



LEITBILD GEMEINDE FRICKINGEN



BESTANDSAUFNAHME - ANALYSE - STÄDTEBAULICHE RAHMENKONZEPTE

B - PLAN BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
ILONA MEINEL FREIE STADTPLANERIN DIPL.ING. RAUM- UND UMWELTPLANUNG

Inhalt	Seite
1. Einleitung / Leitidee	1
2. Städtebauliche Entwicklungsplanung	3
3. Bestandsaufnahme	5
3.1 Übergeordnete regionalplanerische Planungsvorgaben	5
3.2 Gemeindliche Planungsdaten und Vorgaben	8
3.3 Gemeindliche Erfordernisse, Wünsche und Ziele als innerer Impulsgeber	10
4. Zielvorgaben des Gemeindeentwicklungskonzeptes	13
4.1 Generelle Zielsetzung	13
4.2 Siedlungsentwicklung/Gestalt	14
4.3 Wohnen	14
4.4 Gewerbe	15
4.5 Nutzung	16
4.6 Verkehr	16
4.7 Freiflächen	16
4.8 Energie	17
5. Kurzcharakteristik der Siedlungsbereiche und Planungsschwerpunkte	17
5.1 Leustetten	17
5.2 Altheim	19
5.3 Bruckfelden	22
5.4 Frickingen	24
6. Schlussbemerkungen	29
7. Planteil	30

1. Einleitung

Die einzige Konstante in unserer Zeit ist der Wandel! Die Weisheit dieser Aussage war Grundlage für das neue Leitbild unserer Gemeinde. Das Wissen, die Zukunft möglichst auf breiter Basis gestalterisch mitzubeeinflussen, war uns wichtig.

In 3 Arbeitskreisen, mit interessierten Vertretern gemeindlicher Gruppen besetzt, wurde das komplexe Aufgabenfeld 'Gemeindeentwicklung' in den vergangenen Monaten in Gruppen- und Plenarsitzungen hinterfragt und neue Ziele definiert. Ziele, deren Erreichen das gemeindliche Handeln in den kommenden Jahren bestimmen soll.

Projektleiterin Frau Ilona Meinel verstand es, die verschiedenen städtebaulichen Vorstellungen zielgerichtet zu bündeln, Stärken und Schwächen auszuwerten und zukunftsweisend zu formulieren.

Bekannt ist die Feststellung, dass wir in einer Raumschaft mit hoher Lebensqualität leben. Wachstum und Ausbau und die damit verbundenen Infrastrukturen sind grundsätzlich zu bejahen, aber kontinuierlich zu erarbeiten und deren Konsequenzen entsprechend zu gewichten. Nichts soll uns daran hindern, an einer gesunden Entwicklung unserer Gemeinde im Rahmen der Leitbild-Vision weiter zu arbeiten. Ganz im Sinne des Grundsatzes: „Wachstum und Entwicklung ja, aber nicht um jeden Preis.“

Was wollen wir mit dem Leitbild zusammenfassend erreichen?

- ◆ dem Gemeinderat und der Verwaltung eine Entscheidungshilfe für den konkreten Entscheidungsfall geben, wobei die jeweilige Einzelentscheidung dem übergeordneten Gesamtentwicklungsziel unterzuordnen ist;
- ◆ die Mitbürger/innen, alle ehrenamtlich Tätigen, die Vereins- und Behördenvertreter motivieren, mit Freude und Engagement die Zukunft unserer Gemeinde aktiv mitzugestalten;
- ◆ den Einsatz personeller und finanzieller Ressourcen konzentrieren und die Effizienz der politischen Arbeit erhöhen;
- ◆ unserer Gemeinde zu einer modernen und zukunftsorientierten Entwicklung verhelfen, welche von der breiten Bevölkerung verstanden und mitgetragen wird.

Selbstverständlich unterliegt das vorliegende Leitbild dem zeitlichen Wandel. Deshalb haben wir die Aufgabe, in gewissen Zeitabständen die gesteckten Zielvorgaben zu überprüfen und unser Leitbild - soweit notwendig - den Veränderungen anzupassen.

Leitidee

Mit dem vorliegenden Leitbild wollen wir unsere Gemeinde zu einer aktiven Gemeinde mit einer hohen Wohn- und Lebensqualität weiterentwickeln.

Wichtige Stützen dabei sind eine tragfähige Infrastruktur, ein Bevölkerungswachstum mit Augenmaß, Erhalt und weitere Ansiedlung gesunder und innovativer Betriebe, der Erhalt unserer Landwirtschaft sowie die Förderung des sanften Tourismus.

Wohnraum für junge Familien und ältere Menschen und ein verbessertes öffentliches Verkehrsnetz gehören dazu, ebenso das ausgewogene Verhältnis von Arbeit, Wirtschaft und Natur. Die gewachsenen Ortskerne sollen zusammen mit neuen Baugebieten ein anschauliches Ensemble bilden. Ein solider, intakter Finanzhaushalt soll die notwendigen Investitionen ermöglichen.

Engagierte Mitbürgerinnen und Mitbürger schaffen zusammen mit Gemeinderat, Verwaltung und Behörden eine lebenswerte Atmosphäre und gestalten die Gemeinde Frickingen mit ihren Ortsteilen Frickingen, Altheim und Leustetten zu einer attraktiven Gemeinde mit gesundem Lebensraum und Perspektiven für die Jugend.

Wenn es uns in gemeinsamem Bemühen gelingt, die Gedanken dieses Leitbildes umzusetzen, hat sich der Aufwand in jeder Hinsicht gelohnt.

Allen, die mitgeholfen haben, dieses Leitbild zu formulieren, danke ich für ihr Engagement zu Gunsten einer zielgerichteten, gesunden Entwicklung unserer Gemeinde sehr herzlich.

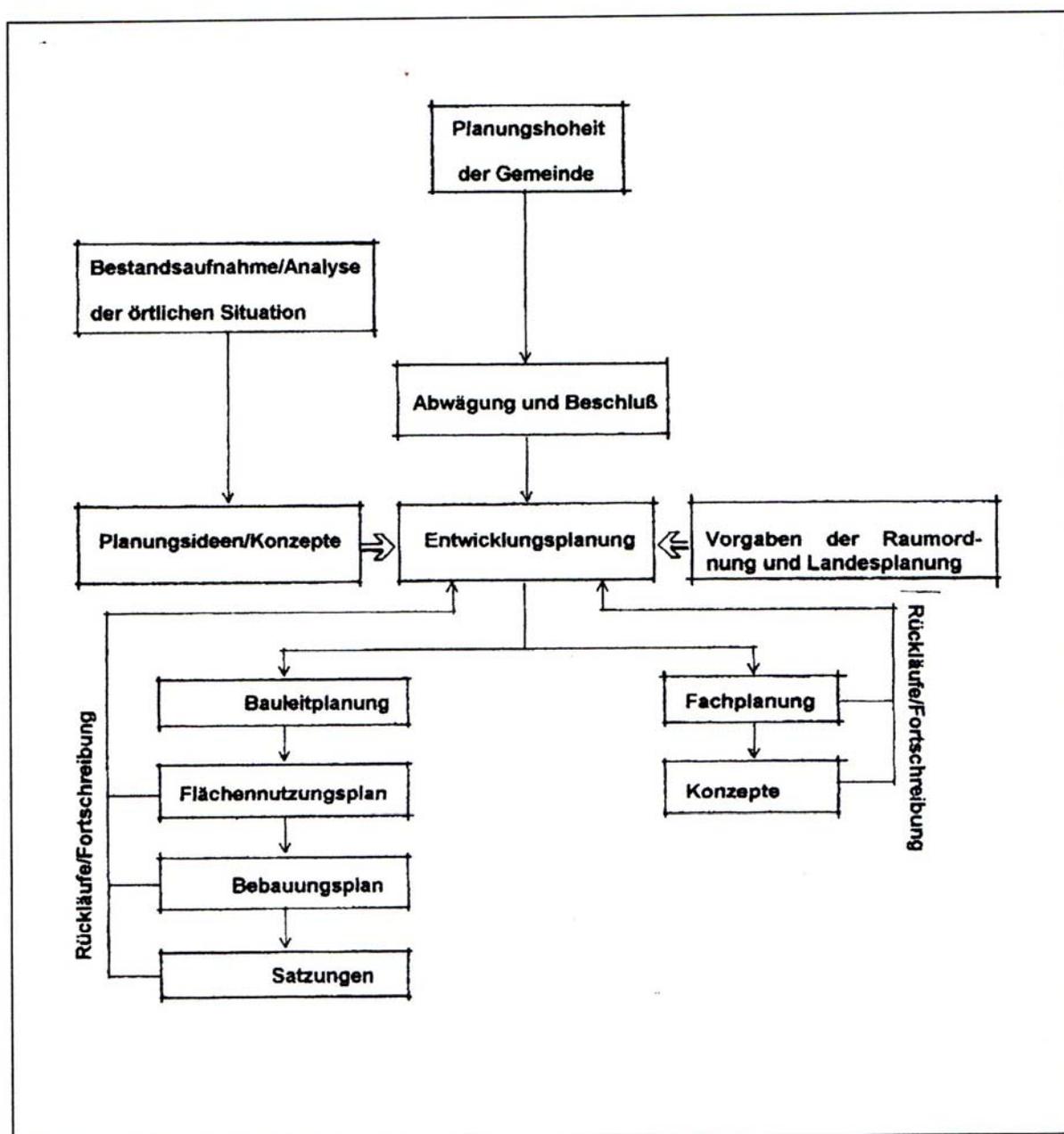
Joachim Böttinger, Bürgermeister

2. Städtebauliche Entwicklungsplanung für die Gesamtgemeinde Frickingen

Mit Hilfe dieses informellen Planungsinstrumentes soll allen an der Planung Beteiligten und Interessierten die Möglichkeiten für die weitere kommunale Zukunft aufgezeigt werden.

Ziel der in Text und Plänen vorliegenden Leitplanung ist die Erarbeitung eines flexiblen, fortschreibungsfähigen Instrumentariums, das in der Lage ist, auf unterschiedliche Entwicklungen zu reagieren.

Das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsplanung ist allerdings im Spannungsfeld zwischen den übergeordneten raumplanerischen und regionalplanerischen Planungsvorgaben als äußerer Rahmen, den gemeindlichen Erfordernissen, Wünschen und Zielen (z.B. den Ergebnissen der Arbeitsgruppen, den Entscheidungen des Gemeinderates), als innerer Impulsgeber sowie den zu formulierenden Planungszielen und den zu entwickelnden Planungskonzepten zu sehen.



Die Entwicklungsplanung besitzt keine Rechtswirkung nach außen. Durch die Billigung in der Gemeindevertretung, die damit verbundene Selbstbindung der Gemeinde kommt ihr jedoch z. B. als Grundlage für die gemeindliche Bauleitplanung (Entwicklung oder Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung von Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen), der Vorbereitung der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung und Entwicklung und den damit verbundenen gemeindlichen Entscheidungen (z.B. Grunderwerb) große Bedeutung zu, da sie Leitlinien aufzeigt, die der zukünftigen Entwicklung als Grundlage dienen sollen.

Das Planungsverfahren gliedert sich in folgende Planungsphasen:

1.Erkundungsphase:

Auf der Grundlage einer fundierten Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse der relevanten übergeordneten sowie gemeindlichen Planungsdaten und Vorgaben wird die Ist-Situation der Gemeinde für alle zu berücksichtigenden Planungsbereiche (Wohnen, Arbeiten, Verkehr,...) und deren wesentliche Einflußfaktoren, sowohl in positiver als auch negativer Hinsicht aufgezeigt. Als Ergebnis der Erkundungsphase werden die wesentlichen Planungsschwerpunkte herausgestellt.

2.Vertiefungsphase:

Dieser Planungsschritt umfaßt die Erarbeitung alternativer Planungskonzepte. Über die Formulierung und Ausarbeitung von Zielszenarien werden potentielle Alternativen, damit zusammenhängende Auswirkungen und Konflikte, Realisierungsmöglichkeiten und Voraussetzungen sowie die zeitliche Perspektive aufgezeigt.

3.Abstimmungsphase:

In dieser Phase werden die Ergebnisse der Vertiefungsphase bewertet und aufgearbeitet. In Zusammenarbeit mit der Verwaltung und dem Gemeinderat wird eine abgestimmte Planungsvorgabe für den Rahmenplan erarbeitet.

4.Ergebnisphase:

Dieser Planungsschritt umfasst die Ausarbeitung des Rahmenplans und des Textes.

5.Fortschreibung:

In regelmäßigen Abständen sind die Inhalte des Rahmenplans auf die tatsächliche Entwicklung hin zu überprüfen und zu aktualisieren.

Wesentlich für das Gelingen ist das Planungsverfahren in offener Form in Zusammenarbeit mit den gewählten Mitgliedern der Gemeindevertretung, der Verwaltung und interessierten Bürgern zu führen, um das Ergebnis zu optimieren und eine auf die Zukunft ausgerichtete auf die gemeindliche Situation aufbauende und abgestimmte Konzeption zu entwickeln.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme sind insbesondere die Teilorte Frickingen, Altheim, Leustetten und der zu Frickingen gehörende Siedlungsbereich Bruckfelden näher untersucht und detailliert ausgewertet worden. Anzuführen ist auch, dass Frickingen, Alheim und Leustetten bereits im Rahmen der Dorfentwicklungsförderung überplant wurden. Auch diese Konzepte wurden gesichtet und sofern sinnvoll berücksichtigt.

3. BESTANDSAUFNAHME

3.1 Übergeordnete regionalplanerische Planungsvorgaben

Im Rahmen des Komplexes der Bestandsaufnahme sollen im ersten Schritt die als äußerer Rahmen für eine Entwicklungsplanung zu wertenden übergeordneten raum- und regionalplanerischen Planungsvorgaben des regionalen Raumordnungsplanes vom 4. April 1996 zusammengestellt und ausgewertet werden.

- Zentralörtliche Einstufung

Innerhalb der Gliederung der regionalen Siedlungsstruktur des Landkreises Bodenseekreis ist Frickingen dem Kleinzentrum Salem zugeordnet.

Frickingen selbst ist als „Gemeinde mit angemessener Siedlungsentwicklung“ im Rahmen der regionalen Siedlungsstruktur eingestuft. Danach soll in Gemeinden in ländlichen Bereichen eine angemessene Siedlungsentwicklung ermöglicht werden. Durch Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne ist die Tragfähigkeit der kommunalen Infrastruktur zu sichern. Hierzu ist eine Schwerpunktbildung auch in Frickingen anzustreben.

- Regionale Grünzüge

Regionale Grünzüge (regionale Freihalteflächen) sind von Bebauung freizuhalten. Als regionale Grünzüge (regionale Freihalteflächen) werden ausgewiesen und in der Raumnutzungskarte dargestellt:

07 die Hanglagen des Salemer Tales zwischen Markdorf und Frickingen

09 die Talniederung und die Hanglagen des hinteren Salemer Tals im Raum Frickingen / Lippersreute mit Anschluß an das Billafinger Tal.

Die regionalen Grünzüge sind in den kommunalen Landschafts- und den Bauleitplänen darzustellen.

- Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege

Zum Schutz von Lebensgemeinschaften und Lebensräumen einer bestimmten Tier- und Pflanzenwelt, zur Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft sowie zur Sicherung naturbezogener Nutzungen aus sonstigen landschaftsökologischen, landeskundlichen, naturgeschichtlichen, kulturhistorischen und wissenschaftlichen Gründen werden in der Raumnutzungskarte Bereiche ausgewiesen, in denen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen Raumnutzungen haben sollen.

Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege sind von Bebauung grundsätzlich freizuhalten, wesentliche Veränderungen der Geländeformen sowie der großflächige Abbau von Rohstoffen sind zu unterlassen.

In der Raumnutzungskarte sind darüber hinaus regionalbedeutsame schutzwürdige Biotopflächen ausgewiesen, so auch im Raum Frickingen.

- Schutzbedürftige Bereiche für die Landwirtschaft

Zur Sicherung hochwertiger landwirtschaftlicher Standorte werden vorrangig im Verdichtungsbereich der Region Bodensee-Oberschwaben Bereiche festgelegt, in denen die Möglichkeit einer standortangepaßten landwirtschaftlichen Bodennutzung langfristig erhalten werden soll.

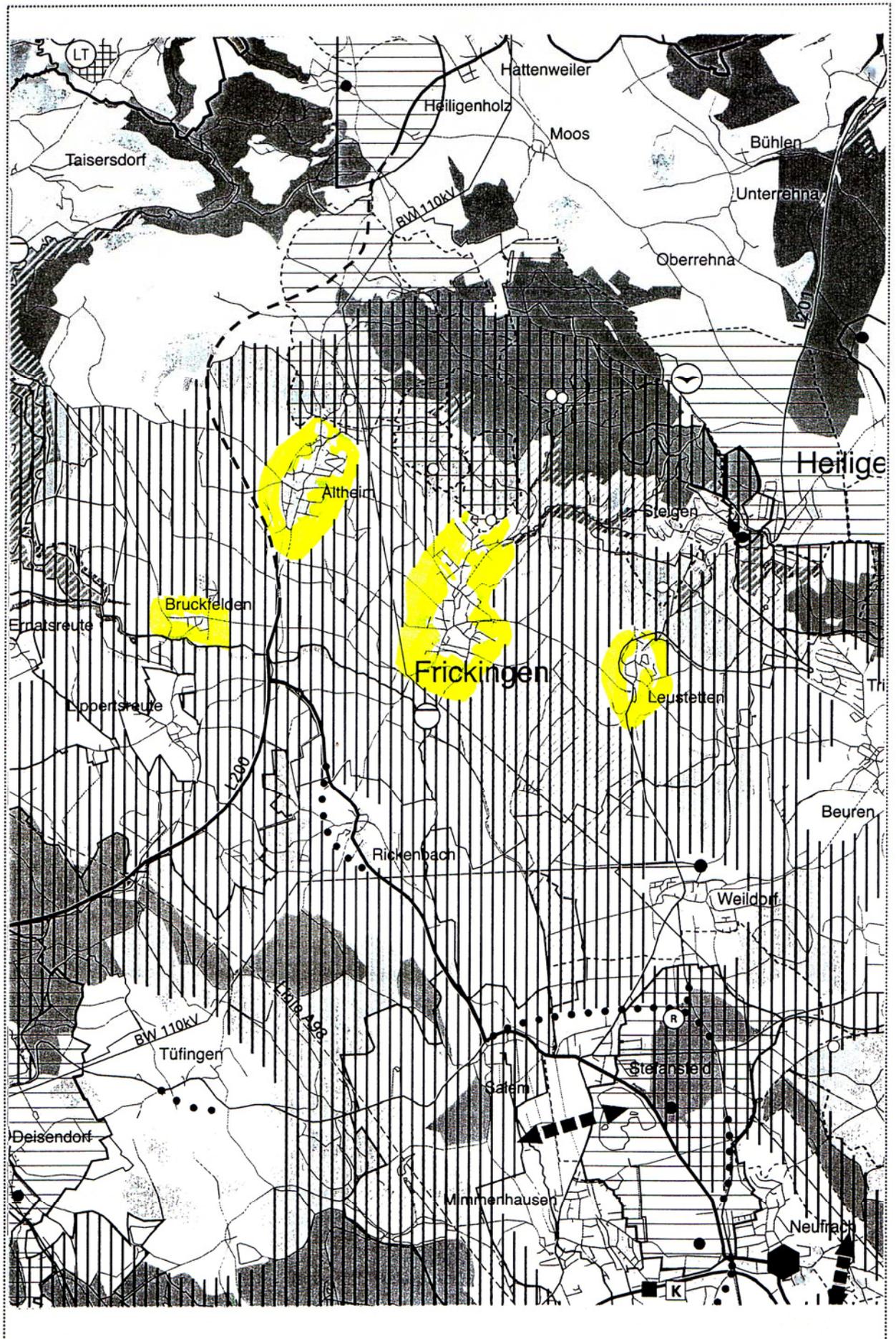
Schutzbedürftige Bereiche für die Landwirtschaft sind von Bebauung freizuhalten, der großflächige Abbau von Rohstoffen ist zu unterlassen.

Als schutzbedürftige Bereiche für die Landwirtschaft werden ausgewiesen und in der Raumnutzungskarte dargestellt:

- 01 die Gebiete in der Umgebung von Frickingen am Westrand des Bodenseebeckens im Obstanbaugebiet Bodensee.

- Resümee

Trotz der in der Raumnutzungskarte enthaltenen von einer Bebauung grundsätzlich freizuhaltenen o. g. Flächen steht für die Gemeinde Frickingen ausreichendes Flächenpotential für die zukünftige Entwicklung bereit (s. Plan). Frickingen kann damit der Einstufung im Rahmen der regionalen Siedlungsstruktur als „Gemeinde mit angemessener Siedlungsentwicklung“, nach der Gemeinden in ländlichen Bereichen eine angemessene Siedlungsentwicklung zu ermöglichen ist, auch in Zukunft gerecht werden.



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte M. 1 : 50 000

3.2 Gemeindliche Planungsdaten und Vorgaben

Im zweiten Schritt der Bestandsaufnahme wird die Ist-Situation der Gemeinde für alle städtebaulich zu berücksichtigenden Bereiche anhand der vorliegenden gemeindlichen Planungsdaten und Vorgaben über Begehungen vor Ort, Luftbild- und Kartenauswertung deutlich gemacht und analysiert. Dieser Teil der Bestandsaufnahme umfasst die nachfolgend aufgeführten vier Komplexe

- bauliche Struktur Hierbei wird das bestehende Gebäudepotential untersucht und mit den Daten in den Planunterlagen verglichen. Der Fehlbestand an Gebäuden wird erfasst und in den Plänen ergänzt, um ein annähernd vollständiges Bild über die bebauten Bereiche bzw. Grundstücke zu bekommen.

Darüber hinaus werden die Dachformen jeweils gebäudespezifisch aufgenommen. Differenziert wird zwischen Sattel-, Pult-, Flach- und Walmdach, um über die Baugestalt ein besseres Bild zu vermitteln. Verortet sind auch die von der Arbeitsgruppe 1 zusammengestellten und weiter aktualisierten Listen für Baudenkmäler. Bei Planungen ist so im Zusammenhang ersichtlich, ob es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude bzw. dessen Umgebung handelt. Die Verortung erfolgt allerdings nur entsprechend der jeweiligen Planausschnitte. Gleiches gilt auch für die überwiegend denkmalgeschützten Brunnen und Wegkreuze.

- Nutzung Bei diesem Komplex wird gebäudespezifisch unterschieden zwischen Wohnnutzung mit Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen, landwirtschaftlich genutzten Gebäuden ohne die Differenzierung zwischen Haupt- oder Nebenerwerbslandwirtschaft, Gewerbe und Handwerk mit der Konkretisierung welches Gewerbe, Handwerk oder welcher freie Beruf sich in dem Gebäude befindet. Anhand der Pläne lassen sich so Nutzungsdefizite bzw. Konflikte sofort erkennen. Darüber hinaus erfolgt auch die Verortung von Betrieben aus Gastronomie und Fremdenverkehr (z.B. der Ferienbahnhof, die Gasthäuser etc.) ebenso die Standorte der Hinweistafeln. Nicht erfasst sind allerdings private Pensionen, Ferienwohnungen oder ähnliches. Gebäude mit öffentlichen Einrichtungen sind ebenfalls aufgenommen und dargestellt, also im Wesentlichen die von der Arbeitsgruppe 2 aufgelisteten Einrichtungen. Als ein wichtiges Bestandsaufnahmeergebnis des Bereiches Nutzung ist das Potential an untergenutzten bzw. leerstehenden Gebäuden zu werten. Es handelt sich dabei zumeist um ortsbildprägende ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäudesubstanz bei deren Abgang die Struktur gerade der alten Ortslagen nachhaltigen Veränderungen unterliegt. Die relevanten Gebäude sind explizit in den Planunterlagen farbig hervorgehoben.

- Verkehr

Erfasst bzw. differenziert wird hier zwischen Straßen mit überörtlicher Funktion, den Landes- und Kreisstraßen, örtlich bedeutsamen Sammelstraßen sowie gebietsspezifisch relevanten Wohn- bzw. Anliegerstraßen. Wichtige Fußwegeverbindungen sind ebenso erfasst. Darüber hinaus erfolgt auch die Verortung von Bushaltestellen sowie der größeren öffentlichen und privaten Parkplatzanlagen. Beurteilt werden auch die Ortseingangssituationen gerade in Zusammenhang mit der Linienführung und der Gestaltung der Straße sowie die Dimensionierung der Straßen in Verbindung mit der einzuhaltenden Geschwindigkeit.

- Freiraum

Die Bearbeitung dieses Themenbereichs umfasst zum einen die auf die Innerortslage bezogene Unterscheidung zwischen den zu den Wohngebäuden zählenden privaten Grünflächen, den öffentlichen Grünflächen sowie den landwirtschaftlich genutzten Flächen und des darauf befindlichen Bewuchses. Zum anderen werden aber auch die an die Ortslagen unmittelbar angrenzenden Flächen begutachtet und zwischen wald- oder landwirtschaftlich genutzten Flächen differenziert. Bei diesen landwirtschaftlichen Arealen wird ebenfalls hinsichtlich des Bewuchses unterschieden. Ob es sich um Acker- oder Wiesenflächen, oder Flächen für den Obstanbau und hier um Intensivobst oder um ökologisch wertvollere Streuobstbestände handelt.

Im Plan eingetragen sind auch die Bäche im Bereich der vier Ortsteile. Ablesbar und differenziert dargestellt sind hierbei auch die Teilstücke mit offener Wasserführung sowie die verdolten Bereiche, die eventuell wieder zu öffnen sind.

Außerdem ist durch den Vergleich der bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplangebiete, sowie der Flächen für die eine Abrundungsvorliege und der realen baulichen Ausnutzung dieser Flächen, das noch zur Verfügung stehende Potential an ausgewiesenen aber noch unbebauten Parzellen (Baulückenpotential) nachvollziehbar. Diese Information ist für die Bedarfsprognose zur Ausweisung neuer Baugebiete vordringlich. Die Baulücken sind in den Plänen dargestellt. Allerdings hat sich ihre Anzahl durch zwischenzeitlich erfolgte Grundstücksverkäufe relativiert.

Als Ergebnis liegt für jeden der vier untersuchten Siedlungsbereiche ein Plan mit der Bestandsaufnahme vor.

3.3 Gemeindliche Erfordernisse, Wünsche und Ziele als innerer Impulsgeber

Im Rahmen der Erarbeitung des Konzeptes sind unter Beteiligung interessierter Bürger der Gesamtgemeinde Frickingen drei Arbeitsgruppen gebildet worden, die die Themen

Arbeitsgruppe 1 **Wohnen - Arbeit, Wirtschaft, Fremdenverkehr - Denkmalschutz**

Arbeitsgruppe 2 **Bildung, Soziales, Kultur , Gemeinwesen**

Sport, Freizeit, Erholung

Freiräume, Schutzflächen

Arbeitsgruppe 3 **Ver- und Entsorgung - Verkehr - Wasserbau, Hochwasserschutz**

in mehreren Sitzungen bearbeiteten. Die dabei zusammengetragenen statistischen Ergebnisse, als auch die als Leitlinien zu betrachtenden Ziele sind entsprechend ausgewertet worden und zum größten Teil direkt in die städtebauliche Rahmenplanung eingeflossen; als Kriterien der Bestandsaufnahme, im Text oder verortet in den Plänen. Zum Teil waren sie aber auch fort-schreibungsbedürftig bzw. zu aktualisieren (z.B. Daten zu den Baudenkmalern).

Es wurden aber auch Ergebnisse dokumentiert, die direkt angegangen bzw. behoben werden können (wie z.B. Belagschäden bei Fahrbahnen, die Überprüfung der Hausanschlüsse, etc.) oder die für andere Planungsbüros, die für die Gemeinde Frickingen arbeiten, von Interesse sind.

Arbeitsgruppe 1: **Wohnen, Arbeit, Wirtschaft, Fremdenverkehr, Denkmalschutz**

Nach den Statistiken wuchs die Bevölkerung der Gemeinde Frickingen in dem Zeitraum von 1983 - 1993 jährlich um 28 Einwohner. Bei einer Belegungsziffer pro Wohneinheit von 2,5 entspricht dies einem jährlichen Bedarf von 10 Wohneinheiten. Genehmigt wurden in den Jahren 1993, 1994 und 1995 jeweils 20 bzw. 21 Wohneinheiten.

Die Bevölkerungsprognose für den Bodenseekreis geht von einer 0,86 %-igen Zunahme aus. Bei einem realen Bevölkerungszuwachs von 1,5 % der Gemeinde Frickingen entspräche dies ca. 40 Einwohner/Jahr und damit 18 Wohneinheiten/Jahr.

Bis zum Jahr 2005 wird allein durch die neuen Baugebiete ein Bevölkerungszuwachs von ca. 320 EW entstehen. Durch die Schließung von Baulücken und durch Ausbauten vorhandener Gebäude wird zusätzlich ein Bevölkerungszuwachs von ca. 50 EW hinzutreten (bezogen auf den Zeitraum 1995 - 2005).

Durch den Anstieg der Bevölkerung entstehen der Gemeinde Folgekosten; so durch den Ausbau und die Verbesserung der infrastrukturellen Einrichtungen (Schulen, Kindergärten, Kanalisation, Verwaltung, Verkehrsinfrastruktur etc.).

Als Zielvorstellung ist eine „maßvolle Entwicklung“ der Gemeinde anzustreben. Der Einwohnerzuwachs einschließlich der Wanderungsgewinne soll nicht über 1,5 %, also 40 Ein-

wohnern/Jahr steigen und dazu entsprechend die Genehmigung von neuen Wohneinheiten auf ca. 18 WE/Jahr begrenzt werden.

In den letzten Jahren ist genügend neues Bauland ausgewiesen worden (Vorrat für die nächsten Jahre). Priorität ist auf die Ausweisung von Gewerbegebieten zu legen, um so auch dem unerwünschten deutlichen Auspendleranstieg entgegenzuwirken, dessen Ursache in der Schließung und im Wegzug von Betrieben zu sehen ist. Die Umsetzung und Neuausweisung von Gewerbeflächen ist zu forcieren. Flankierend sind Maßnahmen zur Wirtschaftsförderung anzustrengen. Ebenso die Aufklärungsarbeit über Subventionsmöglichkeiten oder der Erfahrungsaustausch mit anderen Gemeinden. Grundlage für die Arbeitsplatzsicherung und die Beschäftigungslage bilden die ortsansässigen Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Fremdenverkehrsbetriebe und die Landwirtschaft.

Ein wesentliches Problem besteht im Verhältnis bzw. im Unverständnis zwischen Landwirtschaft und Tourismus. Einerseits ist es ja gerade der stark durch die Landwirtschaft geprägte Reiz der Landschaft mit Wiesen, Obstanlagen und Wäldern, der die Feriengäste animiert, ins Hinterland des Bodensees zu fahren, um Urlaub zu machen. Andererseits wird das Spritzen des Obstes moniert oder der Landwirt durch die Feriengäste in seiner Arbeit durch das Betreten der bewirtschafteten Flächen behindert. Eine verbesserte Aufklärungsarbeit zur Förderung des Verständnisses über Anbaumethoden oder Pflegemaßnahmen, z. B. mit Hilfe von Führungen durch Obstplantagen ist dringend geboten. Weitere Aktivitäten, wie der Beitritt in eine Werbegemeinschaft mit gemeinsamer Werbung (Broschüre „Gastgeber 1998“), Information der Bevölkerung über Möglichkeiten des sanften Tourismus sowie die Unterstützung privater Gemeinschaftswerbung (z.B. das Gästeinformationssystem) sind zu verstärken. Seit 1998 gibt es in Frickingen die private Vereinigung der Fremdenverkehrsbetriebe - die Interessengemeinschaft Tourismus, die Veranstaltungen für Gäste organisiert.

Das bedeutet für die Ergebnisberücksichtigung, dass die vorliegenden Bestandsdaten und Zielvorstellungen aus den Themenbereichen eingeflossen sind. Bei den Daten der Baudenkmäler war jedoch eine Aktualisierung erforderlich.

Arbeitsgruppe 2: Bildung, Soziales, Kultur, Gemeinwesen; Sport, Freizeit, Erholung; Freiräume, Schutzflächen

Generell ist zu sagen, dass hier viele wertvolle statistische Bestandsdaten zusammengetragen wurden. Diese Fakten sind in den Text bzw. in die Pläne eingearbeitet worden.

Es konnte aber nicht alles, was die Arbeitsgruppe 2 zusammengestellt hat, bei der städtebaulichen Rahmenplanung Berücksichtigung finden. Das gilt insbesondere für die unter e) 'Sozialer Bereich' angeführten Punkte z. B. die Erarbeitung eines Altenhilfeplanes oder die Bildung eines Jugendrates. Die dort angesprochenen Problembereiche dürfen nicht verloren gehen und sollten weiter bearbeitet werden. Die notwendigerweise zu entwickelnden Konzepte sind von kompetenten Fachleuten aus dem sozialen Bereich in Zusammenarbeit mit den Betroffenen zu erstellen. Entsprechende Begegnungsstätten für Jung und Alt, wie beispielweise im Bereich des neuen Ortszentrums in Frickingen sollen bereitgestellt werden.

Auch die Beschilderung des Wanderwegenetzes und auch der Einzelpunkt 'Schließung des Radwegenetzes in Richtung Lippertsreute' finden keine Berücksichtigung. Die Radwegkonzeption vom Kreis liegt bereits vor. Speziell die Anbindung von Lippertsreute/Altheim (L 200), Frickingen/Altheim (K 7768) muss lediglich umgesetzt werden.

Aufgrund der Ausstattung an vorhandenen Einrichtungen sowie entsprechender Erweiterungsmöglichkeiten und unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose wird im Bereich Sport, Freizeit, Erholung kein Handlungserfordernis gesehen. Das gilt auch für den Schulraumbedarf und die Situation bei den Friedhöfen. Auch hier ist durch die Erweiterung der Grundschule in Frickingen und des Friedhofes in Altheim die Entwicklung bereits auf die Zukunft ausgerichtet.

Durch den Gemeinderatsbeschluss, das neue Gemeindezentrum als Begegnungsstätte für Jung und Alt mit Dorfplatz, einem Heimatmuseum, Veranstaltungsräumlichkeiten für Kleinkunst, Kabarett etc., einem neuen Rathaus und einem Wohn- und Geschäftshaus im Bereich des alten Rathauses und des Allweierhauses zu plazieren sowie das bereits vorliegende Wettbewerbsergebnis sind auch für die Komplexe Kultur und Gemeinwesen die zukunftsweisenden Weichenstellungen bereits erfolgt. Durch die bestehenden Einrichtungen mit der Graf-Burchard-Halle in Frickingen, dem Benvenut-Stengele-Haus in Altheim und dem denkmalgeschützten Schul- bzw. Rathaus in Leustetten ist die Ausstattung an Räumlichkeiten für kulturelle oder gemeinschaftliche Veranstaltungen bereits heute als positiv zu bewerten.

Das bedeutet für die Ergebnisberücksichtigung, dass der Bedarf an

- *Kindergartenplätzen für 6 - 7 Gruppen sowie*
- *einem Bolzplatz als Ersatz für den hinter der Graf-Burchard-Halle*

planerisch miteingeflossen ist, ebenso die Ziele der Komplexe Freiräume - Schutzflächen (s. Zielvorgaben des Gemeindeentwicklungskonzeptes Seite 16, 17).

Arbeitsgruppe 3: Abwasser, Frischwasser, Verkehr, Wasserbau - Hochwasserschutz, Energie, Abfallbeseitigung

Nicht einbezogen wurden die Ergebnisse bzw. Ziele der Arbeitsgruppe 3 hinsichtlich der Komplexe Abwasser und Frischwasser. Sie gehören nicht zum Themenbereich der städtebaulichen Entwicklungsplanung. Die im Bericht genannten Punkte sind direkt umsetzbar.

Beim Thema Verkehr sind die unter Punkt 3 'Ortsverbindungswege' genannten Maßnahmen (überwiegend Belagschäden) direkt zu beheben. Ebenso die unter Punkt 4a angeführten, den Teilort Leustetten betreffenden Maßnahmen (Kanalausbau und Belagsanierungen). Gleiches gilt auch für den unter c) genannten Vollausbau zum Benvenut-Stengele-Haus sowie für die beim Thema Geh- und Radwege unter 5b und 5c genannten Maßnahmen zur Fertigstellung und Sanierung.

Auch die bei den Komplexen Wasserbau und Hochwasserschutz unter a) und b) genannten Punkte sowie die Energieversorgung und Abfallbeseitigung sind bis auf die Standortfragen für Container nicht Thema der städtebaulichen Entwicklungsplanung für die Gesamtgemeinde Frickingen.

Das bedeutete für die Ergebnisberücksichtigung, dass aus dem Themenkomplex Verkehr auch als Planeintrag miteinfließen,

- ◆ *die Ortsumgehung Altheim*
- ◆ *die Umbauten an den Einmündungen zu den Kreisstraßen*
- ◆ *die Neubauprojekte an den Ortsstraßen*
- ◆ *bei den Geh- und Radwegen neben den Neubauprojekten auch die Optimierung des Radweg- und Gehwegnetzes.*

4. ZIELVORGABEN DES GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPTES

Um die gewachsenen Siedlungsräume als funktionsfähige Einheiten zu erhalten und die neuen Flächenausweisungen oder vorzusehenden Einzelmaßnahmen als positive Ergänzung bzw. Entwicklung einzubinden oder zuzuordnen, ist die Formulierung gemeinsamer Ziele notwendig. Anhand der nachfolgend aufgelisteten Zielvorgaben werden die konzeptionellen Ansätze entwickelt. Sie stellen somit die Basis bzw. das Grundgerüst für die Entwicklungstendenzen dar.

4.1 Generelle Zielsetzung

- Bei der zu entwickelnden Konzeption ist die Gemeinde Frickingen mit ihren Teilorten und der sie umgebenden Landschaft als Ganzes zu betrachten.
- Auf den Erhalt der Eigenart und Unverwechselbarkeit (Identität) der Gemeinde Frickingen sowie ihrer Ortsteile ist speziell in den Dorfkernen als gebaute historische Dokumente ein wesentliches Augenmerk zu richten. Die Erhaltung schutzwürdiger Bausubstanz ist als eine wichtige Zielvorgabe für die Gemeindepolitik anzusehen.
- Es muss als lebendiges System verstanden werden, innerhalb dessen die Ortskerne und Neubaugebiete zwar als unterschiedliche, sich jedoch gegenseitig bedingende und ergänzende Teile eines Ganzen zu begreifen und zu gestalten sind.
- Die bestehenden Neubaugebiete sind auf ihre bauliche, funktional-räumliche und gestalterische Anbindung an die Ortskerne zu überprüfen und - sofern erforderlich - durch geeignete Maßnahmen besser anzubinden.
- Bei den künftigen Baugebieten sind die aus dem zukunftsorientierten und dörflichen Leitbild der Gemeinde Frickingen entwickelten Bausteine konsequent umzusetzen.
- Die natürlichen und landschaftlichen Rahmenbedingungen als wichtige Kriterien ländlicher Siedlungsentwicklung sind zu berücksichtigen.
- Der Erhalt der Kleinräumigkeit und die Überschaubarkeit als Grundlage für Orientierung und Identifikation sind bei allen Planungen zu beachten.

- Trotz des grundsätzlich vorhandenen, ausreichenden Baulandpotentials für die nächsten Jahre ist die Bestandsaufnahme und Analyse evtl. geeigneter Flächen für eine zukunftsorientierte, aktive und kostengünstige Bodenvorratspolitik unerlässlich.
- Zur Reduzierung der Inanspruchnahme dorfnaher, landwirtschaftlich genutzter Flächen guter Qualität als potentielle Bauflächen ist die Bestandsaufnahme und Analyse der noch vorhandenen innerörtlichen Baulücken sowie leerstehender und untergenutzter Gebäude vordringlich. (Zusammenstellung und Bildung einer Rangfolge der möglichen Flächen nach unterschiedlichen Kriterien sowie der Gebäude).

4.2 Siedlungsentwicklung / Gestalt

- Dem Erhalt der schützenswerten, ortsbildprägenden inneren Strukturen, speziell in den Altortbereichen ist durch die Erfassung und Sicherung bestehender Raumkanten sowie ortsbildprägender und denkmalgeschützter Gebäude und Grünbestände nachzukommen.
- Vor Abriss und Nachverdichtung durch Neubauten sollte die Sanierung, Renovierung oder der Umbau sowie die Umnutzung bestehender, leerstehender oder fehlgenutzter Gebäude stehen. Aufklärung und Unterstützung der privaten Eigentümer, auch über eventuelle Fördermöglichkeiten ist erforderlich.
- Die Ablesbarkeit der alten Ortsränder in ihrer Verknüpfung mit der Landschaft ist durch das Vermeiden eines nahtlosen Anschlusses mit der Neubebauung zu erhalten.
- Eine behutsame oder maßvolle Weiterentwicklung des Siedlungswachstums ist zum Erhalt der dörflichen Struktur (primär Eigenentwicklung) anzustreben. Der Einwohnerzuwachs einschließlich Wanderungsgewinn soll nicht über 1,5 % steigen und dazu entsprechend die Genehmigung von neuen Wohneinheiten mit ca. 18 WE/Jahr begrenzt werden.
- Empfindliche Bereiche sind vor Besiedlung freizuhalten (erhaltenswerte Grünzäsuren, Flächen in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben, Bach- und Talauen, etc.).

4.3 Wohnen

Die Vorgaben des regionalen Raumordnungsplanes vom 4. April 1996 zeigen zum momentanen Zeitpunkt sowohl für die Gemeinde Frickingen als auch für ihre Teilorte einen Entwicklungsspielraum für die Zukunft auf.

Im FNP sind derzeit ca. 4,51 ha Wohnbauflächen dargestellt sowie 1,00 ha gemischte Bauflächen. Nach der Analyse der Arbeitsgruppe 1 (s. Protokoll Seite 2; letzter Absatz) bedeutet das eine Gesamtzunahme von ca. 370 Einwohnern bis zum Jahr 2005 (bezogen auf den Zeitraum 1995 - 2005) unter Berücksichtigung von Baulücken, Ausbauten und Bauen im Außenbereich.

- Ziel der Gemeindeentwicklungsplanung ist es über die Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinaus, die Standorteignung für die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen innerhalb der vom Regionalplan aufgezeigten Flächenpotentiale zu überprüfen.
- Das Potential, das sich durch die Bebauung von Baulücken oder die Umnutzung leerstehender oder fehlgenutzter Gebäude ergibt, ist zu erfassen und auszuschöpfen.
- Nicht jede Freifläche innerhalb des Siedlungsgefüges ist für eine Bebauung geeignet. Wichtig ist es, empfindliche Bereiche von einer künftigen Siedlungsentwicklung freizuhalten.
- Die Planung und die Entwicklung von Neubaugebieten sollte in Anlehnung an die Gestalttypologie der alten Ortslagen erfolgen.
- Beim Fehlen solcher Bausteine sind in den Bebauungsplänen entsprechende Festsetzungen nachträglich zu entwickeln.

4.4 Gewerbe

Die Vorgaben des regionalen Raumordnungsplanes vom 4. April 1996 zeigen zum momentanen Zeitpunkt sowohl für die Gemeinde Frickingen als auch für ihre Teilorte einen Entwicklungsspielraum für die Zukunft auf.

Im FNP sind ca. 1,7 ha gewerbliche sowie 1,0 ha gemischte Bauflächen dargestellt.

- Ziel der Gemeindeentwicklungsplanung ist es, über die Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinaus, die Standorteignung für die Ausweisung weiterer Gewerbe- und Mischgebietsflächen innerhalb der vom Regionalplan aufgezeigten Flächenpotentiale der Gemeinde Frickingen und ihrer Ortsteile zu überprüfen.
- Vorhandene Arbeitsplätze sind zu erhalten. Die Schaffung neuer Arbeitsplätze ist zu fördern. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die Senkung der Jugendarbeitslosigkeit zu richten.
- Parallel zur Ausweisung von Wohnbauflächen sind auch entsprechende Gewerbeflächen zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Reduzierung der Pendlerproblematik darzustellen.
- Bei Leerstand oder Unter- bzw. Fehlnutzung von Gewerbeflächen und Gebäuden sind Umnutzungskonzepte zu entwickeln.
- Die alten Dorflagen sind als Standort für die Landwirtschaft, insbesondere im Zusammenhang mit der heranrückenden Wohnbebauung zu erhalten.
- Zur Förderung des Verständnisses bei der Bevölkerung über die Situation und Probleme der Landwirtschaft ist eine verbesserte Informationspolitik zu entwickeln.

4.5 Nutzung

- Die Ortsmitte ist durch die Verbesserung des Infrastrukturbesatzes für das dörfliche Gemeinschaftsleben (Rathausneubau, Allweierhausrenovierung, Läden und Geschäfte am Platz) sowie durch die Bereitstellung fehlender sozialer Einrichtungen (Begegnungsstätten für Jung und Alt, etc.) aufzuwerten.
- Nutzungskonflikte sind zu vermeiden oder zu entflechten.
- Zur Steigerung der Attraktivität und Verbesserung der Auslastung vorhandener Tourismuseinrichtungen sind von Seiten der Gemeinde und der Zimmervermieter verstärkte Aktivitäten in Sachen Förderung des Fremdenverkehrs, Werbung und Aufklärung erforderlich.

4.6 Verkehr

- Der dorfgemäße Ausbau sowie die Verbesserung der Straßenraumgestaltung in den noch nicht entsprechend ausgebauten Bereichen ist durch Aufnahme der dörflichen Straßencharakteristik (reduzierter Querschnitt, Mischfläche, Muldenrinne, Beleuchtung und Bepflanzung) umzusetzen.
- Die Berücksichtigung der dörflichen Straßencharakteristik muss auch bei zukünftigen Neubaugebieten zur Anwendung kommen.
- Es sind abwechslungsreiche Straßenräume zu schaffen, die durch Linienführung, Randbebauung und das dadurch entstehende Spannungsverhältnis von Enge und Weite eine ausgeprägte räumliche Wirkung entfalten können.
- Die Ortseingangssituationen sind zu überprüfen und ggf. durch gestalterische Maßnahmen zu verbessern.

4.7 Freiflächen

- Prägende Bäume innerhalb der Siedlung als auch am Siedlungsrand sind zu sichern und zu pflegen. Für die rechtzeitige Erneuerung abgehender, altersschwacher Exemplare ist zu sorgen.
- Die dörflichen Gestaltungsmerkmale sollen auch bei Neubaugebieten Berücksichtigung finden.
- Verdolte Bäche sind weitestgehend zu öffnen und gestalterisch und funktional einzubinden.
- Öffentliche Einrichtungen und ihre Freiflächen sind dorfgemäß und attraktiv zu gestalten.
- Die regionaltypische Einbindung der Siedlungsränder in die Landschaft ist durch den Erhalt und die Ergänzung mit Streuobstbeständen zu sichern.

- Die Ortseingangssituationen sind gestalterisch, z. B. durch markante Baumtore deutlich zu kennzeichnen.
- Zur Sicherung angelegter Biotop ist eine ausreichende Vernetzung untereinander durch die Beauftragung einer fachgerechten Biotopvernetzung zu gewährleisten.
- Die ehemaligen Kiesgruben innerhalb des Gemeindegebietes sind zu renaturieren.
- Bei künftigen Planungen sind vorhandene oder geplante Schutzgebietsausweisungen zu beachten (z.B. das Landschaftsschutzgebiet am Berghang oberhalb Frickingens, die Quellschutzgebiete und das Naturschutzgebiet „Aachtobel“).

4.8 Energie

- Alternative Energiekonzepte (z.B. Holzschnitzelheizanlage) sind, sofern möglich, als Ersatz für herkömmliche Energieträger zu berücksichtigen.
- Die Erstellung eines Gesamtkonzeptes auch unter Berücksichtigung zukünftiger Neubebauung ist zu veranlassen.
- Die Information der Bürger hinsichtlich alternativer Energien und eventueller Fördermöglichkeiten ist zu verbessern (z.B. durch Vorträge, Broschüren, etc.)

5. Kurzcharakteristik der Siedlungsbereiche und Planungsschwerpunkte

Anhand der nun folgenden Kurzcharakteristik der vier Siedlungsbereiche werden die wesentlichen positiven als auch negativen Planungsschwerpunkte herausgestellt.

5.1 Leustetten mit 354,6 ha sowie ca. 440 Einwohnern der kleinste Teilort der Gesamtgemeinde Frickingen liegt im Osten der Gesamtgemarkungsfläche am Fuße des Heiligenbergs. Für Leustetten wurde bereits im Jahr 1987 ein Entwicklungskonzept erstellt. Dadurch war es im Rahmen der Dorfentwicklung möglich, sowohl im privaten als auch im kommunalen Bereich (z.B. Dorfplatzgestaltung mit Brunnen) viele Maßnahmen durchzuführen und zu fördern.

Siedlungsstruktur Hinsichtlich seiner baulichen Entwicklung handelt es sich bei Leustetten um ein Straßendorf.

Baustruktur In neuerer Zeit haben sich zum Altort im Nordosten drei Neubaugebiete mit freistehenden, überwiegend Satteldach gedeckten Wohngebäuden entwickelt. Bis auf zwei Freiberufler, einen Tierarzt sowie ein Versiche-

rungsbüro ist dort nur Wohnnutzung vertreten. Positiv anzuführen ist der im Osten des Baugebietes fußläufig gut erreichbare Kinderspielplatz.

Nutzung

Die alte Ortslage selber zeigt noch eine gewisse Nutzungsmischung mit sowohl landwirtschaftlich, gewerblich, gastronomisch und rein zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden. Allerdings ist hier die Tendenz des Leerstandes bzw. der Unternutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude ablesbar; schwerpunktmäßig östlich der Dorfstraße. Für diese Baulichkeiten ist die Entwicklung und Umsetzung von Folgenutzungskonzepten vordringlich. Als positive Beispiele sind in diesem Zusammenhang die unter Denkmalschutz stehende Lohmühle zu nennen, die zu einem Museum mit Weinlokal umgenutzt wird oder der bereits vollzogene Umbau des ebenfalls denkmalgeschützten Bahnhofs zu einem Wohnhaus mit einer Naturheilpraxis.

Leider ist durch die noch im Ort vorhandenen Gewerbe- und Handwerksbetriebe (Reifendienst, Schreinerei, Flaschner, Tankstelle mit Landmaschinen und Küchenlager) die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Ort nicht mehr möglich.

Positiv anzuführen ist das auf eine lange Familientradition zurückblickende Gasthaus „Zum Löwen“ sowie das 1971/73 von den Bürgern gebaute Leustetter Freibad.

Erwähnenswert ist auch das ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Schulhaus bzw. Rathaus, in dem heute unter anderem auch kulturelle Veranstaltungen stattfinden sowie die ebenso denkmalgeschützte Kapelle an der Bergstraße. Nicht unerwähnt bleiben sollten die ebenfalls geschützten Gebäude östlich der Landstraße, in denen die Feuerwehrfahrzeuge untergebracht sind.

Verkehr

Was die Verkehrssituation anbelangt, ist Leustetten einerseits durch die nach Heiligenberg führende L 201 tangiert. Zumindest fungiert sie für den Westen von Leustetten als Ortsumgehung. Andererseits wird aber auch der gesamte Verkehr nach Frickingen über die Kreuzung Landstraße/K 7785 abgewickelt. Neben den Belastungen für die angrenzenden Flächen und Gebäude durch die Fahrzeuge hat es dazu geführt, dass die Straßen entsprechend den verkehrsbedingten Anforderungen umgebaut wurden. Als Resultat liegen sowohl in den Bereichen der Ortseingänge als auch im Verlauf der Straßen Verhältnisse vor, die einerseits nicht zur Einhaltung der vorgesehenen Geschwindigkeit animieren und andererseits für die Gestaltung bzw. für das Bild des Straßenraums nicht zuträglich sind. Hier besteht Handlungs- bzw. Planungsbedarf.

Auch im Bereich der teilweise bereits umgestalteten Dorfstraße sollten punktuelle Maßnahmen zur Straßenraumgestaltung noch überdacht werden, die zum Beispiel auch im Zusammenhang mit einer teilweisen Öffnung des in dem Bereich verdolten Dorfbachs denkbar wären. Gleiches gilt auch für den südlichen Teil der L 201, in dem ebenfalls der verdolte Dorfbach liegt.

Freiraum/Grün

Zur Freiraumsituation sowie zu den erhaltenswerten Grünbeständen ist anzuführen, dass Leustetten neben einigen schützenswerten Einzelbau-

men sowohl in der Innerortslage, auf den südöstlichen Hangflächen als auch an den Ortsrändern im Norden, Westen und Südosten landwirtschaftlich genutzte mit erhaltenswerten Streuobstbeständen bewachsene Wiesenbereiche aufweist. Diese sind als ökologisch wertvoll und schützenswert einzustufen. Sie haben außerdem als Vernetzungselemente zwischen Siedlung und Landschaft eine wichtige Funktion. Die Einbindung der Siedlungsränder in die Landschaft ist insgesamt als positiv zu bewerten.

bestehendes Potential Für die weitere Entwicklung Leustettens stehen kurzfristig sowohl über die noch unbebauten Flächen des Bebauungsplangebietes „Öschle II“, der erlassenen Abrundungssatzungen als auch einiger sonstiger Baulücken Potentiale zur Verfügung. Im Flächennutzungsplan sind darüber hinaus momentan keine weiteren Flächen dargestellt. Unter dem Gesichtspunkt, die in Leustetten noch vertretene Landwirtschaft in der Ortslage halten zu wollen, aber dennoch mittel- und langfristig eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen, wäre das für weitere Wohngebiete zum einen im Anschluss an das Baugebiet „Öschle II“ trotz der Bedenken aus Gründen des Landschaftsbildes denkbar.

Entwicklungspotential Als weiteres potentielles Areal wäre die ebene Fläche im Südwesten Leustettens im Bereich des ehemaligen Bahnhofes mit einer entsprechenden Einbindung in die Landschaft zu prüfen.

Ebenfalls zu diskutieren ist die Ergänzung des Gewerbebetriebes am südlichen Ortsausgang, der Tankstelle und des Landmaschinenhandels durch die Ausweisung eines kleineren, ebenfalls einzugrünenden Areals als Mischgebiet.

5.2 Altheim ist nach Frickingen mit 1.053,5 ha der flächenmäßig sowie mit ca. 850 Einwohnern der zweitgrößte Siedlungskörper der Gesamtgemeinde. Es liegt im Nordwesten der Gesamtmarkung. Ebenso wie Leustetten wurden in Altheim bereits im Rahmen der Dorfentwicklung sowohl im privaten als auch im kommunalen Bereich (z.B. Straßenumgestaltung) viele Maßnahmen durchgeführt und gefördert.

Siedlungsstruktur Bei Altheim, das sich im Altortbereich in das Unter-, Mittel- und Oberdorf untergliedert, ist hinsichtlich seiner baulichen Entwicklung auffällig, dass sich durch die östlich der Hauptstraße entstandenen Neubaugebiete sowohl nutzungs- als auch baustrukturell eine gewisse Monostruktur gegenüber dem Altort entwickelt hat. Vorherrschend sind auch hier die freistehenden, mit steilen, geneigten, überwiegend Satteldach gedeckten Wohngebäude.

Nutzung In den Neubaugebieten selber, so z. B. im nördlichen, ist lediglich eine Pflegeeinrichtung anzutreffen. Eine Sattlerei, ein Bäcker in dem unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Rathaus, ein Autohändler mit Re-

paraturwerkstatt sind entlang der Hauptstraße angesiedelt. Im südlichen Wohngebiet gibt es einen Bauunternehmer sowie ebenfalls entlang der Hauptstraße und auf das EG beschränkt ein Elektrofachgeschäft sowie eine Sparkassenfiliale. Ansonsten ist auch dort die Wohnnutzung dominant. Ein Kinderspielplatz, z.B. für Kleinkinder (3 - 6 Jahre) fehlt in den Wohngebieten. Denkbar wäre ein Standort unterhalb des Pirolweges.

Die alte Ortslage selber weist, ebenso wie in Leustetten, noch eine Nutzungsmischung mit sowohl landwirtschaftlich, gewerblich, gastronomisch und rein zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden auf.

Auch in Altheim ist die Tendenz des Leerstehens bzw. der Unternutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude ablesbar. Die Schwerpunkte liegen im Bereich des Mitteldorfes, im Oberdorf im Bereich Sägebühl, westlich der Hauptstraße sowie beim denkmalgeschützten Pfarrhaus. Auch hier ist die Entwicklung und Umsetzung von Folgenutzungskonzepten vordringlich. Da es sich um flächenmäßig zum Teil recht große und für die dörfliche Struktur Altheims wichtige Areale handelt, ist abzuwägen, ob im Falle einer Überplanung bzw. Überbauung zur grundsätzlichen Wahrung des Charakters dieser Areale nicht die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

Anders als in Leustetten ist durch den noch vorhandenen Bäcker, das Lebensmittelgeschäft sowie die Laden-Cafe-Kombination an der Schulstraße und auch durch den Weinhändler die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Ort grundsätzlich noch möglich.

Darüber hinaus bietet Altheim an Gewerbe- und Handwerksbetrieben zwei Autohändler mit Reparatur, einen Reifenhandel, die vorab erwähnte Sattlerei und das Elektrofachgeschäft sowie die Sparkassenfiliale, zwei Schreinereien und eine Zimmerei, einen Friseur, ein Küchengeschäft sowie zwei Transportunternehmer und seit kurzem auch einen Vertreter für Campingfahrzeuge.

Auch im gastronomischen Bereich hat Altheim einiges zu bieten. Anzuführen sind die auf eine lange Familientradition zurückblickenden Gasthäuser „Löwen“ sowie der unter Denkmalschutz stehende „Hirschen“.

Erwähnenswert sind darüber hinaus die gerade für kulturelle Zwecke stark frequentierten Baulichkeiten des Benvenut-Stengele-Hauses mit der Turn- und Mehrzweckhalle, dem Kindergarten sowie dem angrenzenden Gebäude des Musikvereins. Zu dem Komplex gehört auch der gut ausgestattete Kinderspielplatz. An weiteren öffentlichen Gebäuden und Einrichtungen gibt es in Altheim die Feuerwehr im Bereich des Oberdorfes, die denkmalgeschützte Kirche mit dem alten Friedhof sowie den im Osten von Altheim gelegenen, gerade erweiterten neuen Friedhof mit der Einsegnungshalle.

Verkehr

Was die Verkehrssituation anbelangt, wird Altheim durch die in Nord-süd-Richtung, zum Teil sehr geradlinig verlaufende, gut ausgebaute aber wenig gestaltete L 200 sowie die in Ostwest-Richtung ebenfalls sehr geradlinig geführten K 7768 durchkreuzt. Als Entlastung für die Ortslage ist im Westen von Altheim, als Umgehung die neue L 200 vorgesehen.

Die Trasse ist bereits im Flächennutzungsplan enthalten.

Gerade in den Bereichen der Ortseingänge im Osten und Süden ist grundsätzlich eine Umgestaltung erforderlich. Bedingt durch den geradlinigen Verlauf, die gute Übersicht und die fehlende Gestaltung wird die zugelassene Geschwindigkeit i. d. R. überschritten. Im Zuge des Neubaus der L 200 sollte aufgrund der dann geänderten Belastungen die generelle Überplanung sowie die Umgestaltung der Hauptstraße, der jetzigen L 200 erfolgen.

Auch im Bereich der bereits umgebauten K 7768 sollten punktuelle Maßnahmen zur Straßenraumgestaltung noch überdacht werden, die beispielsweise auch wie in Leustetten im Zusammenhang mit einer teilweisen Öffnung des in dem Bereich verdolten Dorfbaches denkbar wären. Gleiches gilt auch für die Bachstraße in der am östlichen Rand ebenfalls der verdolte Dorfbach liegt.

Berücksichtigung finden sollte auch der von der Arbeitsgruppe 3 geforderte Anschluss der Straße Zum Vogelsang an die Frickinger Straße entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bottenreute und Vogelsang“.

Freiraum

Zur Freiraumsituation sowie zu den erhaltenswerten Grünbeständen ist anzuführen, dass Altheim neben einer relativ großen Anzahl an erhaltenswerten Einzelbäumen drei Gebiete in der Innerortslage sowie ein Areal am westlichen Ortsrand aufweist, bei denen es sich um mit schützenswerten Streuobstbeständen bewachsene Wiesenbereiche handelt. Diese sind als ökologisch wertvoll und erhaltenswert einzustufen. Sie haben außerdem als Vernetzungselemente zwischen Siedlung und Landschaft eine wichtige Funktion. Auch der großvolumige, den Bach begleitenden Baumbestand nördlich und westlich des Benvenut-Stengele-Hauses ist als unbedingt schützenswert einzustufen. Gleiches gilt auch für den Baumbestand im Bereich des Döbeles.

Insgesamt ist die Ortsrandsituation, d.h. die Einbindung der Siedlungs-ränder in die Landschaft im Westen als positiv zu bewerten. Im Süden und Osten, am Rande der Neubaugebiete ist sie durch eine regionaltypische Eingrünung noch zu entwickeln.

Bestehendes Potential

Für die weitere Entwicklung Altheims stehen kurzfristig sowohl über die noch unbebauten Flächen der Bebauungspläne „Untere Breite“ und „Untere Breite II“, der erlassenen Abrundungssatzungen als auch einiger sonstiger Baulücken Potentiale zur Verfügung.

Im Flächennutzungsplan ist darüber hinaus momentan im Osten, an das bestehende Wohngebiet „Bottenreute und Vogelsang“ angrenzend, eine weitere Fläche für eine Wohnbebauung dargestellt. Eine zweite Fläche südlich der Frickinger Straße ist als gemischte Baufläche enthalten. Problematisch bei diesem Areal ist jedoch der zum Teil ökologisch wertvolle und erhaltenswerte Bestand an Hochstammobstbäumen. Abzuwägen ist, ob dieses Areal bei der Überplanung sonstiger Flächen für eine bauliche Nutzung im Zuge der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht auch als

außerhalb des eigentlichen Baugebietes gelegener Flächenpool fungieren kann. Als drittes Gebiet enthält der Flächennutzungsplan für die östlich des Benvenut-Stengele-Hauses und südlich des Gasthauses „Löwen“ gelegene, ebenfalls mit erhaltenswerten Streuobstbeständen bewachsene Wiesenbereiche die Darstellung ‘Flächen für Gemeinbedarf’. Hier wären ebenfalls unter dem Gesichtspunkt, die auf dem Gelände befindlichen Baumbestände weitestgehend erhalten zu wollen, Erweiterungsmöglichkeiten für die zukünftig notwendigen Infrastruktureinrichtungen gegeben.

Entwicklungspotential Um mittel- und langfristig eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen, kommen für weitere Wohngebiete im Süden und Osten im Anschluss an die Baugebiete „Untere Breite“ und „Untere Breite II“ die dort befindlichen Wiesenflächen in Betracht. Als Übergangsbereiche sollten zwischen den bestehenden und den neu zu überplanenden Gebieten ausreichend dimensionierte, zu bepflanzende Grüngürtel vorgesehen werden. In diesen Grünbereichen könnten sowohl notwendige Fußwegeverbindungen als auch für diese Bereiche relevante Gräben bzw. Mulden für die Retention von Regenwasser berücksichtigt werden. Als weiteres potentielles Areal für ein Mischgebiet wäre die unmittelbar südlich der Frickinginger Straße gelegene Fläche mit einer entsprechenden Einbindung in die Landschaft zu prüfen.

5.3 Bruckfelden der zum Teilort Frickingen gehörende, ca. 200 Einwohner zählende am ländlichsten geprägte Siedlungsbereich der Gesamtgemeinde liegt im Westen der Gemarkung Frickingen.

Eingebettet ins Tal wird er im Süden von der mit Wald umsäumten Aach, im Norden sowohl von hochstämmigen Streuobstbeständen, als auch von einem kleinen Wäldchen begrenzt. Im Osten und Westen sind landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Ackerflächen vorherrschend. Auffällig ist, dass hier keine Intensivobstanlagen unmittelbar an die Ortslage angrenzen.

Baustruktur Hinsichtlich seiner baulichen Struktur ist Bruckfelden durch ein- bis maximal zweigeschossige Gebäude gekennzeichnet, die mit geneigten, überwiegend steilen Satteldächern gedeckt sind. Nur einige Garagen weisen Flachdächer auf. Bei der Gebäudeform überwiegt noch die für die Region typische langgestreckte Rechteckform.

Nutzung Die Gebäudenutzung in Bruckfelden beschränkt sich auf rein zu Wohnzwecken genutzte, d. h. Haupt-, Nebengebäude und/oder Garage sowie landwirtschaftlich genutzte Gebäude mit Wohnteil, Scheune, Stall etc., die sich in klar abgrenzbaren Bereichen in Bruckfelden lokalisieren lassen.

Erwähnenswert ist neben der im Zentrum gelegenen, unter Denkmalschutz stehenden Kapelle auch die nördlich der Ortslage befindliche, mehrere Gebäude umfassende Heimsonderschule Bruckfelden. Die Ge-

bäude des Schulkomplexes sind aufgrund der optimalen Einbettung in das teilweise parkartig anmutende Wäldchen kaum wahrnehmbar.

Infrastrukturell hat Bruckfelden nichts zu bieten. Anzuführen ist lediglich die Telefonzelle im Westteil der Felderstraße.

Als wesentlichen Problembereich für Bruckfelden sind die beiden denkmalgeschützten, momentan leerstehenden bzw. baufälligen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude zu sehen. Hier ist die Entwicklung und Umsetzung eines Folgenutzungskonzeptes vordringlich.

Verkehr Zur Verkehrssituation ist zu bemerken, dass die K 7769 den Westen von Bruckfelden im Prinzip lediglich tangiert. Haupterschließungsast ist die Felderstraße, die sehr geradlinig und ohne markante Eingangsbereiche Bruckfelden als Sammelstraße erschließt. Die übrigen Anliegerstraßen entsprechen hinsichtlich ihres Ausbaustandards und der Gestaltung ihrer jeweiligen Funktion.

Freiraum Was die Freiraumsituation sowie die erhaltenswerten Grünbestände anbelangt, weisen gerade die im Westen und Südosten gelegenen, landwirtschaftlich genutzten, mit Streuobstbeständen bewachsenen Wiesenbereiche eine hohe Qualität, auch als Vernetzungselemente zwischen Siedlung und Landschaft auf.

Insgesamt kann die Ortsrandsituation, d.h. die Einbindung der Siedlungs-ränder zum einen durch bauliche Merkmale (Traufständigkeit zum Siedlungsrand, herabgestufte Geschossigkeit, runtergezogene Dächer) zum anderen durch eine regionaltypische Eingrünung des Ortes bis auf den östlichen Siedlungsrand als positiv bewertet werden.

Bestehendes Potential Für die weitere Entwicklung Bruckfeldens stehen kurzfristig sowohl über die noch unbebaute Fläche der Abrundungssatzung als auch einiger sonstiger Baulücken Potentiale zur Verfügung. Im Flächennutzungsplan ist nördlich der Felderstraße auch noch ein Areal als Wohnbaufläche dargestellt, bei der jedoch einschränkend der zu berücksichtigende Waldabstand zu beachten ist.

Entwicklungspotential Unter dem Gesichtspunkt, die in Bruckfelden stark vertretene Landwirtschaft in der Ortslage halten zu wollen, aber dennoch mittel- und langfristig eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen, wäre das evtl. auf den an den östlichen Ortsrand anschließenden Flächen mit einer entsprechenden Einbindung in die Landschaft denkbar. Es handelt sich dabei um ebene, landwirtschaftlich genutzte Areale ohne erhaltenswerte, ökologisch wertvolle Strukturen. Durch die unmittelbar angrenzende Wohnnutzung, die momentan unbefriedigende Ortsrandsituation, die auf jeden Fall durch eine landschaftstypische Eingrünung zu verbessern ist und die bereits vorhandene äußere Erschließung wäre eine der Örtlichkeit angepasste, lockere und starkdurchgrünte Bebauung längerfristig durchaus denkbar. Als Übergangsbereich sollten zwischen der bestehenden Wohnbebauung und den neu zu überplanenden Gebieten zusätzlich ausreichend dimensionierte, zu bepflanzende Grünbereiche vorgesehen werden, in denen sowohl notwendige Fußwegeverbindungen als auch für

diese Bereiche relevante Flächen für die Retention von Regenwasser berücksichtigt werden könnten.

5.4 Frickingen

die von allen drei Teilorten mit 1.238 ha flächenmäßig sowie mit ca. 1.200 Einwohnern größte Siedlungseinheit der Gesamtgemeinde liegt auf der nördlichen Seite des Salemer Tales am Fuße der Heiligenberger Höhen.

Ebenso wie in Leustetten und Altheim wurden in Frickingen bereits im Rahmen der Dorfentwicklung sowohl im privaten als auch im kommunalen Bereich viele Maßnahmen durchgeführt und gefördert.

Siedlungsstruktur

Frickingen, bei dem es sich von seiner Siedlungsentwicklung her um ein Straßendorf handelt, zeigt in Bezug auf seine neuere bauliche Entwicklung, beispielsweise durch die Baugebiete „In Betzen“ und „Bildstockacker“ deutliche Zersiedlungstendenzen. Typisch anzutreffen ist auch hier wie in allen anderen entstandenen Neubaugebieten die sowohl nutzungs- als auch baustrukturelle Monostruktur gegenüber dem Altort. Auch in Frickingen sind es die freistehenden, mit steilen, geneigten, überwiegend Satteldach gedeckten Wohngebäude. Kaum einmal ein langgestrecktes Doppelhaus, welches vom Grundriss her eher dem für die Region typischen langgestreckten Rechtecktyp entspräche.

Nutzung

In den Neubaugebieten selber, so z.B. „In Betzen“ ist lediglich eine Arztpraxis und am Rand eine Fahrschule anzutreffen. „Im Bildstock“ gibt es ein Versicherungsbüro und ein Änderungsatelier sowie ebenfalls im Randbereich die Gebäude der Mosterei. Ansonsten ist auch in den Baugebieten Frickingens die Wohnnutzung vorherrschend. Leider fehlt es auch hier an Kinderspielplätzen für Kleinkinder von 3 - 6 Jahren.

Die alte Ortslage selber weist, ebenso wie in Altheim und Leustetten noch eine Nutzungsmischung auf. Auch hier mit sowohl landwirtschaftlich, gewerblich, gastronomisch und rein zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden.

In Frickingen ist zwar auch die Tendenz des Leerstehens bzw. der Unternutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude ablesbar, schwerpunktmäßig im Bereich In der Birß, Riedstraße, der Kirchstraße sowie westlich der Altheimer Straße. Der Vergleich mit den anderen Teilorten zeigt aber, dass das Problem hier nicht in so großem Ausmaß vorliegt. Trotzdem sollten auch für diese Gebäude Folgenutzungskonzepte entwickelt und umgesetzt werden. Wie beispielsweise die Umnutzung des denkmalgeschützten Allweierhauses zu einem Museum sowie die Schaffung und Umgestaltung eines neuen Gemeindezentrums mit Rathausneubau und neuem Wohn- und Geschäftshaus. Oder die Umnutzung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Baulichkeiten in der Kirchstraße Nr. 2 zu einem Wohnhaus mit einer Tierarztpraxis.

Umnutzungspotential stellen aber auch die leerstehenden bzw. untergenutzten Gebäude und Flächen der ehemaligen Sägerei in der Mühlenstraße dar. Da es sich um ein flächenmäßig recht großes und von der Lage

auch interessantes Areal handelt (östlich und westlich angrenzend fließt der verdolte Dorfbach), ist abzuwägen, ob nach Prüfung der Untergrundverhältnisse, der Wiedernutzungsmöglichkeiten der Gebäude im Falle einer Überplanung bzw. Überbauung dieses Areal über die Aufstellung eines Bebauungsplanes als Mischgebiet genutzt werden kann.

Ebenso wie in Altheim ist in Frickingen durch die noch vorhandenen Bäcker, den erweiterten Lebensmittelmarkt mit der Poststelle, den Laden an der Leustetter Straße und den Metzger in der Kirchstraße die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Ort recht gut gewährleistet.

Das gilt auch für den Dienstleistungssektor mit dem kleinen Kaufhaus, der Sparkassen- und Volksbankfiliale, den Versicherungsbüros, der Fahrschule, dem Änderungsatelier, dem Friseur, dem Arzt, dem Zahnarzt, der Krankengymnastikpraxis sowie zwei weiteren Praxen, dem Weinverkauf, den Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros und dem Büro für Datentechnik.

Trotz des Rückgangs an Arbeitsplätzen bietet Frickingen darüber hinaus durch Gewerbe- und Handwerksbetriebe Arbeitsplätze in vier holzverarbeitenden Betrieben, der Mosterei, der Gärtnerei, dem Autohaus, der Kistenfabrik, der Aktenvernichterfirma, der Fleischfabrik, dem Raumausstatter, der KFZ- Werkstatt, dem Baggerbetrieb, dem Armaturenbetrieb, der Lautsprecherfabrik, dem Rohrleitungsbauer, dem Fliesenfachgeschäft und dem Schornsteinfeger.

Durch die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen und der gerade im Verfahren befindlichen Aufstellung des Bebauungsplanes „Böttlin II“ wird zielgerichtet versucht, für weitere Betriebe und die damit verbundenen Arbeitsplätze Flächen bereitzustellen.

Positiv anzuführen sind aus dem gastronomischen Bereich außerdem die auf eine lange geschichtliche Vergangenheit zurückschauenden Gasthäuser „Adler“, das denkmalgeschützt ist sowie „Löwen“ und „Paradies“ und das am nordöstlichen Siedlungsrand gelegene Gasthaus „Wiebächle“.

Einmalig ist auch der auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände entstandene „Ferienbahnhof“, bei dem die Unterbringung in den zu Gruppen arrangierten Waggons erfolgt.

Erwähnenswert ist darüber hinaus das gerade für sportliche aber auch kulturelle Veranstaltungen sehr gut frequentierte Sport- und Mehrzweckgebäude, die Graf Buchard Halle, am südwestlichen Siedlungsrand von Frickingen gelegen. Durch die nördlich der Halle befindliche, gerade erweiterte Grundschule und die zwei Kindergärten mit Außenspielflächen im Bereich der Kirchstraße ist auch die Versorgung in dieser Sparte als gut zu bezeichnen. Bedarf besteht allerdings mittel- bis langfristig an drei bis vier Kindergartengruppen, wobei im Bereich der bestehenden Kindergärten noch Flächenpotentiale vorhanden sind.

Als weitere öffentliche Einrichtungen sind außerdem der Bauhof, das Rathaus, die denkmalgeschützte Pfarrkirche St. Martin mit dem Friedhof,

das Pfarrhaus, der Gebäudekomplex mit den Asylunterkünften, der Rotkreuzstation und der Feuerwehr in der Kirchstraße zu nennen sowie die denkmalgeschützte Weingartenkapelle.

Insgesamt positiv wird sich für Frickingen die Neugestaltung des Ortsmittelpunktes durch den Neubau des Rathauses mit Ratssaal, den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses, die Umnutzung des Allweierhauses zum Museum und Kulturbereich sowie die Umnutzung des kleinen Nebengebäudes zu einem Kindergarten auswirken. Im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Kirchstraße, bei der auch ein kleiner Parkplatz vorgesehen ist und der teilweisen Freilegung des verdolten Baches sowie dem Erhalt der geschützten Kastanie als zentraler Hofbaum wird eine interessante, lebendige Mitte entstehen.

Verkehr

Zur Verkehrssituation ist zu sagen, dass Frickingen durch die in Südost-Richtung verlaufende K 7785 sowie die nahegelegene in Nordwestost-Richtung führende K 7768 durchschnitten wird. Beide überörtlichen Straßen sind vom Trassenverlauf sehr gradlinig geführt und gut ausgebaut, aber zum größten Teil wenig gestaltet.

Wie schon angesprochen, gilt auch für Frickingen, dass in den Bereichen der Ortseingänge im Osten, Süden und Westen grundsätzlich eine Umgestaltung erforderlich ist. Bedingt durch den geradlinigen Verlauf, die gute Übersicht und die fehlende Gestaltung wird die vorgeschriebene Geschwindigkeit selten eingehalten.

An der Leustetter Straße kommt hinzu, dass sich durch die fehlende Randbebauung der Eindruck einer bebauten Innerortslage nicht gerade aufdrängt.

Grundsätzlich sind im Bereich der beiden Kreisstraßen punktuelle Maßnahmen zur Straßenraum- und Kreuzungspunktgestaltung noch zu überdenken, die beispielsweise auch wie in der Kirchstraße im Zusammenhang mit einer teilweisen Öffnung des in dem Bereich verdolten Dorfbaches, zum Beispiel im südlichen Teil der K 7785 bzw. im Gebiet der Postgasse denkbar wären. Gleiches gilt auch für die Mühlenstraße in der am westlichen und östlichen Rand ebenfalls der verdolte Dorfbach liegt.

Als Entlastung für die Ortslage, speziell der unteren Mühlenstraße und der Kirchstraße ist im Westen als kleine Umgehung eine Trasse ab Mühlenstraße, Einmündung Rebweg über Bildstock, von der Arbeitsgruppe 3 aufgezeigt, in der Diskussion. Die zusätzlich angesprochene Querung der Alzheimer Straße und die Umgestaltung des Kreuzungsbereiches mit einem Kreisell sollte im Zusammenhang mit der Ortseingangssituation im Westen gesehen und überplant werden.

Auch die Anbindung Austraße und Gewerbestraße mit der Einmündung in die K 7785 auf Höhe der Bruckfelder Straße ist anzustreben. Dieser neue Verkehrsanschluss ist jedoch auch mit der Überplanung und Erschließung neuer Gewerbegebiete westlich des Gebietes „Böttlin II“ zu betrachten und entsprechend zu konzipieren.

Zu den bereits beschriebenen, gestaltungsbedürftigen Straßenräumen in der Innerortslage sind außerdem die Riedstraße, Lindenstraße und die Bahnhofstraße zu zählen. Bei den genannten drei Straßen wurde im Zuge der Trockenlegung und Beseitigung des „Gewerbekanal“ der ursprüngliche Straßenraum stark verbreitert. Speziell bei der Riedstraße stimmt das Verhältnis zur Straßenrandbebauung auffallend nicht mehr.

Darüber hinaus ist der Straßenraum im Eingangsbereich des Ferienbahnhofs sowie das als asphaltierter, ungestalteter Lagerplatz in Erscheinung tretende Areal östlich des Ferienbahnhofs zu überplanen und entsprechend einzugrünen.

Auch in der Mühlenstraße im Bereich der Mosterei und des oberhalb gelegenen Holzlagers sind zwei größere asphaltierte und ungestaltet wirkende Straßenraum- bzw. Platzbereiche durch eine Reduzierung der versiegelten Flächen auf das Minimum, Begrünung sowie ggf. der offenen Führung des Bachlaufes zu verbessern.

Freiraum

Zur Freiraumsituation sowie zu den erhaltenswerten Grünbeständen ist anzuführen, dass in Frickingen außer der geschützten Kastanie beim Allweierhaus und den Birnbäumen am Rande des Gebietes „Im Öschle“ einige, im Plan verortete, erhaltenswerte Einzelbäume zu finden sind.

In der Innerortslage ist die als Ensemble wirkende Fläche mit dem großvolumigen, wertvollen Baumbestand südlich der Leustetter Straße, östlich des Pfarrhauses bis zum Gasthaus „Paradies“ zu erhalten und zu optimieren.

Auch bei dem als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellten Gebiet südlich der Alheimer Straße, am westlichen Ortsrand gelegen, handelt es sich um einen Wiesenbereich, der mit Streuobstbeständen bewachsen ist. Auch diese sind als ökologisch wertvoll und erhaltenswert einzustufen. Sie haben außerdem als Vernetzungselement zwischen Siedlung und Landschaft eine wichtige Funktion.

Von städtebaulicher Seite ist aber auch die Freihaltung der Grundstücke östlich der Schützenstraße geboten. Es handelt sich um große zusammenhängende, topographisch leicht bewegte, landwirtschaftlich genutzte Flächen, auf denen sich teilweise ebenfalls wertvoller Baumbestand befindet. Diese Zone sollte als Hauptvernetzungselement in Nord-Süd-Richtung für Klima und Ökologie etc. erhalten und optimiert werden.

Drei kleinere Vernetzungsbereiche zwischen bzw. am Rand der bereits bebauten Flächen nördlich der Alheimerstraße, südlich der Straße In Betzen sowie nördlich der Bahnhofstraße sind nicht nur als Gliederungselemente mit ökologisch und kleinklimatisch wichtiger Funktion für den unmittelbar anschließenden Bereich bedeutsam. Sie dienen auch als Trittsteine für die Vernetzung in der gesamten Ortslage.

Der Siedlungskörper Frickingens ist zum überwiegenden Teil von Intensivobstanlagen umgeben. Insgesamt ist die Ortsrandsituation, d.h. die Einbindung der Siedlungsränder in die Landschaft nur im Südosten und Südwesten sowie beim Gebiet „Betzen“ als positiv zu bewerten. In den

übrigen Bereichen ist sie speziell am Rande der Neubaugebiete durch eine regionaltypische Eingrünung noch ergänzungsbedürftig.

Bestehendes Potential Für die weitere Entwicklung Frickingens stehen sowohl durch die noch unbebauten Flächen der Bebauungspläne „Betzen“, „Ettenberg“, „Birß“, „Lindenstraße“ und „Böttlin“ vor allem aber der Areale „Gewerbegebiet II“ und „Oberauäcker“ als auch einiger sonstiger Baulücken kurzfristig Potentiale zur Verfügung.

Im Flächennutzungsplan ist darüber hinaus momentan im Nordwesten, an das bestehende Wohngebiet „Bildstockäcker“ nördlich angrenzend eine weitere Fläche für eine Wohnbebauung dargestellt. Als Übergangsbereich sowie als wichtiges Gliederungs- und Vernetzungselement sollte zwischen dem bestehenden und dem neu zu überplanenden Gebiet ein ausreichend dimensionierter Grünbereich vorgesehen werden. Es könnte so ermöglicht werden, die dort vorhandenen, wertvollen Grünbestände zu erhalten und dort außerdem sicher geführte Fußwegeverbindungen zu platzieren.

Ein zweites Areal nordöstlich des Baugebietes „Betzen“ ist als gemischte Baufläche enthalten. Problematisch bei diesem Areal ist jedoch aufgrund der sensiblen Lage am Siedlungsrand die im Plan gezeigte Ausdehnung. Abzuwägen ist, ob dieses Areal bei der Überplanung nicht kleiner gewählt wird und entsprechend landschaftlich eingebunden wird, um diesen sensiblen Bereich zu erhalten.

Ein zweites Mischgebiet ist auf der Fläche „Im Öschle“ ausgewiesen. Auch hier ist ein Übergangsbereich zwischen der bestehenden Bebauung und dem neu zu überplanenden Gebiet in Form einer ausreichend dimensionierten Grünzone vorzusehen.

An gewerblich zu nutzenden Flächen sind neben dem Areal „Böttlin II“, für das ja bereits das Bebauungsplanverfahren läuft, im Flächennutzungsplan zum einen westlich der vorab genannten Fläche sowie zum anderen westlich des überwiegend bebauten Gewerbegebietes „Böttlin“ Areale vorgesehen.

Entwicklungspotential Um mittel- und langfristig eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen, kommen für weitere Wohngebiete im Westen, im Anschluss an die Baugebiete „Bildstockäcker“ und im Osten an die Baugebiete „Ettenberg“ angrenzend die dort befindlichen Wiesenflächen sowie die als Intensivobstanlagen landwirtschaftlich genutzten Flurstücke in Betracht.

Bei dem Areal „Unterer Ettenberg“, das ebenfalls aufgrund der Innerortslage, der vorhandenen verkehrlichen Anbindung sowie der aus ökologischen Gründen nicht als wertvoll zu betrachtenden Intensivobstanlagen als Wohnbau- und gemischte Baufläche denkbar ist, bleibt jedoch zu beachten, dass die für das Ortsbild wichtige Sichtbeziehung zur Kirche zumindest beeinträchtigt wird.

Ein weiteres kleineres Wohnbauareal ist östlich des Baugebietes „Lindenstraße“ möglich. Die daran angrenzenden Streuobstbestände dienen gleichzeitig als Grüneinbindung.

Die die denkmalgeschützte Weingartenkapelle umgebenden Flächen sind aufgrund des Umgebungsschutzes als Abstandsflächen freizuhalten.

6. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Die Akzentsetzung, welches der vorab beschriebenen Ziele und welche der damit zusammenhängenden Projekte in den anschließenden Planungen überhaupt und mit welchem Stellenwert weiter verfolgt werden, unterliegt der Entscheidungskompetenz des Gemeinderates. Die dargestellten Flächen oder möglichen Maßnahmen sind als maximale Angebotsplanung zu verstehen unter Beachtung der zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen.

Auch bei der Beantwortung der Fragen, wie viel von dem projektierten Flächenpotential als Bauland erschlossen wird und für welchen Personenkreis sind letztlich die kommunalen Entscheidungsträger gefordert. Sie entscheiden darüber, ob die maßvolle Entwicklung als Zielvorgabe Bestand hat oder nicht. Die Bereitstellung der dargestellten, vielleicht sehr großzügig erscheinenden Flächen ist zum einen abhängig vom möglichen Grunderwerb, zum anderen kann sie in der Regel ohne weiteres in zeitlich aufeinanderfolgenden Bauabschnitten geschehen. Auf jeden Fall müssen sie im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung bearbeitet werden. In dieser letztgenannten, konkreteren Planungsebene werden dann auch genaue Angaben zur Flächengröße und zu Einwohnerzahlen gemacht. Das Entwicklungskonzept fungiert in diesem Zusammenhang nur als Entscheidungshilfe, da es nach außen hin keine Rechtswirkung besitzt; anders als zum Beispiel die Bebauungspläne. Lediglich durch die Billigung im Gemeinderat, die damit verbundene Selbstbindung der Gemeinde kommt ihm z.B. als Grundlage für die Entwicklung oder Fortschreibung des FNP sowie Aufstellung von Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen, der Vorbereitung der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung und Entwicklung und den damit verbundenen gemeindlichen Entscheidungen (z.B. Grunderwerb) große Bedeutung zu, da sie Leitlinien aufzeigt, die der zukünftigen Entwicklung unterlegt werden sollen.