellen, die sich wie folgt darlegen lassen.

Zunächst ist klar, daß das bestehende ökologische Niveau angehoben werden muß. Dies kann mit Rücksicht auf privates Engagement eher in image- und werbeträchtiger Form, als nach Maßgabe ökologischer Optimierung erfolgen.

Sicher kann man die den Standortbelangen "FRONHOF" angepaßte ökologische Konzeption auch nach Maßgabe ökologischer Regelungsfunktion realisieren. Hierbei lassen sich die der dortigen Situation angepaßten Vorstellungen und Ziele für Umweltqualität benennen, die nunmehr endgültig als Leistungserfordernisse für eine ökologische Erschließungs- und Bebauungsplanung gelten.

Damit wird transparent, daß die Verknüpfung der Aspekte von Wohn- und Gewerbeerfordernissen und der im Interesse der Ökologie anzustrebenden Umweltqualität, unter zwei wesentlichen Bedingungen möglich wird.

Zunächst müssen die ökologischen Systeme, wenn auch aus "Zweiter Hand" in ihrer Gesamtwirkung den sich Ansiedelnden, sowie den Versorgungs- und Dienstleistungsinfrastrukturen angepaßt sein. Dies geschieht vor allem auch in einer visuellen Hervorhebung, die dann letztendlich auch das Image prägt. Die hierbei zu schaffenden Systeme müssen hinsichtlich ihres naturhaushaltlichen Leistungsvermögens möglichst ohne technische Unterstützung und ohne ständig steuernd Eingriffe durch den Menschen weiterhin existieren können.

Hieraus werden nun die Hinweise auf Art und Maß der künftigen Erschließungs- und Bebauungsplanung abgeleitet. Als Orientierungsgerüst zeichnet sich dabei nachfolgend Dargestelltes ab.

VI.2 Orientierungsgerüst

Eine geringstmögliche Beeinträchtigung des Leistungsträgers >Boden< hinsichtlich seiner ökologischen Regelungsfunktion ist, durch eine Minimierung von Versiegelung, Verdichtung und Schadstoffeintrag, erforderlich.

Maßnahmen zum Erhalt der Flächen, als eine der wichtigsten Aufgaben innerhalb des Planungsvorganges sind zu ergreifen.

Mit einer weitestgehenden, oberflächennahen Rückhaltung von Niederschlagswasser unter gleichzeitiger Unterbindung jeglicher Kontamination des im Boden versickernden Wassers ist der Boden als Lebensgrundlage zu schützen.

Eine Verbesserung der Immissionssituation bei Luft ist anzustreben. Ein wesentlicher Ansatz liegt in der Schaffung und im Erhalt kleinflächiger Punkt- und Linienbiotope , die visuell wirksam eingesetzt werden müssen, ohne daß sie in ihrer ökologischen Regulationsfunktion beeinträchtigt werden. Diese Punkt- und Linienbiotope sind dann mit der angrenzenden ökologischen Fläche der Neckaraue zu verknüpfen.

Zur deutlichen Verbesserung des Image- und Werbeaspektes bietet sich ökologisch-visuelle Begrünung an, die sich zwar nicht durch ihre Regulationsfunktion, wohl aber durch Produktionsleistungen und Beiträge zum Immissionsschutz und zur Kleinklimawirkung auszeichnet. Die angestrebte visuell erlebbare dortige Umwelt wird dann insgesamt durch gut verteilte Bepflanzung, in Zuordnung zu Punkt- und Linienbiotopen, geprägt.

Insbesondere wird die Ausformung und Ausgestaltung des Lärmschutzwalles so erfolgen, daß im Laufe einiger Jahre, der Eindruck eines Fremdkörpers ausgeschlossen werden kann.

VII. MASSNAHMEN ZUR HERSTELLUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Im folgenden geht es um projektbezogene Maßnahmen zur Schadensvermeidung und -minderung, bezogen auf Erschließung, Bebauung und funktionale Auswirkungen im künftigen Gebiet "FRONHOF".

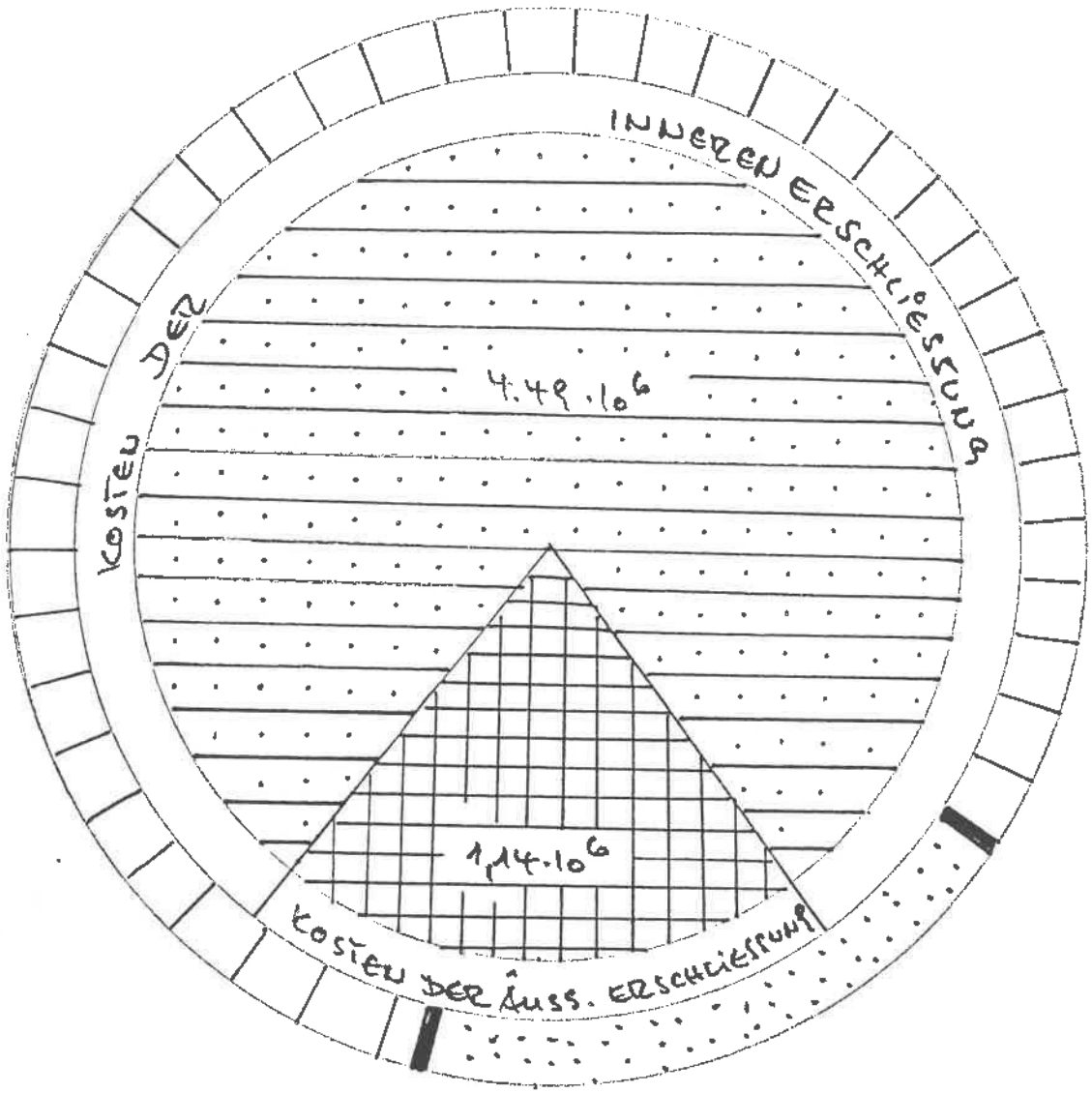
VII.1 Allgemeines

Schon im Zuge der Planaufstellung ist diese Kalkulation anzustellen, da der Bebauungsplan zeitgleich mit der derzeitigen Flächennutzungsplan-Fortschreibung betrieben wird.

Die sonstigen Kriterien, wie Lage und Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen und zentralen Einrichtungen, Landschaft, Natur- und Bodenschutz werden an anderer Stelle dieser Begründung behandelt.

Entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB werden nachfolgend die "wesentlichen Auswirkungen" der Planung, insbesondere auch die zu erwartenden Kosten von Infrastrukturmaßnahmen behandelt, die die Gemeinde betreffen.

Nachfolgende Abbildung zeigt das Ergebnis der dem Entscheidungsprozeß zugrunde gelegten Investitionskostenermittlung, einschließlich der kommunalen Folgeeinrichtungen. Sie beinhaltet auch die Kosten der am Ortseingang vorgesehenen geschwindigkeitsdämpfenden Straßenumbaumaßnahmen.
(Bereich Kreisstraße)



KOSTENTRÄGER

Gemeinde

Bauherr

KOSTENART

Äußere Erschließung

Innere Erschließung

In der Darstellung vermerkt der Inhalt der Kreisfläche den "städtebaulichen Aufwand", den die Gemeinde, für die Ortserweiterung, durch kommunale Folgeeinrichtungen, äußere und innere Erschließung, zu tragen bzw. vorzuleisten hat, nämlich 1.140.000,- DM, 4.490.000,-- DM, 5.630.000,-- DM.
Grundlage sind die Baupreise des Jahres 1991.

Der innere "Kostenkuchen" läßt die Größe der einzelnen Aufwandsgruppen erkennen. Bei der inneren Erschließung ist öffentlicher Bereich und Grundstücksbereich unterschieden. Läßt die innere Kreisfläche das Volumen der Kostenarten erkennen, so vermerkt der Außenring den Anteil der verschiedenen Kostenträger.

Die kommunalen Folgeeinrichtungen und die äußere Erschließung sind zunächst voll von der Gemeinde zu übernehmen. Bezüglich der inneren Erschließung ist zu erkennen, inwieweit die Bauherren (Grundeigentümer) über Erschließungsbeiträge (BauGB) und Anliegerbeiträge (KAG) für Wasserversorgung und Kanalisation gemäß der geltenden Ortssatzung der Gemeinde Deißlingen herangezogen werden können, und was bei der Gemeinde verbleibt.

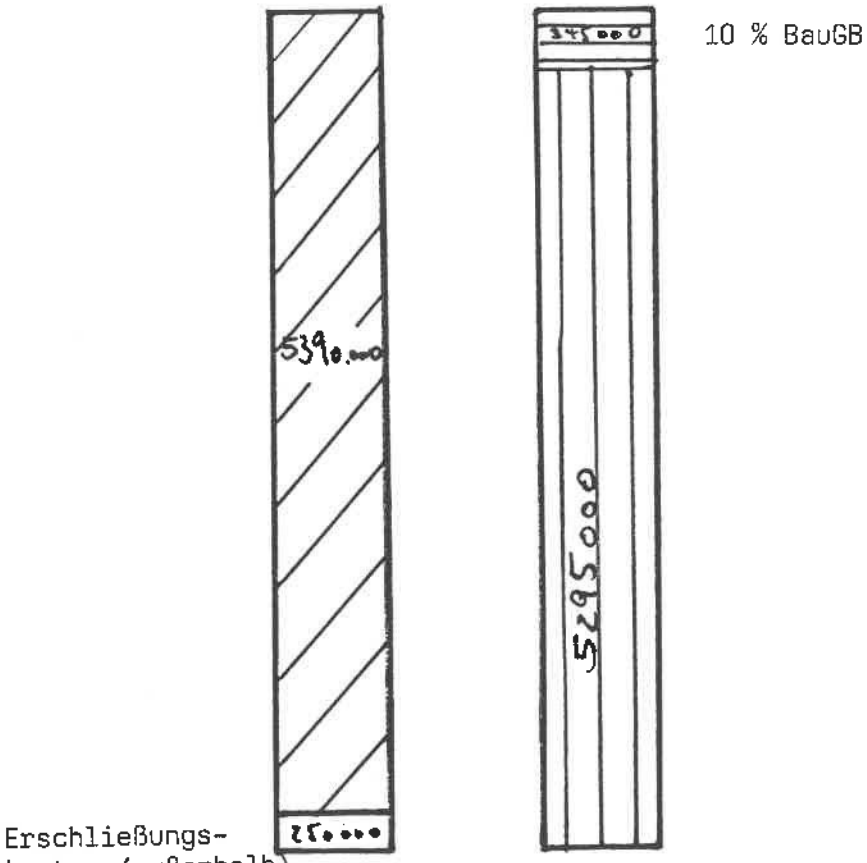
Im vorliegenden Fall hat die Durchleuchtung der Haushaltssituation der Gemeinde und ihrer bereits festliegenden Verpflichtungen für kommende Jahre, sowie die Abschätzung der aus der städtebaulichen Investition sich ergebenden Folgelasten gezeigt, daß die Realisierung des Projektes für die Gemeinde ein finanziell abgesichertes Unternehmen darstellt.

Nachfolgende Abbildung enthält eine zusammenfassende Darstellung der städtebaulichen Infrastrukturaufwendungen und ihrer Finanzierung.

GESAMTKOSTEN UND FINANZIERUNG

Aufwendungen im öffentlichen Bereich

Gesamtsumme 5.640.000,-- DM



10 % BauGB

Erschließungs-
kosten (außerhalb)

Kosten- und Finanzierungsangaben

In der linken Kostensäule sind der nach derzeitigem Planugnsstand zu erwartende innere Erschließungsaufwand, der lagebedingte äußere Erschließungsaufwand der Ortserweiterung aufgetragen.

Die Aufbringung der erforderlichen Mittel ist in der rechten Kostensäule veranschaulicht.

VII.2 Finanzielle Angemessenheit des Erschließungsaufwandes

Zur Beurteilung der Angemessenheit und Wirtschaftlichkeit des gesamten Erschließungsbedarfes für das Neubaugebiet ist es erforderlich, verschiedene Bezugswerte heranzuziehen und diese zu einem abwägenden Vergleich zu benutzen.

Die ermittelten Daten werden nicht nur auf Brutto- oder Nettobauland, sondern auch auf Geschoßfläche und Wohnungen bezogen.

Bei der Überprüfung von Angemessenheit, sowie Erfordernis der künftigen Erschließungsanlagen insgesamt und der Erschließungsgrünflächen ist es nicht mit Flächenbetrachtungen allein getan. Deshalb werden bei der Abwägung, ob Umfang und Teilung der verschiedenen Erschließungsflächen in dem prokektierten städtebaulichen System dem Erfordernis entspricht, die Erschließungskosten herangezogen, die durch die vorgeschlagene städtebauliche Konzeption verursacht werden.



ABBILDUNG 3

Die hier dargestellte schematische Grafik stellt die in der Wohnwirtschaft gebräuchliche Übersicht von Bauland und Erschließungskosten im Rahmen der Gesamtkostengliederung des Wohnungsneubaues, in Anlehnung an die II.BV und an DIN 276 (Kosten von Hochbauten).

Man erkennt hierbei, daß der bauliche Erschließungskomplex nicht nur in der öffentlichen Erschließungsfläche investiert ist, sondern auch einen Teil der sogenannten Außenanlagen erfaßt, da diese nach den planerischen Festsetzungen ebenfalls durch die Erschließung beeinflußt werden.

Zur Beurteilung der Angemessenheit der Erschließung aber sind letztendlich noch weitere Kriterien maßgebend.

Flächenkriterium des Allgemeinen Flächenprozentsatzes

Was den allgemeinen Flächenprozentsatz, bezogen auf das Bruttobauland, anbetrifft, so wird diese Thematik seit langem bei der Baulandumlegung behandelt.

Schon im früheren Umlegungsrecht gab es Höchstgrenzen für den "unentgeltlichen" Flächenbeitrag zu den an sich unbegrenzt ausscheidbaren Verkehrs- und Grünflächen, um ihn auf das durch den Vorteil gerechtfertigte Maß zu beschränken. In des Lex Abdickes von 1902 betrug diese Höchstgrenze 30%, nach der Fassung von 1907 35% bzw. 40%, im Kölner Umlegungsgesetz 50%, im Nordrhein-Westfälischen Aufbaugesetz 35%, § 58 Abs. 1 BauGB nennt 30%.

In den nachfolgend dargelegten Graphiken liest man für die Erschließungsflächen 17,6 % ab und die Infrastrukturflächen insgesamt 19,6 %.

Die Festlegung einer Quote selbst ist zwar an sich problematisch. Im vorliegenden Fall überschreiten die örtlichen Erschließungsflächen jedoch nicht die Grenzen, bei der eine weitere Überprüfung des Erschließungskonzeptes angezeigt ist.

FLÄCHENBILANZ

Erschließungsverkehrsfläche

Erschließungsgrünfläche

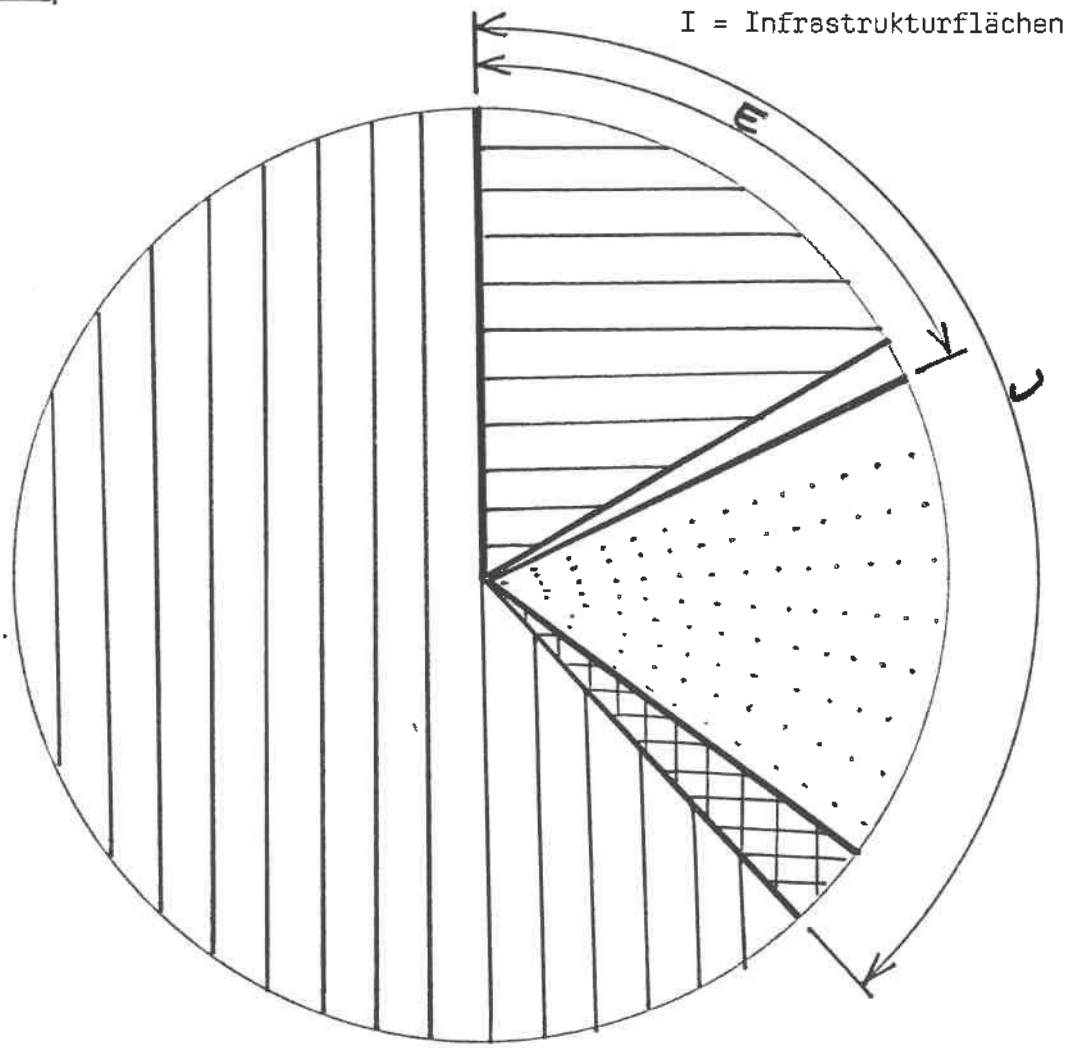
Allgemeine Grünfläche

Fläche für Gemeinbedarf

Nettobauland

E = Erschließungsflächen

I = Infrastrukturflächen



Das Plangebiet beinhaltet Geschoßflächenzahlen, bei denen mit Sicherheit hervorgeht, daß der vorliegende Prozentsatz nicht nur im Rahmen liegt, sondern vielmehr angemessen ist.

Eine Erhöhung des Prozentsatzes durch notwendigen Erschließungsflächenbedarf, infolge Immissionsschutzanlagen, sowie ökologischer Ausgleichsflchen, ist in vorliegendem Fall begründet.

Flächenkriterium: Einzelansätze für Parkierungsflächen und Erschließungsgrünflächen gemäß örtlicher Erschließungsbeitragssatzung

Im Rahmen des besprochenen Flächenbeitrages wurde nun geprüft, ob in den Verkehrsflächen die Parkierungsflächen den für erforderlich gehaltenen Ansätzen (Obergrenzen), bezogen auf die zulässige Geschoßflächensumme, gerecht werden.

Entsprechend der Erschließungsbeitragsmustersatzung des Deutschen Städtetages liegt sie bei 10% der Geschoßfläche. Der Anteil im Plangebiet "FRONHOF" liegt bei 2,0 %. Der Anteil von Erschließungsgrünflächen, auf die Geschoßfläche bezogen, liegt bei 2,6 % und liegt somit in der Vorgabe der genannten Mustersatzung (25%).

Fazit

Bei der Bewertung des vorliegenden städtebaulichen Projektes, als Grundlage der Entscheidung, wurde mit der Erfassung der monetären Planwirkungen ein weiterer abwägungserheblicher Vorgang durchgeführt. Diese Darstellung der Bewertung des monetären Aspektes, wobei zunächst der gesamte Infrastrukturbedarf behandelt, alsdann auf den Flächenbedarf und die Investitionskosten im Erschließungsbereich eingegangen wird, ergänzt die qualititative Bewertung der Planungsabsicht.

Der durch diese Erhellung des städtebaulichen Vorhabens gewonnene Einblick umfaßt auch die kommunalen Folgeeinrichtungen, die von der Gemeinde zu leisten sind.

In dem auf diese Weise ermittelten angemessenen "städtebaulichen Aufwand" der beabsichtigten Ortserweiterung liegen die künftigen Maßnahmen der Abwasserbeseitigung. Damit wird transparent, daß die durch die Planungskonzeption einzustellenden erschließungswirtschaftlichen Gesichtspunkte, in Verbindung mit den vielseitigen tiefbautechnischen Notwendigkeiten, in ihrer Umhüllenden als angemessen einzustufen sind.

1. INNERE ERSCHLIESSUNG

Verkehrsfläche / Bruttobauland	=	18.000 / 102.000	=	17,6 %
Verkehrsfläche / Nettobauland	=	18.000 / 82.000	=	22,0 %
Verkehrsfläche / Geschoßfläche	=	18.000 / 66.800	=	26,9 %
Verkehrsfläche / Nutzeinheiten	=	18.000 / 125	=	144 m²/NE
Straßenerschließung / Bruttobauland	=	2.800.000,- / 102.000	=	27,45 DM/m²
Straßenerschließung / Nettobauland	=	2.800.000,- / 82.000	=	34,15 DM/m²
Straßenerschließung / Geschoßfläche	=	2.800.000,- / 66.800	=	41,92 DM/m²
Straßenerschließung / Nutzeinheiten	=	2.800.000,- / 125	=	22.400,- DM/NE

2. ÄUSSERERE ERSCHLIESSUNG

Baukosten / Bruttobauland	=	1.140.000,- / 102.000	=	11.18 DM/m²
Baukosten / Nettobauland	=	1.140.000,- / 82.000	=	13,90 DM/m²
Baukosten / Geschoßfläche	=	1.140.000,- / 66.800	=	17,06 DM/m²
Baukosten / Nutzeinheiten	=	1.140.000,- / 125	=	9.120,-- DM/NE

26 Reihenhäuser
45 Gebäude 1-geschossig
19 Gebäude 2-geschossig
90 Gebäude = 125 WE

In der vorgebrachten Betrachtungsweise wird ersichtlich, daß Umfang und Teilung der verschiedenen Erschließungsanlagen des beabsichtigten städtebaulichen Systemes den Erfordernissen entsprechen.

Die Heranziehung der Erschließungskosten, bezogen auf die repräsentativen Parameter, haben vergleichbar günstige Verhältniszahlen ergeben, wie sie in bisherigen Baugebiet nicht nur akzeptiert, sondern auch gewollt waren.

VII.3 Parzellierung und Erschließungsaufwand, in Abhängigkeit vom Erschließungssystem

Entsprechend der von E-Gassner erstmals theoretisch dargelegten Weise, inwieweit durch die Art der Parzellierung eines Gebietes der Verkehrsflächenaufwand beeinflußt wird, befaßt sich die Begründung in nachfolgender Abbildung.

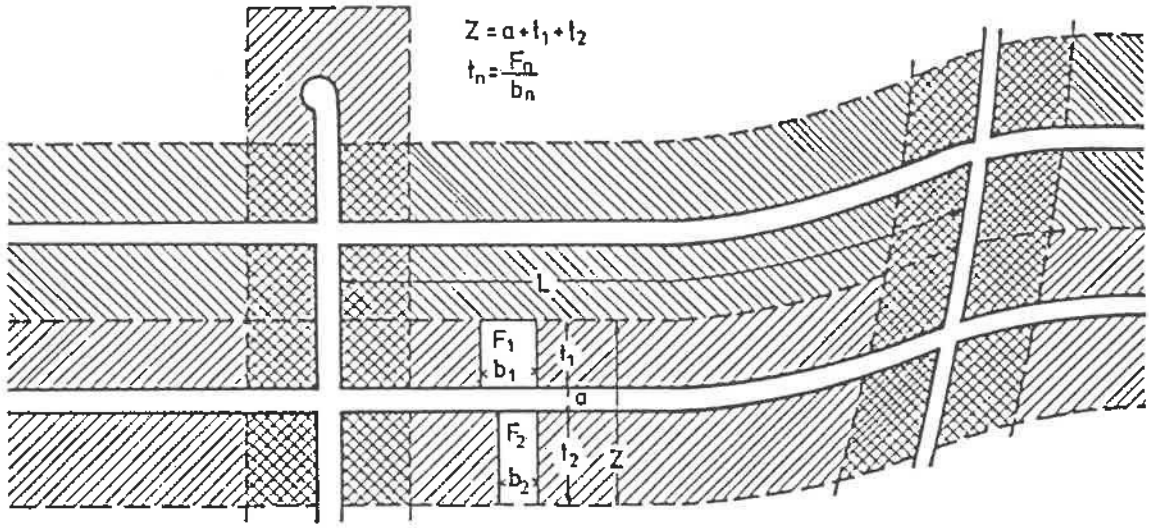
Mit einer schematischen Einordnung der Planidee "FRONHOF" wird diese theoretische Betrachtung entsprechend aufgearbeitet.

Nachfolgende Abbildung zeigt im oberen Teil, daß ein Areal durch die Anzahl ungefähr paralleler Anliegerstraßen erschlossen wird, wobei die zu jeder Straße gehörende Erschließungszone von Größe und Zuschnitt der auf beiden Seiten auszulegenden Baugrundstücke abhängt. Es ist ferner abzusehen, daß Querstraßen in kurzen Abständen unwirtschaftlich sind, da sich relativ viele Erschließungszonen überdecken.

Die in der Planungsvorstellung gewählte Situation, idealisiert dargestellt, zeigt jedoch, daß der erforderliche Erschließungsaufwand, trotz lieblicher und dörflich kleinmaßstäblicher Ausprägung den angemessenen Rahmen nicht sprengt.

Der wirtschaftliche Vorteil der Erschließungsform "Stichstraße" im Plangebiet, wird so angewandt, daß eine möglichst große Anzahl von Bauplätzen, vor Kopf angeschlossen, und mit sparsamer Bemessung der Wendemöglichkeit, versehen wird.

ERSCHLIESSUNGSZONEN Z BEI ANLIEGERSTRASSEN



STRASSENLAND JE GRUNDSTÜCK (ABTRETUNG) = $A = a \times l$ $\quad l = \frac{b}{2} + \frac{F}{L} + \frac{ab}{2L}$

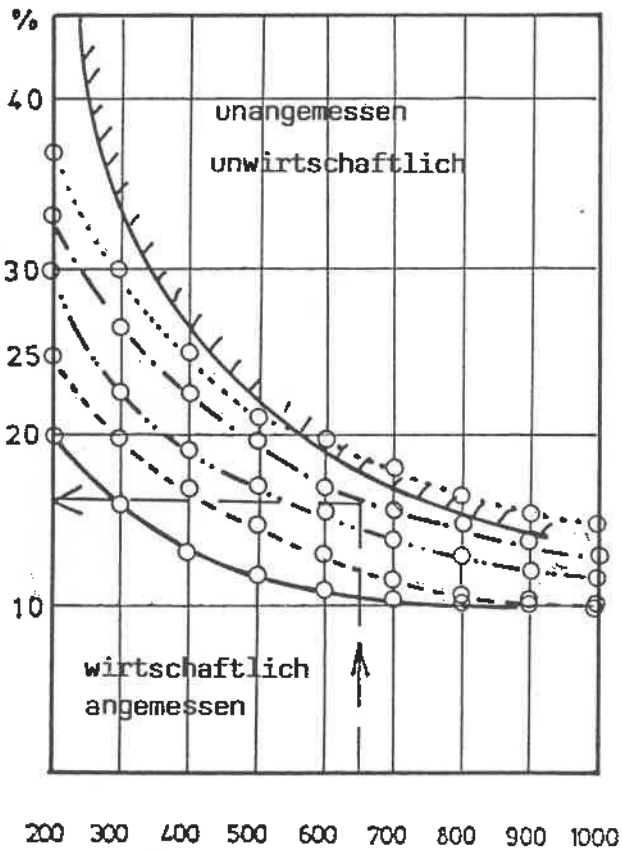
STRASSENLAND IN % DES BRUTTOBAULANDES = $\alpha = \frac{A \cdot 100}{F + A}$ [%]

DER STRASSENLANDANTEIL HÄNGT NICHT NUR VON DER STRASSENBREITE (a) UND DER GRUNDSTÜCKSGRÖSSE (F) AB, SONDERN AUCH VON DEM GRUNDSTÜCKSZUSCHNITT (b) UND DEM QUERSTRASSENABSTAND (L)

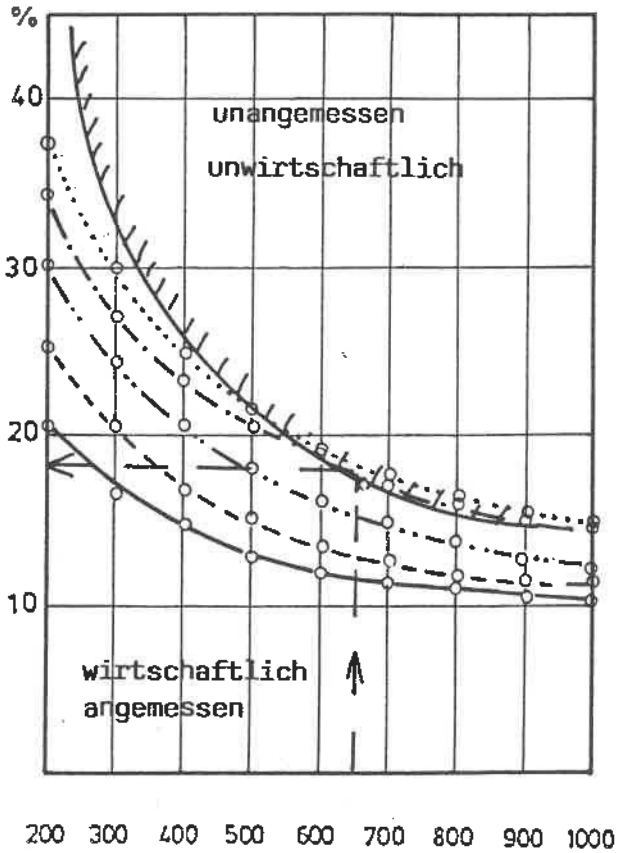
STRASSENLAND IN PROZENT DES BRUTTOBAULANDES

b = 30 m
b = 25 m
b = 20 m
b = 15 m
b = 10 m

Straßenbreite a = 7,0 m
Blocklänge L = 103,0 m



Straßenbreite a = 7,0 m
Blocklänge L = 86,0 m



200 300 400 500 600 700 800 900 1000
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE F IN m^2

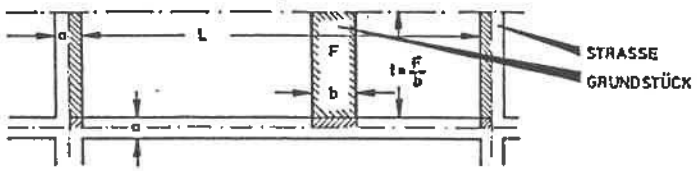
200 300 400 500 600 700 800 900 1000

STRASSENLAND JE GRUNDSTÜCK (ABTRETUNG) = $A = a \times l$ $\quad l = \frac{b}{2} + \frac{F}{L} + \frac{ab}{2L}$

STRASSENLAND IN % DES BRUTTOBAULANDES = $\alpha = \frac{A \cdot 100}{F + A}$ [%]

DER STRASSENLANDANTEIL HÄNGT NICHT NUR VON DER STRASSENBREITE (a) UND DER GRUNDSTÜCKSGRÖSSE (F) AB, SONDERN AUCH VON DEM GRUNDSTÜCKSZUSCHNITT (b) UND DEM QUERSTRASSENABSTAND (L)

STRASSENAUFWAND JE GRUNDSTÜCK IN ABHÄNGIGKEIT VON GRUNDSTÜCKS-GRÖSSE, GRUNDSTÜCKSZUSCHNITT UND QUERSTRASSENABSTAND

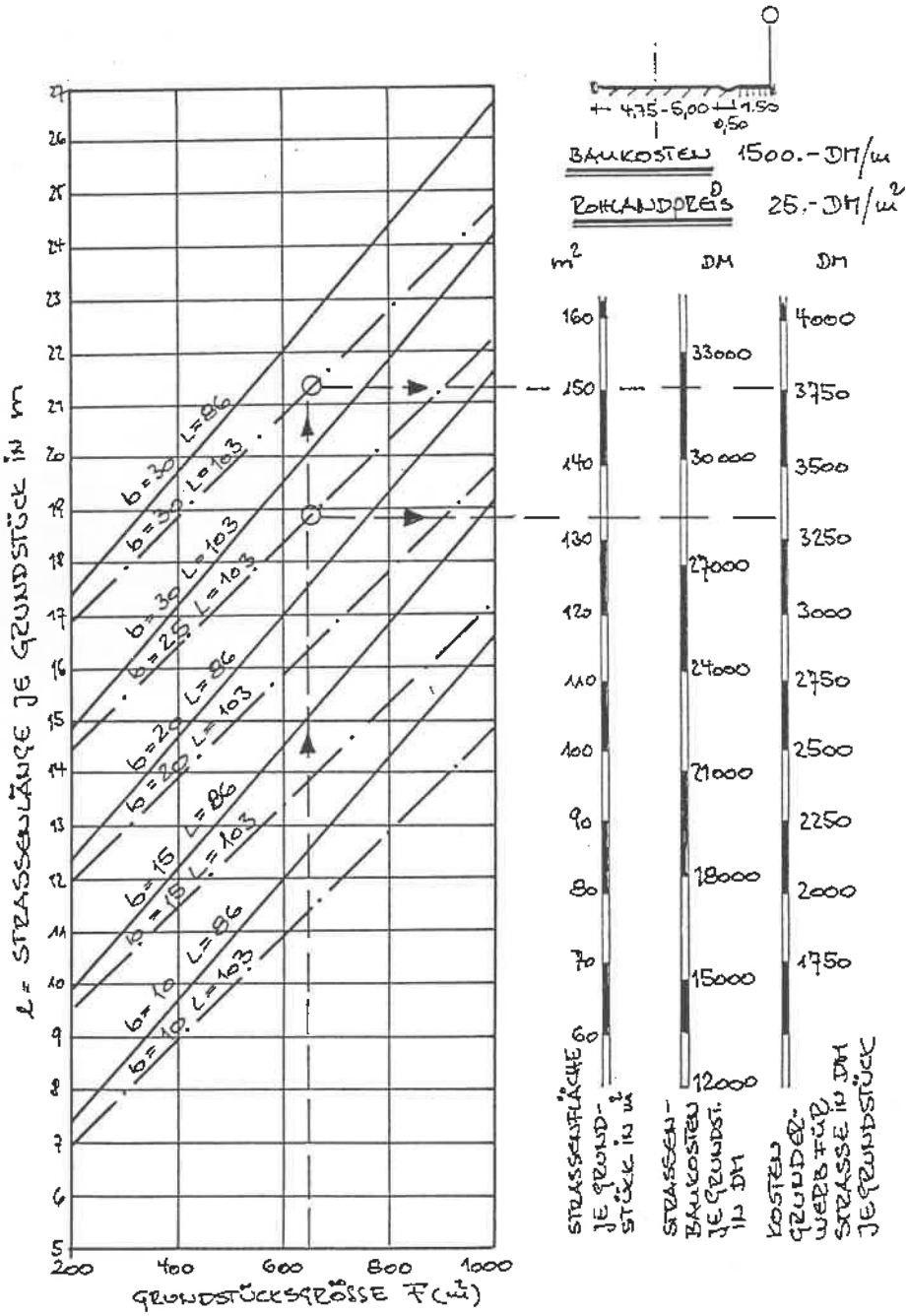


THEORETISCHE STRASSENLÄNGE JE GRUNDSTÜCK:

$$l = \frac{b}{2} + \frac{F}{L} + \frac{a \cdot b}{2 L}$$

STRASSENFLÄCHE JE GRUNDSTÜCK:

$$A = l \cdot a$$



Im unteren Teil der Abbildung, der den prozentualen Anteil des Straßenlandes am Bruttobauland (Baugrundstück zuzüglich anteilige Straßenfläche) darstellt, ist der Straßenlängenanteil je Parzelle mit -l- bezeichnet und als Funktion der Größen F, b, L und -a- abgeleitet.

Nimmt man die Straßenbreite -a- an, sowie den Abstand der Querstraßen mit -L-, so läßt sich der dadurch bedingte, im übrigen von der Parzellengröße -F- abhängige Straßenlandbedarf in % des Bruttobaulandes durch die b-Linien darstellen.

Die im Hinblick auf moderne Erschließung und heutige Erfordernisse anzusehende Baublocklänge im ländlichen Raum ergibt einen relativ hohen Prozentsatz. Unter Berücksichtigung der in der Gemeinde umsetzbaren Flächenwerte hat der Gemeinderat die vorliegenden Werte nicht nur akzeptiert, sondern vielmehr im Abwägungsprozeß für notwendig und gemeindekonform erachtet.

Für den zu erwartenden Erschließungsaufwand ist aber nicht nur die Netzform des Erschließungssystemes von Bedeutung, sondern in ganz erheblichem Maße auch die Wahl der Erschließungsprofile.

Dem Trend zu sparsamen Erschließungsformen hat sich die Gemeinde angeschlossen.

Das beabsichtigte Erschließungskonzept des Plangebietes "FRONHOF" entwickelt sich im Rahmen angemessener Strukturen und lehnt sich ang an die Vorgaben der EAE an.

Aus den Werten der Tabelle auf Seite 34c ist zu entnehmen, daß die Ergebnisse, basierend auf den gewählten Parametern, in einer angemessenen Größenordnung liegen. Diese Werte entsprechen dem Erfahrungswert vergleichbarer Wohngebiete in der umgebenden Raumschaft.

Nun sind Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit nicht Begriffe gleichen Inhaltes. Auch hat die Gemeinde Deißlingen in der Beurteilung dessen, was sie im vorliegenden Falle "FRONHOF" für erforderlich hält, einen weiten Erschließungsspielraum. Trotz Unterhaltungskosten und in der Verantwortung einer ordnungsgemäßen Benutzbarkeit der öffentlichen Verkehrsflächen, hat sich die Gemeinde zu Mindestanforderungen, bezüglich Erschließungsausformungen, durchgerungen.

Teile vorhandener Infrastrukturen werden in die Planung mit einbezogen. Hierbei ist insbesondere auch die Zufahrt zum geplanten Kindergarten angesprochen, die nicht über die Rottweiler Straße möglich ist. Die Hauptzufahrt zum geplanten Kindergarten erfolgt über die innere Erschließung des neuen Baugebietes.

Mit der Anbindung des Plangebietes an die K 5542 durch zwei künftige Straßen ist der Sicherheit der jederzeitigen Anfahrtsmöglichkeit des Plangebietes entsprochen.

Ausbaustandart und Ausbauquerschnitt dieser Anbindungsäste entsprechen dem Bedürfnis der Sicherheit und Leichtigkeit des dort zu erwartenden Verkehrsaufkommens.

Das innere Verkehrserschließungssystem entspricht den heutigen Vorgaben einer verkehrsberuhigten und geschwindigkeitsgeminderten Erschließungsform.

Schwerpunkte liegen ebenso in den Angeboten fußläufiger Verbindungen, wie in den Erkenntissen einer Ausweisung und zur Verfügungsstellung von ausreichend öffentlichem Raum für den ruhenden Verkehr.

Insgesamt sieht die Planungsvorstellung keine Übernahme lehrbuchhafter Vorgaben vor, sondern erarbeitet gebietspezifische Ausformungen der Erschliessungsanlagen. Diese flexible Handhabung entspricht der vorhandenen Situation und unterstreicht die ausgiebige Auseinandersetzung der Planungshoheit mit der vorliegenden Problematik.

Der Entscheidungsprozeß für die gewählte quantitative und qualitative Ausgestaltung der Erschließung, Bestand wie Neues, gründet auf der Basis des gesamt gemeindlich Machbaren, unter Berücksichtigung des gegenseitigen Nutzungspotentiales. Hierbei wurde in die Abwägung bewußt das Argument der bestehenden und weiterhin gewünschten dörflichen Enge und Gemeinsamkeit einbezogen.

Hinsichtlich der Straßenbaukosten hat sich der Gemeinderat auch auseinandergesetzt mit der Wahl der Straßenbaubaubefestigung. Sparsame Profile, qualitativ gehoben ausgebildet, haben letztendlich obsiegt, gegenüber quantitativ großzügigeren Ausbauprofilen.

Die Gemeinde hat mit ihren gewählten Erschließungsquerschnitten aus dem Katalog möglicher Anwendungen ein Maß gewählt, das im Spannungsfeld von Motorisierung und Verkehrsberuhigung einen höchstmöglichen Befriedigungsgrad erscheinen läßt und dem neuen Gebiet die visuelle Eigenständigkeit sichert.

VII.4 Verkehrsanlagen

Bei den Verkehrsanlagen im Plangebiet sehen diese Maßnahmen zugunsten der Umwelt wie folgt aus:

VII.4.1 Straßenlängen

Längenbeschränkung des Gesamtstraßennetzes auf das absolut erforderliche Maß.

Dies drückt sich darin aus, daß auch mittels der gewählten Linienführungen ein Minimum an Infrastruktur erzielt und damit ein Mehr an Doppelerschließung vermieden wird. Eine daraus etwa ableitbare Einschränkung des Fahrkomforts ist nicht erkennbar.

Das gewählte Erschließungssystem stellt insgesamt ein geringstmögliches Maß an zu befestigendem Flächenanteil der gewollten Infrastrukturen dar.

Die gewählten Straßentrassen und künftigen Gradienten gewährleisten, daß die zum Ausbau notwendigen Bodenbewegungen gering gehalten werden können.

VII.4.2 Straßenbreiten

Flächenminderung wird erzielt durch schmale, nach Verkehrsbedeutung ausgestaltete Straßen, mit größtenteils einseitiger Wegeführung.

PKW-Längsparkstreifen entlang den Straßen, verteilt über das gesamte Plangebiet, sichern die Anordnung von geringen Straßenausbaubreiten ab.

VII.4.3 Optimierung der Erschließungsbereiche

Die Planungsvorgaben weisen eine geringe Überlagerung von Erschließungszonen und eine einfache Anordnung von Straßen und teilweiser Vorkopf-Erschließung durch Stichstraßen aus.

VII.4.4 Begrünungskonzept

Privates und öffentliches Grün bindet punkt- und linienförmig die bestehenden und künftig zu erwartenden baulichen Anlagen ein und dient damit auch gleichzeitig der besseren Orientierbarkeit im Gebiet selber.

Zur Minderung von Lärmimmissionen aus dem benachbarten Gewerbegebiet, wird am südlichen Rand des Plangebietes ein Lärmschutzwall erforderlich. Die Ausformung dieser Aufschüttungen erfolgt in unterschiedlicher Höhe, entsprechend den Vorgaben des Schallschutzgutachtens.

Ausgehend von der intensiv durchpflanzten Neckaraue wird über die angrenzende Hangsituation mittels Bepflanzungsmaßnahmen der Grünzug in das Plangebiet eingebunden. Vorgesehen sind hierbei baumbuschartige Pflanzungen, die dem dort vorhandenen und dem neu entstehenden Geländerelief seine Prägung geben. Die Baumbuschpflanzungen bieten vorwiegend der Avifauna Nist- und Nahrungsmöglichkeiten (siehe Anlage 9).

Straßenbegleitende Durchgrünungen, in Verbindung mit großkronigen Platzbepflanzungen, sind sichtbares Charakterbild der künftigen Gebietsgestaltung. Hierbei liegt die besondere Betonung auf der Schaffung von öffentlichem Grün, da der Einfluß auf Bepflanzung, Unterhaltung und eventuelle Ersatzmaßnahmen besser als bei privater Vorgabe gegeben ist.

Das der Schule vorgelagerte "gepflegte" Rasengrundstück soll künftig extensiv bewirtschaftet werden und mit Obstbäumen einer ökologisch wirksameren Form Form zugeführt werden. Der damit verbundenen Schaffung von Landschaftselementen, und damit positiver Flächennutzung, kommen in dem dortigen "offenen" Bereich besondere Bedeutung zu. Sie dient der Landschaftsgliederung und stellt gleichzeitig Inseln extensiver Nutzung dar.

In Verbindung mit den insgesamt im Plangebiet vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen erfolgt ein Ausgleich, im Hinblick auf Stabilisierung des dortigen Landschaftshaushaltes. Mit dieser Schaffung von Regenerationspotential aus "Zweiter Hand" erfolgt ein Ausgleich zu den entstehenden Belastungen.

VII.4.5 Oberflächengestaltung von Wegen

Separat aus dem Plangebiet herausführende Fußwege werden extensiv und damit weitgehendst wasserdurchlässig ausgeformt.

VII.5 Bei den übrigen Erschließungsstraßen

VII.5.1 Baudurchführung

Bewußte ökologisch orientierte Rücksichtnahme bei der Baudurchführung, insbesondere bei der äußeren Erschließung, ist ein wesentlicher Beitrag zu Vermeidung von Umweltschäden.

Die Sicherstellung dieser Vorgabe findet entsprechende Berücksichtigung in den Ausführungsverträgen mit Baufirmen.

Die Abwicklung von Baumaßnahmen wird künftig so erfolgen, daß nur die unbedingt notwendige Fläche davon betroffen wird. Zerstörung des Bodens und dessen Bewuchs, sowie dessen Verdichtung wird damit im, das Baufeld umgebenden Bereich, weitgehendst vermieden.

Ausformung und Durchführung von Zwischenlagerungen für Humus werden künftig nicht mehr den Baufirmen allein überlassen, sondern durch vom Auftraggeber vorgegebene Anweisungen erledigt.

VII.5.2 Bodenversiegelung

In der Ausgestaltung der privaten Baugrundstücke wird geringstmögliche Versiegelung des Bodens gefordert.

Private Stellflächen müssen künftig mit einem extensiven Oberflächenabschluß versehen werden.

Im Zuge der Planungsrealisierung werden Bodenbewegungen so gering wie möglich gehalten. Dies gilt sowohl für öffentliche, wie auch private Maßnahmen in gleicher Weise. Entsprechende Vorgaben in Strassenhöhen- und Sockelhöhengestaltung sollen den gewünschten Effekt gewährleisten.

VII.5.3 Niederschlagswasser

Durch geringstmögliche Oberflächenversiegelung soll das Niederschlagswasser in den Untergrund gelangen können. Eine Kontaminierung des Bodens darf hierbei jedoch nicht billigend in Kauf genommen werden.

Mit der Belassung der temporär gefüllten Grabenmulde, im Bereich der Schule, wird die bisher vorhandene natürliche Wasserrückhaltung beibehalten. In Verbindung mit Beschattung durch noch zu pflanzendes bachbegleitendes Grün wird diese Vorgabe noch verstärkt.

Regenwässer von Dachflächen sollen teilweise durch private Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückgehalten werden. Die Wassermenge soll zur Bewässerung von Gartenflächen verwendet werden.

VII.5.4 Optimale Länge und Tiefenlage von Kanal- und Wasserleitung

Die Minimierung des Umfanges von Kanalisations- und Wasserversorgungsleitungen stellt ein wesentliches Planungsziel dar, das durch möglichst geringe Tiefenlage der Kanalisationen noch optimiert wird.

Soweit wie möglich wird bei diesen Arbeiten ein Bodenaustausch vermieden.

VII.5.5 Regenwasserbehandlung, Abwasserreinigung

Die bestehenden Regenwasserbehandlungsanlagen halten noch genügen Kapazität vor, um das beabsichtigte Baugebiet aufnehmen zu können. Diese Aussage gilt auch für die Kapazität der Reinigungsleistung in der Kläranlage in Rottweil.

Das gesamte Plangebiet wird in den "Allgemeinen Kanalisationsplan" der Gemeinde Deißlingen, mit einer ausreichenden Abflußspende, aufgenommen.

VII.5.6 Verkabelung von Post- und Stromleitungen

Eine Verkabelung von Strom- und Postleitungen wird, aus visuellen Gründen, generell gefordert.

Erforderliche Umspannstationen werden an "optisch geschützten" Situationen im Plangebiet angeordnet.

Auf den Energieträger wird insoweit eingewirkt, daß künftige Umspannstationen nicht nur Technik, sondern auch Gestaltung beinhalten.

VII.5.7 Müllbeseitigung

Keine Stoff- und/oder eine entsprechende Abfallablagerung (auch keine Zwischenlagerung) auf dem Grundstück, wenn dadurch Boden-, Grund- und/oder Oberflächenwasserkontamination auch nur entfernt objektiv möglich wäre.

Abfälle dürfen nur in den dafür zugelassen Anlagen und/oder Einrichtungen gelagert werden (§ 4 AbfG).

Das Einsammeln von Müll erfolgt durch ein privates Unternehmen im Auftrag des Landkreises Rottweil. Auf der Deponie Bochingen wird die Entsorgung durch Ablagerung sichergestellt.

VII.5.8 Container für Wertstofferfassung

Die Planung sieht vor, Behälter zur Wertstoffsammlung, im Bereich des Gewerbegebietes, auf dem Standort des künftigen Bauhofes, unterzubringen.

VII.5.9 Private Stellflächen

Über die Textteile zur Planung werden die zukünftigen Bauherren aufgefordert, ihre Stellplatzflächen nicht zu versiegeln.

Die Gemeinde wird die Befestigungen von öffentlichen Parkplatzflächen ebenfalls weitgehendst extensiv ausführen.

VII.5.10 Freileitungen

Künftige Energie- und Fernmeldeanlagen sind unterirdisch zu verlegen. Hierfür notwendige Nebenanlagen, entsprechend § 14 Abs. 2 BauNVO., werden nur in optische geschützen Bereichen des künftigen Gewerbegebietes ermöglicht. Ihre Erscheinungform soll landschaftsangepaßt sein.

VII.6 Planungskonzeption

Der gewählte Charakter der städtebaulichen Konzeption wird in seiner vertikalen und horizontalen Ausformung und wegen des angestrebten Milieus dem ländlichen Standort weitgehend gerecht.

Die Verwirklichung all dieser jetzt geplanten Vorstellungen und Maßnahmen liefert insgesamt den gesuchten konstruktiven Beitrag zum Erreichen einer ver- und somit letztendlich erträglichen Gesamtsituation im Ortsrandbereich "FRONHOF", als auch für die unmittelbare Umgebung.

VII.7 Bauliche Anlagen

VII.7.1 Baukörper

Die gewählten Baukörperstellungen nehmen weitgehendst Rücksicht auf die topographisch erforderliche und visuell gewünschte Situation.

Mit der auferlegten Beschränkung in der Höhenentwicklung künftiger Baukörper wird der besonderen Einsehbarkeit des Planbereiches entsprochen. Damit wird erreicht, daß die künftige Baukörperausprägung in enger Anlehnung an die vorhandene landschaftlich prägende Hangsituation erfolgt.

Mit der Vorgabe von Festsetzungen für Sattel- und Walmdächer wird der gewünschten optischen Erscheinungsform einer natürlichen, erlebbaren und dörflichen Dachflächenlandschaft entsprochen.

Mit einer maximalen Nutzung von teilweise zwei Vollgeschossen wird sowohl der dort bereits im angrenzenden Umfeld vorhandene Charakter erhalten und der notwendige Nutzungsgrad, im Hinblick auf die erforderliche Wohndichte, nahezu eingehalten.

VII.7.2 Art der baulichen Nutzung

Das künftige Gebiet "FRONHOF" wird in der Ausformung seiner künftig zulässigen Nutzungsarten gegliedert.

Neben der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird der Bereich um den Standort der ehemaligen Kläranlage als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Gemeinde beabsichtigt, in diesem Bereich ihren gemeindeeigenen Bauhof unterzubringen, einschließlich der hierzu erforderlichen Nebenanlagen, die zur Erfüllung seiner Aufgaben notwendig sind.

Der im Plangebiet vorgesehene Standort eines Kindergartens wird als Fläche für Gemeinbebedarf ausgewiesen. Diese fügt sich nahtlos in das bereits vorhandene Areal der Schule ein. An die Ausformung dieses Baukörpers werden, im Hinblick auf seine dominante Stellung im Nahtbereich von Bestand und Neuem, besondere Anforderungen gestellt.

VII.7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässig Maß an künftigem Bauvolumen stellt eine Lösung dar, die im Spannungsfeld der umgebenden Nutzungen als vertretbar anzusehen ist. Damit ententspricht die Gemeinde den Vergaben, kein dominantes Bauvolumen entstehen zu lassen.

Weitgehende Ausnutzungsmöglichkeiten, auch unter den geforderten kleinmaßstäblichen Bedingungen bleiben erhalten (Dachaufbauten).

VII.8 Beschränkung in der Flächenausdehnung

Die gewählte Ausdehnung gewährleistet, daß in diesem Entwicklungsbereich der Gemeinde Deißlingen nicht der Eindruck entsteht, die künftige Entwicklung wachse in die Fläche und könnte damit eine "kritische Grenze" überschreiten, bei der sowohl räumliche, wie auch soziale Überschaubarkeit verloren gehen würde.

Mit der jetzt beabsichtigten Ausweisung ist die mittelfristige Entwicklung der Gemeinde, in diesem Bereich, abgeschlossen.

Das Ziel, die Schaffung gebietseigenständiger Bebauungsformen, verbunden mit den Vorstellungen des ländlichen Umfeldes, erscheint, mit den getroffenen Vorgaben zur bestmöglichen Einpassung in das Spannungsfeld von Ort und freier Landschaft, erreichbar.

VII.9 Immissionskonzeption

Das Plangebiet "FRONHOF" liegt in der direkten Einflußzone des Gewerbegebietes "Hagelen". Dieses Gewerbegebiet ist nur im südwestlichen Teil aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten eingeschränkt nutzbar. Die gesamte übrige Bebauungsplanfläche ist als uneingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

In solchen uneingeschränkten Gewerbegebieten können bestimmungsgemäß auch Betriebe und/oder Betriebsabteilungen angesiedelt werden, welche bei funktionsgerechter Nutzung Emissionen (z.B. Geräusche, Luftverunreinigungen, Erschütterungen) verursachen, die in der Nachbarschaft insbesondere das Wohnen, auch bei Einhaltung aller gesetzlichen Emissionsvorschriften, erheblich beeinträchtigen können.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Nutzungsverträglichkeit, mit der geplanten Ortsabrundung, hat die Gemeinde beschlossen, den Bebauungsplan "Hagelenweg" so zu ändern, daß Zielkonflikte beherrschbar werden. Dies bedeutet, daß im Gewerbegebiet "Hagelenweg" nur Betriebe und/oder Betriebsabteilungen zugelassen werden sollen, die aufgrund ihres Emissionstypes als verträglich mit der künftig benachbarten Situation angesehen werden können.

Zur Absicherung der Planungsvorgaben hat die Gemeinde ein Lärmschutzgutachten erstellen lassen, das vom TÜV Stuttgart durchgeführt wurde (Anlage 7).

Im Rahmen dieser Begutachtung wurde von einer angegemessenen weiteren Entwicklung des Sägewerksbetriebes "Schaible" ausgegangen. Das Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung dieses Problemfeldes findet in der Planung seinen Niederschlag.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind im Bereich des Sägewerkes nahezu ausgeschlossen. Mittels passiver Lärmschutzmaßnahmen, also der Errichtung eines Lärmschutzwalles, am südlichen Rand des Plangebietes, wird die Einhaltung der erforderlichen Immissionsrichtwerte erreicht. Die erforderlichen wirksamen Höhen entsprechen den Vorgaben des durchgeführten Gutachtens.

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für den Bereich nördlich der vorhandenen Gebäude "Weg am Wasser" können nur mittels einer Schallschutzwand durchgeführt werden. Die vorgesehene Wandhöhe entspricht den gemäß Gutachten geforderten Maßen.

Gemäß Gutachten kann davon ausgegangen werden, daß der im südöstlichen Teil des Plangebietes vorgesehene gemeindeeigene Bauhof, keinen störenden Einfluß auf die angrenzenden Nutzungsvorstellungen hat.

VII.10 Örtliche Verkehrsberuhigung

VII.10.1 Innere Erschließung

Die Gesamtgestaltung des Plangebietes ist verkehrsberuhigt ausgelegt.

Linienführung und Querschnittsgestaltung entsprechen den derzeitig gewünschten und für sinnvoll erachteten Formen, auch im Hinblick auf die in Teilen des Gebietes vorgesehene gemischte Nutzungstruktur. Das gesamte Straßen- und Wegenetz ist auf Durchlässigkeit und nicht auf Durchgängigkeit ausgelegt.

Durch versetzte Straßeneinmündungen, sowie deren platzartige Ausgestaltungen wird den künftigen Straßen die Großzügigkeit genommen und eine visuelle Erlebbarkeit, in diesen Bereichen, geschaffen.

Unterstützt wird dies außerdem durch die beabsichtigten intensiven Plfanzvorgaben durch straßenbegleitende Bäume.

Zur teilweisen Aufnahme des ruhenden Verkehres werden, im Planungsbereich verteilt, öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Im Bereich der überwiegend mit 2-geschossiger Bebauung überplanten Flächen werden, zur mittel- und langfristigen Bedarfsdeckung, Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen.

VII.10.2 Äußere Erschließung

Nachdem die verkehrliche Situation im Bereich der Ortseinfahrt von Lauffen, bedingt durch die sehr gestreckte Linienführung der Kreisstraße, problematisch ist, wird im dortigen Bereich eine Abbiegespur vorgesehen.

VIII. GEOLOGISCHE SITUATION

Im südlichen Bereich des geplanten Baugebietes stehen im Gründundsniveau (ca. 1,5 m Tiefe) Gesteinsschichten des Unteren Keupers an.

Im nördlichen Planungsabschnitt wird die Gründung in den steifen bis halbfesten Lehmen der Bodengruppe UL erfolgen.

Im Bereich des geplanten Gewerbestandortes stehen stark setzungsempfindliche Bodenschichten an. Bei Bauvorhaben in diesem Bereich sind entsprechende Maßnahmen erforderlich.

(Weitere Ausführungen siehe Anlage 6).

IX. ZEITLICHE ABWICKLUNG

Die Gemeinde Deißlingen beabsichtigt, direkt nach Erlangung der Rechtskraft dieser Planung, die Erschließung in Angriff zu nehmen.

Eine abschnittsweise Erschließung ist nicht möglich, da die Straßenanbindung im Norden, der Kanalanschluß im Süden des Plangebietes erfolgen muß.

Das Plangebiet wird deshalb in einem Zuge erschlossen.

X. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Gemeinde ist im Besitz des größten Teiles der benötigten Grundstücksflächen.

Es ist u. U. erforderlich, die Umsetzung der Planung und damit die gewünschte Neugestaltung auf der Basis einer gesetzlichen Umlegung herbeizuführen.

Die Umlegung ist eingeleitet. Ein positiver und schneller Ausgang dieses Verfahrens ist derzeit bereits ablesbar.

XI. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die im Zuge der Erschließung des Plangebietes auf die Gemeinde anteilig entfallenden Kosten werden im jeweiligen Haushalt bereitgestellt.

Nach derzeitigem Stand der Planungsvorstellungen, sowie dem heutigen Preisniveau, werden die zur Erschließung erforderlichen Baukosten insgesamt, wie folgt, geschätzt:

Straßen, Wege, Beleuchtung	ca.	2.800.000,-- DM
Verkehrsgrün	ca.	120.000,-- DM
Kanalisation	ca.	1.200.000,-- DM
Wasserversorgung netto	ca.	500.000,-- DM
Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen im öffentlichen Grünbereich	ca.	70.000,-- DM
Lärmschutzmaßnahmen	ca.	450.000,-- DM
Abbiegespur	ca.	250.000,-- DM
Zufahrt Bauhof	ca.	250.000,-- DM

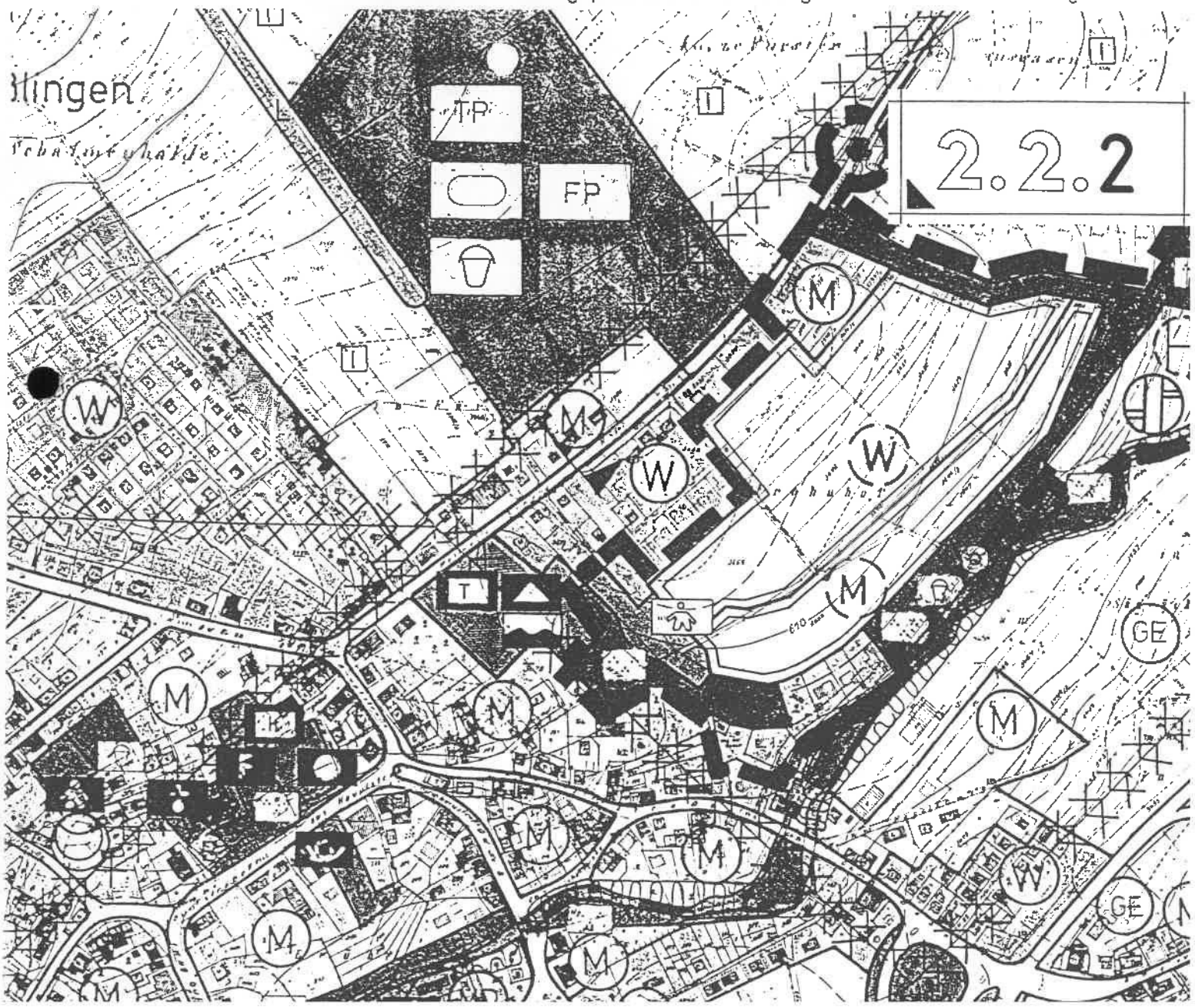
XII. STÄDTEBAULICHE DATEN

XII.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der bisherigen Flächennutzungsplanung der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen.

Im Zuge der derzeitigen 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist beabsichtigt, für diese Fläche eine Umnutzung vorzusehen. Unter Ziffer 2.2.2 der Flächennutzungsplanfortschreibung ist die zur Überplanung vorgesehene Fläche dargestellt.

Aufgrund des in der Gemeinde dringenden Wohnraumbedarfes erfolgt das Bebauungsplanverfahren parallel zur Flächennutzungsplanfortschreibung.



Änderungsbereich 2.2.1 -/Bestand

Stadt / Gemeinde Deißlingen
Stadt-/ Ortsteil Deißlingen

Wohngebiet "Süd" - Bestandsausweisung

Das Wohngebiet "Süd" ist nahezu vollständig bebaut. Die Wohnbauentwicklungsfläche wird deshalb in eine Bestandsfläche umgewandelt. Der bisherige Wohnbauschwerpunkt kann nicht erweitert werden.

Änderungsbereich 2.2.2 Planung/-

Stadt / Gemeinde Deißlingen
Stadt-/ Ortsteil Deißlingen

Wohnbauschwerpunkt "Fronhof" - Neuausweisung

Mit der Ausweisung von ca. 4,8 ha Wohnbauentwicklungsfläche und ca. 2,40 ha geplantem Mischgebiet im Gebiet "Fronhof" im Nordosten der Ortslage Deißlingen entspricht die Gemeinde dem bestehenden Bedarf. Der Druck auf dem Wohnungsmarkt erfordert die vermehrte Ausweisung von Wohnbauentwicklungsfläche, deren Umsetzung unbedingt mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden in Form einer verdichteten Bauweise einhergehen muß. Die entsprechende Eignung des Gebietes ist offensichtlich. Für die Ausweisung spricht zudem die räumliche Nähe zur Grund- und Hauptschule wie auch die Möglichkeit, in räumlich günstiger Zuordnung einen weiteren Kindergarten am Ort einrichten zu können. Hinzu kommt die optische Anbindung des geplanten Bauhofstandortes im Umfeld der früheren Kläranlage und heutigen Anlage für Abwasserrückhaltung (Regenrückhaltebecken) an die Ortslage. Parallel zu dieser Entwicklung kommt es zur Ausweisung eines linksseitigen Grünzuges entlang des Neckars, sowie eines Grünstreifens entlang der Nordseite der geplanten Bebauung.

Auch ist eine Neugestaltung des Ortseingangbereiches im Zug der K 5542 als geschwindigkeitsdämpfende Maßnahme geplant.

Mit der Planung "Fronhof" einher geht die zeitliche Zurückstellung der Wohnbau-Entwicklungsfläche "Deißlingen Nord-West Teil II" (siehe Änderungsbereich 2.2.9).

Das im Plangebiet "FRONHOF" bisher vorgesehene "Mischgebiet" soll künftig jedoch nicht weiter verfolgt werden. Vorgesehen ist, daß diese Fläche künftig als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt werden soll.

Mit der Ausweisung der Wohnbauentwicklungsflächen "FRONHOF" entspricht die Gemeinde dem bestehenden Bedarf. Der Druck auf dem Wohnungsmarkt führt zu vermehrter Ausweisung von Wohnbauentwicklungsflächen.

Die Umsetzung erfolgt in Form von kleinen Baugrundstücken, sowie in der teilweise vorgesehenen verdichteten Bauweise.

Derzeit liegen der Gemeinde 20 Anmeldungen von einheimischen Bauwilligen vor.

Die Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt ist erheblich. Der Gemeindeverwaltung sind derzeit 150 Mietwohnungssuchende bekannt, die schon über längere Zeit keine Wohnung finden konnten.

Die Anzahl der in der Gemeinde untergebrachten Aussiedler beträgt 20 Personen.

Entsprechend der vorgegebenen Quotenregelung sind derezeit 50 Asylanten in der Gemeinde untergebracht.

XII.2 Flächengliederung

		Einzel F ha	Gesamt F ha	Einzel F %	Gesamt F %
1.	Planungsfläche	- - -	12,5	- - -	- - -
2.	Öffentliche Grünfläche und Lärmschutzwall	2,3	- - -	- - -	- - -
3.	Bruttobaufläche	- - -	10,2	- - -	100
4.	Innere Verkehrsflächen neu	- - -	1,8	- - -	17,6
4.1	Straßen	1,5	- - -	14,7	- - -
4.2	Grünflächen im Zuge verkehrlicher Anlagen	0,3	- - -	2,9	- - -
5.	Äußere Verkehrsflächen				
5.1	Abbiegespur	0,2	- - -	2,0	- - -
6.	Nettobauflächen	- - -	8,2	- - -	80,4
6.1	Allgemeines Wohngebiet	5,7	- - -	55,9	- - -
6.2	Dorfgebiet	0,5	- - -	4,9	- - -
6.4	Gewerbegebiet	1,5	- - -	14,7	- - -
6.5	Fläche für Gemeinbedarf	0,5	- - -	4,9	- - -

Aufgestellt:

Deißlingen, den 23.06.1992
ergänzt am 25.08.1992

GEMEINDE 1 DEISSLINGEN

. . . . . .
(Spadinger)
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Deißlingen, den 26.08.1992

GEMEINDE 1 DEISSLINGEN

. . . . . .
(Spadinger)
Bürgermeister