

**STELLUNGNAHME**

**STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER**

**BESCHLUSS-  
VORSCHLAG**

**Bedenken und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**



**STADTPLANUNGSAMT**

Stadt Nürtingen | Postfach 19 20 | 72609 Nürtingen

Gemeindeverwaltung Frickenhausen  
 Ortsbauamt  
 Mittlere Straße 18  
 72636 Frickenhausen



Ihre Nachricht vom: 28.04.2020  
 Ihr Zeichen: 60.2  
 Unser Zeichen: 621-25-02  
 Ansprechpartner: Frau Renz  
 Telefon: 07022 75-468  
 Fax: 07022 75-485  
 E-Mail: v.renz@nuertingen.de  
 Nürtingen, 18.08.2020

**Bebauungsplanverfahren "Alter Sportplatz" in Frickenhausen  
 Beteiligung (§ 4 a Abs, 4 BauGB) der Behörden und Träger öffentlicher Belange  
 im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung am o.g. Verfahren der Gemeinde Frickenhausen. Seitens der Stadt Nürtingen wird folgende Anregung hervorgebracht.

Die Stadtverwaltung Nürtingen steht dem geplanten Baugebiet „Alter Sportplatz“ auf der Gemarkung der Gemeinde Frickenhausen positiv gegenüber. Voraussetzung für diese zustimmende Haltung ist, dass die Stadt Nürtingen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans mittels eines vertraglich gesicherten Flächentauschs, wie er zwischen der Gemeinde Frickenhausen und der Stadt Nürtingen im Mailverkehr vom September bzw. Oktober 2019 festgelegt wurde, aus der Verkehrssicherungspflicht für das Baugebiet und die aktuell bestehende Gastwirtschaft entlassen wird.

Wir bitten um Mitteilung nach Rechtskraft.

Mit freundlichen Grüßen

*Viktoria Renz*

Viktoria Renz

**Verteiler**  
 Akte 61

TECHNISCHES RATHAUS	BANKVERBINDUNGEN		
Marktstraße 1	ÖFFNUNGSZEITEN		
- Fr	Kreisparkasse Esslingen-Nürtingen   BLZ 611 500 20   Kto. 48 200 783	Mo	
72622 Nürtingen	7:30 - 12:00 Uhr		
www.nuertingen.de	IBAN DE76 6115 0020 0048 2007 83   BIC ESSLDE66	Di	14:00 - 17:00 Uhr
stadt@nuertingen.de	Volksbank Kirchheim-Nürtingen eG   BLZ 612 901 20   Kto. 500 234 000	Do	14:00 - 18:00 Uhr
	IBAN DE36 6129 0120 0500 2340 00   BIC GENODE31NUE		

Die Verträge werden derzeit vorbereitet und sollen vor Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht werden. Der Gemeinderat Frickenhausen hat hierzu die Verwaltung in seiner Sitzung vom 22.10.2019 (DS 095 2019) bereits legitimiert. Die Stadt Nürtingen hat die Verwaltung mit Beschluss zur DS 083/2020/VA hierzu legitimiert. Die Waldbewertung vom 26.01.2021 liegt vor. Die Flächen werden aktuell vermessen. Nach Vorlage des Ergebnisses wird der Notarvertrag vorbereitet, der dann von der jeweiligen Rechtsaufsicht noch genehmigt werden muss.

Kennntnisnahme

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS-VORSCHLAG
<div data-bbox="698 296 963 472" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="147 456 465 472">Verband Region Stuttgart • Kronenstraße 25 • 70174 Stuttgart</p> <p data-bbox="147 483 430 579">Gemeindeverwaltung Frickenhausen                  Ortsbauamt                  Mittlere Straße 18                  72838 Frickenhausen</p> <p data-bbox="519 671 819 767">Stuttgart, den 01.10.2020                  Ansprechpartnerin: Frau Schmidt                  Telefon: +49 (0)711 22759-948                  E-Mail: planung@region-stuttgart.org                  Aktenzeichen: 45.1/2020/cs</p> <p data-bbox="147 802 775 871">Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf „Alter Sportplatz“ in Frickenhausen,                  gemäß § 13b § 4 Abs. 2 BauGB                  Ihr Schreiben vom 09.07.2020</p> <p data-bbox="147 954 380 975">Sehr geehrte Frau Niedziolka,</p> <p data-bbox="147 1031 739 1051">vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren.</p> <p data-bbox="147 1083 797 1152">Der Planungsausschuss des Verbandes Region Stuttgart hat in seiner letzten Sitzung am 30.09.2020 folgende Stellungnahme zu oben genanntem Bebauungsplanentwurf beschlossen:</p> <p data-bbox="147 1158 801 1230">1. Der Planung stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.                  2. Das neu entstehende Wohnbauflächenpotenzial ist bei künftigen Wohnbauflächenentwicklungen zu berücksichtigen und mit zu bilanzieren.</p> <p data-bbox="147 1260 542 1281">Dem Beschluss ging folgender Sachvortrag voraus:</p> <p data-bbox="147 1286 819 1436">Die Gemeinde Frickenhausen plant mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB die wohnbauliche Entwicklung einer ehemals als Sportplatz genutzten ca. 0,8 ha großen Fläche. Im nord-östlichen Bereich grenzt das Plangebiet an Waldflächen. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Grünfläche im Bestand mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar und soll auf dem Weg der Berichtigung angepasst werden.</p> <p data-bbox="147 1465 819 1562">Bei der Gemeinde Frickenhausen handelt es sich laut Regionalplan um eine Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum. Demnach gibt der Regionalplan nach Plansatz 2.4.0.8 (Z) eine Regionalplanerische Bruttowohndichte von 55 Einwohner pro Hektar vor.</p>	<p data-bbox="1043 1203 1980 1299">Die Lage des Gebiets am Waldrand gebietet eine Rücksichtnahme auf ökologische Belange, denen u.a. durch Reduzierung einer maximal zulässigen Wohndichte und Berücksichtigung des 30 m Waldabstands begegnet werden kann.</p> <p data-bbox="1043 1335 1962 1495">Durch Abzug von 0,3 ha öffentlicher Grünfläche an der Bruttowohnbaufläche 0,8 ha wird der Lage des Gebiets am Waldrand somit Rechnung getragen.                  (Anm.: lt. Planung entstehen 11 Wohnhäuser, d.h. bei im Schnitt 1,5 Wohneinheiten (WE) pro Gebäude ca. 17 Wohneinheiten x 2,15 Einwohnern/WE = 36,55 Bewohner auf 0,5 ha bzw. 73 EW/ha.)</p>	<p data-bbox="2002 1187 2181 1214">Kenntnisnahme</p>

Kronenstraße 25  
 70174 Stuttgart  
  
 Hauptbahnhof (8 Min.)

Telefon +49 (0)711 22759-0  
 Telefax +49 (0)711 22759-70


E-Mail/Internet:  
 info@region-stuttgart.org  
 www.region-stuttgart.org


Verbandsvorsitzender:  
 Thomas S. Bopp

Regionalsekretärin:  
 Dr. Nicola Schelling

IBAN:  
 DE28 8005 0101 0002 1997 08  
 BIC: SW21 21 Code:  
 SOLA DE 31 600

Bankverbindung:  
 Baden-Württembergische Bank

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>Die Berechnung der Bruttowohndichte für den Bebauungsplanentwurf „Alter Sportplatz“ basiert auf einer anrechenbaren Bruttowohnbaufläche von 0,5 ha (abzüglich 0,3 ha Öffentliche Grünflächen). Mit der Planung können 17 neue Wohneinheiten entstehen. Die vorgenannten Größen ergeben unter Berücksichtigung der Belegungsdichte von 2,15 Einwohnern pro Wohneinheit eine Bruttowohndichte von ca. 73 Einwohnern pro Hektar. Die für Frickenhausen festgelegte regionalplanerische Bruttowohndichte von mindestens 55 Einwohnern pro Hektar wird somit erreicht.</p> <p>Durch die vorliegende Planung entsteht ein zusätzliches Wohnbauflächenpotenzial, das im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan nicht dargestellt ist. Die neu entstehende Wohnbaufläche ist bei künftigen Wohnbauflächenentwicklungen zu berücksichtigen und mit zu bilanzieren.</p> <p>Gemäß KlimaAtlas der Region Stuttgart befindet sich der Planbereich auf einer Kaltluftproduktionsfläche, in einem Kaltluftsammelgebiet und in einem Freilandklimatop.</p> <p>Bei Rückfragen rufen Sie uns gerne an.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Corinna Schmidt</p>	<p>Das zusätzlich entstehende Wohnbauflächenpotential wird bei künftigen Wohnbauflächenentwicklungen berücksichtigt und bilanziert.</p> <p>Durch Freihaltung von Flächen entlang dem Waldrand und der Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden durch die offene Bauweise wird den Belangen der Kaltluftproduktionsfläche und dem Kaltluftsammelgebiet Rechnung getragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<div data-bbox="168 311 362 375">  <p>Landkreis Esslingen</p> </div> <div data-bbox="779 306 916 354"> <p>Landratsamt Esslingen</p> </div> <div data-bbox="163 442 445 462"> <p>Landratsamt Esslingen - 73726 Esslingen a. N.</p> </div> <div data-bbox="163 488 365 558"> <p>Bürgermeisteramt Postfach 1151 72632 Frickenhausen</p> </div> <div data-bbox="779 440 949 489"> <p>Dienstgebäude: Pulverwiesen 11 73726 Esslingen am Neckar</p> </div> <div data-bbox="779 497 947 533"> <p>Telefon: 0711 3902-0 Telefax: 0711 3902-58030</p> </div> <div data-bbox="779 544 949 577"> <p>Internet: www.landkreis-esslingen.de</p> </div> <div data-bbox="779 587 934 624"> <p>Zentrale E-Mail-Adresse: LRA@LRA-ES.de</p> </div> <div data-bbox="163 660 268 679"> <p>Unsere Zeichen</p> </div> <div data-bbox="163 678 327 697"> <p>Bitte bei Antwort angeben</p> </div> <div data-bbox="163 697 347 721"> <p>411-612.21/004259</p> </div> <div data-bbox="374 678 486 697"> <p>Sachbearbeitung</p> </div> <div data-bbox="374 697 472 721"> <p>Frau Balz</p> </div> <div data-bbox="568 678 732 697"> <p>Telefon 0711 3902-42461</p> </div> <div data-bbox="568 697 732 715"> <p>Telefax 0711 3902-52461</p> </div> <div data-bbox="568 713 719 727"> <p>Balz.Heike@LRA-ES.de</p> </div> <div data-bbox="779 678 828 697"> <p>Datum</p> </div> <div data-bbox="779 697 887 719"> <p>19.08.2020</p> </div> <div data-bbox="163 766 752 927"> <p><b>Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften</b>  <b>„Alter Sportplatz“</b>  <b>in Frickenhausen</b>  <b>Beschleunigtes Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB)</b>  <b>Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in</b>  <b>Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB</b>      Schreiben vom 06.07.2020, Zeichen: 621.41-nt</p> </div> <div data-bbox="163 967 463 994"> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> </div> <div data-bbox="163 1010 898 1059"> <p>das Plangebiet liegt in der nordwestlichen Ortslage von Frickenhausen an der „Kantstraße“. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha.</p> </div> <div data-bbox="163 1077 882 1171"> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung von Wohnbauplätzen im Planbereich auf einer ehemaligen Sportplatzfläche geschaffen werden. Hierzu wird eine „Grünfläche (Sportplatz)“ in ein „allgemeines Wohngebiet“ (WA) umgezont.</p> </div> <div data-bbox="163 1189 891 1238"> <p>Es ist beabsichtigt, den Bauungsplan beschleunigt im Sinne des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufzustellen.</p> </div> <div data-bbox="163 1254 893 1327"> <p>Das Landratsamt wurde im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB gebeten, eine Stellungnahme zum Planentwurf abzugeben.</p> </div> <div data-bbox="163 1460 309 1477"> <p>Allgemeine Sprechzeiten:</p> </div> <div data-bbox="163 1476 365 1493"> <p>Montag - Freitag 8:00 - 12:00 Uhr</p> </div> <div data-bbox="163 1492 365 1509"> <p>Montag - Mittwoch 13:30 - 15:00 Uhr</p> </div> <div data-bbox="163 1508 365 1525"> <p>Donnerstag 13:30 - 18:00 Uhr</p> </div> <div data-bbox="374 1460 510 1477"> <p>Kfz-Zulassung zusätzlich</p> </div> <div data-bbox="374 1476 568 1493"> <p>Montag - Mittwoch 7:30 - 15:00 Uhr</p> </div> <div data-bbox="374 1492 568 1509"> <p>Donnerstag 7:30 - 18:00 Uhr</p> </div> <div data-bbox="374 1508 568 1525"> <p>Freitag 7:30 - 12:00 Uhr</p> </div> <div data-bbox="577 1460 770 1477"> <p>Kreisparkasse Esslingen-Nürtingen</p> </div> <div data-bbox="577 1476 770 1493"> <p>BLZ: 611 500 20 Girokonto: 900 021</p> </div> <div data-bbox="577 1492 770 1509"> <p>IBAN: DE26 6115 0020 0000 9000 21</p> </div> <div data-bbox="577 1508 770 1525"> <p>BIC/SWIFT: ESSLDE66XXX</p> </div> <div data-bbox="577 1524 770 1541"> <p>Gläubiger-ID: DE12ZZZ00000093649</p> </div> <div data-bbox="577 1540 770 1557"> <p>Steuer-Nr.: 59316/00230</p> </div> <div data-bbox="577 1556 770 1573"> <p>UST-ID: DE 145 340 165</p> </div> <div data-bbox="779 1460 848 1477"> <p>S-Bahn S 1</p> </div> <div data-bbox="779 1476 940 1493"> <p>Haltestelle Esslingen Bahnhof</p> </div> <div data-bbox="779 1492 940 1509"> <p>Bus 104 und 113</p> </div> <div data-bbox="779 1508 940 1525"> <p>Haltestelle Schillerplatz</p> </div>		



STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>Die Fachämter äußern sich folgendermaßen:</p> <p><b>1. <u>Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)</u></b></p> <p><b>1. <u>Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung</u></b> Herr Roland Schunn, Tel. 0711 3902-42485</p> <p>Die Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung ist gemäß der Überrechnung der Schmutzfrachtberechnung 2017 für das Einzugsgebiet der Kläranlage Frickenhausen nicht ordnungsgemäß möglich. Die Flächen des Plangebiets liegen außerhalb des Einzugsgebietsplans der Schmutzfrachtberechnung. Bei der nächsten Überrechnung der Schmutzfrachtberechnung müssen die Flächen des Plangebiets, soweit der Bebauungsplan bis zum Überrechnungszeitpunkt rechtskräftig wird, berücksichtigt werden.</p> <p>Im weiteren Verfahren sind § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz sowie die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen und anzuwenden. Demnach ist Niederschlagswasser soweit möglich flächig oder in Mulden über eine mindestens 30 cm mächtige durchwurzelbare Bodenschicht zu versickern oder ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser gedrosselt in ein Gewässer einzuleiten.</p> <p>Eine Versickerung ist laut geologischem Gutachten nicht möglich, die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt daher im Trennsystem. Laut Begründung zum Bebauungsplan (Punkt 3.3) kann unverschmutztes Niederschlagswasser über einen bestehenden Regenwasserkanal im „Reuteweg“ in den „Burrisbach“ eingeleitet werden.</p> <p>Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den „Burrisbach“ ist gegebenenfalls ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.</p> <p>Dem WBA ist ein Entwässerungskonzept über die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers vorzulegen. Es wird empfohlen, dieses frühzeitig mit dem Amt abzustimmen.</p> <p>Derzeit müssen, bis zur Vorlage des Entwässerungskonzepts, Bedenken gegen den Planentwurf erhoben werden.</p> <p><b>2. <u>Gewässer</u></b> Frau Dr. Beate Baier, Tel. 0711 3902-42490</p> <p>Zum Fachbereich Oberflächengewässer werden keine Bedenken zu dem Vorhaben innerhalb des Plangebietes erhoben.</p> <p>Die im geotechnischen Bericht vorgeschlagenen Maßnahmen zur Ufersicherung an „Burrisbach“ und „Steinach“ liegen außerhalb des Plangebietes und sind <u>nicht</u> Bestandteil des Bebauungsplanes. Maßnahmen zur Ufersicherung sind mit dem WBA abzustimmen. Gegebenenfalls ist hier ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.</p>	<p>Unser Ingenieurbüro ist informiert und wird das Baugebiet bei der nächsten Neuberechnung der Schmutzfracht berücksichtigen.</p> <p>Dem Bebauungsplanverfahren liegt ein Entwässerungsgesuch vom Oktober 2020 zu Grunde, das dem Landratsamt nachgereicht wurde und abgestimmt ist. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im modifizierten Mischwassersystem, an das die häuslichen Abwässer sowie das Oberflächenwasser der Fahrbahnen angeschlossen sind. Das Regenwasser der Dachflächen wird getrennt über einen Regenwasserkanal dem Vorfluter Burrisbach zugeführt. Die Einleitung erfolgt über die vorhandene Regenwasserleitung DN 250/DN 500 im Reuteweg und in der Tischardter Straße. Für die Baugrundstücke wird, entsprechend den Vorgaben des B-Plans (Ziffer 2.6 des Textteils), eine Regenrückhaltung mit 3 qm je 100 qm Dachfläche vorgeschrieben.</p> <p>Die bereits bestehende Regenwasserleitung DN 250 verläuft vom KS OW 820 im Reuteweg bzw zur RW-Leitung DN 500 in der K 1239 und von dort in den Burrisbach. Die Einleitung erfolgt am bestehenden Auslauf im Bereich des Fl. 2879/1 unweit der K 1239. Entsprechend der vorgelegten Berechnung ist das bestehende Abfluvolumen ausreichend.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Stellungnahme der Verwaltung und Planer wird beschlossen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS-VORSCHLAG
<p style="text-align: center;">- 3 -</p> <p>3. <u>Grundwasser</u> Herr Thomas Götzelmann, Tel. 0711 3902-42482</p> <p>Zum Fachbereich Grundwasser werden keine Bedenken erhoben. Im Textteil ist auf die Belange des quantitativen Grundwasserschutzes ausreichend hingewiesen.</p> <p>II. <u>Naturschutz</u> Frau Julia Gürth, Tel. 0711 3902-42791</p> <p>Zum Bebauungsplan „Alter Sportplatz“ bestehen keine grundsätzlichen naturschutzfachlichen Bedenken.</p> <p>Es wird jedoch gebeten zu prüfen, ob auf den öffentlichen Parkplatz im Osten des Plangebietes verzichtet und dieser Bereich vollständig als Grünfläche festgesetzt werden kann.</p> <p>Der Naturschutzbeauftragte schlägt vor, auf dieser Fläche eine zweischürige Wiese oder Obstbaumwiese anzulegen, die Randbereiche zum Krumbach ökologisch aufzuwerten und den Lebensraum der Zauneidechse deutlich zu verbessern beziehungsweise neu zu schaffen.</p> <p>Jedenfalls sind die öffentlichen Stellplätze zur Eingriffsminimierung mit wasser-durchlässigem Belag zu planen.</p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p>Die lokalen Verbreitungsschwerpunkte der Zauneidechse sind an den nördlich und östlich exponierten Böschungen im Bereich des Waldrandes. Als konfliktvermeidende Maßnahme wird eine rechtzeitige Vergrämung aus dem Baufeld genannt. Eine Vergrämung kann durchgeführt werden, sofern lediglich kurze Distanzen zwischen Eingriffsfläche und Ersatzhabitat überwunden werden müssen. Das ist hier nur bedingt gegeben, da der östliche Zauneidechsenlebensraum zur geplanten CEF-Fläche ungefähr 40-50 m entfernt liegt. Ein gezieltes Absammeln und Umsetzen während der Aktivitätsphase (vor der Eiablage beziehungsweise nachdem die Jungtiere geschlüpft sind und die Adulten noch nicht in den Winterverstecken sind) von Hand und mit der Schlinge ist daher zu favorisieren. Auch die Teilpopulation im Süden entlang der „Kantstraße“ ist in das Ersatzhabitat zu verbringen, auch wenn die Stützmauer einschließlich der Böschung bestehen bleibt. Eine Vergrämung in diesem Bereich ist nicht durchzuführen, da ein zu großer Abstand (ca. 60 m) bis zum Ersatzhabitat überwunden werden muss.</p> <p>Für den Schlingenfang ist ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 4 Absatz 3 Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) von den Verboten des § 4 Absatz 1 BArtSchV erforderlich. Der Antrag ist beim Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 55 zu stellen.</p> <p>Laut der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung — saP (Seite 35) werden an den Böschungen, wo bereits Zauneidechsenhabitate vorhanden sind keine Veränderungen vorgenommen. Ein Befahren dieser Flächen mit schweren Geräten ist unbedingt zu vermeiden und von der ökologischen Baubegleitung zu</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Durch das Anlegen der Stellplätze soll die ohnehin angespannte Parksituation im Umfeld durch das neue Wohngebiet nicht noch verschärft werden. Deshalb werden zusätzliche Stellplätze geschaffen, die zur Minderung der Versiegelungswirkung mit wasser-durchlässigem Belag geplant sind. Für die Zauneidechse wurden 6-7 Neuhabitate unter Anleitung des Fachbüros für Artenschutz StadtLandFluss angelegt.</p> <p>Die Gemeinde hat das Büro StadtLandFluss beauftragt die Natur-und Artenschutzrechtlichen Auflagen fachplanerisch zu begleiten und im Rahmen eines Zeit- und Maßnahmenplans mit den Naturschutzbehörden zu klären. Nach einer Begehung vor Ort am 29.09.2020 wurden die weiteren Maßnahmen, insbesondere in Bezug auf die bestehende Hainbuchenhecke und die Umsiedlung der Eidechsen besprochen. Hr. Dr. Küpfer hat der Gemeinde hierfür eine ein Maßnahmenkonzept „Alter Sportplatz Frickenhausen – Anzulegende Eidechsenhabitate und Auf den Stock setzen der Hecke“ ausgearbeitet. Diese wurde mit weiteren Unterlagen im Rahmen einer Stellungnahme aufgrund einer in diesem Zusammenhang angezeigten Umweltbeeinträchtigung dem Landratsamt bereits vorgelegt. Auf die Stellungnahme der Gemeinde vom 16.02.2021 wird verwiesen. Der Anleitung folgend wurde die Hecke am 09.02.2021 auf Stock gesetzt, mit Teilen des Holzes wurden die Eidechsenhabitate angelegt. Die Eidechsen werden -in Absprache mit den Unteren Naturschutzbehörden – in die neuen Habitate verbracht.</p> <p>Sofern für eine artgerechte Umsetzung eine weitere behördliche Legitimation erforderlich wird, wird diese rechtzeitig beantragt werden. Ein Schlingenfang ist nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht vorgesehen. Daher ist eine Ausnahmegenehmigung nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, der öffentliche Parkplatz im Osten wird mit wasser-durchlässigem Material hergestellt. Die Stellungnahme der Verwaltung und Planer wird beschlossen.</p> <p>Kenntnisnahme, die Stellungnahme der Verwaltung und Planer wird beschlossen.</p>

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p style="text-align: center;">- 4 -</p> <p>kontrollieren. Als wichtige Habitatelemente sind Altgrasstreifen beziehungsweise Ruderal-/ Saumvegetationen anzulegen. Beim Mähen ist darauf zu achten, linienförmige Bestände beziehungsweise nah zueinanderstehende Inseln zu belassen. Die Schnitthöhe muss mindestens 10 cm betragen und mittels leichtem Gerät durchgeführt werden.</p> <p>Es ist zu berücksichtigen, dass auf der Ersatzfläche ausreichend besonnte und auch schattige Bereiche vorkommen müssen. Es ist sicherzustellen, dass die Fläche nicht im Schattenwurf aufgrund der geplanten Bebauung und des Waldrandes liegt. Die Anordnung der Habitatelemente ist mit entsprechendem Abstand zur geplanten Mulde für den Oberflächenabfluss zu wählen.</p> <p>Da die Aufwertung des Zauneidechsenhabitats in der Nähe zum geplanten Baugebiet liegt, empfiehlt es sich Hinweisschilder anzubringen, um mögliche Beschädigungen der einzelnen Habitatelemente vorzubeugen.</p> <p>Die CEF-Maßnahmenfläche ist dinglich zu sichern. Die Monitoringberichte sind der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.</p> <p><u>Schutzgebietskulissen</u></p> <p>Schutzgebiete sind keine unmittelbar betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet „Gebiete um Frickenhausen, Linsenhofen und Tischart“ liegt ca. 100 m entfernt.</p> <p>Die großflächige Waldfläche „Kirchert“ liegt unweit des Plangebietes. Der nach § 4 Absatz 3 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) festgesetzte Waldabstand von 30 m kann teilweise nicht eingehalten werden.</p> <p>Im nordwestlichen Bereich liegt das geplante Wohnhaus vollständig innerhalb des 30 m Waldabstandes. Die Unterschreitung des gesetzlich festgelegten Waldabstandes wird von der Kreisökologie kritisch gesehen. Ferner geht aus den Planunterlagen nicht hervor, durch welche entsprechende Bewirtschaftungsauflagen die Gemeinde die Schwierigkeit der Unterschreitung des Waldabstandes angehen möchte. Aus naturschutzfachlichen Gesichtspunkten ist es durchaus relevant zu wissen, welche forstlichen Maßnahmen konkret geplant sind, da naturschutzfachliche Belange den Bewirtschaftungsauflagen entgegenstehen können. So zeigt die saP, dass der Waldrand als Leitstruktur und Aktivitätsschwerpunkt für Fledermäuse dient. Es ist daher noch eine detaillierte Aussage zu den geplanten Bewirtschaftungsauflagen zu treffen.</p> <p><u>Sonstiges</u></p> <p>Es wird außerdem empfohlen festzusetzen, dass die nicht überbauten Flächen zu begrünen und Schottergärten unzulässig sind.</p>	<p>Nach Vertragsverhandlungen mit dem Waldeigentümer Nürtingen, wird die Gemeinde Frickenhausen künftig im Besitz der Waldflächen bis zum bestehenden Weg sein und somit sowohl die Bewirtschaftungspflicht für den Waldtrauf, als auch die Haftung für den 30m Schutzstreifen zum Waldtrauf nördlich des Baugebiets übernehmen. In Absprache mit dem Forst soll der Waldtrauf künftig entsprechend den Merkblättern zum Lebensraum Waldrand ausgebildet (ca. 10-15m tiefer Waldtrauf bestehend aus Krautschicht, Strauchschicht und Bäumen 2. Ordnung) und unter Abbildung im Bewirtschaftungsplan Forst bewirtschaftet werden. Sämtliche Maßnahmen werden unter Einbeziehung des Büros StadtLandFluss im Rahmen eines Monitoring zum B-Plan gutachterlich begleitet. (siehe auch Ausführungen zu IV Forstamt).</p> <p>Ziffer 2.5 der textlichen Festsetzung beinhaltet diese Empfehlung bereits.</p>	<p>Kennntisnahme, die Stellungnahme der Verwaltung und Planer wird beschlossen.</p> <p>Kennntisnahme, die Stellungnahme der Verwaltung und Planer wird beschlossen.</p>





STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p style="text-align: center;">- 6 -</p> <p>Um dies dauerhaft sicher zu stellen, ist diese Art der Nutzung im Grundbuch dinglich zu sichern und die Umsetzung über die Forsteinrichtung im zehnjährigen Turnus zu planen. Derzeit werden Gespräche zwischen der Gemeinde Frickenhausen und der Stadt Nürtingen geführt, die einen Waldtausch mit der Stadt Nürtingen anstreben, um diese Bewirtschaftungsfestlegungen in die Verantwortung der Gemeinde Frickenhausen zu geben.</p> <p>Die Baufenster mit den BZH 334.6 und 333.4 m üNN liegen auch, allerdings nur zu deutlich kleineren Anteilen und nur am Rand, innerhalb des gesetzlich geforderten Mindestabstandes. Auch hier könnte das Forstamt einer Ausnahme zu der Abstandsregelung bei vergleichbarem Vorgehen wie im Baufenster mit der BZH 335.0 m üNN zustimmen.</p> <p>Beim Baufenster mit der BZH 333.4 m üNN bittet das Forstamt ergänzend um Prüfung der Detailplanung für die Garage(n). Gegebenenfalls könnte die Gefahr für die Bewohner des Wohnhauses allein schon dadurch reduziert werden, dass die Garagen statt (wie bisher) im Osten auf die westliche Seite des Baufensters verlegt werden, das Baufenster entsprechend im Osten verkürzt werden kann und die Zufahrt zu den Garagen über den östlichen Weg erfolgen würde. Garagen sind wegen des regelmäßig nur temporären Aufenthalts von Menschen aus Sicherheitsaspekten als wesentlich unkritischer zu betrachten wie Wohngebäude.</p> <p>Unabhängig von einer möglichen Ausnahme zum Mindestwaldabstand sollte nach Ansicht des Forstamtes darüber hinaus aber zwingend der Abschluss einer Haftungsverzichtserklärung durch die (künftigen) Eigentümer der Grundstücke zugunsten des Waldbesitzers im Anhalt an das beiliegende Muster vorgenommen werden. Darin könnten neben den haftungsrechtlichen Fragen auch alle erhöhten Aufwendungen für forstliche Maßnahmen geregelt werden.</p> <p>Die inzwischen gegenüber früheren Einschätzungen des Forstamtes möglicherweise striktere und differenziertere Bewertung bezüglich der Ausnahmen beim Waldabstand begründet sich in erster Linie aus neuen Erkenntnissen hinsichtlich der Auswirkungen des Klimawandels auf die Stabilität der Wälder und den sehr ernüchternden Erfahrungen mit der schwindenden Stabilität der Wälder im Landkreis Esslingen allgemein sowie aus den daraus erhöhten Gefahren durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste.</p> <p>V. <b>Gesundheitsamt</b> Frau Andrea Schlösinger, Tel. 0711 3902-41674</p> <p>1. <b>Abwasserbeseitigung</b></p> <p>Unter Bezugnahme auf § 10 Absatz 2 Nummer 6 "Hygienische Überwachung von Anlagen zur Abwasserbeseitigung" und § 10 Absatz 3 Satz 1 des Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst (ÖGDG) wird hinsichtlich der verbindlichen Bauleitplanung darauf hingewiesen, dass bei der Abwasserentsorgung in bestehenden oder geplanten Mischwassersystemen (häusliches Abwasser und Niederschlagswasser) der Anteil von Niederschlagswasser möglichst reduziert</p>	<p>In Bezug auf die Baufenster BZH 334.6 und 333.4 wird auf den ganzheitlichen Lösungsansatz für das Baugebiet bezüglich des Waldabstandes verwiesen.</p> <p>Die angeregte Verschiebung des Garagenbaufensters wurde wie folgt geprüft:</p>  <p>Durch die Verschiebung der Garage auf die Ostseite würde die Garagenzufahrt im Bereich der notwendigen Abböschung für den Straßeneinschnitt liegt.</p> <p>Evtl. wäre eine Zufahrt der Garage von Osten her denkbar. Die Garage würde aber direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche stehen, die in diesem Bereich als Zufahrt zu den geplanten Stellplätzen ein Gefälle aufweist und damit keine ebene Garagenzufahrt zulässt. Ein Gebäude könnte max. 10m breit werden. Der 30m-Abstand wäre auch so knapp nicht eingehalten.</p> <p>Das Gebäude sollte aufgrund der notwendigen Straßenabböschung nicht noch weiter Richtung Straße geschoben werden.</p> <p>Die Bebaubarkeit dieses Grundstücks würde deutlich mehr eingeschränkt werden als dies mit der bisherigen Lösung der Fall ist.</p>  <p>Geprüft wurde eine alternative Anordnung des geplanten Stellplatzes mit besserer Berücksichtigung des Waldabstandes:</p> <p>Denkbar ist eine alternative Anordnung der Stellplätze in Nord-Südrichtung. Hier muss bei vergleichbarer Anzahl an Stellplätzen im Südlichen Bereich in die Böschung eingegriffen werden. Es wären Stützmaßnahmen erforderlich. Aus Sicht des Artenschutzes sollte vor Allem nicht in die hintere Böschung eingegriffen werden. Dies wäre bei dieser alternativen Planung nicht zu vermeiden.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Stellungnahme der Verwaltung und Planer wird beschlossen.</p> <p>Kenntnisnahme Die Stellungnahme der Verwaltung und Planer wird beschlossen.</p>

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS-VORSCHLAG
<p style="text-align: center;">- 7 -</p> <p>werden sollte, um die im Rahmen von Entlastungsereignissen an Regenüberlaufbecken (RÜB) und an Kläranlagen auftretende Emission von Krankheitserregern (Viren, Bakterien, Parasiten) aus menschlichen Fäkalien in die Gewässer zu verringern, da die Gewässer an anderer Stelle wieder zur Trinkwassergewinnung, zur Bewässerung von Obst- und Gemüse und zur Freizeitgestaltung genutzt werden. Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserretention und -versickerung tragen in dieser Hinsicht langfristig auch zur Verbesserung des Infektionsschutzes bei (vergleiche gegebenenfalls § 1 der Trinkwasserverordnung, Artikel 1 Absatz 2 der EU-Badegewässer-Richtlinie und DIN 19650 "Hygienische Belange von Bewässerungswasser").</p> <p>Der Bebauungsplan sieht vor, für die Rückhaltung von Niederschlagswasser Retentionszisternen zu bauen. Wenn laut Begründung Punkt 3.3 dieses Niederschlagswasser als Grauwasser in der Hausinstallation verwendet werden soll (zum Beispiel für die WC-Spülung), ist das Merkblatt „Zisternen-, Regen-, Dachablaufwasser“ auf der Homepage des Gesundheitsamtes des Landratsamts Esslingen <a href="https://www.landkreis-esslingen.de/site/LRA-ES-Internet-2019/get/params_E1786323537/16117159/Merkblatt%20Zisternen-Regen-Dachablaufwasser.pdf">https://www.landkreis-esslingen.de/site/LRA-ES-Internet-2019/get/params_E1786323537/16117159/Merkblatt%20Zisternen-Regen-Dachablaufwasser.pdf</a> zu befolgen.</p> <p>2. <u>Lärm</u></p> <p>In Bezug auf die Lärmproblematik weisen wir daraufhin, dass gesundheits-schädliche Lärmwirkungen selbst unterhalb der Grenzwerte gesetzlicher Regelwerke, wie zum Beispiel der BImSchV, TA Lärm etc. und auch unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung des Beiblattes 1 zu DIN 18005 auftreten<sup>1</sup>. Chronische Lärmbelastungen können eine Reihe von nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensqualität und die Gesundheit haben. Es ist zudem lärmmedizinisch belegt, dass Pegelunterschiede auch kleiner 3 dB(A) vom Menschen wahrgenommen werden und zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führen können<sup>2</sup>.</p> <p>Lärminderungsmaßnahmen, die dazu dienen, bereits bestehende und neu entstehende Lärmimmissionen auf die Orientierungswerte der DIN 18005 beziehungsweise auf die Grenzwerte der entsprechenden gesetzlichen Regelwerke abzusenken oder diese sogar auf Immissionswerte unterhalb der gesetzlichen Mindestanforderungen weiter zu reduzieren, sind aus gesundheitsvorsorglicher Sicht daher sinnvoll und hinsichtlich des Gesundheitsschutzes Erfolg versprechend. Deshalb sollte besonders auf Lärmreduzierung beziehungsweise -vermeidung, auch über das gesetzlich geforderte Maß hinaus, geachtet werden.</p> <p>3. <u>Altlasten</u></p> <p>Das Gesundheitsamt des Landkreises Esslingen geht davon aus, dass seitens der Gemeinde Frickenhausen eine Abklärung hinsichtlich bekannter Altlasten, Altstandorte oder Schadensfälle mit dem WBA im Landratsamt Esslingen erfolgt ist. Sollten sich im weiteren Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen ergeben, ist das WBA zu informieren.</p>	<p>Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem (siehe Ziffer 3.3 Begründung), so dass die Rückführung des Niederschlagswassers in den Naturhaushalt zu keiner weiteren Belastung von technischen Anlagen führt oder das Infektionsrisiko erhöht. Ziffer 2.6 des B-Plans schreibt den Bau von Retentionszisternen vor und die in Ziffer 2.2 vorgeschriebenen Maßgaben zur Dachbegrünung und die in Ziffer 2.5 vorgeschriebene Maßgabe zur Begrünung von Freiflächen sorgt ebenfalls dafür, dass Regenwasser nur reduziert das Mischwassersystem belastet.</p> <p>Sofern sich im Zuge der konkreten Baugesuchsplanung die Realisierung einer Retentionszisterne mit häuslicher Brauchwassernutzung abzeichnet, würde es das Bauamt Frickenhausen begrüßen, wenn das Landratsamt als zuständige Genehmigungsbehörde einen entsprechenden Hinweis den Genehmigungsunterlagen beifügt. In den Hinweisen zum Textteil ist dieser unter 3.4 bereits enthalten.</p> <p>Negative Lärmauswirkungen durch Verkehrslärm sind aufgrund der Lage des Gebietes nicht zu befürchten. Dem einzelnen Bauherrn bleibt es unbenommen einen über gesetzliche Anforderungen hinausgehenden Schutz herzustellen. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes verwiesen.</p> <p>Es gibt keinen Hinweis auf Altlasten, Altstandorte oder Schadensfälle im Plangebiet. Unter Ziffer 3.9 des Textteils ist ein entsprechender Hinweis zu finden.</p>	<p>Kenntnisnahme, die Stellungnahme der Verwaltung und Planer wird beschlossen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, die Stellungnahme der Verwaltung und Planer wird beschlossen.</p>


<sup>1</sup> Sondergutachten des SRU, Deutscher Bundestag, Drucksache 14/2300, Nr. 441. ff., S. 177 ff., 15.12.1999

<sup>2</sup> Richtigstellung des Umweltbundesamtes (UBA), Titel: Sind 3 dB wahrnehmbar?, Januar 2004

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p style="text-align: center;">- 8 -</p> <p>VI. <b><u>Amt für Geoinformation und Vermessung</u></b> Frau Sabrina Steimer, Tel. 0711 3902-41315</p> <p>Es besteht eine vollständige Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.</p> <p>Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist der Gebäudebestand auf Flurstück 2978 nicht mehr aktuell (Fortführungsnachweis 2018/7 vom 03.09.2018).</p> <p>Dem Bebauungsplan liegen die Katasterdaten von 2019 zugrunde.</p> <p>Es wird empfohlen, den Planentwurf in diesen Punkten zu korrigieren.</p> <p>VII. <b><u>Straßenverkehrsamt</u></b> Herr Philip Ludwig, Tel. 0711 3902-42712</p> <p>Die Straßenverkehrsbehörde erhebt keine Bedenken zum Bebauungsplanentwurf.</p> <p>Zwar sollen neue Parkmöglichkeiten auf der Ostseite des „Reutewegs“ geschaffen werden, allerdings scheinen — nach Betrachtung und Bewertung der momentanen Verkehrssituation — weitere verkehrsregelnde Maßnahmen zur Gliederung der vorhandenen und möglichen Parkräume in der „Kantstraße“ und dem „Reuteweg“ erforderlich zu werden, sobald das Gebiet bebaut und bezogen wurde.</p> <p>Bestenfalls erfolgt vor Erstbezug des Gebietes eine Beteiligung der Straßenverkehrsbehörde anhand eines Beschilderungs- und Markierungsplans. Die Gemeinde Frickenhausen sollte dies entsprechend berücksichtigen.</p> <p>VIII. <b><u>Nahverkehr/ Infrastrukturplanung</u></b> Frau Lina-Marie Berg, Tel. 0711 3902-42693</p> <p>Es bestehen keine Einwände zum Planentwurf.</p> <p>IX. <b><u>Katastrophenschutz/ Feuerlöschwesen</u></b> Herr Guido Kenner, Tel. 0711 3902-42124</p> <p>1. <b><u>Löschwasserversorgung</u></b></p> <p>Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW – Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen.</p> <p>Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Laufflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.</p>	<p>Der Plan wird zur Klarstellung angepasst.</p> <p>Die Gemeinde wird nach Bezug des Gebiets, dem Ratschlag des Straßenverkehrsamts folgend, die örtliche Straßenverkehrsbehörde beauftragen die notwendigen verkehrsregelnden Maßnahmen ggf. im Rahmen einer Verkehrsschau zu prüfen und zu veranlassen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Geplant ist die Verlegung einer PE-HD-Druckleitung PE 110 mit einer Wandstärke von s=6,6mm. Lt. gutachterlichem Nachweis vom 18.11.2020 der RBS wave kann im Bereich des vorgesehenen Neubaugebietes rechnerisch aus allen Hydranten eine Löschwasserentnahme von 48 m<sup>3</sup>/h entnommen werden, ohne dass der Mindestversorgungsdruck von 1,5 bar unterschritten wird.</p>	<p>Kenntnisnahme, die Stellungnahme der Verwaltung und Planer wird beschlossen.</p> <p>Kenntnisnahme, die Stellungnahme der Verwaltung und Planer wird beschlossen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, die Stellungnahme der Verwaltung und Planer wird beschlossen.</p>

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS-VORSCHLAG
<p style="text-align: center;">- 9 -</p> <p>Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.</p> <p>Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind zum Beispiel mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.</p> <p>Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.</p> <p>2. <u>Flächen für die Feuerwehr</u></p> <p>Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift (VwV) Feuerwehrflächen und § 2 der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung für Baden-Württemberg vorzusehen.</p> <p>Die fahrbahnbegleitende Bepflanzung und Stellplatzanordnung darf den für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr erforderlichen lichten Raum nicht einschränken. Dies gilt sowohl für den geradlinigen Verlauf der Zufahrten für die Feuerwehr als auch innerhalb der Kurven, die in der nach Bild 1 VwV Feuerwehrflächen erforderlichen Breite freizuhalten sind.</p> <p>Zwischen den anzuleitenden Stellen und den Stellflächen dürfen sich keine Hindernisse (zum Beispiel Bäume, Sträucher, bauliche Anlagen, Beleuchtungen, Einfriedungen, Aufschüttungen, Gräben, Mauern usw.) befinden, da sie den Einsatz des Rettungsgerätes behindern oder gegebenenfalls nicht möglich machen.</p> <p>3. <u>Elektrische Oberleitungen</u></p> <p>Elektrische Oberleitungen über baulichen Anlagen sind so anzuordnen, dass der Abstand zwischen Einsatzkräften auf dem Dach (kein Brandfall, zum Beispiel Unwettereinsatz) und der Oberleitung ausreichend groß ist und es zu keiner Gefährdung der Einsatzkräfte kommt. Die Ausschwingradien des Netzversorgers sind zu beachten.</p> <p>Des Weiteren darf eine Löschmittelabgabe im Brandfall unter oder neben elektrischer Oberleitungen zu keiner Gefährdung führen. Es ist die VDE 0132 zu beachten.</p> <p>Um Berücksichtigung im Planentwurf wird gebeten.</p>	<p>Die Erschließungswege haben die erforderliche Breite, um jeden Bauplatz mit einem Rettungsfahrzeug zu erreichen.</p> <p>Flächen für die Feuerwehr auf den Privatgrundstücken sind im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.</p> <p>Im Baugebiet sind keine elektrischen Oberleitungen vorgesehen.</p> <p>Aufgabe der Erschließungsplanung – Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme, die Stellungnahme der Verwaltung und Planer wird beschlossen.</p> <p>Kenntnisnahme, die Stellungnahme der Verwaltung und Planer wird beschlossen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p style="text-align: center;">- 10 -</p> <p>X. <b>Abfallwirtschaftsbetrieb</b> Frau Angelika Schnizler, Tel. 0711 3902-43840</p> <p>Die Fahrwege im Bebauungsplanbereich „Alter Sportplatz“, Frickenhausen sind für Müllfahrzeuge so nicht anfahrbar.</p> <p>Es ist keine Durchfahrtsmöglichkeit geplant (keine Sackgassenlösung für LKW).</p> <p>Fahrstraßen ohne Gegenverkehr und ohne Haltebuchten sollten bei geradem Verlauf eine Mindestbreite von 3,55 m aufweisen. Dies ergibt sich aus der maximalen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem Seitenabstand von je 0,5 m. Gerade Verkehrswege mit Gegenverkehr müssen mindestens 4,75 m Breite aufweisen.</p> <p>Die wichtigsten Grundlagen sind die „Sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ DGUV 214-033, der DGUV 114-601 „Branche Abfallwirtschaft, Teil 1 Abfallsammlung“, die RAST 06 „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (bitte Berücksichtigung, dass ein Wendehammer für Fahrzeuge &gt;10 m entsprechend größer angelegt werden muss) und der Aufsatz „Stadtplanung und Abfallwirtschaft“ aus den VKS-News von 09/2004.</p> <p>Die Müllbehälter müssten an der „Kantstraße“ bereitgestellt werden. Die bereitgestellten Behälter müssen für die Müllabfuhr anfahrbar und frei zugänglich sein. Die Abholung muss ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich sein, daher ist diese von entfernt liegenden Stellplätzen leider nicht möglich. Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass auf Grund der wöchentlichen Biomüllabfuhr in den Sommermonaten bis zu drei Abfallarten gleichzeitig bereitgestellt werden müssen. Ob Grundstückseigentümer oder Mieter bereit sind, ihre Abfälle über eine solche Distanz zu anfahrbaren Sammelstellen zu bringen, kann vom Abfallwirtschaftsbetrieb nicht bewertet werden.</p> <p>XI. <b>Untere Baurechtsbehörde</b> Frau Heike Balz, Tel. 0711 3902-42461</p> <p>1. <u>Entwicklungsgebot</u></p> <p>Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist gemäß §13b BauGB in Verbindung mit § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.</p> <p>2. <u>Verfahrensart</u></p> <p>Das Bebauungsplanverfahren soll beschleunigt im Sinne des § 13b BauGB durchgeführt werden. Die wesentlichen Bedingungen sind unter Ziffer 4. der Begründung aufgeführt. Dies ist nicht zu beanstanden, insbesondere wurde das Verfahren bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauGB sollen nach § 1 Absatz 6 Nummer 1 Baunutzungsverordnung ausgeschlossen werden.</p>	<p>Die Fahrbahn weist eine Breite von 5,50 m im Stich 5,00 m auf und erfüllt somit die Anforderungen an die vorgeschriebenen Mindestfahrbahnbreiten. Der Stichweg in der Mitte des Gebietes ist so ausgebildet, dass in diesem Bereich ein dreiachsiges Müllfahrzeug werden kann. Insofern ist die Befahrbarkeit durch Fahrzeuge der Müllabfuhr gegeben. Die einzelnen Grundstücke können durch Müllfahrzeuge angefahren werden. Die Bereitstellung der Müllbehälter kann somit auf den Privatgrundstücken erfolgen. .</p> <p>Wie in Ziffer 5.2 der Begründung zum B-Plan ausgeführt, wird der FNP im Zuge der Berichtigung angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme, die Stellungnahme der Verwaltung und Planer wird in Ergänzung des Schleppkurvennachweis beschlossen.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung</p> <p>Kenntnisnahme</p>

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p style="text-align: center;">- 11 -</p> <p>3. <u>Rechtsgrundlagen</u></p> <p>Das BauGB wurde zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert.</p> <p>4. <u>Aufhebung bisheriger Festsetzungen</u></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen mit dessen Inkrafttreten alle bisher gültigen Festsetzungen außer Kraft gesetzt werden. Dies gilt für die Darstellung des Sportplatzes im Baulinienplan „Reutte“ aus dem Jahr 1949.</p> <p>Gemäß § 1 Absatz 8 BauGB gelten die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Es wird daher empfohlen, die Änderung des Baulinienplanes „Reutte“ zum Bestandteil der tragenden Beschlüsse des Gemeinderats zu machen.</p> <p>5. <u>Nutzungsschablone</u></p> <p>Die Nutzungsschablone ist lediglich zwei Grundstücken im nördlichen Bereich zugeordnet.</p> <p>Es wird empfohlen, die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Planentwurfs für alle Baugrundstücke zu präzisieren.</p> <p>6. <u>Anpassung an regionalplanerische Vorgaben</u></p> <p>Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Absatz 4 BauGB).</p> <p>Nach Plansatz 2.4.0.6 (Z) des Regionalplans des Verbands Stuttgart beispielsweise, genießt die Innenentwicklung klare Priorität vor der Inanspruchnahme bislang nicht baulich genutzter Flächen. Die Innenentwicklungspotenziale sind in einer Gesamt-Bauflächenbilanz darzustellen und bei der Ermittlung des Wohnflächenbedarfs zu berücksichtigen.</p> <p>Die Gemeinde Frickenhausen ist als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung ausgewiesen.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan ist um die Anforderungen an die Anpassung an regionalplanerischen Vorgaben zu ergänzen.</p> <p>Die Bedarfsflächen sind als Vorgriffsflächen bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Angelika Waldenberger</p> <p><b>Anlage</b> Muster einer Haftungsverzichtserklärung Merkblatt FVA Lebensraum Waldrand, 1996</p>	<p>Die Rechtsgrundlage wird zur Klarstellung aktualisiert.</p> <p>Unter Verweis auf Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen wird die Darstellung des Sportplatzes im Baulinienplan Reutte aus dem Jahr 1949 außer Kraft gesetzt. Eine Separate Beschlussfassung ist beim Satzungsbeschluss vorgesehen.</p> <p>Die Zuordnung von Nutzungsschablonen im Bebauungsplan erfolgt nicht über geplante Grundstücke. Diese sind nur nachrichtlich dargestellt. Dies wird zur Klarstellung in der Legende ergänzt. Die Trennung der Kreuzlinien im Plan bezieht sich nur auf die Bezugshöhen, nicht aber auf die Festsetzungen der Nutzungsschablonen (siehe Legende). Daher gelten die Nutzungsschablonen schon mit der jetzigen Eintragung im gesamten Planbereich.</p> <p>Der Bebauungsplan entspricht den regionalplanerischen Vorgaben, dies bestätigt die Region in ihrer Stellungnahme vom 01.10.2020. Die Gemeinde hat in den vergangenen Jahren verschiedene Maßnahmen der Innenentwicklung umgesetzt und wird dies bei entsprechendem Erfordernis auch weiterhin tun. Derzeit können aber insbesondere für einheimische Bürger keine Bauplätze durch die Gemeinde mehr angeboten werden. Auf die Ausführungen zur Nachfrage nach Bauplätzen in der Stellungnahme des RP Stuttgart wird verwiesen. Entsprechende Ausführungen finden sich im Variantenvergleich in der Begründung. (Anm.: lt. Planung entstehen 11 Wohnhäuser, d.h. bei im Schnitt 1,5 Wohneinheiten (WE) pro Gebäude ca. 17 Wohneinheiten x 2,15 Einwohnern/WE = 36,55 Bewohner auf 0,5 ha bzw. 73 EW/ha.)</p> <p>Das zusätzlich entstehende Wohnbauflächenpotential wird bei künftigen Wohnbauflächenentwicklungen berücksichtigt und bilanziert.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung</p> <p>Kenntnisnahme, die Stellungnahme der Verwaltung und Planer wird beschlossen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung</p> <p>Kenntnisnahme, die Stellungnahme der Verwaltung und Planer wird beschlossen</p>

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p style="text-align: center;"><b>REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG</b>  LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU  Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.  E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de  Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029</p> <p style="text-align: center;">Freiburg i. Br., 07.08.2020  Durchwahl (0761) 208-3047  Name: Mirsada Gehring-Krso  Aktenzeichen: 2511 // 20-07140</p> <p>Gemeindeverwaltung Frickenhausen  Ortsbauamt  Mittlere Straße 18  72636 Frickenhausen</p> <p><b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b></p> <p><b>A Allgemeine Angaben</b></p> <p><b>Bebauungsplan "Alter Sportplatz" Gemeinde Frickenhausen, Lkr. Esslingen (TK 25: 7422 Lenningen)</b></p> <p><b>Beteiligung (§ 4 a Abs. 4 BauGB) der Behörden und Träger öffentlicher Belange im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB</b></p> <p>Ihr Schreiben vom 09.07.2020  Anhørungsfrist 20.08.2020</p> <p><b>B Stellungnahme</b></p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p><b>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b></p> <p>Keine</p> <p><b>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</b></p> <p>Keine</p>		

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p>LGRB Az. 2511 // 20-07140 vom 07.08.2020 Seite 2</p> <p><b>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</b></p> <p><b>Geotechnik</b></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen der Opalinuston-Formation (Unterjura).</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Die anstehenden Gesteine neigen im Bereich von Baugruben und Böschungen etc. zu Rutschungen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><b>Boden</b></p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Grundwasser</b></p> <p>Die Planfläche liegt außerhalb eines bestehenden Wasserschutzgebiets, sie liegt jedoch in einem fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet für den tiefliegenden Grundwasserleiter Oberer Muschelkalk.</p>	<p>Es liegt ein speziell für den Planbereich erstelltes Baugrundgutachten vor, in dem die Untergrundverhältnisse beschrieben sind. Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil bereits enthalten. Siehe Ziffer 3.5 Textteil</p> <p>Eine Empfehlung zur Durchführung einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung ist im Textteil bereits enthalten.</p> <p>Siehe Ziffer 3.6 der textlichen Festsetzungen</p>	



STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p>LGRB Az. 2511 // 20-07140 vom 07.08.2020 Seite 3</p> <p>Es besteht jedoch eine erhebliche Überdeckung des zu schützenden Grundwasserleiters (oberer Muschelkalk) mit entsprechender Schutzfunktion der Deckschichten.</p> <p>Zur Planung sind aus hydrogeologischer Sicht keine sonstigen Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><b>Bergbau</b></p> <p>Bergbehördliche Belange sind nicht berührt.</p> <p><b>Geotopschutz</b></p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> <p>Mirsada Gehring-Krso</p>		Kenntnisnahme

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<div data-bbox="495 293 600 352" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="416 359 676 395" data-label="Section-Header"> <p align="center"><b>Baden-Württemberg</b></p> </div> <div data-bbox="374 394 719 435" data-label="Text"> <p align="center">REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART        ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR</p> </div> <div data-bbox="161 453 517 474" data-label="Text"> <p>Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart</p> </div> <div data-bbox="161 510 389 603" data-label="Text"> <p>Gemeinde Frickenhausen        Bürgermeisteramt        Postfach 1151        72632 Frickenhausen</p> </div> <div data-bbox="161 622 465 670" data-label="Text"> <p>Versand erfolgt nur per E-Mail an:        tanja.niedziolka@frickenhausen.de</p> </div> <div data-bbox="676 474 918 577" data-label="Text"> <p>Stuttgart 04.08.2020        Name Teresa Lopez Mellado        Durchwahl 0711 904-12136        Aktenzeichen 21-2434.2 / ES Nürtingen        (Bitte bei Antwort angeben)</p> </div> <div data-bbox="161 737 770 820" data-label="Text"> <p>☛ Bebauungsplan "Alter Sportplatz" in Frickenhausen        Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Verfahren nach § 13b BauGB        Ihr Schreiben vom 07.07.2020, Ihr Zeichen: 621.41-nt</p> </div> <div data-bbox="199 909 490 963" data-label="Text"> <p>Sehr geehrte Frau Niedziolka,        sehr geehrte Damen und Herren,</p> </div> <div data-bbox="199 1015 934 1070" data-label="Text"> <p>das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:</p> </div> <div data-bbox="199 1091 342 1117" data-label="Section-Header"> <p><b>Raumordnung</b></p> </div> <div data-bbox="199 1139 887 1166" data-label="Text"> <p>Ziele bzw. Grundsätze der Raumordnung sind durch die Planung nicht betroffen.</p> </div> <div data-bbox="199 1185 934 1297" data-label="Text"> <p>Darüber hinaus weisen wir allerdings darauf hin, dass § 13b BauGB eine <u>reine Verfahrensvorschrift</u>, die die Anforderungen an die Einhaltung des materiellen Rechts unberührt lässt. Aus diesem Grund ist auch § 1 Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren zu beachten.</p> </div> <div data-bbox="199 1319 934 1404" data-label="Text"> <p>Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Erfordernis der Planung ist in der Begründung demnach hinreichend darzulegen. Die</p> </div> <div data-bbox="161 1465 246 1500" data-label="Page-Footer"> </div> <div data-bbox="271 1455 822 1516" data-label="Page-Footer"> <p>Dienstgebäude Ruppmannstr. 21 · 70565 Stuttgart · Telefon 0711 904-0 · Telefax 0711 904-12090 /-11190    abteilung2@rps.bwl.de · www.rp.baden-wuerttemberg.de · www.service-bw.de    Haltestelle Bahnhof Stuttgart-Vaihingen · Parkmöglichkeit Tiefgarage</p> </div>		

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>Ausführungen dazu sind bislang recht pauschal und sollten im weiteren Verfahren konkretisiert werden. Die Lage vor Ort sollte näher beschrieben werden. Soweit Bauberberlisten geführt werden, empfehlen wir, beispielsweise die Anzahl der Interessenten zu nennen.</p> <p>Zudem ist im Rahmen der Bedarfsbegründung die Beschränkung der Gemeinde Frickenhausen auf Eigenentwicklung nach PS 2.4.2 (Z) Regionalplan Region Stuttgart zu berücksichtigen. Bei Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung dürfen die <u>Wandlungsgewinne nicht mitgerechnet</u> werden.</p> <p><b>Anmerkung:</b></p> <p>Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.</p> <p>Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herr Bilitsch, Tel. 0711/904-45170, E-Mail: <a href="mailto:lucas.bilitsch@rps.bwl.de">lucas.bilitsch@rps.bwl.de</a>.</p> <p><b>Hinweis:</b></p> <p>Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom <b>10.02.2017</b> mit <b>jeweils aktuellem Formblatt</b> (abrufbar unter <a href="https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Selten/default.aspx">https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Selten/default.aspx</a>).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.</p> <p>Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>gez. Teresa López Mellado</p>	<p>Die aktuelle Bewerberliste für Wohnbauplätze, die in naher Zukunft zur Ausschreibung stehen, beträgt zum Stand 09.03.2021 210 Personen, ohne konkrete Ausschreibung. Darunter sind 30 Personen mit Wohnort Frickenhausen erfasst, wobei diese Zahl höher sein dürfte, da nicht alle Interessenten den Wohnsitz angegeben haben. Die Gemeinde erreichen nahezu täglich, insbesondere von jungen Familien, Anfragen auf Bauplätze.</p> <p>Bei der letzten Ausschreibung von sechs Bauplätzen im Baugebiet Wasen haben sich insgesamt 90 Familien beworben.</p> <p>Die Bewerberkriterien wurden bereits zu Gunsten von einheimischen Bewerbern korrigiert, da auch in Umlandgemeinden kaum Möglichkeiten auf den Erwerb von Bauplätzen bestehen.</p> <p>Die Gemeinde hat im Jahr 2018 eine Umfrage unter den privaten Bauplatzbesitzern gestartet mit dem Ergebnis, dass 95 % der Rückläufer ihren Bauplatz bevorraten und nicht bereit sind ihren Bauplatz für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen. Nach mühevoller Erfassung von Leerständen von Gebäuden ist als Maßnahme der Innenentwicklung auch hier in nächster Zeit eine Anfrage an die konkreten Eigentümer geplant. Die Warteliste der Bewerber auf eine gemeindeeigene Mietwohnung beläuft sich zum Stand 18.11.2020 auf 160 Bewerber.</p>	<p>Kenntnisnahme, die Stellungnahme der Verwaltung und Planer wird beschlossen</p>

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p><b><u>Folgende Beteiligte und sonst. Träger öffentlicher Belange, die am Verfahren beteiligt wurden, äußerten keine Anregungen oder Bedenken in Bezug auf das Verfahren zu hegen:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde Beuren</li> <li>• Gemeinde Großbettlingen</li> <li>• Stadt Neuffen</li> <li>• Handwerkskammer Region Stuttgart</li> <li>• WEG-Betriebsleitung Neuffen</li> <li>• Deutsche Telekom Technik GmbH (verweist auf best. Leitungen)</li> <li>• Vodafone</li> <li>• Otima Energie AG</li> <li>• FairNetze GmbH</li> <li>• Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH</li> <li>• Zweckverband Landeswasserversorgung</li> <li>• Netze BW</li> </ul> <p><b><u>Weitere Beteiligte und sonst. Träger öffentlicher Belange, die am Verfahren beteiligt wurden und sich nicht geäußert haben:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde Grafenberg</li> <li>• Gemeinde Kohlberg</li> <li>• IHK Region Stuttgart</li> <li>• Vermögen und Bau Baden-Württemberg</li> <li>• NetComBW</li> <li>• EnBW Ostwürttemberg DonauRies AG</li> <li>• Abwasserverband Neuffener Tal</li> </ul>		

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p><b><u>Bedenken und Anregungen aus der Öffentlichkeit:</u></b></p> <p>1)</p> <p>Die Sportplatzbebauung darf nicht über die Kantstraße erfolgen.</p> <p>Nicht genügend an Breite 540 m, WEIL es keinen Fußweg gibt.</p> <p>Die Gefahr von Rissen an den bestehenden Gebäuden ist groß, wegen dem Schwerlastverkehr.</p> <p>Die Hecke entlang des Sportplatzes ist ein großer Raum für viele Vogelarten.</p>	<p>Um einer späteren baulichen Entwicklung im Bereich der Sportgaststätte nicht vorzugreifen ist die straßenläufige Erschließung des Baugebiets ausschließlich vom verlängerten Reuteweg aus vorgesehen. Auf die Ausführungen in der Begründung, insbesondere zu B Ziffer 1.1. und Ziffer 1.2 und den Bericht vom 24.01.2020 des Büro tögelplan wird verwiesen.</p> <p>Die Kantstraße hat im Bestand im Bereich des Plangebiets eine Fahrbahnbreite zwischen 5,4 m und 5,5 m. Die bestehenden Fahrbahnbreiten sind für einen Begegnungsverkehr PKW-LKW nach der Richtlinie für das Anlegen von Stadtstraßen (RASt 06) als auch für das Passieren von 3-achsigen Versorgungsfahrzeugen ausreichend dimensioniert.</p> <p>Der Gutachter tögelplan führt hierzu aus: „Der neu hinzukommende Verkehr, einschl. möglicher Ver- und Entsorgungsfahrten durch Schwerfahrzeuge erfordert gegenüber heute nicht mehr zusätzliche Verkehrsraumbreite. Auf allen (geradlinig geführten) Straßenabschnitten müssen verkehrsrechtlich bereits heute mindestens 3 Meter lichte Durchfahrtsbreite für die Durchfahrt von Rettungsfahrzeugen, aber auch Ver- und Entsorgungsfahrzeugen, wie z.B. die Müllabfuhr vorhanden sein.“</p> <p>Auch die Kurvenbereiche werden auch heute schon durch größere Fahrzeuge befahren.</p> <p>Die Kantstraße, der Reuteweg und die Keplerstraße wurden im Jahr 2006 im Rahmen der Erneuerung des Kanals und der Wasserleitung zum Großteil saniert. Der Straßenausbau erfolgte nach geltenden Richtlinien und ist somit auch für den in Wohngebieten zu erwartenden Schwerlastverkehr durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und für Fahrzeuge infolge von Bautätigkeit ausgelegt.</p> <p>Mit vermehrtem Schwerlastverkehr ist während der Bauphase zu rechnen. Es handelt sich um einen temporären Zeitraum. Beeinträchtigungen während der Bauphase können nicht ausgeschlossen werden. Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen wird im Zuge der Erschließungsplanung ein Konzept zur bestmöglichen Verteilung des Baustellenverkehrs ausgearbeitet. Entsprechende Hinweise werden auch den künftigen Bauherren weitergegeben.</p> <p>Im Rahmen der Erschließungsmaßnahme ist für erkennbar direkt betroffene Grundstücke und Gebäude ein Beweissicherungsverfahren vorgesehen. Sofern Anlieger nachweislich durch die Baumaßnahmen Schäden an ihrem Eigentum erleiden, erfolgt ein gutachterlich festgesetzter Schadensausgleich.</p> <p>Lt. SaP zum Baugebiet vom 24.06.2019 wurde im eigentlichen Planungsgebiet die ubiquitäre Amsel als einzige Brutvogelart nachgewiesen. Sofern die erforderlichen Gehölzrodungen (wie die Hecke) außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden, bleibt lt. S. 31 SaP die ökologische Funktion weiterhin erhalten und es ist davon auszugehen, dass mittelfristig mehrere zusätzliche Brutreviere entstehen. U.a. gibt es festgelegte Pflanzgebote die mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen sind und lt. 1.10.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist pro Baugrundstück künftig ein Baum zu pflanzen, so dass erwartet wird, dass mittelfristig auf der Fläche des Alten Sportplatzes selbst hochwertiger Lebensraum in Hausgärten für die vorhandenen Vogelarten zur Verfügung steht.</p>	<p>Kenntnisnahme, die Stellungnahme der Verwaltung und Planer wird beschlossen</p>

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS-VORSCHLAG
<p align="right">2)</p> <div data-bbox="398 343 604 462" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p align="center">EINGANG 06. Aug. 2020 Gemeinde Frickenhausen</p> </div> <p>Gemeinde Frickenhausen                  Bürgermeisteramt                  Mittlere Straße 18                  72636 Frickenhausen</p> <p><b>Meine Stellungnahme zum B-Planentwurf „Alter Sportplatz“</b></p> <p>Sehr geehrter Bürgermeister Blessing,                  sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit diesem Schreiben bringe ich fristgerecht meine Einwände gegen den von der Gemeinde Frickenhausen ausgelegten Bebauungsplanentwurf vor.</p> <p><b>1) Waldabstand:</b>                  Der nahe Kirchert-Wald ist für mich als Waldanlieger (100 m) ein schützenswertes Naturgut. Die Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen und Umlandgemeinden hatte 2012 bei der letzten gemeinsamen Ermittlung und Begehung von Wohnbau-Potenzialflächen den Frickenhäuser „Alten Sportplatz“ wegen zu geringem Waldabstand als Baupotenzialfläche ausgeschlossen.</p> <p><i>Im vorgelegten B-Planentwurf für das Baugebiet „Alter Sportplatz“ wird die gesetzlich vorgeschriebene Waldabstandsgrenze (30 m) in der vorgesehenen Variante (Planvariante 3 mit 9 Häusern/11 Wohneinheiten) an drei Stellen verletzt (siehe Plan). Der gesetzlich festgelegte Waldabstand zur Bebauung ist einzuhalten.</i></p> <p>In der Begründung zum Planentwurf steht, dass „durch entsprechende Bewirtschaftungsauflagen und eine regelmäßige Kontrolle des Waldes“ (S.7 oben) ein 30m-Waldabstand hergestellt werden könnte“. Diese Aussage ist falsch, denn in der 30m-Zone sind sogar Häuser geplant, sodass ein ausreichender Abstand nur durch Abholzen hergestellt werden könnte. Das ist etwas anderes als Waldbewirtschaftung.</p> <p><i>Wenn die projektierten Gebäude trotz unterschrittenen Waldabstands doch gebaut werden dürften, verstößt dies gegen Gesetz.</i></p> <p>Der Regionalplan besagt: Große zusammenhängende Freiflächen wie der Schönbuch [und weitere...] sollen nicht weiter eingeeengt [...] werden (Regionalplan Abschnitt 2.1.1.2.). Auch der Kirchert-Wald ist so eine Freifläche in der Region Stuttgart.</p> <p>Die Forstdirektion (Tübingen) sieht die Unterschreitung des Waldabstandes kritisch (B-Planentwurf S.7) und „lehnt bislang eine weitergehende Einschränkung des Waldabstandes ab“ (B-Planentwurf Seite 6).</p> <p><i>Das geplante Baugebiet stellt eine Einengung des Kirchert-Waldes dar, da der 30m-Abstand zum Wald nicht eingehalten wird. Der Nürtinger Stadtwald (Kirchert) ist ein Vorbehaltsgebiet (VBG). Eine Inanspruchnahme für Bebauung und andere funktionswidrige Nutzungen ist nicht zulässig.</i></p> <p>Mit der Planung würde die Ortsbebauung auch dichter an den Wald heranrücken. Das räumt auch der B-Planentwurf ein. Damit einher geht unweigerlich steigender Siedlungsdruck auf das Schutzgut Wald. Die Übergangszone Wald/Grünfläche wird der Natur und Tierwelt jedoch entzogen.</p> <p align="right">1</p>	<p>Um dem zunehmend nach 2012 steigenden Wohndruck durch Ausweisung weiterer Wohnbauflächen zu begegnen, hat die Gemeinde Frickenhausen nach den Vorgaben des Gesetzgebers 2018 reagiert, um die im Eigentum der Gemeinde stehenden Flächen im Rahmen des beschleunigten Verfahrens zur Wohnbaufläche zu entwickeln. Die Anpassung von Entwicklungszielen ist hierbei legitim, zumal die Fläche des Alten Sportplatzes durch die Ortsrandlage von der Bevölkerung nur wenig genutzt wird. Der Gemeinderat hat deshalb der Schaffung von Wohnraum mehr Gewicht beigemessen, als dem Erhalt einer mindergenutzten Grünfläche und in Folge einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Alter Sportplatz“ gefasst.</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens sind diverse Interessens- und Güterabwägungen vorzunehmen. Mit Ausweisung des Baugebiets rückt eine Bebauung u.a. dem Waldrand näher. Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand liegt bei 30 m. Tatsächlich unterschreitet die geplante Bebauung den faktisch vorhandenen Waldabstand led. am nordwestlichen Bereich durch ein projektiertes Gebäude und im Osten durch den geplanten Parkplatz. In der Abwägung ist hierbei zu berücksichtigen, dass der Waldabstand schon durch ein bestehendes Gebäude (Sportgaststätte) im unmittelbaren Nachbarbereich unterschritten ist und die Waldbewirtschaftung bereits entsprechend angepasst ist. Die Gemeinde hat sich mit den zuständigen Forstämtern, die insbesondere die vom Einwender aufgeführten Interessen vertreten, ins Benehmen gesetzt und einen Kompromiss gefunden, der allen Interessen gerecht wird. Insbesondere wurde Einigung über die künftigen Bewirtschaftungsvoraussetzungen und einer Übernahme von Haftungsbeschränkungen erzielt, so dass das „Naturgut Kirchert“ auch künftig geschützt ist, bzw. durch die geplante Bebauung keine Gefahr für dessen Bestand droht.</p> <p>Die Region bestätigt uns mit ihrem Schreiben vom 01.10.2020: „Der Planung stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.“</p> <p>Den vorgebrachten Zweifeln, dass „die Übergangszone Wald/Grünfläche der Natur und Tierwelt entzogen wird kann dadurch begegnet werden, dass in dieser Schutzzone künftig eigens 6-7 Eidechsenhabitate unter Aufsicht eines Biologen angelegt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme, die Stellungnahme der Verwaltung und Planer wird beschlossen</p>

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p>Im Übrigen wurde der für eine dichte Bebauung mit neun Häusern (und 22 Garagen) nicht ausreichende Waldabstand bereits im Vorfeld der Planungen durch das Fällen zweier größerer Bäume (siehe Abb. 3 auf S.6) und durch das Auf-den-Stock-Setzen bzw. Roden von Gebüsch auf dem waldseitigen Tribünenteil bereits im Frühjahr 2018 vergrößert. Das Planungsbüro Melber &amp; Metzger operiert im B-Planentwurf beim Waldabstand mit einer Falschaussage. Tatsächlich tritt nämlich der Wald im nordöstlichen Bereich nicht hinter die Gemarkungsgrenze zurück. Der Traufbereich des Waldes reicht vielmehr über die Gemarkungsgrenze nach Frickenhausen hinein, und das nicht erst seit dem Fällen der zwei Nordtribünenbäume.</p> <p>Auf dem Luftbild des Alten Sportplatzes (B-Plan-Begründung, Seite 19) sind die Standorte der beiden Bäume auf der Nordtribüne noch erkennbar. Die Retusche wurde allerdings dilettantisch ausgeführt. (Frage: Warum wurde hier retuschiert? Soll etwas verborgen werden?). Hierdurch wird ein größerer Waldabstand suggeriert, als er vor Bekanntwerden der Absicht, den Sportplatz zu bebauen, tatsächlich vorlag.</p> <p>Die beiden Lindenbäume auf der Nordtribüne (vgl. B-Planentwurf S.6, Abb. 3) waren im Baulinienplan von 1949 bereits als kleine Bäume eingezeichnet und man konnte sie zuletzt aufgrund ihrer Größe ohne weiteres dem Wald zurechnen (vgl. Abb. 3 auf Seite 6 der „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“. Rechts oben auf dem Bild aus früheren Jahren ist eine der gefällten Linden erkennbar). Sie hätten aber auch ohne weiteres stehen bleiben können, denn sie liegen außerhalb des überplanten Bereichs.</p> <p>Erwähnt sei ferner, dass die Wurzelanläufe der beiden Bäume Anfang 2018 (von einer ortsfremden Firma!) sogleich weggefräst wurden. (Frage: Warum nahm man die im Prinzip unnötigen Kosten auf sich - in der Absicht, Beweismittel zu beseitigen?). Damit hat die Gemeinde damals „Fakten geschaffen“, um die Fläche zu vergrößern, die man so dann nicht mehr dem Wald zurechnen können sollte. <u>Das weckt Misstrauen und ist meines Erachtens eine unzulässige Vorgehensweise.</u></p> <p>Auch der 2019 vom Gemeinderat beschlossene Waldflächentausch mit der Stadt Nürtingen (ca. 600 m<sup>2</sup>) weist in die Richtung, dass hier die Waldabstandlinie weggeschoben werden soll, zumal auf dieser Fläche bereits Holzeinschlag vorgenommen wurde, aus welchen Gründen auch immer.</p> <p>Der Hinweis auf den Verzicht einer (angeblich möglichen) dritten Bebauungsreihe (B-Planentwurf S.7, unten) ist im Hinblick auf den (sowieso zu geringen) Waldabstand der geplanten Bebauung als fast schon ein wenig zynisch zu betrachten.</p> <p><b>2) Klimaschutz / Flächenversiegelung:</b> Der Erhalt des Kleinklimas des Alten Sportplatzes ist für die angrenzende Reutte-Siedlung ein wichtiges Schutzgut. Aus Klimaschutzgründen bin ich gegen eine Bebauung.</p> <p>Im B-Planentwurf steht, das Gelände sei ein „Kaltluft-Entstehungsgebiet“. Das stimmt. Als offene Fläche zum Hochwald hin ist die Grünfläche „Alter Sportplatz“ für den freien Luftaustausch zwischen Wald und Reutte-Siedlung von großer Bedeutung. Für die bestehende Reutte-Siedlung (wie auch Schlat und Heimenwasen) ist sie eine Verdunstungs- bzw. Kühlfläche, v.a. bei heißer Witterung und nachts. Als überbaute Fläche kann der Alte</p>	<p>In seinen Ausführungen unterstellt der Einwender, dass im Frühjahr 2018 der „ nicht ausreichende Waldabstand...durch Fällen zweier größerer Bäume ....und Roden von Gebüsch....vergrößert“ wurde und bezieht sich hierbei auf Abbildung 3 auf Seite 6 der Begründung, die einen Auszug aus dem Baulinienplan „Reutte“ aus dem Jahr 1949 zeigt.</p> <p>Bei dem besagten Luftbild auf Seite 19 der Begründung handelt es sich um ein unverändertes Luftbild aus dem Jahr 2019. Bei den 2 abgängigen Bäumen handelte es sich offensichtlich um Einzelbäume im Bereich der öffentlichen Grün- und Freizeitfläche des alten Sportplatzes, die weder geschützt noch für die Bemessung des Waldabstandes maßgeblich waren. Maßgebliche Bemessungsgrenze für den Waldabstand war und ist nach Rücksprache mit dem zuständigen Revierförster die Gemarkungsgrenze.</p> <p>Um der Problematik des Waldabstandes angemessen begegnen zu können, hat das Planungsbüro die Situation vor Ort aufgenommen, vermessen und in die Pläne eingetragen, um die Grundlage für einen ausgewogenen Interessensausgleich zu schaffen. Wie bereits erwähnt wurde dieser in Verhandlungen mit der Stadt Nürtingen und den Forstbehörden letztendlich erzielt.</p> <p>Der Abgang der beiden Bäume ist im Ergebnis für das Verfahren unerheblich und bedarf daher keiner näheren Beleuchtung, zumal die Festsetzungen des Bebauungsplans künftig eine Baumpflanzung auf jedem Baugrundstück vorsehen, so dass mittelfristig mit mehr Bäumen auf dem Gelände zu rechnen ist.</p> <p>Der mit der Stadt Nürtingen vereinbarte Flächentausch dient u.a. einer Haftungsübernahme im Waldabstand. Der Wald ist nicht nur Erholungs-, sondern auch Wirtschaftsfläche. Bei dem von der Stadt Nürtingen vorgenommenen Holzeinschlag handelte es sich um Pflegemaßnahmen am Waldrand, die in regelmäßigen Abständen von den Forstbehörden durchzuführen sind und einer Bewirtschaftung des Waldes dienen.</p> <p>Die zuständigen Fachbehörden sind in das Verfahren eingebunden und haben ihre Stellungnahmen abgegeben</p>	

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p>Sportplatz diese Funktion aber nicht mehr ausüben. Die geplante Bebauung wirkt hier wie ein Querriegel, sodass kühle Luft aus dem Wald nicht mehr in die bestehende Siedlung vordringen kann. Jeder, der im Sommer einem Waldrand folgt und dann ein Baugebiet durchquert, spürt den Unterschied.</p> <p>Laut Regionalplan (Zu 1.4.1.1.) sollen das Kleinklima und Naherholungsräume vorrangig unmittelbar bei den Siedlungen [...] gesichert werden. Die Bewertung im B-Planentwurf (S.25), dass die geplante Bebauung keine lokale klimatische Auswirkung hat, ist falsch.</p> <p>Der Regionalplan schreibt hierzu: „Gerade in den verdichteten Bereichen der Region ist es vor dem Hintergrund klimatischer Veränderungen, insbesondere der Wärmebelastung, unabdingbar, den Wohnsiedlungsbereichen ausreichend dimensionierte, klimatisch wirksame Freiflächen zu sichern. Nur so kann eine attraktive Lebenssituation für die im Verdichtungsraum der Region lebenden Menschen erhalten werden“ (Regionalplan Zu 2.1.1).</p> <p>Gleichzeitig ist die Sportplatzfläche eine wichtige Wasserrückhaltefläche, sowohl bei Dauerregen, als auch bei Starkregenfällen. Sie verzögert den Wasserablauf in dem Maße, wie Boden und Bewuchs es zulassen, und entlastet damit für einen gewissen Zeitraum das bestehende Kanalisationsnetz und die angrenzenden Straßen.</p> <p>Eine Bebauung mit zusätzlichen Straßen und anderen befestigten Flächen, mit Häusern und Garagen ist in jedem Fall eine Maßnahme, die im Hinblick auf den Jetzt-Zustand (Grünfläche) negativen Einfluss auf Wasserhaushalt, Natur und lokales Klima (Kühlluftzufuhr aus dem Wald) hat.</p> <p>Die Negativeinflüsse von Neubauten auf dieser Grünfläche werden durch eine geplante Vorschrift von Solarenergienutzung, Gründächern auf Garagen und durch geplante Retentionszisternen nicht abgemildert. Da es laut B-Planentwurf zulässig sein soll, Garagendächer auch als Terrassenfläche zu nutzen, verringert sich die potenzielle Grünfläche hierdurch nochmals. Es sind Maßnahmen, die dem Klimaschutz irgendwo zwar Rechnung tragen, ihn aber an dieser Stelle (Verlust einer Grünfläche) nicht fördern. Diese Maßnahmen sind als klimawirksame Kompensationsmaßnahmen für den Verlust der Grünfläche ungeeignet. <i>Ein verbleibender Grünstreifen am Waldrand (= frühere Zuschauer-Nordtribüne) ist keine Verminderung der Gesamtversiegelung, sondern lediglich ein auf Grund gesetzlicher Vorschriften ungenutzter Rest der Grünfläche.</i></p> <p><b>3) Verkehrsinfrastruktur/Sicherheit:</b> <i>Die Erschließung einer möglichen Sportplatzbebauung darf nicht über die Kepler- und Kantstraße sowie den Reuteweg erfolgen.</i></p> <p>Diese drei Anliegerstraßen sind für heutige Verhältnisse (v.a. Fahrzeugbreiten) zu schmal, weil sie in den 1950er Jahren für damalige Verhältnisse geplant wurden. Sie sind bisher ohne Durchgangsverkehr. Es sind vielmehr absolut verkehrsarme, sichere Anliegerstraßen. Begegnungsverkehr ist ohne Rangieren praktisch unmöglich, aber dazu kommt es selten. Die drei Straßen werden von Fußgängern, Radfahrern und Wanderern genutzt, die sich auf der Fahrbahn bewegen, weil es keine Fußwege gibt. Der Reuteweg mit seinem Aussichtspunkt über den OT Frickenhausen ist Teil des Jacobs-Wegenetzes. Er wird ferner gerne und oft von Sportlern und Mountainbikern auf dem Weg zum Wald, zu den</p>	<p>Der vom Einwender beschriebene „Luftaustausch zwischen Wald und Reutte-Siedlung“ dem „die geplante Bebauung“ hier wie ein „Querriegel“ entgegenwirkt ist weder belegt, noch von den Fachbehörden angemahnt. Vorausgesetzt der „Alte Sportplatz“ ist Kaltluftentstehungsgebiet, funktioniert das Prinzip dieser Kaltluftzufuhr für das Wohngebiet nur unter bestimmten Voraussetzungen. Da die Kantstraße vom Gelände des Alten Sportplatzes bislang durch eine ca. 3 m hohe Hainbuchenhecke abgeschirmt ist und die Bebauung an der Kantstraße selbst wie ein Querriegel den Rest des Gebiets Reutte abschirmt, dürfte fraglich sein, inwieweit ein merkliches Vordringen einer Kaltluft möglich ist. Aufgrund der Hanglänge des Wohngebiets und der Kleinräumigkeit des künftigen Baugebiets mit lediglich mäßiger und durchlässiger Bebauung sind jedenfalls keine erheblichen Luftbelastungen zu erwarten. Auch die Region bestätigt in ihrer Stellungnahme vom 01.10.2020, dass der Planung keine Ziele der Regionalplanung entgegenstehen. Da der angrenzende Wald in unmittelbarer Nachbarschaft als Frischluftlieferant bestehen bleibt und ein 30m Grüngürtel weiterhin Kaltluftentstehungsflächen zulässt, werden keine negativen Auswirkungen erwartet.</p> <p>Durch die Bebauung wird der natürliche Oberflächenwasserabfluss im Planbereich nicht wesentlich verändert, zusätzlich sind Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit und zur Rückhaltung und getrennten Ableitung von Regenwasser festgesetzt. Es ist korrekt, dass durch die Bebauung in diverse Schutzgüter eingegriffen wird, die durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen minimiert wird. (Siehe hierzu Kapitel C der Begründung B-Plan). Insgesamt bleibt festzuhalten, dass dem „Verlust einer Grünfläche“ in der Größe eines Sportplatzes, die Deckung des Wohnbedarfs von mind. 11 Familien gegenübersteht. Dem Verlust von Kaltluftentstehungsfläche und sonstigen Auswirkungen auf die Schutzgüter wird mit zahlreichen Kompensationsmaßnahmen (siehe S. 25 der Begründung) im Rahmen der Festsetzungen für eine Bebauung Rechnung getragen.</p> <p>Als Grundlage einer Voruntersuchung für die künftige Erschließung wurde durch das Büro Tögelplan eine Verkehrsabschätzung vom 24.01.2020 erstellt, die u.a. zum Ergebnis kommt, dass im Mittel nur alle 12 bis 20 Minuten eine zusätzliche Kraftfahrzeugfahrt zu verzeichnen sein wird. Insofern wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen kaum ins Gewicht fallen, so dass die bisherige Nutzung der Straßen wie vom Einwender beschrieben nach wie vor möglich sein wird.</p>	



STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p>Sportstätten und zur Sportgaststätte genutzt. Auch der Musikverein hat den Reuteweg als Plattform für gelegentliche Ständchen genutzt.</p> <p>Es ist unprofessionell, dass in der Planung der Gemeinde meist nur von der Kantstraße und dem Reuteweg als Erschließungsstraßen des Sportplatzes die Rede ist. Der Reuteweg ist aber nur über die Keplerstraße zu erreichen. Somit ist auch diese Straße in die Betrachtungen einzubeziehen!</p> <p>Die Kantstraße hat eine geringste Breite von 5,40 m, der Reuteweg von 3,90 m und die Keplerstraße von 4,00 m. Die engen Kurvenradien der Kantstraße in den Reuteweg und des Bettlinger Wegs in die Keplerstraße sind für Feuerwehr-, Entsorgungsfahrzeuge und Möbel-Lkw bereits jetzt (und ohne Anhänger) eine Herausforderung, die nur mit großer Umsicht ohne Schäden zu bewältigen ist. Für Verkehr von Baufahrzeugen mit Anhängern sind diese Straßen ungeeignet. Begegnungsverkehr ist nur an wenigen breiteren Ausweichstellen möglich, und dies auch nur wegen der aktuell geringen Verkehrsdichte. Einige Anlieger der Kepler- und Kantstraße haben aufgrund der baulichen Situation überhaupt keine Möglichkeit, auf eigenem Grund einen Stellplatz zu schaffen. Auf die Einwände von Gemeinderat Peter Kowallek bzgl. der schwierigen Verkehrssituation wird hingewiesen.</p> <p><i>Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird durch die zusätzliche Bebauung mit ihrem Folgeverkehr erheblich beeinträchtigt.</i> Es sind zu Stoßzeiten chaotische Verhältnisse zu erwarten, die insbesondere spielende Kinder und Fußgänger, aber auch Radler gefährden.</p> <p>Das Ergebnis der Verkehrsabschätzung (Büro Tögelplan) ist nicht plausibel. Bei 163 Einwohnerwegen pro Tag kann man nicht davon ausgehen, dass nur 81 Wege pro Tag mit dem Auto zurückgelegt werden. Die Anbindung der Reutte-Siedlung an den ÖPNV ist so spärlich, dass zu beobachten ist, dass die hier wohnende Bevölkerung 95 % der Wege mit dem Auto durchführt. Auch wenn etwas anderes wünschenswert wäre, muss man von den Fakten ausgehen und darf man keine statistische Größe aus Städten verwenden. Ein MIV-Anteil (Motorisierter Individualverkehr) von 60% mag für Städte gelten, ist für Frickenhausen jedoch unrealistisch niedrig.</p> <p>Der Wert der Abschätzung lässt sich auch mit einer anderen Überlegung anzweifeln: Wenn in den werktäglichen Spitzenstunden nur 3 bis 5 zusätzliche Fahrten (je Straße) auftreten sollen, dann ist im künftigen Wohngebiet (laut Tögelplan-Berechnung 41 Einwohner) nicht einmal eine Person je Haushalt (11 Häuser + 7 Einliegerwohnungen) berufstätig. Heute sind in Neubaugebieten in der Regel jedoch eher zwei Personen eines Haushalts erwerbstätig. Ganz zu schweigen von Fahrten, bei denen Kinder mit dem Auto in Kitas und zu Schulen transportiert werden, und dies bevorzugt in den Stoßzeiten.</p> <p><i>Sofern eine Bebauung des Alten Sportplatzes überhaupt zulässig ist, ist eine alternative Erschließung des Gebiets ohne die drei genannten Straßen zu erarbeiten.</i></p> <p><b>4) Baustellen-/Schwerlastverkehr:</b> <i>Die Belastungen der Anliegerstraßen durch Schwerlastverkehr und die Erd- und Gründungsarbeiten in der Bauphase, die sich laut Aussage im Gemeinderat über mehrere Jahre (!) hinziehen können, sind im B-Plankonzept unberücksichtigt.</i> Die Baustellenfahrzeuge werden Sicherheit und Verkehrsfluss (auch für Sozialdienste und Rettungsfahrzeuge, Entsorgung) erheblich beeinträchtigen. Insbesondere ist zu erwarten,</p>	<p>Der Reuteweg als Erschließungsstraße ist nicht nur über die Keplerstraße, sondern auch über die Bettlinger Weg und Kantstraße zu erreichen. Entsprechend der Verkehrsabschätzung wird sich der Ziel- und Quellverkehr gleichmäßig verteilen, so dass zu erwarten ist, dass sowohl die Kantstraße als auch die Keplerstraße in der Lage sein werden den geringen Mehrverkehr aufzunehmen, wie ausführlich in der Begründung zum B-Plan unter Ziffer 1.2 dargelegt. Auch die Verbreiterungen der Zufahrtsstraßen mit den entsprechenden Konsequenzen ist hier ausführlich abgearbeitet und im Ergebnis abzulehnen. Eine Aufweitung des Kurvenbereichs Reuteweg/Kantstraße wird zur Verbesserung der Fahrbeziehung Kantstraße in den Reuteweg vorgesehen.</p> <p>Der Gutachter Tögelplan führt zu den Straßenbreiten aus: <i>„Der neu hinzukommende Verkehr, einschl. möglicher Ver- und Entsorgungsfahrten durch Schwerfahrzeuge erfordert gegenüber heute nicht mehr zusätzliche Verkehrsraumbreite. Auf allen (geradlinig geführten) Straßenabschnitten müssen verkehrsrechtlich bereits heute mindestens 3 Meter lichte Durchfahrtsbreite für die Durchfahrt von Rettungsfahrzeugen, aber auch Ver- und Entsorgungsfahrzeugen, wie z.B. die Müllabfuhr vorhanden sein.“</i></p> <p>Auch die Kurvenbereiche werden auch heute schon durch größere Fahrzeuge befahren.</p> <p>Das bislang schon geltende Rücksichtnahmegebot auf den gemischt genutzten Verkehrsflächen der Kantstraße, des Reutewegs und der Keplerstraße gilt auch weiterhin. Die Untersuchungen des Büro Tögelplan beruhen auf wissenschaftlich erarbeiteten Berechnungsmodellen. Auf die ergänzende Stellungnahme wird verwiesen. Demnach ist durch den Zuwachs von 11 weiteren Ein- bis Zweifamilienhäuser nicht mit verkehrlich „chaotische Verhältnisse“ zu rechnen.</p> <p>Die Kantstraße, der Reuteweg und die Keplerstraße wurden im Jahr 2006 im Rahmen der Erneuerung des Kanals und der Wasserleitung zum Großteil saniert. Der Straßenausbau erfolgte nach geltenden Richtlinien und ist somit auch für den in Wohngebieten zu erwartenden Schwerlastverkehr durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und für Fahrzeuge infolge von Bautätigkeit ausgelegt.</p>	

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p>dass die Schleppradien der Baustellenfahrzeuge für die bestehenden Straßen zu groß sind und wiederholtes Rangieren der zu erwartenden Baustellenfahrzeuge erforderlich wird.</p> <p>Weder die Straßen, noch die Grundstückseinfriedungen (Beton) und die angrenzenden Häuser sind baulich so ausgelegt, dass sichergestellt werden kann, dass sie die Bauphase ohne Schäden überstehen. Die Fundamente vieler Häuser in der Reute-Siedlung wurden unter Nachkriegsbedingungen und mit geringer Materialqualität gebaut. <i>Damit ist unser Eigentum als Sportplatz-Erschließungsstraßenanlieger gefährdet.</i></p> <p>An dieser Stelle sei auf die Garagenzeile im Reuteweg hingewiesen: 2007 wurden in der Reute-Siedlung Kanalisation, Straßenbeleuchtung sowie Strom- und Wasserleitungen saniert. Bei den Arbeiten war die alte Garagenzeile im Reuteweg in ihrer Standfestigkeit akut gefährdet. Daraufhin verfügte die Gemeinde den Abriss der Garagenzeile. Ferner gab es in der Reute schon zwei größere Geländeabgänge des Hangs östlich des Reutewegs zum Krumbach hinunter. Die Erdrutsche stauten den Bach auf. Eine Überflutung am Heimenwasen konnte nur mit Feuerwehreinsatz und folgenden Sicherungsmaßnahmen abgewehrt werden. Am Fundament der neuen Garagen am Reuteweg ist erkennbar, dass der Hang weiterhin in Bewegung ist, d.h. der Hang ist weiterhin instabil. Durch den Baustellen-Schwerlastverkehr und die Erschließungsaktivitäten (Rammen, Baggern, Rütteln) ist zu befürchten, dass der instabile Hang stärker in Bewegung gerät bzw. abgeht. Schäden für den Gebäudebestand drohen.</p> <p><b>5) Sportgaststätte TC:</b> Es ist zu erwarten, dass dem Betrieb der Gaststätte bei Bebauung der Fläche Einschränkungen drohen. Der Betrieb hat nicht nur durch die Verlagerung der Sportanlagen an den westlichen Ortsrand gelitten, sondern in den zurückliegenden Jahren auch unter schlechter Bewirtschaftung, einem schweren Hagelschaden und den aktuellen Corona-Auflagen. Mit großem Einsatz des aktuellen Pächters ist die Gaststätte gerade auf dem Weg aus der Krise heraus. Durch eine dicht an die Gaststätte und ihren Außenbereich heranrückende Bebauung drohen Beschwerden und Klagen der Nachbarn gegen Emissionen. Die Sportgaststätte ist momentan in Frickenhausen eine der wenigen attraktiven Restaurants und Mittagstische im gemäßigten Preissegment. Sie profitiert v.a. im Sommer mit ihrer Außenterrasse von ihrer ruhigen, naturnahen Waldrandlage.</p> <p><b>6) Raum für Naherholung:</b> Der Alte Sportplatz ist im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche vorgesehen, sondern als „Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport.“ Der von der Gemeinde Frickenhausen vorgelegte B-Planentwurf schreibt aber: „Der Planbereich verliert seine Bedeutung für die Erholung“.</p> <p>Widerspruch: Der Alte Sportplatz hat weiterhin viel Bedeutung für die Naherholung (siehe z.B. oben: Sportgaststätte TC) und wird von Spaziergängern und von Sportlern regelmäßig in ihre Route eingebunden. <i>Er muss Grünfläche bleiben oder in Richtung seiner ursprünglichen Zweckbestimmung (Sport) weiterentwickelt werden.</i> Naherholung ist auch, wenn man dort naturnah spazieren gehen kann, obwohl auf der Fläche nichts passiert!</p>	<p>Mit vermehrtem Schwerlastverkehr ist während der Bauphase zu rechnen. Es handelt sich um einen temporären Zeitraum. Beeinträchtigungen während der Bauphase können nicht ausgeschlossen werden. Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen wird im Zuge der Erschließungsplanung ein Konzept zur bestmöglichen Verteilung des Baustellenverkehrs ausgearbeitet. Entsprechende Hinweise werden auch den künftigen Bauherren weitergegeben.</p> <p>Im Rahmen der Erschließungsmaßnahme ist für erkennbar direkt betroffene Grundstücke und Gebäude ein Beweissicherungsverfahren vorgesehen. Sofern Anlieger nachweislich durch die Baumaßnahmen Schäden an ihrem Eigentum erleiden, erfolgt ein gutachterlich festgesetzter Schadensausgleich.</p> <p>Zur Herstellung der Garagenzeile (1966 bzw. 1968) wurden Geländeauffüllungen vorgenommen und die Garagen in den Hangbereich geschoben, um den nach LBO erforderlichen Stauraum zur Straße zu gewährleisten. Der Hang ist relativ geringmächtig mit Lehm überdeckt, was bei starken und anhaltenden Niederschlägen zu Abrutschungen über dem schiefrigen Tonstein führen kann. Da die alte Garagenzeile nur unzureichend statisch gesichert war, was bereits aus einer Bauschadenbeurteilung vom 10.11.1972 hervorgeht, wurden die Garagen nach einem Beschluss des GR 2008 abgebrochen und durch neue ersetzt.</p> <p>Die Gaststätte ist so zu betreiben, dass die Immissionswerte für Wohnbebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet eingehalten sind. Dies gilt bereits bislang gegenüber bestehender Wohnbebauung in der Kantstraße. Für den ordnungsgemäßen Betrieb hat der Betreiber zu sorgen. Zum neuen Wohngebiet hin erfolgt eine Abgrenzung durch Festsetzung eines Pflanzgebots. Dieser Sichtschutz kann z.B. durch eine Wallaufschüttung, ergänzt durch eine Wand zum weiteren Schallschutz erweitert werden. Um die künftigen Bewohner auf den Bestandsschutz der Gaststätte speziell hinzuweisen, wird im Bebauungsplan ein ergänzender Hinweis aufgenommen, wonach der ordnungsgemäße und genehmigte Gaststättenbetrieb zu dulden ist.</p> <p>Der Alte Sportplatz hat seinen ursprünglichen Zweck nach Errichtung des Stadions verloren, insofern wurde im Vorfeld bereits Ersatz geschaffen. Auch als Freizeit- und Erholungsfläche wird er eher minder genutzt. Die Gemeinde bietet zahlreiche Erholungsmöglichkeiten und hat u.a. 2019 mit der Eröffnung des Bürgerparks Grüne Mitte attraktiven Ersatz geschaffen.</p>	

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p>Im Regionalplan steht hierzu auf S.15: „Zum Beispiel sollen das Kleinklima oder Naherholungsräume grundsätzlich vorrangig unmittelbar bei den Siedlungen und nicht weit davon entfernt gesichert werden.“ (Regionalplan Zu 1.4.1.1). Der Regionalplan sieht auch an anderer Stelle die Sicherung von Flächen für die siedlungsnahe Erholung vor (3.0.11.1): „In den direkt an die Siedlungen angrenzenden Bereichen soll die Erholungsfunktion in Abstimmung mit anderen Landschaftsfunktionen gefördert werden. Die Erreichbarkeit der Flächen aus den Siedlungen heraus und der Verbund [...] soll gesichert werden.“</p> <p><b>7) Kapazität der Regenwassersiele:</b> Der kurze Reuteweg sammelt bei Starkregen bereits heute so viel Niederschlagswasser, dass die Entwässerungssiele in der sich unterhalb anschließenden Keplerstraße die Regenwassermengen aus dem Reuteweg nur knapp aufnehmen. <i>Mehr Versiegelungsflächen oberhalb des Reutewegs lassen erhebliche Mehrmengen an oberflächlich abfließenden Niederschlägen erwarten, mit dem Risiko von Wasser- und Schlammschäden.</i></p> <p>Abgesehen davon, dass der Geotechnische Bericht des Büros BWU Kirchheim/Teck von einer falschen Planvariante ausgeht (siehe B-Planentwurf S.4): Der Geotechnische Bericht weist auf die Notwendigkeit des Baus von Versickerungsanlagen mit großem Retentionsvolumen und großer Versickerungsfläche hin. Es darf angezweifelt werden, dass bei der geplanten dichten Bebauung mit 9 Häusern, 22 Garagen und den notwendigen Verkehrsflächen hierfür ausreichend Platz vorhanden ist. Das Büro BWU weist auf die Notwendigkeit von ausreichend dimensionierten Notüberläufen (!) hin. Diese können die darunter liegende Bestandsbebauung gefährden!</p> <p><b>8) Immissionsschutz:</b> Die Planung greift in die 100 m lange Böschung mit Hainbuchenhecke entlang der Kantstraße ein. Die Hecke ist 3 m hoch und auch etwa 3m mächtig (dick) und ganzjährig belaubt (Hainbuche). Damit hat sie erhebliche Bedeutung als Sicht- und Schallschutz der umliegenden Bestandsbebauung gegenüber den Schallemissionen der FC-Sportgaststätte. <i>Durch die geplante Verkleinerung/Durchbrechung der Hecke werden die Reutte-Anlieger verstärkt den Emissionen der Sportgaststätte ausgesetzt.</i></p> <p>Die Hecke übt ferner die Funktion einer klaren Abgrenzung des Kirchert-Waldes zur Siedlung aus. Die Hecke bewirkt, dass die Tiere des Waldes bislang kaum in die Gärten der Siedlung vorgedrungen sind und umgekehrt der Wald vor zuviel Siedlungsdruck geschützt wird.</p> <p><b>9) Artenschutz / Naturschutz:</b> <i>Der Natur- und Artenschutz auf der B-Planfläche ist ungenügend berücksichtigt.</i> Der im B-Planentwurf beschriebene Eingriff in die Böschung mit ihrer 3m mächtigen Schutzhecke entlang des Sportplatzes wäre ein herber Verlust an Naturlebensraum. Dichte, ganzjährig belaubte Hecken (Hainbuche) sind wichtige Lebensräume für die Vogel- und Tierwelt. In der Tabelle der Schutzgüter (B-Planentwurf S.24) fehlt die Hainbuchenhecke als „Schutzgut Pflanzen“. Diese ist auch für die dort lebende Tier- und Vogelwelt von Bedeutung.</p>	<p>Ziele der Region stehen nicht entgegen. Der Zugang zum Wald für Naherholungssuchende bleibt erhalten.</p> <p>Dem B-Planverfahren liegt ein Entwässerungskonzept mit Wasserrechtsgesuch vom Oktober 2020 zu Grunde. Aufgrund des anstehenden Bodens wird eine gezielte Versickerung von Regenwasser nicht vorgesehen. Regenwasser das auf den Privatgrundstücken anfällt ist in eine Retentionszisterne, die auf dem Baugrundstück zu erstellen ist einzuleiten. Das Regenwasser wird gedrosselt über den Regenwasserkanal dem Burrisbach zugeführt. Das Entwässerungskonzept ist mit den Fachbehörden abgestimmt und wird ggf. mit entsprechenden Auflagen versehen. Durch die geregelte Ableitung von Regenwasser aus dem Baugebiet sind keine negativen Auswirkungen auf die Unterlieger zu befürchten. Das Entwässerungssystem ist, da es sich bei Starkregenfällen in der Regel um örtlich begrenzte Ausnahmeereignisse handelt, insgesamt nicht für Einzelfallrisiken dimensioniert. Dies dient auch dazu, die umlagefähige Gesamtkostenbelastung auf ein notwendiges Maß zu beschränken.</p> <p>Wie bereits oben erwähnt, sind die Betreiber der Gaststätte durch baurechtliche Auflagen gehalten bereits schon heute Rücksicht auf die bestehende Bebauung zu nehmen. Die zu erwartenden Lärmwerte aus dem künftigen Wohngebiet bedürfen keiner zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen. Es bleibt darüber hinaus jedem Grundstücksbesitzer unbenommen sich durch geeignete Maßnahmen vor ihn beeinträchtigenden Immissionen zu schützen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Wie bereits oben beschrieben werden im Bebauungsplan Festsetzungen (u.a. Ziffer 1.10 Text B-Plan) zur Begrünung und Bepflanzung der künftigen Baugrundstücke und der Grünfläche zur Gaststätte hin getroffen, u.a. Pflanzung von heimischen Gehölzen oder 1 Baum je Baugrundstück. Insgesamt ist mit mehr Artenreichtum in Bezug auf die Pflanzenwelt zu rechnen, die insbesondere Vögeln mehr Raum bietet als die bestehende Hainbuchenhecke.</p>	

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p><i>Die im Rahmen der Bebauungsplanung vorgelegte artenschutzrechtlichen Prüfung (asP) ist lückenhaft. Verschiedene Tierarten, die dort tatsächlich vorkommen (typische Tiere/Vögel des Waldes: u.a. Rehwild, Siebenschläfer, Fuchs, Graureiher, Waldkauz), werden nicht erwähnt bzw. berücksichtigt, weil sie vorwiegend nachts unterwegs sind bzw. zum Beobachtungszeitpunkt nicht angetroffen wurden, so z.B. eine Greifvogelfamilie (Milan), die seit Jahren auch den Sportplatz als Jagdgebiet nutzt. Die Grünfläche kann nicht losgelöst vom angrenzenden Wald betrachtet werden.</i></p> <p>Das Konzept zum Schutz der Zauneidechsen ist fehlerhaft. Das Vergrämen der Zauneidechse funktioniert so nicht, weil kein dem Sportplatz entsprechendes Ersatzhabitat vorhanden ist bzw. die als Ersatzhabitat vorgesehene Fläche direkt an das Baugebiet angrenzt. Dort ist nicht nur in der Bauphase (als Lagerplatz für Baumaterial, Aushub), sondern auch später mit massiven Störungen (spielende Kinder, Haustiere) zu rechnen, sodass zu erwarten ist, dass letztlich keine Zauneidechse auf der Fläche bleibt. Dann ist es allerdings zu spät, haften wird dafür niemand. Eine Baufirma wird es auf das fehlerhafte Konzept und der Konzeptsteller auf die Durchführung schieben. Am Ende bleiben Natur und Artenschutz auf der Strecke – wie immer.</p> <p>Auch der geschützte Hirschkäfer, der in diesem Sommer in der Reutte-Siedlung und auf dem Alten Sportplatz wieder mehrfach gefunden (und dem LUBW gemeldet) wurde, fand keinen Eingang in das Gutachten. („Ein Vorkommen bzw. eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tierarten konnte im Rahmen einer integrierten Relevanzprüfung ausgeschlossen werden.“ (B-Planentwurf M &amp; M, S.26): Diese bedrohte Käferart ist typisch für den alten Laubwald, der direkt an das geplante Baugebiet angrenzt. Aber genau dieser Waldrand ist aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht in seinem Bestand gefährdet - und damit sind auch die dortigen Hirschkäfer-Vorkommen gefährdet! <i>Aufgrund fehlenden Waldabstands kollidieren die Verpflichtungen aus der Verkehrssicherung (herabfallende Äste, umstürzende Bäume) mit denen des Artenschutzes.</i></p> <p>Und: Die Artenvielfalt hat durch die im Vorfeld der Bebauungsplanung durchgeführte rücksichtslose Rodung im Waldrandbereich der Nordtribüne und das wiederholte Runtermähen der Grünfläche bis auf die Grasnarbe (Folge: Trockenheit!) gelitten. So stellt das Artenschutzgutachten (saP) fest: „Der überwiegende Teil des eigentlichen Planungsgebietes ist aufgrund der vorherrschenden Gehölzarmut frei von Brutvögeln.“ Diese Gehölzarmut wurde aber erst mit Beginn der gemeindeinternen Planungen hergestellt.</p> <p><b>10) Landschaftsschutz / Gebietscharakter:</b> Auch der letzte auf dem „Alten Sportplatz“ verbliebene Baum, eine freistehende, schön gewachsene Eiche mittleren Alters, soll laut Planung voraussichtlich weichen. Andere Bäume, die auf der ehemaligen Zuschauertribüne am Waldrand (Nordrand) des Sportplatzes standen, wurden bereits gefällt (s.o.), obwohl sie der Planung überhaupt nicht im Wege standen. <i>Warum wird die Eiche nicht sinnvoll in die Planung eingebunden? Sie ist optischer Teil des Waldrandes und muss als solche stehen bleiben.</i></p> <p>Das geplante Baugebiet grenzt laut Regionalplan direkt an einen regionalen Grünzug und ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an (B-Planentwurf S.4 unten). Wegen fehlender Tragfähigkeit des Untergrundes ist in Planvariante 3 am östlichen Rand</p>	<p>Die saP wurde von einem renommierten Büro durchgeführt und die Gemeinde hat die darin empfohlenen Maßnahmen zum Schutz der Tiere in Begleitung eines Biologen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umgesetzt.</p> <p>Auf der Sportplatzfläche selbst wurden keine Zauneidechsen nachgewiesen, sondern nur in Randbereichen. Auf die SaP wird verwiesen. Daher wurden Ersatzhabitate auch wieder in den nördlichen Randbereichen hergestellt. Das Vergrämen ist nicht vorgesehen. Das mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Konzept sieht den Handfang von Tieren und das Verbringen in die Ersatzhabitate vor.</p> <p>Der Lebensraum des Hirschkäfers ist schwerpunktmäßig dem Wald zuzurechnen. Das Gelände des Alten Sportplatzes selbst, bietet dem Hirschkäfer keinen geeigneten Lebensraum und auch die Bebauung hat keinen Einfluss auf dessen Lebensraum, zumal die Bebauung keine Einschränkung auf das Ausmaß des Waldes zur Folge hat.</p> <p>Der Sportplatz mit seinem Tribünenbereich wurde angelehnt an dessen ehemalige Zweckbestimmung weiterhin gepflegt und der Freizeitnutzung zur Verfügung gestellt. Es ist davon auszugehen, dass bei einer späteren Bebauung unter Beachtung der Festsetzungen für Pflanzgebote mit einem größeren Artenspektrum von Fauna und Flora zu rechnen ist, als dies in der Vergangenheit der Fall war.</p> <p>Es werden neue Bäume gepflanzt werden und letztendlich, trotz einer Bebauung, mehr Bäume und Sträucher auf dem Gelände des Alten Sportplatzes einen Lebensraum finden, als dies in den letzten Jahrzehnten der Fall war.</p>	

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p>des Alten Sportplatzes kein Bauplatz geplant, es sollen aber bis zu 12 Kfz-Stellplätze für das Baugebiet eingerichtet werden. Das ist selbst mit Rasengittersteinen als Befestigung gedankenlos: Die Wechselwirkungen mit Waldrand und Naturschutzzone bleiben unberücksichtigt (Verbundwirkungen!). <i>Der Waldrand ist kein Parkplatz. Auch eine Stellplatzfläche sollte 30m Waldabstand einhalten.</i></p> <p>Weil hier offensichtlich in der Frühphase der Palungen ein Bauplatz vorgesehen war, wurde auf dieser Fläche 2018 im Zuge der vorbereitenden Rodungsarbeiten eine alte Kirsche gefällt – rückblickend sinnlos.</p> <p><b>11) Regionalplan: Erhalt von Freiräumen</b> <i>Freiräume wie der Alte Sportplatz müssen erhalten bleiben.</i></p> <p>Der Regionalplan rät bereits in seinem Vorwort zu einer deutlichen Reduktion des Flächenverbrauchs, ins besondere aus ökologischen und ökonomischen Gründen. Und er präzisiert im Abschnitt 1.2.2.: „Für die Region ist eine nachhaltige und Ressourcen schonende Raumentwicklung angesichts der hohen Verdichtung in besonderem Maße anzustreben. Dieses gilt insbesondere für den Erhalt, die Sicherung und die Entwicklung der Freiräume als Lebensgrundlage und Naherholungsraum, ....die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke.“</p> <p>Der Regionalplan ergänzt auf Seite 16: „Das in den vergangenen Jahrzehnten beobachtete Wachstum der besiedelten Flächen kann so langfristig nicht fortgesetzt werden. Die zu erwartende Einwohnerentwicklung und insbesondere die bevölkerungsstrukturellen Veränderungen erfordern vor allem für die Wohnbauflächen zukünftig eine stärkere Konzentration auf die Innenentwicklung.“ (Regionalplan Zu 1.4.2.5)</p> <p>Und weiter: Die Freiräume in der Region sollen entsprechend ihrem natürlichen Potenzial für den Schutz der Artenvielfalt und als natürliche Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt, für die Erholung, die Land- und Forstwirtschaft und zur Bewahrung des natürlichen Gleichgewichtes sowie ihrer klimatischen Funktionen gesichert und entwickelt werden. (Regionalplan Stuttgart, 1.4.1.1.)</p> <p><b>12) Erfordernis von Flächen-Neuausweisungen</b> <i>In Frickenhausen wird genügend neuer Wohnraum geschaffen. Der Alte Sportplatz ist dafür nicht notwendig.</i></p> <p>Der Regionalplan Region Stuttgart schreibt zu Siedlungsentwicklung (1.4.2.5.): „Im Bestand noch gegebene Nutzungsmöglichkeiten sollen bevorzugt [...] ausgeschöpft werden (Innen- vor Außenentwicklung durch Umnutzung und Nachverdichtung)“. Die „Erfordernis von Neuausweisungen ist [...] zu begründen.“</p> <p>Im B-Planentwurf der Gemeinde Frickenhausen wird als Erfordernis der Planung die „weitestgehend ausgeschöpften Möglichkeiten zur zusammenhängenden innerörtlichen Nachverdichtung“ hingewiesen.</p> <p>Dass die Gemeinde 2019 ein 3,5 ha großes Gelände im Innenbereich („Ziegelei“) an den Ludwigsburger Investor Baustolz verkauft hat, wird nicht erwähnt. Hier sollen 70 Eigenheime entstehen. Mit dem Verkauf an den Investor haben sich diese Bauplätze aber nicht in Luft aufgelöst. Der B-Planentwurf erwähnt dieses Baugebiet jedoch mit keiner Silbe. Unerwähnt bleibt ferner, dass Frickenhausen mit dem Haka-Areal im OT Linsenhofen („Hanfäcker“) ein 1,7 ha großes Areal zur Wohnbebauung erschließt, ebenfalls im</p>	<p>Zur Schaffung der vorgesehenen Parkierungsmöglichkeiten wird vorab ein Fachmann hinzugezogen, um für eine ausreichende Gründung zu sorgen. Die Verwendung von wasserdurchlässigen Rasengittersteinen kommt dabei dem Schutzgut Boden entgegen. Der Parkplatz beugt nicht nur Parkdruck vor, sondern bietet Erholungssuchenden den direkten Anschluss an das Erholungsgebiet Kirchert Wald.</p> <p>Die Gemeinde Frickenhausen ist Teil der Region und geplante Entwicklungsziele werden aufeinander abgestimmt. Auch in den Prozess des Bebauungsplanverfahrens ist die Region eingebunden und diverse Interessen werden nach Abwägung zielführend angepasst, um möglichst alle Ziele gleichmäßig zu verfolgen.</p> <p>Frickenhausen und seine Teilorte werden von zahlreichen Schutzgebieten umgeben, die auch in Zukunft durch die Ausweisung kleiner Wohngebiete in Ortsrandlage nicht in ihrem Gesamtbestand gefährdet sein werden und als Lebensraum zum Schutz von Tier- und Pflanzenwelt zur Verfügung stehen.</p> <p>Zum Bedarf wird auf die Ausführungen zum Schreiben des RP Stuttgart verwiesen. Um dem steigenden Wohndruck in der Gemeinde zeitnah zu begegnen ist es legitim in Schutzgüter einzugreifen, sofern dieser Eingriff verhältnismäßig ist. Die vorgesehene Planung zur Schaffung von Wohnraum ist bemüht diesen Eingriff zu minimieren, um so einen gerechten Interessensausgleich zu schaffen.</p> <p>Offenbar unterliegt der Einwender in Bezug auf seine Ausführungen zur „Alten Ziegelei“ auch hier Fehlinformationen. Die Gemeinde war nicht Eigentümer dieses Geländes. Auch zeichnet sich derzeit ab, dass eine vom Investor favorisierte Wohnbebauung nur sehr schwierig auf einer als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche zu bewerkstelligen ist. So dass fraglich bleibt, ob und unter welchen Umständen kurzfristig Wohnbebauung zur Senkung des Wohndrucks realisiert werden kann. Darüber hinaus ist es legitim und zielführend, auch die ausgewiesenen Bauflächen in den Teilorten (hier: Hanfäcker) einer städtebaulichen Lösung zur Minderung des Wohndrucks zuzuführen.</p>	

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p>Außenbereich und nach §13b Bau GB. Es ist also beileibe nicht so, dass keine Baumöglichkeiten bestehen. Aktuell wird am Ort an mehreren weiteren Stellen neuer Wohnraum erstellt, in den Nachbargemeinden ebenso.</p> <p>Frickenhausen ist laut Regionalplan beim Wachstum aber auf Eigenentwicklung (Siedlungskategorie E) beschränkt, d.h. es soll keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden, vor allem mit Rücksicht auf Naturgüter. (Landesplanungsgesetz §11 Abs.3 Nr.4). Die Eigenentwicklung findet dort ihre Grenzen, wo standortgebundene Gegebenheiten eine weitere Siedlungsentwicklung ausschließen oder natürliche Ressourcen für immer gestört würden. Auch müssen entsprechende Bauflächen nachweislich erforderlich sein (§1(3) Baugesetzbuch).</p> <p>Als Begründung dafür, dass der Alte Sportplatz bevorzugt entwickelt werden soll, heißt es im B-Planentwurf, die Fläche sei „baulich vorbelastet“. Aus der Tatsache, dass dort früher Sport getrieben wurde, lässt sich aber keine „Belastung“ ableiten. Das angefertigte Bodengutachten schreibt nichts von einer Belastung. Es ist vielmehr darzulegen, worin die Belastung gegenüber anderen Grünlandflächen besteht. Insofern ist die Bewertung gegenüber anderen möglichen Bauflächen fehlerhaft. Seinerzeit erfolgte Bodenumlagerungen für ein Planum sind keine Belastung.</p> <p><b>13) §13b Baugesetzbuch:</b> Ziel des Gesetzgebers war, mit §13b ein Instrument zur schnellen Baulanderschließung zu schaffen, um den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten und so einkommensschwächeren Bevölkerungsschichten den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu erleichtern. Im September 2018 hat sich die Gemeinde Frickenhausen entschlossen, den „Alten Sportplatz“ beschleunigt zu bebauen. <i>Die Dringlichkeit der Baumaßnahme am Alten Sportplatz ist gegenüber der Bevölkerung nie belegt worden.</i> Die Alterspyramide im Gemeindeentwicklungskonzept spricht eine andere Sprache. Im Bestand wird sukzessive immer wieder gebrauchter Wohnraum frei. Im Gemeindeentwicklungskonzept 2030 (GEK) vom Januar 2018 wurde für die Entwicklung des Alten Sportplatzes zu Bauland auf der Zeitschiene auch keine Eintragung vorgenommen. Das Projekt wurde ab 2018 verwaltungsintern und von der Öffentlichkeit unbemerkt vorgezogen (gedeckt durch §13b BauGB, d.h. ohne frühzeitige Bürgerbeteiligung). Jetzt ist der Eindruck entstanden, dass es darum geht, die Hochpreisphase für Immobilien möglichst lange zu nutzen, um hochwertige Grundstücke in Aussichts- und Waldrandlage an betuchte Bürger zu verkaufen. Das ist gewiss nicht im Sinne des §13b-Gesetzgebers!</p> <p><b>14) Verbesserung der Gesamtsituation im Quartier</b> Laut Baugesetzbuch sollen neue Pläne zu einer Verbesserung einer Gesamtsituation führen. <i>Bei der Bauplanung des Sportplatzes wird von den Planern jedoch eine Verschlechterung der Gesamtsituation (s.o.) in Kauf genommen.</i> Da auch von einer „künftigen baulichen Entwicklung im Bereich der Sportgaststätte“ ausgegangen wird (s. B-Planentwurf S.7), ist zu prüfen, ob ein Gesamtplan ein besseres Ergebnis für das ganze Gebiet und die dort lebende Bevölkerung bringt. Insbesondere ist künftig nur noch mit einer schwachen Auslastung der Kegelbahn zu rechnen, da die Entwicklung des Kegelsports deutlich rückläufig ist. Aus meiner Sicht ist der Erhalt der Waldhornstuben-Kegelbahn für einige wenige Jahre zulasten einer dauerhaft schlechten</p>	<p>Auch in Frickenhausen werden dem Markt zur Verfügung stehende Bauplätze und Wohnraumflächen zunehmend knapper, was die nahezu täglichen Anrufe und Bewerberlisten belegen. Das Eigentumsrecht beschränkt den Zugriff auf leerstehende ungenutzte Wohn- und Baulandflächen, so dass Wohnraum künstlich verknappt wird, was sich derzeit auch auf dem Immobilienmarkt widerspiegelt. Der Druck auf die Kommune wächst, so dass es naheliegend ist, bereitgestellte Entwicklungsflächen einer bedarfsgerechten Nutzung zuzuführen. Der Alte Sportplatz bietet hierfür geeignete Voraussetzungen, da sämtliche Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und im Zuge des Interessenausgleichs realisierbare Lösungen zeitnah umgesetzt werden können. Unter Verweis auf die Stellungnahme des Verbands Region Stuttgart, wir bestätigen, dass mit dieser Entwicklung für Frickenhausen, als eine auf die Eigenentwicklung beschränkte Gemeinde, die festgelegte Bruttowohndichte erreicht wird. Durch die frühere Sportplatznutzung wurde das Gelände durch Bodenumlagerungen verändert. Insbesondere entlang der Kantstraße ist das natürliche Bodengefüge mit Auffüllungen von 2,7m-3,7m (siehe Baugrundgutachten) nicht mehr gegeben.</p> <p>Es ist dem zunehmenden Wohndruck und den Schwierigkeiten und der Langwierigkeit in anderen Entwicklungsverfahren (u.a. Mühlwiesen Erweiterung) geschuldet, dass die Gemeinde kurzfristig im Rahmen der Möglichkeiten des § 13 b Baugesetzbuch Optionen untersucht hat, um zeitnahe Lösungen herbeizuführen. In diesem Zusammenhang war die Entwicklung des nahezu ungenutzten Geländes „Alter Sportplatz“, das zudem vollständig im Eigentum der Gemeinde ist anzustreben, zumal dies auch im Gemeindeentwicklungskonzept 2030 so vorgesehen ist.</p> <p>Die mit der Sportgaststätte genehmigte Nutzung genießt Bestandsschutz und ein Planungsbedarf ist derzeit nicht absehbar. Die gewählte Planung ermöglicht im Falle eines baulichen Entwicklungsdrucks bedarfsgerecht reagieren zu können und gewährleistet durch Trennung des Zufahrtsverkehrs und der Parkierung, eine für das künftige Wohngebiet weitestgehend unbelastete verkehrliche Erschließung ohne Durchgangsverkehr von derzeitigen Sportgaststättennutzern.</p>	

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p>Verkehrerschließung der Reutte-Siedlung unverhältnismäßig. Allein der äußere Anschein des Parkplatzes an der Sportgaststätte lässt vermuten, dass die Kegelbahn darunter baulich in keinem guten Zustand ist. Die Reihenfolge der Planung ist daher zu ändern.</p> <p>Der B-Planentwurf sieht auch keine Verbesserung der ÖPNV- oder Rad-/Fußwege-Infrastruktur im Quartier vor.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p style="text-align: right;">Frickenhausen 6. August 2020</p>	<p>Das Gebiet ist ausreichend an vorhandene Infrastruktureinrichtungen angebunden. Bei Bedarf passen ÖPNV sowie Rad- und Fußwegkonzeptionen ihre Infrastruktur an.</p>	

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p style="text-align: right;">3)</p> <p style="text-align: center;">Frickenhausen, 12. August 2020</p> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p><b>EINGANG</b> 13. Aug. 2020 Gemeinde Frickenhausen</p> </div> <p>Bürgermeisteramt Frickenhausen Mittlere Straße 18 72632 Frickenhausen</p> <p><b>Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Alter Sportplatz“ im beschleunigten Verfahren</b></p> <p><b>Einspruch gegen den Bebauungsplan:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.) Verkehrsabschätzung für das geplante Baugebiet – BüroTögelplan –</li> <li>2.) Erhalt der Hainbuchenhecke im Süden des Bebauungsplanes</li> <li>3.) Zu erwartender Baustellenverkehr in der Kantstraße</li> </ol> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nach Einsicht der Pläne und der Verkehrsabschätzung für das geplante Baugebiet „Alter Sportplatz“ innerhalb der Auslegungsfrist erhebe ich Einspruch gegen das geplante Baugebiet „Alter Sportplatz“.</p> <p><b>Begründung zu 1.):</b> Im Gemeinderat wurde ein Verkehrsgutachten gefordert wegen den bestehenden Bestandsstraßen Kantstraße und Reuteweg, die als Erschließungsstraßen in Betracht kommen. Vom Büro Tögelplan wurde eine Verkehrsabschätzung erstellt, die in keiner Weise einem Gutachten entspricht. In dem Bebauungsplan Seite 13 von 26 Abb. 9 wird ein Querschnittsprofil Begegnungsverkehr PKW/LKW, Quelle RAS 06 angegeben, das in keinster Weise unseren bestehenden „Zugangsstraßen“ entspricht – der notwendige seitliche Sicherheitsabstand von je 50 cm ist nicht vorhanden. Straßenbreite im Querschnittsprofil von 5,00 m plus zweimal Sicherheitsabstand ergibt eine erforderliche Breite von 6,00 m.</p> <p><b>Begründung zu 2.):</b> Die Hainbuchenhecke an der Nordseite der Kantstraße muß unbedingt erhalten bleiben als Lärm- und Sichtschutz für die dort wohnenden Menschen, sowie als Brutplatz für Vögel und Lebensraum für Tiere.</p> <p style="text-align: center;">- folgt Seite 2 -</p>	<p>Als Grundlage einer Voruntersuchung für die künftige Erschließung wurde durch das Büro Tögelplan eine Verkehrsabschätzung vom 24.01.2020 erstellt, die u.a. zum Ergebnis kommt, dass im Mittel nur alle 12 bis 20 Minuten eine zusätzliche Kraftfahrzeugfahrt zu verzeichnen sein wird. Insofern wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen kaum ins Gewicht fallen, so dass die bisherige Nutzung der Straßen, wie vom Einwender beschrieben, ohne nennenswerte Mehrbelastung nach wie vor möglich sein wird. Der Gutachter Tögelplan führt zu den Bestandsstraßen aus: <i>„Der neu hinzukommende Verkehr, einschl. möglicher Ver- und Entsorgungsfahrten durch Schwerfahrzeuge erfordert gegenüber heute nicht mehr zusätzliche Verkehrsraumbreite. Auf allen (geradlinig geführten) Straßenabschnitten müssen verkehrsrechtlich bereits heute mindestens 3 Meter lichte Durchfahrtsbreite für die Durchfahrt von Rettungsfahrzeugen, aber auch Ver- und Entsorgungsfahrzeugen, wie z.B. die Müllabfuhr vorhanden sein.“</i></p> <p>Auch die Kurvenbereiche werden auch heute schon durch größere Fahrzeuge befahren.</p> <p>Der aus dem Wohngebiet zu erwartende Lärm dürfte allenfalls während der Bauzeit für die Anwohner wahrzunehmen sein. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die Neubewohner selbst für ausreichend Sichtschutz sorgen, um die nach Süden gerichteten Gartenanlagen vor Einblicken zu schützen. Durch die Festsetzung entsprechender Pflanzgebote ist zu erwarten, dass sich der Lebensraum für Vögel und andere Arten künftig vielfältiger gestaltet.</p>	<p>Kenntnisnahme, die Stellungnahme der Verwaltung und Planer wird beschlossen</p>



STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p style="text-align: center;">Seite 2</p> <p><b>Begründung zu 3.):</b> Der eventuell erforderliche temporäre Baustellenverkehr darf nicht über die Kantstraße und Reuteweg führen wegen starkem Schwerlastverkehr der zu Erschütterungen, Vibrationen an meinem bestehenden Wohnhaus führen wird, und die vorhandene Bausubstanz gefährdet. Sollte es trotzdem zu diesem Baustellenverkehr kommen, wird von mir eine Beweissicherung meines Wohngebäudes Kantstraße 10 gefordert. Aus diesem Grunde kann es nur der kurze Weg vom Bettlinger Weg an den Waldhornstuben vorbei zum Baugebiet sein. Durch die über mehrere Jahre dauernde Bauzeit ist eine erhebliche Minderung der Wohnqualität zu erwarten.</p> <p>Auf Grund des von allen Seiten eng begrenzten Neubaugebietes und dem zu erwartenden Verkehrschaos ersuche ich die Gemeinde von der Durchführung des Bebauungsplanes „Alter Sportplatz“ abzusehen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Die Kantstraße, der Reuteweg und die Keplerstraße wurden im Jahr 2006 im Rahmen der Erneuerung des Kanals und der Wasserleitung zum Großteil saniert. Der Straßen- ausbau erfolgte nach geltenden Richtlinien und ist somit auch für den in Wohngebie- ten zu erwartenden Schwerlastverkehr durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und für Fahrzeuge infolge von Bautätigkeit ausgelegt.</p> <p>Mit vermehrtem Schwerlastverkehr ist während der Bauphase zu rechnen. Es handelt sich um einen temporären Zeitraum. Beeinträchtigungen während der Bauphase kön- nen nicht ausgeschlossen werden. Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen wird im Zuge der Erschließungsplanung ein Konzept zur bestmöglichen Verteilung des Baustellenverkehrs ausgearbeitet. Entsprechende Hinweise werden auch den künftigen Bauherren weitergegeben.</p> <p>Im Rahmen der Erschließungsmaßnahme ist für erkennbar direkt betroffene Grund- stücke und Gebäude ein Beweissicherungsverfahren vorgesehen. Sofern Anlieger nachweislich durch die Baumaßnahmen Schäden an ihrem Eigentum erleiden, erfolgt ein gutachterlich festgesetzter Schadensausgleich.</p>	

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p><b><u>Niedziolka, Tanja</u></b></p> <p><b>Von:</b> <b>Gesendet:</b> Donnerstag, 13. August 2020 09:33 <b>An:</b> Niedziolka, Tanja <b>Betreff:</b> Einsprüche gegen das Baugebiet Alter Sportplatz <b>Anlagen:</b> Argumente gegen Bebauung Alter Sportplatz.pdf</p> <p>Sehr geehrte Frau Niedziolka,</p> <p>als Anliegerin des alten Sportplatzes in Frickenhausen habe ich verschiedene Bedenken und Einsprüche gegen die Bebauung.</p> <p>Eine Aufstellung habe ich als PDF-Dokument angehängt.</p> <p>Sollte Sie nicht die zuständige Ansprechpartnerin sein, bitte ich Sie, die Email bzw. das PDF an die entsprechende Stelle weiter zu leiten.</p> <p>Bei Fragen wenden Sie sich bitte an</p> <p>Besten Dank.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS-VORSCHLAG
<p align="right">4)</p> <p align="center">Frickenhausen, 13. August 2020</p> <p>An die Gemeinde Frickenhausen Ortsbauamt</p> <p><b>Einsprüche gegen das Baugebiet „Alter Sportplatz“</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>als Anliegerin des alten Sportplatzes möchte ich meine Bedenken gegen die geplante Bebauung äußern. Die von mir aufgeführten Punkte entsprechen weitestgehend auch den Argumenten der anderen Anwohner von Keplerstraße, Kantstraße und Reuteweg.</p> <p>Abgesehen von der (zu) nahen Waldrandlage ist mein Hauptargument die Befahrung der o.g. Straßen durch schwere LKW und Baufahrzeuge während der Bauphase.</p> <p>Ich werde deshalb vor einem evtl. Baubeginn mein Haus von einem Sachverständigen begutachten lassen. Sollten infolge der Bauarbeiten Schäden auftreten, werde ich Schadenersatz einfordern.</p> <p>Im folgenden habe ich meine Argumente gegen die Bebauung aufgeführt:</p>	<p>Die Kantstraße, der Reuteweg und die Keplerstraße wurden im Jahr 2006 im Rahmen der Erneuerung des Kanals und der Wasserleitung zum Großteil saniert. Der Straßenausbau erfolgte nach geltenden Richtlinien und ist somit auch für den in Wohngebieten zu erwartenden Schwerlastverkehr durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und für Fahrzeuge infolge von Bautätigkeit ausgelegt.</p> <p>Mit vermehrtem Schwerlastverkehr ist während der Bauphase zu rechnen. Es handelt sich um einen temporären Zeitraum. Beeinträchtigungen während der Bauphase können nicht ausgeschlossen werden. Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen wird im Zuge der Erschließungsplanung ein Konzept zur bestmöglichen Verteilung des Baustellenverkehrs ausgearbeitet. Entsprechende Hinweise werden auch den künftigen Bauherren weitergegeben.</p> <p>Im Rahmen der Erschließungsmaßnahme ist für erkennbar direkt betroffene Grundstücke und Gebäude ein Beweissicherungsverfahren vorgesehen. Sofern Anlieger nachweislich durch die Baumaßnahmen Schäden an ihrem Eigentum erleiden, erfolgt ein gutachterlich festgesetzter Schadensausgleich.</p>	<p>Kenntnisnahme, die Stellungnahme der Verwaltung und Planer wird beschlossen</p>

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p><b><u>1) Waldabstand:</u></b></p> <p><b>Der nahe Kirchert-Wald ist für uns Anlieger ein schützenswertes Naturgut.</b></p> <p><b>Die Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen und Umlandgemeinden hatte bei der letzten gemeinsamen Ermittlung und Begehung von Wohnbau-Potenzialflächen den „Alten Sportplatz“ wegen zu geringem Waldabstand als Baupotenzialfläche ausgeschlossen!!</b></p> <p>Große zusammenhängende Freiflächen wie der Schönbuch sollen nicht weiter eingeengt werden. Auch der Kirchert-Wald ist so eine Freifläche der Region Stuttgart. Die Forstdirektion (Tübingen) sieht die Unterschreitung des Waldabstandes kritisch und „lehnt bislang eine weitergehende Einschränkung des Waldabstandes ab“.</p> <p>Im vorgelegten B-Planentwurf für das Baugebiet „Alter Sportplatz“ wird die gesetzlich vorgeschriebene Waldabstandsgrenze (30 m) in der vorgesehenen Variante (Planvariante 3 mit 9 Häusern/11 Wohneinheiten) aber an drei Stellen verletzt!</p> <p>In der Begründung zum Planentwurf steht, dass „durch entsprechende Bewirtschaftungsauflagen und eine regelmäßige Kontrolle des Waldes“ ein 30m-Waldabstand hergestellt werden könnte“.</p> <p><b>Wenn die projektierten Gebäude trotz unterschrittenen Waldabstands doch gebaut werden dürften, bräuchte man auch keine Waldabstandsregelung!</b></p> <p><b>Im Übrigen wurde der für eine dichte Bebauung mit neun Häusern nicht ausreichende Waldabstand im Vorfeld der Planungen durch zwei Baumfällungen und durch Rodungen von Gebüsch auf dem Sportplatzgelände schon mal vergrößert!</b></p> <p>Damit hat die Gemeinde Fakten geschaffen, um die Fläche zu vergrößern, die man nicht dem Wald zurechnen muss. Das ist meines Erachtens kein zulässiges Vorgehen. Der Hinweis auf den Verzicht einer dritten Bebauungsreihe ist im Hinblick auf den sowieso viel zu geringen Waldabstand unsinnig.</p> <p><b><u>2) Klimaschutz:</u></b></p> <p>Der Alte Sportplatz sei kein „Kaltluft-Sammelgebiet“, heißt es im B-Planentwurf. <b>Als offene Fläche zum Waldrand hin bildet er für die Reutte-Siedlung jedenfalls eine Kühl- und 2 Verdunstungsfläche, v.a. bei heißer Witterung. Gleichzeitig ist die Fläche eine große Wasserrückhaltefläche bei Dauerregen und Starkregen.</b> Eine Bebauung mit Straßen und anderen befestigten Flächen, mit Häusern und Garagen ist in jedem Fall eine Maßnahme, die im Hinblick auf den Jetzt-Zustand (Wiese) negativen Einfluss auf Wasserhaushalt, Natur und lokales Klima (Kühlluftzufuhr aus dem Wald) hat.</p> <p>Diese Negativeinflüsse des Bauens werden durch vorgeschriebene Solarenergienutzung, Gründächer auf Garagen und durch Wasserzisternen nicht verringert. Diese Maßnahmen sind als klimawirksame Kompensationsmaßnahmen für den Verlust der Wiesenfläche ungeeignet. Ein verbleibender Grünstreifen am Wald (= ehemalige Zuschauertribüne) ist keine Verminderung der Gesamtversiegelung, sondern lediglich ein nicht genutzter Rest der Grünfläche.</p> <p>Im Regionalplan steht hierzu auf S.15: „Zum Beispiel sollen das Kleinklima oder Naherholungsräume grundsätzlich vorrangig unmittelbar bei den Siedlungen und nicht weit davon entfernt gesichert werden.“</p>	<p>Um dem zunehmend nach 2012 steigenden Wohndruck durch Ausweisung weiterer Wohnbauflächen zu begegnen, hat die Gemeinde Frickenhausen nach den Vorgaben des Gesetzgebers 2018 reagiert, um die im Eigentum der Gemeinde stehenden Flächen im Rahmen des beschleunigten Verfahrens zur Wohnbaufläche zu entwickeln. Die Anpassung von Entwicklungszielen ist hierbei legitim, zumal die Fläche des Alten Sportplatzes durch die Ortsrandlage von der Bevölkerung nur minder genutzt wird. Der Gemeinderat hat deshalb der Schaffung von Wohnraum mehr Gewicht beigemessen und in Folge einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Alter Sportplatz“ gefasst.</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens sind diverse Interessens- und Güterabwägungen vorzunehmen. Mit Ausweisung des Baugebiets rückt eine Bebauung u.a. dem Waldrand näher. Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand liegt bei 30 m. Tatsächlich unterschreitet die geplante Bebauung den faktisch vorhandenen Waldabstand am nord-westlichen Bereich durch ein projektiertes Gebäude und im Osten durch den geplanten Parkplatz. In der Abwägung ist hierbei zu berücksichtigen, dass der Waldabstand schon durch ein bestehendes Gebäude (Sportgaststätte) im unmittelbaren Nachbarbereich unterschritten ist und die Waldbewirtschaftung bereits entsprechend angepasst ist. Die Gemeinde hat sich mit den zuständigen Forstämtern, die insbesondere die vom Einwender aufgeführten Interessen vertreten, ins Benehmen gesetzt und einen Kompromiss gefunden, der allen Interessen gerecht wird. Insbesondere wurde Einigung über die künftigen Bewirtschaftungsvoraussetzungen und einer Übernahme von Haftungsbeschränkungen erzielt, so dass das „Naturgut Kirchert“ auch künftig geschützt ist, bzw. durch die geplante Bebauung keine Gefahr für dessen Bestand droht.</p> <p>Bei den 2 abgängigen Bäumen handelte es sich offensichtlich um Einzelbäume im Bereich der öffentlichen Grün- und Freizeitfläche des alten Sportplatzes, die weder geschützt noch für die Bemessung des Waldabstandes maßgeblich waren. Maßgebliche Bemessungsgrenze für den Waldabstand war und ist nach Rücksprache mit dem zuständigen Revierförster die Gemarkungsgrenze.</p> <p>Die vom Einwender angesprochenen und durch die Maßnahmen tangierten Schutzgüter sind unter C Umweltbelange der Begründung aufgelistet. Die von der Bebauung ausgehenden Auswirkungen sind beschrieben und die im Zuge von Festsetzungen manifestierten Minimierungsmaßnahmen sind aufgeführt. Im Rahmen der oben erwähnten Güterabwägungen sind Kompromisse hinzunehmen, die durch Klärung mit den Fachbehörden und der Region erreicht werden konnten.</p>	

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p><b><u>3) Verkehrsinfrastruktur/Sicherheit:</u></b></p> <p>Die Erschließung einer Sportplatzbebauung darf nicht über die Kepler- und Kantstraße sowie den Reuteweg erfolgen. <b>Diese drei Anliegerstraßen sind für heutige Verhältnisse (v.a. Fahrzeugbreiten) sehr schmal</b>, weil sie in den 1950er Jahren für damalige Verhältnisse geplant wurden. Diese drei Straßen sind bisher ohne Durchgangsverkehr, sondern ruhige und sichere Anliegerstraßen, auf denen auch gespielt wird.</p> <p><b>Sie werden von Fußgängern, Radfahrern und Wanderern genutzt</b>, die sich auf der Fahrbahn bewegen, weil es keine Fußwege gibt. <b>Der Reuteweg mit seinem Aussichtspunkt über den OT Frickenhausen ist Teil des Jacobsweg-Netzes. Er wird ferner gerne und oft von Sportlern und Mountainbikern auf dem Weg zum Wald und zu den Sportstätten genutzt.</b> Auch der Musikverein hat den Reuteweg als Plattform für gelegentliche Ständchen genutzt.</p> <p>Die Kantstraße hat eine geringste Breite von 5,40 m, der Reuteweg von 3,90 m und die Keplerstraße von 4,00 m. <b>Die engen Kurvenradien der Kantstraße in den Reuteweg und vom Bettlinger Weg in die Keplerstraße sind für Feuerwehr-, Entsorgungsfahrzeuge und Möbel-Lkw bereits jetzt eine Herausforderung, die nur mit großer Umsicht ohne Schäden zu bewältigen ist.</b> Für Verkehr von Baufahrzeugen mit Anhängern sind diese Straßen überhaupt nicht geeignet. Begegnungsverkehr ist nur an wenigen Ausweichstellen möglich, und dies auch nur wegen der geringen Verkehrsdichte. <b>Auf die Einwände von Gemeinderat P. Kowallek bzgl. der Verkehrssituation wird hingewiesen.</b></p> <p>Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird durch die zusätzliche Bebauung mit Folgeverkehr erheblich beeinträchtigt. Es sind chaotische Verhältnisse zu erwarten, die insbesondere spielende Kinder und Fußgänger, aber auch Radler gefährden.</p> <p>Eine alternative Erschließung des Gebiets nordwestlich um die Gaststätte herum ist zu erarbeiten.</p> <p><b><u>4) Baustellen-/Schwerlastverkehr:</u></b></p> <p>Die Belastungen der Anliegerstraßen durch Schwerlastverkehr und die Erd- und Gründungsarbeiten in der Bauphase, die sich laut Aussage im Gemeinderat über mehrere 3 Jahre hinziehen können, sind im B-Plankonzept unberücksichtigt. Weder die Straßen, noch die angrenzenden Häuser sind baulich so ausgelegt, dass sichergestellt werden kann, dass sie die Bauphase ohne Schäden überstehen.</p> <p><b>Die Fundamente vieler Häuser in der Reute-Siedlung wurden unter Nachkriegsbedingungen und mit geringer Materialqualität gebaut.</b> 2007 wurde in der Reute die Kanalisation saniert. Durch die Arbeiten war die alte Garagenzeile im Reuteweg in ihrer Standfestigkeit akut gefährdet. Daraufhin verfügte die Gemeinde den Abriss der Garagenzeile.</p> <p><b>Ferner gab es in der Reute zwei größere Geländeabgänge des Hangs östlich des Reutewegs zum Krumbach hinunter. Die Erdrutsche stauten den Bach auf.</b> Eine Überflutung am Heimenwasen konnte nur mit Feuerwehreinsatz und Baumaßnahmen abgewehrt werden. <b>Am Fundament der neuen Garagen am Reuteweg ist bereits erkennbar, dass der Hang weiterhin in Bewegung ist, d.h. der Hang ist nicht stabil.</b></p> <p><b>Durch den Baustellen-Schwerlastverkehr und die Erschließungsaktivitäten (Rammen, Baggern, Rütteln) ist zu befürchten, dass der instabile Hang stärker in Bewegung gerät bzw. abgeht. Schäden für den Gebäudebestand drohen.</b></p>	<p>Als Grundlage einer Voruntersuchung für die künftige Erschließung wurde durch das Büro Tögelplan eine Verkehrsabschätzung vom 24.01.2020 erstellt, die u.a. zum Ergebnis kommt, dass im Mittel nur alle 12 bis 20 Minuten eine zusätzliche Kraftfahrzeugfahrt zu verzeichnen sein wird. Insofern wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen kaum ins Gewicht fallen, so dass die bisherige Nutzung der Straßen wie vom Einwender beschrieben nach wie vor möglich sein wird.</p> <p>Der Gutachter Tögelplan führt hierzu aus: <i>„Der neu hinzukommende Verkehr, einschl. möglicher Ver- und Entsorgungsfahrten durch Schwerfahrzeuge erfordert gegenüber heute nicht mehr zusätzliche Verkehrsraumbreite. Auf allen (geradlinig geführten) Straßenabschnitten müssen verkehrsrechtlich bereits heute mindestens 3 Meter lichte Durchfahrtsbreite für die Durchfahrt von Rettungsfahrzeugen, aber auch Ver- und Entsorgungsfahrzeugen, wie z.B. die Müllabfuhr vorhanden sein.“</i></p> <p>Auch die Kurvenbereiche werden auch heute schon durch größere Fahrzeuge befahren.</p> <p>Das bislang schon geltende Rücksichtnahmegebot auf den gemischt genutzten Verkehrsflächen der Kantstraße, des Reutewegs und der Keplerstraße gilt auch weiterhin. Eine Aufweitung des Kurvenbereichs Reuteweg/Kantstraße wird zur Verbesserung der Fahrbeziehung Kantstraße in den Reuteweg vorgesehen.</p> <p>Es wird nicht bestritten, dass das Befahren mit LKW während der Bauphase zu Einschränkungen führen wird. Die Untersuchungen des Büro Tögelplan jedenfalls beruhen auf wissenschaftlich erarbeiteten Berechnungsmodellen. Demnach ist durch den Zuwachs von 11 weiteren Ein- bis Zweifamilienhäuser nicht mit verkehrlich „chaotische Verhältnisse“ zu rechnen.</p> <p>Die angesprochene Alternativerschließung wurde geprüft und verworfen, um die geplante Wohnbebauung vor Durchgangsverkehr zu bewahren, als auch möglichen Entwicklungsbedürfnissen im Bereich der Sportgaststätte in Zukunft nicht vorzugreifen.</p> <p>Die Kantstraße, der Reuteweg und die Keplerstraße wurden im Jahr 2006 im Rahmen der Erneuerung des Kanals und der Wasserleitung zum Großteil saniert. Der Straßenausbau erfolgte nach geltenden Richtlinien und ist somit auch für den in Wohngebieten zu erwartenden Schwerlastverkehr durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und für Fahrzeuge infolge von Bautätigkeit ausgelegt.</p> <p>Mit vermehrtem Schwerlastverkehr ist während der Bauphase zu rechnen. Es handelt sich um einen temporären Zeitraum. Beeinträchtigungen während der Bauphase können nicht ausgeschlossen werden. Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen wird im Zuge der Erschließungsplanung ein Konzept zur bestmöglichen Verteilung des Baustellenverkehrs ausgearbeitet. Entsprechende Hinweise werden auch den künftigen Bauherren weitergegeben.</p> <p>Im Rahmen der Erschließungsmaßnahme ist für erkennbar direkt betroffene Grundstücke und Gebäude ein Beweissicherungsverfahren vorgesehen. Sofern Anlieger nachweislich durch die Baumaßnahmen Schäden an ihrem Eigentum erleiden, erfolgt ein gutachterlich festgesetzter Schadensausgleich.</p> <p>Zur Herstellung der Garagenzeile (1966 bzw. 1968) wurden Geländeauffüllungen vorgenommen und die Garagen in den Hangbereich geschoben, um den nach LBO erforderlichen Stauraum zur Straße zu gewährleisten. Der Hang ist relativ geringmächtig mit Lehm überdeckt, was bei starken und anhaltenden Niederschlägen zu Abrutschungen über dem schiefrigen Tonstein führen kann. Da die alte Garagenzeile nur unzureichend statisch gesichert war, was bereits aus einer Bauschadenbeurteilung vom 10.11.1972 hervorgeht, wurden die Garagen nach einem Beschluss des GR 2008 abgebrochen und durch neue ersetzt.</p>	

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p><b><u>5) Sportgaststätte TC:</u></b></p> <p>Es ist zu erwarten, dass dem Betrieb der Gaststätte bei Bebauung Betriebseinschränkungen drohen. Der Betrieb hat nicht nur durch die Verlagerung der Sportanlagen an den westlichen Ortsrand gelitten, sondern in den zurückliegenden Jahren auch unter schlechter Bewirtschaftung, einem schweren Hagelschaden und den aktuellen Corona-Auflagen. <b>Mit großem Einsatz des aktuellen Pächters ist die Gaststätte gerade auf dem Weg aus der Krise heraus. Durch eine dicht an die Gaststätte und ihren Außenbereich heranrückende Bebauung drohen Beschwerden und Klagen der Nachbarn gegen Emissionen. Die Sportgaststätte ist momentan in Frickenhausen eine der wenigen attraktiven Restaurants und Mittagstische im gemäßigten Preissegment. Sie profitiert v.a. im Sommer mit ihrer Außenterrasse von ihrer ruhigen, naturnahen Waldrandlage!</b></p> <p><b><u>6) Raum für Naherholung:</u></b></p> <p>„Der Planbereich verliert seine Bedeutung für die Erholung“, steht im B-Plan-Entwurf. <b>Der Alte Sportplatz ist im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche vorgesehen, sondern als „Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport. Er sollte Grünfläche bleiben oder in seiner ursprünglichen Zweckbestimmung (Sport) weiterentwickelt werden.</b></p> <p><b><u>7) Kapazität der Regenwassersiele:</u></b></p> <p>Der kurze Reuteweg sammelt bei Starkregen bereits heute so viel Niederschlagswasser, dass die Entwässerungssiele in der Keplerstraße darunter die Mengen an Wasser aus dem Reuteweg nur knapp aufnehmen. Eine weitere Versiegelung lässt erhebliche Mehrmengen an oberflächlich abfließenden Niederschlägen mit dem Risiko von Wasser- und Schlammschäden erwarten.</p> <p><b><u>8) Immissionsschutz:</u></b></p> <p>Die Planung greift in die 100 m lange Böschung mit Hainbuchenhecke entlang der Kantstraße ein. Die Hecke ist 3 m hoch und auch etwa 3m mächtig (dick) und ganzjährig belaubt (Hainbuche). Damit hat sie erhebliche Bedeutung als Sicht- und Schallschutz der umliegenden Bestandsbebauung gegenüber den Schallemissionen der FC-Sportgaststätte.</p> <p><b><u>9) Artenschutz:</u></b></p> <p>Eingriffe in die Böschung mit der Hecke entlang des Sportplatzes wäre ein herber Verlust an Naturlebensraum. Dichte, ganzjährig belaubte Hecken sind ganz wichtige Lebensräume für die Vogel- und Tierwelt.</p> <p><b>Der Wert der im Rahmen der Bebauungsplanung vorgelegten artenschutzrechtlichen Prüfung ist anzuzweifeln. So geht diese z.B. nur auf eine sehr begrenzte Zahl von Tierarten ein. Weitere Tierarten, die dort tatsächlich vorkommen (typische Tiere/Vögel des Waldes), werden nicht erwähnt bzw. berücksichtigt. Der Alte Sportplatz gehört aber zu deren Lebensraum. Der Sportplatz kann nicht losgelöst vom angrenzenden Wald betrachtet werden. So hat z.B. der geschützte Hirschkäfer, der in diesem Sommer in der Reutte-Siedlung wieder mehrfach gesichtet wurde, keinen Eingang in das Gutachten gefunden!</b></p>	<p>Die Gaststätte ist so zu betreiben, dass die Immissionswerte für Wohnbebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet eingehalten sind. Dies gilt bereits bislang gegenüber bestehender Wohnbebauung in der Kantstraße. Für den ordnungsgemäßen Betrieb hat der Betreiber zu sorgen. Zum neuen Wohngebiet hin erfolgt eine Abgrenzung durch Festsetzung eines Pflanzgebots. Dieser Sichtschutz kann z.B. durch eine Wallaufschüttung, ergänzt durch eine Wand zum weiteren Schallschutz erweitert werden. Um die künftigen Bewohner auf den Bestandsschutz der Gaststätte speziell hinzuweisen, wird im Bebauungsplan ein ergänzender Hinweis aufgenommen, wonach der ordnungsgemäße und genehmigte Gaststättenbetrieb zu dulden ist.</p> <p>Der Alte Sportplatz hat seinen ursprünglichen Zweck nach Errichtung des Stadions verloren, insofern wurde im Vorfeld bereits Ersatz geschaffen. Auch als Freizeit- und Erholungsfläche wird er eher selten genutzt. Die Gemeinde bietet zahlreiche Erholungsmöglichkeiten und hat u.a. 2019 mit der Eröffnung des Bürgerparks Grüne Mitte attraktiven Ersatz geschaffen.</p> <p>Dem B-Planverfahren liegt ein Entwässerungskonzept mit Wasserrechtsgesuch vom Oktober 2020 zu Grunde. Aufgrund des anstehenden Bodens wird eine gezielte Versickerung von Regenwasser nicht vorgesehen. Regenwasser das auf den Privatgrundstücken anfällt ist in eine Retentionszisterne, die auf dem Baugrundstück zu erstellen ist einzuleiten. Das Regenwasser wird gedrosselt über den Regenwasserkanal dem Burrisbach zugeführt. Das Entwässerungskonzept ist mit den Fachbehörden abgestimmt und wird ggf. mit entsprechenden Auflagen versehen. Durch die geregelte Ableitung von Regenwasser aus dem Baugebiet sind keine negativen Auswirkungen auf die Unterlieger zu befürchten.</p> <p>Die Betreiber der Sportgaststätte sind durch baurechtliche Auflagen gehalten Rücksicht auf die bestehende Bebauung zu nehmen. Die zu erwartenden Lärmwerte aus dem künftigen Wohngebiet bedürfen keiner zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen. Es bleibt darüber hinaus jedem Grundstücksbesitzer unbenommen sich durch geeignete Maßnahmen vor ihn beeinträchtigenden Immissionen zu schützen.</p> <p>Im Bebauungsplan werden Festsetzungen (u.a. Ziffer 1.10 Text B-Plan) zur Begrünung und Bepflanzung der künftigen Baugrundstücke getroffen, u.a. Pflanzung von heimischen Gehölzen oder 1 Baum je Baugrundstück und zur Bepflanzung der Grünfläche zur Gaststätte hin. Insgesamt ist mit mehr Artenreichtum in Bezug auf die Pflanzenwelt zu rechnen, die insbesondere Vögeln mehr Raum bietet als die bestehende Hainbuchenhecke. Die saP wurde von einem renommierten Büro durchgeführt und die Gemeinde hat die darin empfohlenen Maßnahmen zum Schutz der Tiere in Begleitung eines Biologen umgesetzt.</p> <p>Der Lebensraum des Hirschkäfers ist schwerpunktmäßig dem Wald zuzurechnen. Das Gelände des Alten Sportplatzes selbst, bietet dem Hirschkäfer keinen geeigneten Lebensraum und auch die Bebauung hat keinen Einfluss auf dessen Lebensraum, zumal die Bebauung keine Einschränkung auf das Ausmaß des Waldes zur Folge hat.</p>	

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p><b><u>10) Landschaftsschutz / Gebietscharakter:</u></b></p> <p>Auch der letzte auf dem „Alten Sportplatz“ verbliebene Baum, eine freistehende, schön gewachsene Eiche mittleren Alters, soll laut Planung voraussichtlich weichen. Andere Bäume, die auf der ehemaligen Zuschauertribüne am Waldrand (Nordrand) des Sportplatzes standen, wurden bereits gefällt, obwohl sie der Planung überhaupt nicht im Wege standen. Warum wird die Eiche nicht sinnvoll in die Planung eingebunden? Sie ist optischer Teil des Waldrandes!</p> <p>Das geplante Baugebiet grenzt laut Regionalplan direkt an einen regionalen Grünzug und ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an. Wegen fehlender Tragfähigkeit des Untergrundes sollen am östlichen Rand des Sportplatzes kein Haus gebaut, aber bis zu 12 Kfz-Stellplätze für das Baugebiet eingerichtet werden. Das ist selbst mit Rasengittersteinen als Befestigung gedankenlos: Die Wechselwirkungen mit Waldrand und Naturschutzzone bleiben unberücksichtigt.</p> <p><b>Der Waldrand ist kein Parkplatz!</b></p> <p><b><u>11) Regionalplan: Erhalt von Freiräumen</u></b></p> <p>Der Regionalplan rät bereits in seinem Vorwort zu einer deutlichen Reduktion des Flächenverbrauchs, ins besondere aus ökologischen und ökonomischen Gründen. Und er präzisiert im Abschnitt 1.2.2.: „Für die Region ist eine nachhaltige und Ressourcen schonende Raumentwicklung angesichts der hohen Verdichtung in besonderem Maße anzustreben. Dieses gilt insbesondere für den Erhalt, die Sicherung und die Entwicklung der Freiräume als Lebensgrundlage und Naherholungsraum, ....die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke.“</p> <p>Der Regionalplan ergänzt auf Seite 16: „Das in den vergangenen Jahrzehnten beobachtete Wachstum der besiedelten Flächen kann so langfristig nicht fortgesetzt werden. <b>Die zu erwartende Einwohnerentwicklung und insbesondere die bevölkerungsstrukturellen Veränderungen erfordern vor allem für die Wohnbauflächen zukünftig eine stärkere Konzentration auf die Innenentwicklung.“</b></p> <p>Bei Fragen können Sie sich gerne an mich wenden:</p>	<p>Es werden neue Bäume gepflanzt werden und letztendlich sind, trotz einer Bebauung, mehr Bäume und Sträucher auf dem Gelände des Alten Sportplatzes zu erwarten, als dies in den letzten Jahrzehnten der Fall war.</p> <p>Die Durchführung der vorgesehenen Parkierungsmöglichkeiten wird ein Fachmann durchführen, um für eine ausreichende Gründung zu sorgen. Die Verwendung von Rasengittersteinen kommt dabei dem Schutzgut Boden entgegen. Der Parkplatz beugt nicht nur Parkdruck vor, sondern bietet Erholungssuchenden den direkten Anschluss an das Erholungsgebiet Wald.</p> <p>Die Gemeinde Frickenhausen ist Teil der Region und geplante Entwicklungsziele werden aufeinander abgestimmt. Auch in den Prozess des Bebauungsplanverfahrens ist die Region eingebunden und diverse Interessen werden nach Abwägung zielführend angepasst, um möglichst alle Ziele gleichmäßig zu verfolgen.</p> <p>Frickenhausen und seine Teilorte werden von zahlreichen Schutzgebieten umgeben, die auch in Zukunft durch die Ausweisung kleiner Wohngebiete in Ortsrandlage nicht in ihrem Gesamtbestand gefährdet sein werden und als Lebensraum zum Schutz von Tier- und Pflanzenwelt zur Verfügung stehen.</p>	

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p style="text-align: right;">5)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p style="text-align: center;"><b>EINGANG</b> 17. Aug. 2020 Gemeinde Frickenhausen</p> </div> <p>Gemeinde Frickenhausen Ortsbauamt Mittlere Strasse 18 72636 Frickenhausen</p> <p style="text-align: right;">Frickenhausen, den 13.08.2020</p> <p>Betreff: Einspruch gegen die Bebauung des „alten Sportplatzes“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir sind gegen die Bebauung des alten Sportplatzes, denn es wird nicht möglich sein, mit den großen Baufahrzeugen durch die schmalen Kepler-/ und Kantstrasse zu fahren. Die Häuser dort, sind aus den 50er Jahren und wurden nicht so sicher, wie die heutigen Gebäude gebaut. Damals gab es noch keinen Fertigbeton und keine Rüttelflasche zum verdichten. Beim letzten Strassenbau, haben wir unsere Garage verloren, das könnte nun mit der neuen Garage wieder passieren, da das Erdreich schon wieder nachgibt. Der Steilhang zum Krummbach müsste befestigt und stabilisiert werden, sonst wird sich der Hang immer wieder bewegen und dies kann zum abrutschen der Strasse und Häuser führen. Die Erosion vom Krummbach müsste gestoppt werden. Ebenfalls stellt der starke Verkehr, der entstehen würde eine Gefahr für die vielen kleinen Kinder die hier wohnen dar. Den alten Sportplatz, könnte man besser für einen schönen Spielplatz nützen. Der Platz direkt am Waldrand wäre dafür sicher gut geeignet.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Die Kantstraße, der Reuteweg und die Keplerstraße wurden im Jahr 2006 im Rahmen der Erneuerung des Kanals und der Wasserleitung zum Großteil saniert. Der Straßen- ausbau erfolgte nach geltenden Richtlinien und ist somit auch für den in Wohngebie- ten zu erwartenden Schwerlastverkehr durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und für Fahrzeuge infolge von Bautätigkeit ausgelegt.</p> <p>Mit vermehrtem Schwerlastverkehr ist während der Bauphase zu rechnen. Es handelt sich um einen temporären Zeitraum. Beeinträchtigungen während der Bauphase kön- nen nicht ausgeschlossen werden. Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen wird im Zuge der Erschließungsplanung ein Konzept zur bestmöglichen Verteilung des Baustellenverkehrs ausgearbeitet. Entsprechende Hinweise werden auch den künftigen Bauherren weitergegeben.</p> <p>Im Rahmen der Erschließungsmaßnahme ist für erkennbar direkt betroffene Grund- stücke und Gebäude ein Beweissicherungsverfahren vorgesehen. Sofern Anlieger nachweislich durch die Baumaßnahmen Schäden an ihrem Eigentum erleiden, erfolgt ein gutachterlich festgesetzter Schadensausgleich.</p> <p>Zur Herstellung der Garagenzeile (1966 bzw. 1968) wurden Geländeauffüllungen vor- genommen und die Garagen in den Hangbereich geschoben, um den nach LBO erfor- derlichen Stauraum zur Straße zu gewährleisten. Der Hang ist relativ geringmächtig mit Lehm überdeckt, was bei starken und anhaltenden Niederschlägen zu Abrutschun- gen über dem schiefrigen Tonstein führen kann. Da die alte Garagenzeile nur unzu- reichend statisch gesichert war, was bereits aus einer Bauschadenbeurteilung vom 10.11.1972 hervorgeht, wurden die Garagen nach einem Beschluss des GR 2008 ab- gebrochen und durch neue ersetzt.</p> <p>Nach der vorliegenden Verkehrsabschätzung von Tögelplan ist in Spitzenzeiten mit zusätzlichen 3 -5 Kfz-Bewegungen pro Stunde zusätzlich zu rechnen. Das bislang schon geltende Rücksichtnahmegebot auf den gemischt genutzten Verkehrsflächen der Kant- straße, des Reutewegs und der Keplerstraße gilt auch weiterhin.</p> <p>Der Alte Sportplatz stand als Spielfläche zur Verfügung und war nur minder genutzt. Attraktivere Erholungs- und Spielplatzflächen, wie der neue Bürgerpark oder der an- grenzende Wald, sorgen für viel Abwechslung und ein großes Angebot in der Gemein- de.</p>	<p>Kenntnisnah- me, die Stel- lungnahme der Verwaltung und Planer wird beschlossen</p>



STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p style="text-align: right;">6)</p> <p><b>Niedziolka, Tanja</b></p> <hr/> <p><b>Von:</b> _Gemeinde  <b>Gesendet:</b> Montag, 17. August 2020 15:00  <b>An:</b> Niedziolka, Tanja  <b>Betreff:</b> WG: Bauleitplanung "Alter Sportplatz" 2.Beteiligung  <b>Anlagen:</b> Brief Gemeinde Frickenhausen 200817.docx.docx</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Mirjana Brnardic</p> <hr/> <p>Gemeindeverwaltung Frickenhausen  Vorzimmer Bürgermeister  Mittlere Straße 18 * 72636 Frickenhausen  Tel. 07022 94342-91  Fax 07022 94342-4191  <a href="mailto:mirjana.brnardic@frickenhausen.de">mirjana.brnardic@frickenhausen.de</a>  <a href="http://www.frickenhausen.de">www.frickenhausen.de</a></p> <p><b>Von:</b> E  <b>Gesendet:</b> Montag, 17. August 2020 14:11  <b>An:</b> _Gemeinde  <b>Betreff:</b> Bauleitplanung "Alter Sportplatz" 2.Beteiligung</p> <p>Sehr geehrte Frau Niedziolka,</p> <p>beiliegend erhalten Sie mein Einspruchsschreiben betreffend Bebauung "Alter Sportplatz".</p> <p>Rückantwort erbeten. Vielen Dank.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		



STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p>Auf eine Rückantwort würde ich mich freuen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p style="text-align: right;">ZUG)</p> <p><b>Niedziolka, Tanja</b></p> <hr/> <p><b>Von:</b> Niedziolka, Tanja  <b>Gesendet:</b> Freitag, 18. Oktober 2019 11:13  <b>An:</b>  <b>Cc:</b> Blessing, Simon; Kainer Metzger (r.metzger@melber-metzger.de); Gert, Vitalij  <b>Betreff:</b> "Alter Sportplatz" - Schreiben vom 17.10.2019</p> <p>Sehr geehrt,</p> <p>ihr mit Email versandtes Schreiben vom 17.10.2019 ist bei uns eingegangen und Herr Bürgermeister Blessing hat mich um Bearbeitung gebeten. Im Rahmen des Auslegungs- und Beteiligungsverfahrens werden die Gutachten (u.a. Baugrunduntersuchung) zur Verfügung gestellt und wir werden uns mit Ihren Bedenken und Anregungen auseinandersetzen und diese dem Gemeinderat zur Erörterung und Abwägung vorlegen. Vom Ergebnis werden wir sie dann schriftlich unterrichten.</p> <p>Die Verwaltung befasst sich derzeit immer noch mit den Details der Planausarbeitung und wir werden über den Fortgang des Verfahrens im Amtsblatt (Homepage) zu gegebener Zeit berichten.</p> <p>Schönes Wochenende und freundliche Grüße  Tanja Niedziolka</p> <hr/> <p><i>Gemeindeverwaltung Frickenhausen  Ortsbauamt  Mittlere Straße 18 * 72636 Frickenhausen  Tel. 07022 94342-66  Fax 07022 94342-4161  <a href="mailto:tanja.niedziolka@frickenhausen.de">tanja.niedziolka@frickenhausen.de</a>  <a href="http://www.frickenhausen.de">www.frickenhausen.de</a></i></p>		

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p style="text-align: right;">zu 6)</p> <p><b>Von:</b> E <b>Gesendet:</b> Donnerstag, 17. Oktober 2019 21:03 <b>An:</b> Gemeinde <b>Betreff:</b> Baulandentwicklung "Alter Sportplatz"</p> <p>Sehr geehrte Gemeinderäte, sehr geehrter Herr Bürgermeister S. Blessing,</p> <p>ich bitte Sie, beigefügtes Schreiben zu beantworten. Vielen Dank.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>---</p>		

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS-VORSCHLAG
<p align="right"><i>zu 6)</i></p> <p>An die Gemeinde Frickenhausen</p> <p>Sehr geehrte Gemeinderäte,              sehr geehrter Herr Bürgermeister Blessing,</p> <p>ich bitte um Beantwortung folgender Frage:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Liegen mittlerweile <b>Ergebnisse der Baugrunduntersuchung</b> auf dem „Alten Sportplatz“ vor?                  Wenn ja, mit welchem Ergebnis?</li> <li>2. Gedenken sie eine Bestandsdokumentation der Gebäude vorzunehmen, so wie es im März 2006 vor Beginn der Straßenbaumaßnahmen (Kanalsanierung und Versorgungsleitungen) in der Kantstraße, Keplerstraße und im Reuteweg gemacht wurde?</li> </ol> <p>Begründung: Wie der Gemeinde sicherlich bekannt ist, ist der Baugrund im Bereich der östlichen Reutesiedlung überaus schwierig. Laut geologischer Karte ist im Bereich des Sportplatzes von „Opalinus-Tonen“ und laut Bodenkarte von „Pelosolen und Pseudogleye aus Fließerdien“ auszugehen.</p> <p>Besonders kritisch ist die Situation am Hang des Krumbachs im Bereich der Garagen am Reuteweg. Am Westufer des Krumbachs zur Reutesiedlung ist bereits zwei Mal instabiles Gelände abgerutscht, verbunden mit der Gefahr von Hochwasser im Heimenwasen-Gebiet. An den Garagen am Reuteweg ist zu erkennen, dass das Gelände zum Krumbach hin in Bewegung ist und langsam talwärts rutscht. Risse in der Asphaltdecke der 2007 grundlegend sanierten Kantstraße, aber auch des Reutewegs deuten in dieselbe Richtung.</p> <p>Nicht nur ich, sondern auch weitere Anlieger sind in Sorge, dass es durch Baumaßnahmen auf dem Gelände des Alten Sportplatz, sollten diese beschlossen werden, zu neuen Schäden an den Bestandsgebäuden und den Anliegerstraßen kommt, und zwar durch Erschütterungen beim Bau und das Gewicht des Bauverkehrs. Die an den Sportplatz angrenzenden Häuser sind allesamt in den 1950er Jahren gebaut worden, ihre Bausubstanz entspricht dem Stand der Nachkriegsjahre.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass die Gemeinde im Zuge der Kanal- und Wasserleitungssanierung in der Reutesiedlung im Jahr 2006 seinerzeit einen Baustopp angeordnet hat. Man war in Sorge, dass die Garagen am Reuteweg aus den 1960er Jahren bei den Tiefbauarbeiten einstürzen könnten. Erst nachdem die alten Garagen abgerissen waren, konnte die Straße weitergebaut werden.</p> <p>Die Anlieger befürchten, dass Baumaßnahmen und Bauverkehr dem Rutschen des Geländes zusätzliche Dynamik verleiht. Wir sprechen uns daher gegen eine Bebauung des Alten Sportplatzes aus.</p> <p>Mit freundlichem Gruß</p> <p>Frickenhausen, 17.Oktober 2019</p>	<p>Dem Bebauungsplan liegt der Geotechnische Bericht von BWU vom 21.02.2019 zu grunde.</p> <p>Im Rahmen der Erschließungsmaßnahme ist für erkennbar direkt betroffene Grundstücke und Gebäude ein Beweissicherungsverfahren vorgesehen. Sofern Anlieger nachweislich durch die Baumaßnahmen Schäden an ihrem Eigentum erleiden, erfolgt ein gutachterlich festgesetzter Schadensausgleich.</p> <p>Zur Herstellung der angesprochenen Garagenzeile (1966 bzw. 1968) wurden Geländeauffüllungen vorgenommen und die Garagen in den Hangbereich geschoben, um den nach LBO erforderlichen Stauraum zur Straße zu gewährleisten. Der Hang ist relativ geringmächtig mit Lehm überdeckt, was bei starken und anhaltenden Niederschlägen zu Abrutschungen über dem schiefrigen Tonstein führen kann. Da die alte Garagenzeile nur unzureichend statisch gesichert war, was bereits aus einer Bauschadenbeurteilung vom 10.11.1972 hervorgeht, wurden die Garagen nach einem Beschluss des GR 2008 abgebrochen und durch neue ersetzt.</p> <p>Die Kantstraße, der Reuteweg und die Keplerstraße wurden im Jahr 2006 im Rahmen der Erneuerung des Kanals und der Wasserleitung zum Großteil saniert. Der Straßenausbau erfolgte nach geltenden Richtlinien und ist somit auch für den in Wohngebieten zu erwartenden Schwerlastverkehr durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und für Fahrzeuge infolge von Bautätigkeit ausgelegt.</p> <p>Der Bebauung des Alten Sportplatzes liegt ein Geotechnischer Bericht zu Grunde, der u.a. zu dem Ergebnis kommt: „Der natürlich anstehende Untergrund ist ausreichend tragfähig, so dass der Abtrag von Gebäudelasten voraussichtlich in Form einer konventionellen Flach- bzw. Flächengründung erfolgen kann.“</p> <p>Im Rahmen der Erschließungsmaßnahme ist für erkennbar direkt betroffene Grundstücke und Gebäude ein Beweissicherungsverfahren vorgesehen. Sofern Anlieger nachweislich durch die Baumaßnahmen Schäden an ihrem Eigentum erleiden, erfolgt ein gutachterlich festgesetzter Schadensausgleich.</p>	<p>Kenntnisnahme, die Stellungnahme der Verwaltung und Planer wird beschlossen</p>

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS-VORSCHLAG
<div data-bbox="138 272 338 389" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 20px;"> <p align="center"><b>EINGANG</b> 18. Aug. 2020 Gemeinde Frickenhausen</p> </div> <p align="right">17</p> <p align="center">Frickenhausen, 14. August 2020</p> <p>Bürgermeisteramt Frickenhausen                  Mittlere Straße 18                  72633 Frickenhausen</p> <p><b>Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Alter Sportplatz“ im beschleunigten Verfahren</b></p> <p><b>Einspruch gegen den Bebauungsplan:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.) Erschließung des neuen Baugebietes</li> <li>2.) Gefordertes Verkehrsgutachten vom Gemeinderat</li> <li>3.) Nicht eingehaltene Waldabstandsgrenze</li> <li>4.) Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport, Klimaschutz</li> <li>5.) Zu erwartender Baustellenverkehr in der Keplerstraße Temporärer Baustellenverkehr</li> </ol> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nach Einsicht der Pläne und der Verkehrsabschätzung für das geplante Baugebiet „Alter Sportplatz“ innerhalb der Auslegungsfrist erhebe ich Einspruch gegen den Bebauungsplan „Alter Sportplatz“, sowie die geplante Verkehrsableitung über die Keplerstraße und über den zu erwartenden Baustellenverkehr über die Keplerstraße.</p> <p><b>1.) Erschließung des neuen Baugebietes</b>                  Die Erschließung des neuen Baugebietes ist über die Kantstraße und Reuteweg geplant – im Nachhinein wurde bei der Verkehrsabschätzung durch Tögelplan auch die Keplerstraße herangezogen. Diese drei Anliegerstraßen wurden in den 50er Jahren geplant für den damaligen Verkehr, es gab sehr wenige PKW's und sogar noch Fuhrwerke. Die Erschließung kann nicht über diese drei zu schmalen Anliegerstraßen erfolgen – die Erschließung muß nordwestlich der Sportgaststätte erfolgen.                  Eine Straße über die vorhandene Kegelbahn kann sicher kein technisches und finanzielles Problem darstellen, da nach den Vorschriften so ein Keller zu berechnen und zu bemessen ist. Aktuell ist keine Beschränkung der Belastung angegeben und man kann problemlos mit einem Schwerlastfahrzeug diese Kegelbahn befahren .</p> <p align="right">1</p>	<p>Als Grundlage einer Voruntersuchung für die künftige Erschließung wurde durch das Büro Tögelplan eine Verkehrsabschätzung vom 24.01.2020 erstellt, die u.a. zum Ergebnis kommt, dass im Mittel nur alle 12 bis 20 Minuten eine zusätzliche Kraftfahrzeugfahrt zu verzeichnen sein wird. Insofern wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen kaum ins Gewicht fallen, so dass die bisherige Nutzung der Straßen wie vom Einwender beschrieben nach wie vor möglich sein wird. Das bislang schon geltende Rücksichtnahmegebot auf den gemischt genutzten Verkehrsflächen der Kantstraße, des Reutewegs und der Keplerstraße gilt auch weiterhin.</p> <p>Der Reuteweg als Erschließungsstraße ist nicht nur über die Keplerstraße, sondern auch über die Bettlinger Weg und Kantstraße zu erreichen. Entsprechend der Verkehrsabschätzung wird sich der Ziel- und Quellverkehr gleichmäßig verteilen, so dass zu erwarten ist, dass sowohl die Kantstraße als auch die Keplerstraße in der Lage sein werden den geringen Mehrverkehr aufzunehmen.                  Die gewählte Erschließung ermöglicht im Falle eines baulichen Entwicklungsdrucks im Bereich der Sportgaststätte bedarfsgerecht reagieren zu können und gewährleistet durch Trennung des Zufahrtsverkehrs und der Parkierung, eine für das künftige Wohngebiet weitestgehend unbelastete verkehrliche Erschließung ohne Durchgangsverkehr von derzeitigen Sportgaststättennutzern.</p>	<p>Kenntnisnahme, die Stellungnahme der Verwaltung und Planer wird beschlossen.</p>

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p>Der geplante Parkplatz im Nordosten ist auf sehr instabilem Untergrund geplant. Durch die Belastung mit PKW's und die Erschütterungen durch den geplanten Baustellenverkehr, die Erschütterungen durch den Straßenbau ist der Hang stark gefährdet und es besteht Abrutschgefahr. Es entstehen Vibrationen durch das Verdichten des Straßenkoffers, sowie die Wiederverfüllungen der Arbeitsräume der Wohngebäude.</p> <p><b>2.) Gefordertes Verkehrsgutachten vom Gemeinderat</b> Gemäß der Verkehrsabschätzung für das geplante Baugebiet des Büros Tögelplan, Möglingen (der Gemeinderat hatte ein Verkehrsgutachten gefordert !!) wird der abfließende Verkehr zu 75 % und der ankommende Verkehr zu 25 % über die Keplerstraße erfolgen. Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde niemals über die Keplerstraße als Erschließungsstraße gesprochen, sondern immer über die Kantstraße. Deshalb die Überlegung einer Verbreiterung der Kantstraße.</p> <p>Die Keplerstraße hat auf eine große Länge eine Breite von 4,20 m – dies entspricht nicht ihrem im Bebauungsplan (1.2 Verkehrskonzeption Seite 13) angegebenen Querschnittsprofil von 5,50 m. Zusätzlich ist dort noch ein seitlicher Sicherheitsabstand von je 50 cm vorgesehen, bei einer verengten Straße von 5,00 m bedeutet dies, daß eine lichte Breite von 6,00 m vorhanden sein müßte. Die Keplerstraße hat keinen Gehweg, obwohl dies für Kinder ein Kindergarten- und Schulweg ist. Begegnungsverkehr ist weder von Pkw mit Pkw, noch Lkw mit Pkw möglich.</p> <p>Die Bewohner der Wohnhäuser auf der Südseite betreten ohne Schutz die Straße, es gibt keinen Gehstreifen, gleichzeitig wird von den Anwohnern längs geparkt. Die Keplerstraße verträgt keinen zusätzlichen Verkehr wegen der Gefahr für Leben für Kindergarten- Schulkinder, ältere Menschen und Rollstuhlfahrer !</p> <p>Die vorhandene direkte Fußwegverbindung von der Kant- zur Keplerstraße wird von Kindern, Schulkindern, Fahrradfahrern genutzt, es ist keine Sicherheitszone wegen Unfallgefahr vorhanden.</p> <p>In der Verkehrsabschätzung Büro Tögelplan sind keine Schleppkurven für Schwerlastfahrzeuge Ver- und Entsorgungsverkehr, große Feuerwehrfahrzeuge, Möbelfahrzeuge mit Anhänger, etc. aufgezeigt. Dieser Verkehr wird Probleme bekommen beim Durchfahren der engen Kurven.</p> <p><b>3.) Nicht eingehaltene Waldabstandsgrenze</b> Das vorgesehene Baugebiet „Alter Sportplatz“ hält den in der Landesbauverordnung ( LBO §4, Abs. 3 ) geforderten Waldabstand von 30 m nicht ein. Dieser Abstand ist gefordert wegen Brandschutz und zur Sicherheit der Gebäude. Es kann doch nicht sein, daß man ein neues Baugebiet plant und die gesetzlichen Regelungen nicht einhält !</p>	<p>Aufgrund der bekannten Probleme mit dem Hang wurde im geplanten Baugebiet auf eine Bebauung des östlichen Bereiches verzichtet, auch wenn dies mit entsprechenden Gründungsmaßnahmen möglich gewesen wäre. Der geplante offene Parkplatz dient zu Regelung der Parkierung. Die Belastung durch den Parkplatz auf den Hangbereich ist deutlich geringer als bei einer Bebauung mit einem Gebäude. Die Planung des Parkplatzes erfolgt unter Berücksichtigung statischer Gesichtspunkte.</p> <p>Die Ergebnisse der Verkehrsabschätzung des Büros Tögelplan zu Grunde gelegt, führt das zu erwartende Verkehrsaufkommen kaum ins Gewicht, so dass die bisherige Nutzung der Straßen ohne nennenswerte Mehrbelastung nach wie vor möglich sein wird. Der Gutachter führt weiter aus: „<i>Der neu hinzukommende Verkehr, einschl. möglicher Ver- und Entsorgungsfahrten durch Schwerfahrzeuge erfordert gegenüber heute nicht mehr zusätzliche Verkehrsraumbreite. Auf allen (geradlinig geführten) Straßenabschnitten müssen verkehrsrechtlich bereits heute mindestens 3 Meter lichte Durchfahrtsbreite für die Durchfahrt von Rettungsfahrzeugen, aber auch Ver- und Entsorgungsfahrzeugen, wie z.B. die Müllabfuhr vorhanden sein.</i>“</p> <p>Auch die Kurvenbereiche werden auch heute schon durch größere Fahrzeuge befahren.</p> <p>Der Kurvenbereich Kantstraße/Reuteweg kann im Zuge der Erschließung aufgeweitet werden.</p> <p>Das bislang schon geltende Rücksichtnahmegebot auf den gemischt genutzten Verkehrsflächen der Kantstraße, des Reutewegs und der Keplerstraße gilt auch weiterhin.</p> <p>Tatsächlich unterschreitet die geplante Bebauung den faktisch vorhandenen Waldabstand am nordwestlichen Bereich durch ein projektiertes Gebäude und im Osten durch den geplanten Parkplatz. In der Abwägung ist hierbei zu berücksichtigen, dass der Waldabstand schon durch ein bestehendes Gebäude (Sportgaststätte) im unmittelbaren Nachbarbereich unterschritten ist und die Waldbewirtschaftung bereits entsprechend angepasst ist.</p> <p>Die Fachbehörden und die Stadt Nürtingen sind in die Planungen einbezogen und entsprechende Lösungen zum Schutz des Waldes und der Anwohner sind in einer entsprechenden Interessensabwägung erarbeitet.</p>	

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p>Die Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen und Umlandgemeinden hatten bei einer Begehung wegen zu geringen Waldabstandes den „Alten Sportplatz“ als Baupotentialfläche ausgeschlossen. Auch das Forstamt Tübingen lehnt eine weitere Einschränkung des Waldabstandes ab.</p> <p><b>4.) Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport, Klimaschutz</b> Der „Alte Sportplatz“ ist im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche vorgesehen, sondern als „Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport“. Dies sollte auch so bleiben, es fehlen in Frickenhausen Flächen für Jugendliche zum Spiel und Spass. Dazu muß diese Fläche weiterentwickelt werden ( Sozialarbeiter, etc.)</p> <p>Für die Reutte Siedlung bedeutet diese Grünfläche eine Kühl- und Verdunstungsfläche bei der stattfindenden Klimaerwärmung. Siehe heiße und tropische Temperaturen der letzten Wochen. Weiter ist diese Grünfläche eine Wasserrückhaltefläche bei Dauer- und Starkregen.</p> <p><b>5.) Zu erwartender Baustellenverkehr in der Keplerstraße/Temporärer Baustellenverkehr</b></p> <p><b>Zu regeln über die Baugenehmigung:</b> Für den zu erwartenden Baustellenverkehr Erdaushub, Kanalaushub, Straßenauskoferung, Wiederverfüllungen, Anlieferung Beton, Baustoffe etc. Maschinenpark werden mindestens 1.300 Lkw Fahrten einfach, d.h. insgesamt wenigstens 2.600 Schwerlastfahrten notwendig. Hier muß ein Verkehrsgutachten erstellt werden mit den notwendigen Schleppkurven für Schwerlastverkehr. Diese Fahrten sind weder den Anwohnern der Kantstraße, noch der Keplerstraße zumutbar. ( Staub- und Lärmbelästigung, kein freier Zugang zu ihren Wohnhäusern ). Aus diesem Grunde schlage ich eine Versorgung der Baustelle temporär über die Dauer der Bauzeit über die Zufahrt nordwestlich der Sportgaststätte vor. Die Breite der Baustraße könnte 4,00 m betragen, eine Ecke der Decke über der Kegelbahn kann mit einer Stahlplatte d = 30 mm als Sicherheit überdeckt werden, eine Ausweichstelle ist vorzusehen. Zur Zeit kann die Decke der Kegelbahn bedenkenlos mit einem Schwerlastfahrzeug SLW 60 befahren werden, es wird dort keine Lastbegrenzung angezeigt !.</p> <p>Die Keplerstraße muß für einen Baustellenverkehr gesperrt werden !</p> <p><b>Ich ersuche die Gemeinde von der Bebauung dieses Geländes abzusehen.</b></p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Um den Wohnraumbedarf zu decken, wird die Fläche des Alten Sportplatzes künftig einer Wohnnutzung zugeführt. Ersatzflächen sind mit dem Bau des Stadions und u.a. dem Bau des Bürgerparks bereits geschaffen. Zudem steht der Wald in gänzlichem Ausmaß auch künftig als Erholungsfläche zur Verfügung.</p> <p>Vorausgesetzt der „Alte Sportplatz“ wäre Kaltluftentstehungsgebiet, funktioniert das Prinzip dieser Kaltluftzufuhr für das Wohngebiet nur unter bestimmten Voraussetzungen. Die Kantstraße war vom Gelände des Alten Sportplatzes bisher durch eine ca. 3 m hohe Hainbuchenhecke abgeschirmt. Die Bebauung an der Kantstraße selbst schirmt wie ein Querriegel den Rest des Gebiets Reutte ab. Es ist fraglich inwieweit ein merkliches Vordringen einer Kaltluft unter solchen Voraussetzungen möglich ist. Aufgrund der Hanglänge des Wohngebiets und der Kleinräumigkeit des künftigen Baugebiets mit lediglich mäßiger und durchlässiger Bebauung sind jedenfalls keine erheblichen Luftbelastungen zu erwarten.</p> <p>Durch die Bebauung wird der natürliche Oberflächenwasserabfluss im Planbereich nicht wesentlich verändert, zusätzlich sind Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit, zur Rückhaltung und getrennten Ableitung von Regenwasser im Baugebiet festgesetzt. Die Entwässerungsplanung wurde insgesamt mit den Fachbehörden abgestimmt. Durch die geregelte Ableitung von Regenwasser aus dem Baugebiet sind keine negativen Auswirkungen auf die Unterlieger zu befürchten.</p> <p>Mit vermehrtem Schwerlastverkehr ist während der Bauphase zu rechnen. Es handelt sich um einen temporären Zeitraum. Beeinträchtigungen während der Bauphase können nicht ausgeschlossen werden. Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen wird im Zuge der Erschließungsplanung ein Konzept zur bestmöglichen Verteilung des Baustellenverkehrs ausgearbeitet. Entsprechende Hinweise werden auch den künftigen Bauherren weitergegeben.</p> <p>Denkbar wäre allenfalls eine alternative Abwicklung des Baustellenverkehrs über die Sportgaststätte für die Erschließungsmaßnahme. Dies kann im Zuge der Ausführungsplanung geprüft werden. Die Abwicklung des Baustellenverkehrs für Einzelvorhaben wird nicht umsetzbar sein, wenn die ersten Gebäude entlang der Sportgaststätte fertiggestellt werden.</p> <p>Das Ersuchen von einer Bebauung des Geländes abzusehen ist in Summe abzulehnen, da einer Wohnraumschaffung unter Minimierung und Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter letztendlich mehr Gewicht beizumessen ist, als den dargelegten Befürchtungen des Einwenders.</p>	



STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<div data-bbox="230 288 439 405" style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin-left: auto; margin-right: auto;"> <p style="text-align: center;"><b>EINGANG</b> 18. Aug. 2020 Gemeinde Frickenhausen</p> </div> <div data-bbox="898 261 936 300" style="text-align: right; margin-right: 20px;">g)</div> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">Frickenhausen, 15.08.2020</p> <p>Gemeinde Frickenhausen z. Hd. Herrn Blessing</p> <p>Einspruch gegen das Baugebiet „Alter Sportplatz“ in Frickenhausen</p> <p>Sehr geehrter Herr Blessing,</p> <p>hiermit legen wir Einspruch gegen das Baugebiet „Alter Sportplatz“ ein.</p> <p>Wir wohnen seit 22 Jahren in der Keplerstr. 14 in Angrenzung am Reuteweg. In dieser Zeit ist der Hang zum Krumbach erheblich abgerutscht, so dass ursprüngliche Stellplätze am Reuteweg abgebrochen sind sowie die alten Garagen Risse bekommen haben und nur noch abgerissen werden konnten. 2 davon gehörten uns. Beim Neubau der Garagen haben wir uns dagegen entschieden, eine davon zu kaufen, da damals bereits von uns befürchtet wurde, dass der Hang weiter arbeitet und abrutscht. Dies hat sich bewahrheitet. 2 der jetzigen Garagen haben schon wieder Risse. Unser Haus ist nur noch vom Gehweg zum abrutschenden Hang getrennt. Wenn die Bebauung am alten Sportplatz beginnen soll und schwere LKW's unsere schmalen Straßen über Monate oder Jahre regelmäßig befahren, ist ein weiterer Abrutsch des Hanges vorprogrammiert. Vermutlich werden auch Schäden dadurch an den Häusern erwartet. Wir können nicht verstehen, dass man davor die Augen schließt.</p> <p>Wie bereits angesprochen, sind die Keplerstr., Kantstr. und der Reuteweg sehr enge Straßen, auf denen teilweise nur ein Fahrzeug zum Durchfahren Platz findet. Gehwege für die Fußgänger sind hier nicht vorhanden. Momentan gibt es einige Kleinkinder, die in der Keplerstr. und Kantstr. wohnen. Diese spielen zum Teil auf der Straße. Und so soll es bleiben! Es wäre viel wichtiger, diese Straßen als Spielstraßen / verkehrsberuhigte Zonen auszuzeichnen.</p> <p>Weiterhin ist der angrenzende Wald für unseren Klimaschutz sehr wichtig. Dieses Jahr ist uns mehrmalig der Hirschkäfer, der vom Aussterben bedroht ist, um unserem Haus aufgefallen. Diese Meldung haben wir bereits ans LUBW weiter gegeben.</p>	<p>Zur Herstellung der angesprochenen Garagenzeile (1966 bzw. 1968) wurden Geländeauffüllungen vorgenommen und die Garagen in den Hangbereich geschoben, um den nach LBO erforderlichen Stauraum zur Straße zu gewährleisten. Der Hang ist relativ geringmächtig mit Lehm überdeckt, was bei starken und anhaltenden Niederschlägen zu Abrutschungen über dem schiefrigen Tonstein führen kann. Da die alte Garagenzeile nur unzureichend statisch gesichert war, was bereits aus einer Bauschadenbeurteilung vom 10.11.1972 hervorgeht, wurden die Garagen nach einem Beschluss des GR 2008 abgebrochen und durch neue ersetzt.</p> <p>Die Kantstraße, der Reuteweg und die Keplerstraße wurden im Jahr 2006 im Rahmen der Erneuerung des Kanals und der Wasserleitung zum Großteil saniert. Der Straßenausbau erfolgte nach geltenden Richtlinien und ist somit auch für den in Wohngebieten zu erwartenden Schwerlastverkehr durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und für Fahrzeuge infolge von Bautätigkeit ausgelegt.</p> <p>Mit vermehrtem Schwerlastverkehr ist während der Bauphase zu rechnen. Es handelt sich um einen temporären Zeitraum. Beeinträchtigungen während der Bauphase können nicht ausgeschlossen werden. Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen wird im Zuge der Erschließungsplanung ein Konzept zur bestmöglichen Verteilung des Baustellenverkehrs ausgearbeitet. Entsprechende Hinweise werden auch den künftigen Bauherren weitergegeben.</p> <p>Im Rahmen der Erschließungsmaßnahme ist für erkennbar direkt betroffene Grundstücke und Gebäude ein Beweissicherungsverfahren vorgesehen. Sofern Anlieger nachweislich durch die Baumaßnahmen Schäden an ihrem Eigentum erleiden, erfolgt ein gutachterlich festgesetzter Schadensausgleich.</p> <p>Als Grundlage einer Voruntersuchung für die künftige Erschließung wurde durch das Büro Tögelplan eine Verkehrsabschätzung vom 24.01.2020 erstellt, die u.a. zum Ergebnis kommt, dass im Mittel nur alle 12 bis 20 Minuten eine zusätzliche Kraftfahrzeugfahrt zu verzeichnen sein wird. Insofern wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen kaum ins Gewicht fallen. Inwieweit künftig straßenverkehrsrechtliche Anordnungen zur Einrichtung von Spielstraßen/Verkehrsberuhigten Zonen angeordnet werden, kann derzeit noch nicht abgesehen werden. Dies ist Gegenstand einer eventuellen späteren Verkehrsrechtlichen Anordnung. Das bislang schon geltende Rücksichtnahmegebot auf den gemischt genutzten Verkehrsflächen der Kantstraße, des Reutewegs und der Keplerstraße gilt auch weiterhin.</p> <p>Der Lebensraum des Hirschkäfers ist schwerpunktmäßig dem Wald zuzurechnen. Das Gelände des Alten Sportplatzes selbst, bietet dem Hirschkäfer keinen geeigneten Lebensraum und auch die Bebauung hat keinen Einfluss auf dessen Lebensraum, zumal die Bebauung keine Einschränkung auf das Ausmaß des Waldes zur Folge hat.</p>	<p>Kenntnisnahme, die Stellungnahme der Verwaltung und Planer wird beschlossen.</p>

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p>Da die Sportgaststätte Waldhornstuben direkt an den alten Sportplatz grenzt (und derzeit die attraktivste Gaststätte in Frickenhausen ist) würde sich doch auf dem alten Sportplatz ein kleiner Park mit Sportgeräten zur Naherholung anbieten. Somit könnte der „gute Boden“ zur Wassereinspeißung erhalten bleiben. Diese Gefahr wird von uns als nächstes befürchtet, wenn der Sportplatz bebaut und schön verdichtet wird, wo wird das Wasser hin fließen??? ... vermutlich in unsere Häuser.</p> <p>Sie sehen, es gibt genug Gründe (und es gibt noch sehr viel mehr), die gegen ein Wohngebiet auf den alten Sportplatz sprechen.</p> <p>Deshalb überdenken Sie bitte diese Maßnahme noch einmal.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Dem B-Planverfahren liegt ein Entwässerungskonzept mit Wasserrechtsgesuch vom Oktober 2020 zu Grunde. Aufgrund des anstehenden Bodens wird eine gezielte Versickerung von Regenwasser nicht vorgesehen. Regenwasser das auf den Privatgrundstücken anfällt ist in eine Retentionszisterne, die auf dem Baugrundstück zu erstellen ist einzuleiten. Das Regenwasser wird gedrosselt über den Regenwasserkanal dem Burrisbach zugeführt. Das Entwässerungskonzept ist mit den Fachbehörden abgestimmt und wird ggf. mit entsprechenden Auflagen versehen. Durch die geregelte Ableitung von Regenwasser aus dem Baugebiet sind keine negativen Auswirkungen auf die Unterlieger zu befürchten.</p> <p>Möglicherweise gibt es Gründe die gegen eine Bebauung sprechen. Denen steht der zunehmende Wohndruck gegenüber. Der Bebauungsplan zeigt auf wie die befürchteten Auswirkungen, die gegen eine Bebauung des Alten Sportplatzes sprechen, minimiert werden können.</p>	

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS-VORSCHLAG
<div data-bbox="161 261 369 373" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 20px;"> <p align="center"><b>EINGANG</b> 18. Aug. 2020 Gemeinde Frickenhausen</p> </div> <p align="right" style="margin-right: 20px;">9</p> <p align="center">Frickenhausen, 16. August 2020</p> <p>Bürgermeisteramt Frickenhausen                  Mittlere Straße 18                  72636 Frickenhausen</p> <p><b>Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Alter Sportplatz“ im beschleunigten Verfahren</b></p> <p><b>Hier: Einspruch gegen den Bebauungsplan:</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nach Einsicht der Pläne und der Verkehrsabschätzung für das geplante Baugebiet „Alter Sportplatz“ innerhalb der Auslegungsfrist erhebe ich Einspruch gegen den Bebauungsplan „Alter Sportplatz“.</p> <p><b>Erschließung des neuen Baugebietes</b>                  Das neue Baugebiet soll eine Straßenbreite von 5,50 m erhalten. Die Erschließung über die Anliegerstraßen Kantstraße und Reute Weg, nach Büro Tögelplan auch Keplerstraße haben eine kleinere Straßenbreite: die Kantstraße 5,40 m und die Keplerstraße von 4,20 m. Es wird ein Nadelöhr geschaffen für 11 neue Wohneinheiten.                  Die in ihrem Bebauungsplan Pkt. 1.2 Verkehrskonzeption Seite 12 und 13 angegebene positive verkehrsplanerische Bewertung ist in keinster Weise gegeben. Das Regelprofil Abb. 9 Begegnungsverkehr trifft für die Bestandsstraßen nicht zu. Der notwendige seitliche Sicherheitsraum von je 50 cm wird nicht eingehalten. Der seitliche Sicherheitsraum ist von Hindernissen freizuhalten. Die Breite der Keplerstraße liegt weit unter dem nötigen Regelquerschnitt. Nach ihrem Regelquerschnitt ist ein Lichtraum mit einer Breite von 6,00 m gefordert.                  In den Bestandsstraßen ist die erforderliche Sicherheit der StVO für Fußgänger, Kindergarten- und Schulkinder, sowie Fahrradfahrer und Rollstuhlfahrer nicht mehr gegeben. Es ist Gefahr für Leib und Leben der dort wohnenden Menschen gegeben.</p> <p>Eine Erschließung müßte nordwestlich der Sportgaststätte erfolgen. Die im Bebauungsplan Seite 7 angesprochene Erschließung über die Zufahrt zur Sportgaststätte ist durchaus möglich. Die im Untergeschoss befindliche Kegelbahn muß ohne weiteres überfahrbar sein, da es die vorhandenen Bauvorschriften nach DIN erfordern, dieses überfahrbare Untergeschoss zu berechnen und zu bemessen für Schwerlastverkehr. Auch ist heute keine Begrenzung für Schwerlastverkehr angegeben durch Hinweisschilder.</p>	<p>Als Grundlage einer Voruntersuchung für die künftige Erschließung wurde durch das Büro Tögelplan eine Verkehrsabschätzung vom 24.01.2020 erstellt, die u.a. zum Ergebnis kommt, dass im Mittel nur alle 12 bis 20 Minuten eine zusätzliche Kraftfahrzeugfahrt zu verzeichnen sein wird. Insofern wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen kaum ins Gewicht fallen, so dass die bisherige Nutzung der Straßen wie vom Einwender beschrieben nach wie vor möglich sein wird.</p> <p>Der Reuteweg als Erschließungsstraße ist nicht nur über die Keplerstraße, sondern auch über die Bettlinger Weg und Kantstraße zu erreichen. Entsprechend der Verkehrsabschätzung wird sich der Ziel- und Quellverkehr gleichmäßig verteilen, so dass zu erwarten ist, dass sowohl die Kantstraße als auch die Keplerstraße in der Lage sein werden den geringen Mehrverkehr aufzunehmen.</p> <p>Der Gutachter Tögelplan führt hierzu aus: <i>„Der neu hinzukommende Verkehr, einschl. möglicher Ver- und Entsorgungsfahrten durch Schwerfahrzeuge erfordert gegenüber heute nicht mehr zusätzliche Verkehrsraumbreite. Auf allen (geradlinig geführten) Straßenabschnitten müssen verkehrsrechtlich bereits heute mindestens 3 Meter lichte Durchfahrtsbreite für die Durchfahrt von Rettungsfahrzeugen, aber auch Ver- und Entsorgungsfahrzeugen, wie z.B. die Müllabfuhr vorhanden sein.“</i></p> <p>Auch die Kurvenbereiche werden auch heute schon durch größere Fahrzeuge befahren.</p> <p>Die Verbreiterungen der Zufahrtsstraßen (Kantstraße) mit den entsprechenden Konsequenzen ist in der Begründung ausführlich abgearbeitet und im Ergebnis abzulehnen. Eine Aufweitung des Kurvenbereichs Reuteweg/Kantstraße wird zur Verbesserung der Fahrbeziehung Kantstraße in den Reuteweg vorgesehen.</p> <p>Das bislang schon geltende Rücksichtnahmegebot auf den gemischt genutzten Verkehrsflächen der Kantstraße, des Reutewegs und der Keplerstraße gilt auch weiterhin.</p> <p>Die angesprochene Alternativererschließung über die Sportgaststätte wurde geprüft und verworfen, um die geplante Wohnbebauung vor Durchgangsverkehr zu bewahren, als auch möglichen Entwicklungsbedürfnissen im Bereich der Sportgaststätte in Zukunft nicht vorzugreifen.</p>	<p>Kennntisnahme, die Stellungnahme der Verwaltung und Planer wird beschlossen.</p>

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p>Der geplante Parkplatz im Nordosten ist auf sehr instabilem Untergrund geplant. Auffüllungen bis ca. 2 m Tiefe. Durch die Belastung mit PKW's und die Erschütterungen durch den geplanten Baustellenverkehr, die Erschütterungen durch den Straßenbau ist der Hang stark gefährdet und es besteht Abrutschgefahr. Es entstehen Vibrationen durch das Verdichten des Straßenkoffers, sowie die Wiederverfüllungen der Arbeitsräume der Wohngebäude.</p> <p><b>Vom Gemeinderat gefordert: Verkehrsgutachten !</b> Das Büro Tögelplan hat nur eine Verkehrsabschätzung vorgelegt, die das voraussichtliche Verkehrsaufkommen und die Verteilung des zusätzlichen Verkehrs aufzeigt. Es wurden keine Schleppkurven für Schwerlastverkehr wie Ver- und Entsorgungsverkehr, große Feuerwehrfahrzeuge, Möbelfahrzeuge mit Anhänger, Tieflader, etc. aufgezeigt. Der Verkehr über die engen Bestandskurven wurde nicht aufgezeigt. In den Bestandsstraßen wird dieser Verkehr Probleme bekommen beim Durchfahren der engen Kurven. Es wurde auch erwartet, daß ein Verkehrsgutachten etwas über den zu erwartenden Baustellenverkehr aussagt.</p> <p><b>Nicht eingehaltene Waldabstandsgrenze</b> Das vorgesehene Baugebiet „Alter Sportplatz“ hält den in der Landesbauverordnung ( LBO §4, Abs. 3 ) geforderten Waldabstand von 30 m nicht ein. Dieser Abstand ist gefordert wegen Brandschutz ( zur Zeit erhöhte Waldbrandgefahr ) und zur Sicherheit der Gebäude. Ein neues Baugebiet wird geplant und die gesetzlichen Regelungen werden von der Gemeinde nicht eingehalten ! Die Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen und Umlandgemeinden hatten bei einer Begehung wegen zu geringen Waldabstandes den „Alten Sportplatz“ als Baupotentialfläche ausgeschlossen. Auch das Forstamt Tübingen lehnt eine weitere Einschränkung des Waldabstandes ab.</p> <p><b>Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport, Klimaschutz</b> Der „Alte Sportplatz“ ist im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche vorgesehen, sondern als „Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport“. Dies sollte auch so bleiben, es fehlen in Frickenhausen Flächen für Jugendliche zum Werken mit Holz, Textilien und Farbe, Spiel und Spass, Dazu muß diese Fläche, zum Beispiel ein kleinerer Bereich im Südosten, weiterentwickelt werden, mit Betreuung durch Sozialarbeiter, pensionierte Werklehrer, Künstler, Vereine, etc.</p> <p>Für die Reutte Siedlung bedeutet diese Grünfläche eine Kühl- und Verdunstungsfläche bei der stattfindenden Klimaerwärmung. Siehe heiße und tropische Temperaturen der letzten Wochen. Weiter ist diese Grünfläche eine Wasserrückhaltefläche bei Dauer- und Starkregen.</p>	<p>Aufgrund der bekannten Probleme mit dem Hang wurde im geplanten Baugebiet auf eine Bebauung des östlichen Bereiches verzichtet, auch wenn dies mit entsprechenden Gründungsmaßnahmen möglich gewesen wäre. Der geplante offene Parkplatz dient zu Regelung der Parkierung. Die Belastung durch den Parkplatz auf den Hangbereich ist deutlich geringer als bei einer Bebauung mit einem Gebäude. Die Planung des Parkplatzes erfolgt unter Berücksichtigung statischer Gesichtspunkte.</p> <p>Der Gutachter Tögelplan führt aus: „Der neu hinzukommende Verkehr, einschl. möglicher Ver- und Entsorgungsfahrten durch Schwerfahrzeuge erfordert gegenüber heute nicht mehr zusätzliche Verkehrsraumbreite. Auf allen (geradlinig geführten) Straßenabschnitten müssen verkehrsrechtlich bereits heute mindestens 3 Meter lichte Durchfahrtsbreite für die Durchfahrt von Rettungsfahrzeugen, aber auch Ver- und Entsorgungsfahrzeugen, wie z.B. die Müllabfuhr vorhanden sein.“. Auch die Kurvenbereiche werden auch heute schon durch größere Fahrzeuge befahren. Der Kurvenbereich Kantstraße/Reuteweg soll aufgeweitet werden. Mit vermehrtem Schwerlastverkehr ist während der Bauphase zu rechnen. Es handelt sich um einen temporären Zeitraum. Beeinträchtigungen während der Bauphase können nicht ausgeschlossen werden. Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen wird im Zuge der Erschließungsplanung ein Konzept zur bestmöglichen Verteilung des Baustellenverkehrs ausgearbeitet. Entsprechende Hinweise werden auch den künftigen Bauherren weitergegeben.</p> <p>Tatsächlich unterschreitet die geplante Bebauung den faktisch vorhandenen Waldabstand am nord-westlichen Bereich durch ein projektiertes Gebäude und im Osten durch den geplanten Parkplatz. In der Abwägung ist hierbei zu berücksichtigen, dass der Waldabstand schon durch ein bestehendes Gebäude (Sportgaststätte) im unmittelbaren Nachbarbereich unterschritten ist und die Waldbewirtschaftung bereits entsprechend angepasst ist. Die Fachbehörden und die Stadt Nürtingen sind in die Planungen einbezogen und entsprechende Lösungen zum Schutz des Waldes und der Anwohner sind in einer entsprechenden Interessensabwägung erarbeitet.</p> <p>Um den Wohnraumbedarf zu decken, wird die Fläche des Alten Sportplatzes künftig einer Wohnnutzung zugeführt. Ersatzflächen mit dem Bau des Stadions und u.a. dem Bau des Bürgerparks sind bereits geschaffen. Zudem steht der Wald in gänzlichem Ausmaß auch künftig als Erholungsfläche zur Verfügung.</p> <p>Vorausgesetzt der „Alte Sportplatz“ ist Kaltluftentstehungsgebiet, funktioniert das Prinzip dieser Kaltluftzufuhr für das Wohngebiet nur unter bestimmten Voraussetzungen. Die Kantstraße war bisher vom Gelände des Alten Sportplatzes durch eine ca. 3 m hohe Hainbuchenhecke abgeschirmt. Die Bebauung an der Kantstraße selbst schirmt wie ein Querriegel den Rest des Gebiets Reutte ab. Es bleibt fraglich, inwieweit ein merkliches Vordringen einer Kaltluft möglich ist. Aufgrund der Hanglänge des Wohngebiets und der Kleinräumigkeit des künftigen Baugebiets mit lediglich mäßiger und durchlässiger Bebauung sind jedenfalls keine erheblichen Luftbelastungen zu erwarten. Durch die Bebauung wird der natürliche Oberflächenwasserabfluss im Planbereich nicht wesentlich verändert, zusätzlich sind Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit und zur Rückhaltung von Regenwasser im Baugebiet festgesetzt. Die Entwässerungsplanung wird insgesamt mit den Fachbehörden abgestimmt. Durch die geregelte Ableitung von Regenwasser aus dem Baugebiet sind keine negativen Auswirkungen auf die Unterlieger zu befürchten.</p>	

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS-VORSCHLAG
<p><b>Zu erwartender Baustellenverkehr in den Anliegerstraßen</b> <b>Temporärer Baustellenverkehr</b></p> <p><b>Mir ist bekannt, daß der temporäre Baustellenverkehr durch die Baugenehmigung zu regeln ist. Da dieser temporäre Verkehr aber starken Einfluß hat, sollte er gleich mitbehandelt werden.</b></p> <p>Es muß eine Baustelleneinrichtungsplanung erfolgen, die die Belange der Anwohner berücksichtigt.</p> <p>Für den zu erwartenden Baustellenverkehr Erdaushub, Kanalaushub, Straßenauskofterung, Wiederverfüllungen, Anlieferung Beton, Baustoffe etc. Maschinenpark werden mindestens 1.300 Lkw Fahrten einfach, d.h. insgesamt wenigstens 2.600 Schwerlastfahrten notwendig. Hierzu sollte ein Verkehrsgutachten erstellt werden mit den notwendigen Schleppkurven für Schwerlastverkehr.</p> <p>Diese Fahrten sind weder den Anwohnern der Kantstraße, noch der Keplerstraße zumutbar. ( Staub- und Lärmbelästigung, kein freier Zugang zu ihren Wohnhäusern ).</p> <p>Aus diesem Grunde schlage ich eine Versorgung der Baustelle temporär über die Dauer der Bauzeit über die Zufahrt nordwestlich der Sportgaststätte vor. Die Breite der Baustraße könnte 4,00 m betragen, eine Ecke der Decke über der Kegelbahn kann mit einer Stahlplatte d = 30 mm als Sicherheit überdeckt werden, eine Ausweichstelle ist vorzusehen. Eine temporäre Baustellenzufahrt sollte durch einen geschlossenen Bauzaun vom Bereich der Sportgaststätte getrennt sein.</p> <p>Zur Zeit kann die Decke der Kegelbahn bedenkenlos mit einem Schwerlastfahrzeug SLW 60 befahren werden, es wird dort keine Lastbegrenzung angezeigt !. Ich vermute, daß dieser Bereich westlich der Sportgaststätte bereits bei dem damaligen Betrieb des Sportplatzes als Rettungsgasse gedient hat.</p> <p><b>Ich ersuche die Gemeinde von der Bebauung „Alter Sportplatz“ abzusehen.</b></p> <p>Sollte von der Gemeinde unbedingt eine weitere städtebauliche Entwicklung für Wohnbauplätze benötigt werden, so kann ich mir vorstellen, das Gewann „Birkachäcker“ bis zum Regenrückhaltebecken, südlich der Tischardter Straße, zu entwickeln.</p>	<p>Mit vermehrtem Schwerlastverkehr ist während der Bauphase zu rechnen. Es handelt sich um einen temporären Zeitraum. Beeinträchtigungen während der Bauphase können nicht ausgeschlossen werden. Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen wird im Zuge der Erschließungsplanung ein Konzept zur bestmöglichen Verteilung des Baustellenverkehrs ausgearbeitet. Entsprechende Hinweise werden auch den künftigen Bauherren weitergegeben.</p> <p>Denkbar wäre allenfalls eine alternative Abwicklung des Baustellenverkehrs über die Sportgaststätte für die Erschließungsmaßnahme. Dies kann im Zuge der Ausführungsplanung geprüft werden. Die Abwicklung des Baustellenverkehrs für Einzelvorhaben wird nicht umsetzbar sein, wenn die ersten Gebäude entlang der Sportgaststätte fertiggestellt werden.</p> <p>Das Ersuchen von einer Bebauung des Geländes abzusehen ist in Summe abzulehnen, da einer Wohnraumschaffung unter Minimierung und Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter letztendlich mehr Gewicht beizumessen ist, als den dargelegten Befürchtungen des Einwenders.</p> <p>Im Zuge einer langfristigen Entwicklungsplanung wird die Gemeinde mögliche Optionen, auch für das Gewann Birkäcker, untersuchen.</p>	


STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS-VORSCHLAG
<div data-bbox="174 268 376 379" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p align="center"><b>EINGANG</b> 18. Aug. 2020 Gemeinde Frickenhausen</p> </div> <p align="right" style="margin-right: 20px;">10)</p> <p>Einspruch gegen das Baugebiet Alter Sportplatz</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,                  Unsere Namen</p> <p>Wir haben folgende Bedenken bezüglich der geplanten Bebauung des Alten Sportplatzes in Frickenhausen.</p> <p>Die Fundamente vieler Häuser in der Reutesiedlung wurden unter Nachkriegsbedingungen und mit geringer Materialqualität gebaut. Der Hang, an dem wir wohnen, ist nicht stabil und weiterhin in Bewegung. Am Fundament der neuen Garagen im Reuteweg ist das bereits erkennbar.</p> <p>Durch den Baustellen-Schwerlastverkehr drohen weitere Schäden für den Gebäudebestand. Wir befürchten, dass unvorstellbar große LKW mit Anhänger unsere schmale Straße befahren, die ja keinen Gehweg hat.</p> <p>Wegen der ganz engen Kurvenradien der Kantstraße in den Reuteweg und in der Keplerstraße sind diese Straßen für den Verkehr von Baufahrzeugen mit Anhänger überhaupt nicht geeignet.</p> <p>Wie man an der aktuellen Wetterentwicklung dieser Tage sehen kann, haben wir sowieso große Probleme mit dem Klima. Deswegen müssen wir mit allen Mitteln unsere Natur- und Erholungsräume erhalten.</p> <p>Vielen Dank für Ihr Verständnis!                  Mit freundlichen Grüßen,</p> <p>Frickenhausen, den 17.08.2020</p>	<p>Die Kantstraße, der Reuteweg und die Keplerstraße wurden im Jahr 2006 im Rahmen der Erneuerung des Kanals und der Wasserleitung zum Großteil saniert. Der Straßenausbau erfolgte nach geltenden Richtlinien und ist somit auch für den in Wohngebieten zu erwartenden Schwerlastverkehr durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und für Fahrzeuge infolge von Bautätigkeit ausgelegt.</p> <p>Der Gutachter tögelplan führt zu den Straßenbreiten aus: <i>„Der neu hinzukommende Verkehr, einschl. möglicher Ver- und Entsorgungsfahrten durch Schwerfahrzeuge erfordert gegenüber heute nicht mehr zusätzliche Verkehrsraumbreite. Auf allen (geradlinig geführten) Straßenabschnitten müssen verkehrsrechtlich bereits heute mindestens 3 Meter lichte Durchfahrtsbreite für die Durchfahrt von Rettungsfahrzeugen, aber auch Ver- und Entsorgungsfahrzeugen, wie z.B. die Müllabfuhr vorhanden sein.“</i></p> <p>Auch die Kurvenbereiche werden auch heute schon durch größere Fahrzeuge befahren. Eine Aufweitung des Kurvenbereichs Reuteweg/Kantstraße wird zur Verbesserung der Fahrbeziehung Kantstraße in den Reuteweg vorgesehen.</p> <p>Mit vermehrtem Schwerlastverkehr ist während der Bauphase zu rechnen. Es handelt sich um einen temporären Zeitraum. Beeinträchtigungen während der Bauphase können nicht ausgeschlossen werden. Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen wird im Zuge der Erschließungsplanung ein Konzept zur bestmöglichen Verteilung des Baustellenverkehrs ausgearbeitet. Entsprechende Hinweise werden auch den künftigen Bauherren weitergegeben.</p> <p>Im Rahmen der Erschließungsmaßnahme ist für erkennbar direkt betroffene Grundstücke und Gebäude ein Beweissicherungsverfahren vorgesehen. Sofern Anlieger nachweislich durch die Baumaßnahmen Schäden an ihrem Eigentum erleiden, erfolgt ein gutachterlich festgesetzter Schadensausgleich.</p> <p>Der bestehende Wohnraumangel rechtfertigt die Ausweisung neuer Bedarfsgerechter Bauplätze. Die naturschutzfachlichen Belange und Belange des Klimaschutzes werden durch verschiedene Festsetzungen berücksichtigt.</p>	<p>Kennntnisnahme, die Stellungnahme der Verwaltung und Planer wird beschlossen.</p>

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS-VORSCHLAG														
<p>2020-08-18 09:40 P 1/2 <i>M</i></p> <p>Herrn Bürgermeister Simon Blessing                  Rathaus                  Frickenhausen                  Frickenhausen, 17.08.2020</p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister Blessing,</p> <p>nachstehend erhalten Sie die Stellungnahme zur Auslegung des Bebauungsplans „Alter Sportplatz“</p> <p>Seit mehreren Jahrzehnten hat der 1. FC Frickenhausen sein Vereinsheim am Alten Sportplatz. Die Waldhornstuben sind ein öffentliches Restaurant mit schöner Terrasse. Als einer der letzten funktionierenden Gaststätten in der Gemeinde Frickenhausen dienen wir nicht nur sportlich, sondern auch gesellschaftlich dem Wohle der Gemeinde. Genau in dieser Eigenschaft – dem Wohle der Gemeinde – sehen wir uns nun bedroht.</p> <p>Durch die zukünftige Bebauung, welche unserer Meinung nach viel zu nah an unserer bestehenden, funktionierenden Gaststätte angesiedelt wird, wird es zwangsläufig zu Problemen kommen.</p> <p>Die Probleme werden durch die neuen Eigentümer der direkt anliegenden Grundstücke kommen. Diese werden sich im Laufe der Zeit über Lärm und Geruchsbelästigung beschweren, wohl wissend, dass die Gaststätte schon vorher an dieser Stelle stand und dies auch vor 22 Uhr. Gleiches haben wir schon im Stadion Frickenhausen erlebt, als sich Nachbarn über den zu lauten Sportbetrieb beschwert haben. Gleiches erlebt man auch am Flughafen wo sich Menschen beschweren, welche dort gebaut haben und Jahre später dann bemerken, dass auf einem Flughafen auch Flugzeuge starten und landen.</p> <p>Unser Verein lebt in erheblichem Umfang von den Pachteinnahmen durch die vereinseigenen Waldhornstuben. Unser Pächter lebt von vielen Gästen die sich in gemütlicher Atmosphäre in seinem Lokal und auf der Terrasse aufhalten, erfreulicherweise auch bei Hochzeiten, Taufen, Konfirmationen etc. Natürlich ist der Aufenthalt im Außenbereich nur eine zeitlich beschränkte Zeit im Abend zugelassen, dennoch wird es kaum vermeidbar sein, den Lärm von Kommenden und gehenden Gästen zu vermeiden, auch das Rauchen im Außenbereich ist heutzutage in jeder Gaststätte Fakt. Wir sehen unseren Pächter in seiner Tätigkeit und unseren Verein in seiner Existenz bedroht. Dies ist sicherlich nicht im Sinne der Gemeinde Frickenhausen.</p> <p>Wir regen an Grundstücke welche an das Grundstück des 1. FC Frickenhausen angrenzen nicht zu bebauen. Vielmehr sollte dies eine begrünte Freifläche zur Erholung der Menschen sein und ein erweiterter Abstand zur bestehenden und noch funktionierenden Gaststätte. Wir könnten uns vorstellen, dass die geplanten Parkflächen an der gegenüberliegenden Seite als Pufferzone zwischen den Waldhornstuben und den neuen Grundstücken zu platzieren. Konfliktpotenzial mit Lärm und Gaststättengerüchen könnte so deutlich entschärft werden. Durch diesen Platztausch verliert die Gemeinde zwar Bauland, gewinnt aber ein funktionierendes Miteinander zwischen Gaststätte und Bewohnern. Somit wäre der Gastronomische Betrieb welcher gesellschaftlich nicht zu verachten ist gesichert, und daraus resultierend wäre der Gesellschaftliche Bereich eines funktionierenden Sportvereins mit jährlich ca. 140 Jugendspielern auch in der Zukunft ein fester Bestandteil der</p>	<p>Die Baugenehmigung vom 16.03.1979 für die Gastwirtschaft wurde u.a. unter folgender Auflage erteilt:</p> <p>3. Aufstellung, Anordnung und Abschirmung der betrieblichen Einrichtungen sowie entsprechende schalltechnische Gestaltung der Bestandteile der Gebäude (Wände, Fenster, Türen, Decken, Dach usw.) müssen sicherstellen, daß der Beurteilungspegel für die durch den Betrieb verursachten Geräuschemissionen im Einwirkungsbereich die nachfolgend aufgeführten Immissionsrichtwerte nicht überschreitet.</p> <p><u>Immissionsrichtwerte für</u></p> <table border="0"> <tr> <td>Industriegebiete (GI)</td> <td>tagsüber 70 dB(A), nachts 70 dB(A),</td> </tr> <tr> <td>Gewerbegebiete (GE)</td> <td>tagsüber 65 dB(A), nachts 50 dB(A),</td> </tr> <tr> <td>gemischte Bauflächen (MI, MD, MK)</td> <td>tagsüber 60 dB(A), nachts 45 dB(A),</td> </tr> <tr> <td><del>allgemeine Wohngebiete (WA)</del></td> <td><del>tagsüber 55 dB(A), nachts 40 dB(A),</del></td> </tr> <tr> <td>reine Wohngebiete (WR)</td> <td>tagsüber 50 dB(A), nachts 35 dB(A),</td> </tr> <tr> <td>Kurzgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten</td> <td>tagsüber 45 dB(A), nachts 35 dB(A),</td> </tr> <tr> <td>Wohnungen, die mit der Anlage baulich verbunden sind</td> <td>tagsüber 40 dB(A), nachts 30 dB(A).</td> </tr> </table> <p>soweit örtlich durch eine Polizeiverordnung nichts anderes bestimmt ist, beginnt die Nachtzeit um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr.</p> <p>Demnach ist die Gaststätte so zu betreiben, dass die Immissionswerte für Wohnbebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet eingehalten sind. Dies gilt bereits bislang gegenüber bestehender Wohnbebauung in der Kantstraße.</p> <p>Eine bauliche Genehmigung zur Außenbewirtschaftung wurde zwar nie erteilt, jedoch liegt eine gaststättenrechtliche Erlaubnis vor, so dass die Betreiber bereits heute auf die bestehende Bebauung Rücksicht zu nehmen haben.</p> <p>Für den ordnungsgemäßen Betrieb hat der Betreiber zu sorgen.</p> <p>Eine Erweiterung des Grünstreifens und die Verlagerung der östlichen Parkfläche in den Bereich zwischen Gaststätte und geplantem Wohngebiet ist nur möglich, wenn zwei Bauplätze entfallen. Aufgrund des nachgewiesenen Wohnflächenbedarfs sollte von einer Reduzierung der Bauflächen abgesehen werden.</p>	Industriegebiete (GI)	tagsüber 70 dB(A), nachts 70 dB(A),	Gewerbegebiete (GE)	tagsüber 65 dB(A), nachts 50 dB(A),	gemischte Bauflächen (MI, MD, MK)	tagsüber 60 dB(A), nachts 45 dB(A),	<del>allgemeine Wohngebiete (WA)</del>	<del>tagsüber 55 dB(A), nachts 40 dB(A),</del>	reine Wohngebiete (WR)	tagsüber 50 dB(A), nachts 35 dB(A),	Kurzgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	tagsüber 45 dB(A), nachts 35 dB(A),	Wohnungen, die mit der Anlage baulich verbunden sind	tagsüber 40 dB(A), nachts 30 dB(A).	<p>Kenntnisnahme, die Stellungnahme der Verwaltung und Planer wird beschlossen.</p>
Industriegebiete (GI)	tagsüber 70 dB(A), nachts 70 dB(A),															
Gewerbegebiete (GE)	tagsüber 65 dB(A), nachts 50 dB(A),															
gemischte Bauflächen (MI, MD, MK)	tagsüber 60 dB(A), nachts 45 dB(A),															
<del>allgemeine Wohngebiete (WA)</del>	<del>tagsüber 55 dB(A), nachts 40 dB(A),</del>															
reine Wohngebiete (WR)	tagsüber 50 dB(A), nachts 35 dB(A),															
Kurzgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	tagsüber 45 dB(A), nachts 35 dB(A),															
Wohnungen, die mit der Anlage baulich verbunden sind	tagsüber 40 dB(A), nachts 30 dB(A).															


STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p>2020-08-18 09:41</p> <p style="text-align: right;">P 2/2</p> <p>Lärmschutz zwischen den Waldhornstuben und den Bauflächen sehen wir als zwingend notwendig an. Dieser ist in der aktuellen Form des Planes kaum zu erkennen. Es muss zwingend nachjustiert werden. Eine jegliche Lärmschutzmaßnahme, Wand oder Wall mit Bepflanzung, muss mindestens eine Höhe von 2 Metern erreichen, und dies vom ersten Tag an, so dass aus unserer Sicht wachsende Sträucher oder eine Hecke ausscheiden.</p> <p>Weiter weisen wir ausdrücklich auf die ins Grundstück der Gemeinde unterirdisch hineinragende Kegelbahn hin, die nicht mit schweren Fahrzeugen befahren werden kann. Wir bitten ausdrücklich darauf zu achten, dass geeignete Maßnahmen zu ergreifen sind, dass auch ein versehentliches Befahren verhindert wird. Eventuelle Schadensersatzansprüche durch Beschädigungen behalten wir uns ausdrücklich vor.</p> <p>Aufgrund obiger Einwände können wir dem aktuellen Bebauungsplan nicht zustimmen und beantragen entsprechende Korrekturen.</p> <p>Sehr gerne stehen wir für weitere partnerschaftliche Gespräche jederzeit bereit.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Zum neuen Wohngebiet hin erfolgt eine Abgrenzung durch Festsetzung eines Pflanzgebots, das mit einem konisch zum Wald verlaufenden Pflanzstreifen zwischen 5 – 6 m Breite die Bepflanzung mit dicht wachsenden Sträuchern zulässt. Insofern ist ein natürlicher Sichtschutz, auch als Ersatz für die bisherige Hecke entlang der Kantstraße vorgesehen. Dieser Sichtschutz kann z.B. durch eine Wallaufschüttung, ergänzt durch eine Wand zum weiteren Schallschutz erweitert werden.</p> <p>Um die künftigen Bewohner auf den Bestandsschutz der Gaststätte speziell hinzuweisen, wird im Bebauungsplan ein ergänzender Hinweis aufgenommen werden, wonach der ordnungsgemäße und genehmigte Gaststättenbetrieb zu dulden ist.</p> <p>Die Erschließung ist so gewählt, dass keine Durchfahrt durch das neue Wohngebiet zur Sportgaststätte möglich ist, um so Park- und Suchverkehr im neuen Wohngebiet möglichst zu unterbinden und die Überfahung der Kegelbahn durch die neuen Anwohner auszuschließen.</p> <p>Denkbar wäre allenfalls eine Abwicklung des Baustellenverkehrs für die Erschließungsmaßnahme über die Zufahrt der Sportgaststätte. Dies kann im Zuge der Ausführungsplanung geprüft werden und sollte aber nur dann erfolgen wenn keine Schäden zu befürchten sind. Die Abwicklung des Baustellenverkehrs für Einzelvorhaben wird nicht umsetzbar sein, wenn die ersten Gebäude entlang der Sportgaststätte fertiggestellt werden.</p>	





STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p style="text-align: right;">12)</p> <p><b>Niedziolka, Tanja</b></p> <hr/> <p><b>Von:</b> Gert, Vitalij  <b>Gesendet:</b> Mittwoch, 19. August 2020 15:48  <b>An:</b>  <b>Cc:</b> Niedziolka, Tanja; Blessing, Simon  <b>Betreff:</b> AW: Alter Sportplatz</p> <p>Sehr geehrte</p> <p>hiermit bestätigen wir Ihnen den Eingang ihrer Email.</p> <p>Meine Kollegin Frau Niedziolka wird sich bezüglich ihrer Fragen bei Ihnen zurückmelden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen  Vitalij Gert  Amtsleiter Ortsbauamt  )</p> <p><i>Gemeindeverwaltung Frickenhausen  Bauamt  Mittlere Straße 18 * 72636 Frickenhausen  Tel. 07022 94342-60  Fax 07022 94342-4161  vitalij.gert@frickenhausen.de  www.frickenhausen.de</i></p> <p><b>Von:</b> S  <b>Gesendet:</b> Mittwoch, 19. August 2020 15:45  <b>An:</b> _Gemeinde  <b>Cc:</b> Gert, Vitalij  <b>Betreff:</b> Alter Sportplatz</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren ,  Im Bezug auf die Bebauung "Alter Sportplatz"  Wie sieht der Bestandsschutz aus?  Im Verkehrsgutachten der Firma Tögelplan wird nur auf das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen eingegangen nicht auf die Belastung unserer Straßen Untergrundes.( Tragfähigkeit)  Siehe Erdbeben 2007.  Es wird eine grosse Fläche versiegelt werden,wie sieht es da mit dem Bestandsschutz aus, Ableitung der zu erwartenden Wassermassen (zb. unwetter)?  Nicht zu vergessen Fauna und Flora, es gibt Fledermäuse, Zauneidechsen, Blindschleichen um nur die schützenswertesten zu nennen, wie wird damit umgegangen ?  Wie weit fließt unsere aktuelle Situation mit in die Überlegungen ,  Wirtschaftskrise , Pandemie , den zu erwartenden Wohnraum ?</p> <p>Bitte Bestätigen Sie mir den Erhalt dieser Email.</p>	<p>Die Kantstraße, der Reuteweg und die Keplerstraße wurden im Jahr 2006 im Rahmen der Erneuerung des Kanals und der Wasserleitung zum Großteil saniert. Der Straßenausbau erfolgte nach geltenden Richtlinien und ist somit auch für den in Wohngebieten zu erwartenden Schwerlastverkehr durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und für Fahrzeuge infolge von Bautätigkeit ausgelegt.</p> <p>Zur Herstellung der Garagenzeile (1966 bzw. 1968) wurden Geländeauffüllungen vorgenommen und die Garagen in den Hangbereich geschoben, um den nach LBO erforderlichen Stauraum zur Straße zu gewährleisten. Der Hang ist relativ geringmächtig mit Lehm überdeckt, was bei starken und anhaltenden Niederschlägen zu Abrutschungen über dem schiefrigen Tonstein führen kann. Da die alte Garagenzeile nur unzureichend statisch gesichert war, was bereits aus einer Bauschadenbeurteilung vom 10.11.1972 hervorgeht, wurden die Garagen nach einem Beschluss des GR 2008 abgebrochen und durch neue ersetzt.</p> <p>Durch die Bebauung wird der natürliche Oberflächenwasserabfluss im Planbereich nicht wesentlich verändert, zusätzlich sind Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit und zur Rückhaltung von Regenwasser im Baugebiet getroffen. Die Entwässerungsplanung wurde insgesamt mit den Fachbehörden abgestimmt. Durch die geregelte Ableitung von Regenwasser aus dem Baugebiet sind keine negativen Auswirkungen auf die Unterlieger zu befürchten.</p> <p>Die Auswirkungen auf die Tierwelt und notwendige Maßnahmen sind in einer speziellen Artenschutzrechtlichen Untersuchung beschrieben. Maßnahmen für die Zauneidechse wurde unter Begleitung eines Biologen und nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits umgesetzt.</p> <p>Der Bedarf an Wohnraum besteht weiterhin. Auf die Stellungnahme zum Schreiben des RP Stuttgart wird verwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme, die Stellungnahme der Verwaltung und Planer wird beschlossen.</p>

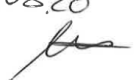
STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
 <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p style="text-align: right;">131</p> <p><b>Niedziolka, Tanja</b></p> <hr/> <p><b>Von:</b> [Redacted] <b>Gesendet:</b> Mittwoch, 19. August 2020 16:13 <b>An:</b> _Gemeinde <b>Cc:</b> Niedziolka, Tanja; Holmer, Isabell <b>Betreff:</b> Fristgerechter Einspruch gegen Bebauungsplan "alter Sportplatz" Frickenhausen <b>Anlagen:</b> Einspruch.pdf</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Bitte geben Sie das Einspruch-Schreiben für die Bebauungspläne Fristgerecht an die zuständige Abteilung weiter. Vielen Dank und einen angenehmen Tag Falls Sie noch Fragen haben sollten kontaktieren Sie mich bitte unter meiner Privaten E-Mail: [Redacted]</p>		

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS-VORSCHLAG
<p align="right">13)</p> <p align="center">Frickenhausen den 18.08.2020</p> <p>Rathaus Frickenhausen                  z.H. Ortsbauamt                  Mittlere Str. 18                  72636 Frickenhausen</p> <p><b>Einspruch gegen das Baugebiet „alter Sportplatz“ (Bebauungsplan)</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit möchte meine Frau , meine Kinder und ich                  Fristgerecht gegen das von Ihnen geplante Baugebiet „alter Sportplatz“ Einspruch erheben.</p> <p>Gründe hierfür sind wie folgt:</p> <p><b>1.Straßensituation:</b>                  Aufgrund der schmalen und ungeraden Straßenverhältnisse ist die Durchfahrt für LKW's an manchen Stellen fast unmöglich und bringt bei Schäden an Fahrzeugen sehr viel Ärger mit sich.                  Folgend ein schönes Beispiel, das vor kurzem von mir aufgenommenen Bild mit einem „kleinen“ LKW. Links streift er schon an der Hecke (zukünftige Grenze) und rechts hat er wenige cm bis zu den parkenden Autos. An manchen Stellen wie an Hausnummer 10 + 12 hat die Straße die angegebene Breite aus dem Verkehrseinschätzen nicht.</p> 	<p>Die Kantstraße hat im Bestand im Bereich des Plangebiets eine Fahrbahnbreite zwischen 5,4 m und 5,5 m. Die bestehenden Fahrbahnbreiten sind für einen Begegnungsverkehr PkW-LkW nach der Richtlinie für das Anlegen von Stadtstraßen (RASt 06) als auch für das Passieren von 3-achsigen Versorgungsfahrzeugen ausreichend dimensioniert.</p> <p>Mit „Schwerlastverkehr“ in dem am Ortsrand liegenden Baugebiet dürfte nur ausnahmsweise, überdies allenfalls während der Bauphase oder mit Ausnahme der Versorgungsfahrzeuge in Ausnahmen zu rechnen sein. Im Bild ist überdies gut zu erkennen, dass die Hecke überhängig zum Straßenraum ist, und so den Straßenraum schmälert, was dem LkW zum Verhängnis wird und er deshalb im oberen Ladeteil diese streift. Die geplante Grundstücksgrenze wird künftig an der Hinterkante der unterhalb der Hecke liegenden Mauer festgelegt.</p> <p>Der Gutachter tögelplan führt zu den bestehenden Straßenbreiten aus: <i>„Der neu hinzukommende Verkehr, einschl. möglicher Ver- und Entsorgungsfahrten durch Schwerverfahrzeuge erfordert gegenüber heute nicht mehr zusätzliche Verkehrsraumbreite. Auf allen (geradlinig geführten) Straßenabschnitten müssen verkehrsrechtlich bereits heute mindestens 3 Meter lichte Durchfahrtsbreite für die Durchfahrt von Rettungsfahrzeugen, aber auch Ver- und Entsorgungsfahrzeugen, wie z.B. die Müllabfuhr vorhanden sein.“</i></p> <p>Auch die Kurvenbereiche werden auch heute schon durch größere Fahrzeuge befahren.</p>	<p>Kenntnisnahme, die Stellungnahme der Verwaltung und Planer wird beschlossen.</p>

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p>Wie Sie oben schon lesen konnten haben wir 2 Kinder die gern draußen sind und auch mal auf der Straße spielen. Bei einem erhöhten Baumaschinenverkehr wird die Gefahr von einem Verkehrsunfall bei den Straßenverhältnissen sehr hoch. Hierfür wäre ein Verkehrsgutachten und keine Verkehrseinschätzung auch in der Bauzeit sehr wichtig anzusehen. Sie werden sicherlich verstehen das uns das Leben unserer Kinder wichtiger ist als ein paar Tausend Euro mehr oder weniger für die Gemeinde. Es gibt einfach keine Ausweichfläche für die Kinder wenn ein Auto und ein LKW sich begegnen.</p> <p>Wie Sie auf dem Bild auch erkennen können besitzen wir einen Wohnwagen. (Aufbau 5,1m x 2,3m) Mit unserem Auto (Ford Tourneo Costum) und dem Anhänger kommen wir nicht um die Kurven der Kantstr. und dem Reuteweg ohne an Zaun und/oder Hecke hängen zu bleiben.</p>  <p><b>2. Baustellenverkehr / Beschädigungen am Haus und Hof:</b> Wir vermuten eine starke Beschädigung an unserem Haus durch die massiven Erdbewegungen. Hier erwarten wir vor dem Bau ein Gutachten das sowohl vor dem Bau unser Haus und Hof begutachtet und nach dem Bau ein weiteres Gutachten durchführt. Das Gutachten und alle entstandenen Schäden werden durch die Gemeinde selbstverständlich zu 100% getragen. Die Standfestigkeit der Kantstr. und unser Haus ist nicht für ein so hohes Verkehrsaufkommen und natürlich für ein so hohes Verkehrsgewicht ausgelegt bzw. gebaut worden. Wartende LKW's werden hier die Straße mehrere Stunden am Tag blockieren und die Straßensituation/Qualität sehr beeinträchtigen.</p> <p><b>3. Sportgaststätte</b> Jeder Frickenhäuser kennt das Problem ein schönes, gutes und bezahlbares Restaurant in der Umgebung zu finden, wo für Kinder noch etwas geboten ist und die Eltern in Ruhe essen können. Mit dem neuen Pächter klappt das sehr gut! Er musste dank Corona auch weit in die Wiese seinen Biergarten erweitern. Sonst sind hier nur wenige Gäste auf der eigentlichen Terrasse gestattet und das Restaurant kann sich dann vermutlich nicht mehr tragen. Auf dieser Wiese wird später dann ein Haus stehen und der erweiterte „Biergarten“ muss wieder weichen. In den heutigen Zeiten ist das ein Todesurteil für ein Restaurant. Es ist derzeit eine Freude als Anwohner zu sehen wie schön das Restaurant/ die Umgebung angenommen wird und wie die Kinder auf der Wiese die Außenanlage genießen. Da nimmt man auch in Kauf das Regelmäßig die Sperrstunde überschritten wird. Aber da die Anwohner von Frickenhausen dort einen Platz gefunden haben wo in Ruhe und Geselligkeit den Abend genossen werden kann ist das umso schöner. Eine so nahe Bebauung würde diese letzte „OASE“ in Frickenhausen zerstören und Lebensqualität in der Gemeinde verlieren.</p> <p style="text-align: right;">Seite 2/3</p>	<p>Das bislang schon geltende Rücksichtnahmegebot auf den gemischt genutzten Verkehrsflächen der Kantstraße, des Reutewegs und der Keplerstraße gilt auch weiterhin. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Möglichkeiten, wie u.a. den neuen Spielplatz im Bürgerpark oder den angrenzenden Wald die als Spielfläche im Freien genutzt werden können. Eine Aufweitung des Kurvenbereichs Reuteweg/Kantstraße wird zur Verbesserung der Fahrbeziehung Kantstraße in das Baugebiet und damit auch der Fahrbeziehung in den Reuteweg vorgehen.</p> <p>Die Kantstraße, der Reuteweg und die Keplerstraße wurden im Jahr 2006 im Rahmen der Erneuerung des Kanals und der Wasserleitung zum Großteil saniert. Der Straßenausbau erfolgte nach geltenden Richtlinien und ist somit auch für den in Wohngebieten zu erwartenden Schwerlastverkehr durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und für Fahrzeuge infolge von Bautätigkeit ausgelegt. Mit vermehrtem Schwerlastverkehr ist während der Bauphase zu rechnen. Es handelt sich um einen temporären Zeitraum. Beeinträchtigungen während der Bauphase können nicht ausgeschlossen werden. Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen wird im Zuge der Erschließungsplanung ein Konzept zur bestmöglichen Verteilung des Baustellenverkehrs ausgearbeitet. Entsprechende Hinweise werden auch den künftigen Bauherren weitergegeben. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahme ist für erkennbar direkt betroffene Grundstücke und Gebäude ein Beweissicherungsverfahren vorgesehen. Sofern Anlieger nachweislich durch die Baumaßnahmen Schäden an ihrem Eigentum erleiden, erfolgt ein gutachterlich festgesetzter Schadensausgleich.</p> <p>Die Sportgaststätte genießt baurechtlich Bestandsschutz, die Außenbewirtschaftung hat eine gaststättenrechtliche Erlaubnis. Demnach ist die Gaststätte so zu betreiben, dass die Immissionswerte für Wohnbebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet eingehalten sind. Dies gilt bereits bislang gegenüber bestehender Wohnbebauung in der Kantstraße. Um die künftigen Bewohner auf den Bestandsschutz der Gaststätte speziell hinzuweisen, wird im Bebauungsplan ein ergänzender Hinweis aufgenommen, wonach der ordnungsgemäße und genehmigte Gaststättenbetrieb zu dulden ist. Eine Grünfläche als Puffer zur Wohnbebauung ist vorgesehen. Der Wald als benachbarte Erholungsfläche mit einem vorgeschobenen Grüngürtel bleibt erhalten. Die Planung wurde hinsichtlich der Erschließung so konzipiert, dass Konfliktpotenzial zulasten der Gaststätte durch einen diskutierten „Erschließungsring“ ausgeschlossen ist.</p>	

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p><b>4. Waldabstand / Artenschutz</b> Die Bebauung so nah am Wald ist zu gefährlich und wird mit der Zeit den Wald kosten. Wer unter der Woche schon im Biergarten der Sportgaststätte gesessen ist, konnte beobachten wie Rehe und andere Tiere aus dem Wald auf den „alten Sportplatz“ kommen um dort nach Futter zu suchen. Hier wird man sehr stark in die Natur eingreifen, ob man das in heutiger Zeit ignorieren kann, das bleibt fraglich...</p>  <p><b>Vorschlag:</b> Eine einreihige Bebauung in den Hang ohne erweiterten Straßenbau und Erschließung einer neuen Straße, würde fast alle Probleme aus der Welt schaffen. Ähnliche Bauweise wie die Keplerstr., unten Garage und oben Wohnen. Natürlich sind es dann nur noch ca. 50% der Häuser. Jedoch haben wir genügend Abstand zum Wald und zur Sportgaststätte. Es bleibt einfach genug Raum für alles Bestehende was derzeit zur Verfügung steht und sehr geschätzt wird. Die Gemeinde spart sich zudem auch viel Geld bei der Erschließung, die Leitungen und das Abwasser ist in der Kantstr. schon vorhanden. Die LKW Fahrten minimieren sich auch um ein Vielfaches. In dem Zuge macht man dann die Kantstr. breiter, rückt die 1,5m weiter in den Hang. Und lockert die Verkehrssituation damit stark auf.</p> <p>Vielen Dank für Ihre Wahrnehmung unserer Sicht, die Annahme unseres Einspruchs schreiben wir hoffen die Gemeinde und die Anwohner finden eine gemeinsame Lösung wo alle beteiligten Einverstanden sind.</p> <p style="text-align: right;">Seite 3/3</p>	<p>Tatsächlich unterschreitet die geplante Bebauung den faktisch vorhandenen Waldabstand am nordwestlichen Bereich durch ein projektiertes Gebäude und im Osten durch den geplanten Parkplatz. In der Abwägung ist hierbei zu berücksichtigen, dass der Waldabstand schon durch ein bestehendes Gebäude (Sportgaststätte) im unmittelbaren Nachbarbereich unterschritten ist und die Waldbewirtschaftung bereits entsprechend angepasst ist.</p> <p>Die Fachbehörden und die Stadt Nürtingen sind in die Planungen einbezogen und entsprechende Lösungen zum Schutz des Waldes und der künftigen Bebauung sind in einer entsprechenden Interessensabwägung erarbeitet.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Belange sind in der SaP abgehandelt. Auf die Beschreibung der Umweltbelange in Ziffer C der Begründung wird verwiesen.</p> <p>Da eine Bebauung des Geländes Alter Sportplatz der Entlastung des steigenden Wohndrucks geschuldet ist und dem Bedürfnis der Schutzgüter u.a. durch eine moderate Bebauung (Wegfall der 3. Bauzeile) Rechnung getragen wird, ist der Vorschlag der Einwender zwar nachvollziehbar, jedoch fällt die Gewichtung zu Gunsten der vorliegenden Planung aus.</p>	

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS-VORSCHLAG
<p align="right">14)  <i>Empfang 20.08.20</i>  </p> <p align="center">Frickenhausen, den 20.08.2020</p> <p>An die                  Gemeinde Frickenhausen                  Mittlere Straße 18                  72636 Frickenhausen</p> <p>Bebauung "Alter Sportplatz"                  hier: Anregung/Einlassung zur beabsichtigten Bebauung</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>als Anwohner der Keplerstraße haben wir den von Ihnen im Internet eingestellten Bebauungsplanentwurf und die Fachgutachten aufmerksam gelesen. Obwohl wir einer grundsätzlichen Bebauung des "alten Sportplatzes" nicht im Wege stehen wollen, haben wir dennoch einige Einwände, die wir auf diesem Wege mitteilen wollen:</p> <p>1. <b>Gastronomie:</b> Die vor geraumer Zeit nach einem Pächterwechsel "neu" betriebene Waldhornstube hat sich nach unserem Eindruck hervorragend entwickelt. Die Gaststätte scheint gut besucht. Insbesondere die Ortsrandlage mit umfangreicher Außenbewirtschaftung und grünem Panorama sind neben gutem preiswertem Essen der Schlüssel hierzu. Beides zusammen ist in Frickenhausen leider eine Seltenheit. Probleme mit Baulärm und später hinzuziehenden sind vorprogrammiert.</p> <p>2. <b>Lage des Baugebietes:</b> Ein Teil der Bauplätze unterschreitet den eigentlich erforderlichen Mindestwaldabstand. Ein weiteres Zurückdrängen des Waldes / weitere Fällungen kann nicht im Sinne einer nachhaltigen Zukunft angesichts der gegenwärtigen "Klimaerwärmungsdebatte" sein. Schon die zurückliegenden Fällungen auf Frickenhäuser Gemarkung des alten Sportplatzes sind in der „Reuttesiedlung“ auf flächendeckendes Unverständnis gestoßen und durchaus aufgefallen.</p>	<p>Die Ausführungen zur Gastronomie werden zur Kenntnis genommen. Die Gaststätte unterliegt bereits heute der Rücksichtnahme gegenüber angrenzender Wohnbebauung und kann weiterbetrieben werden. Um die künftigen Bewohner auf den Bestandschutz der Gaststätte speziell hinzuweisen, wird im Bebauungsplan ein ergänzender Hinweis aufgenommen, wonach der ordnungsgemäße und genehmigte Gaststättenbetrieb zu dulden ist.</p> <p>Beeinträchtigungen durch Baulärm können nicht ausgeschlossen werden, sind aber temporär.</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens sind diverse Interessens- und Güterabwägungen vorzunehmen. Mit Ausweisung des Baugebiets rückt eine Bebauung u.a. dem Waldrand näher. Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand liegt bei 30 m. Tatsächlich unterschreitet die geplante Bebauung den faktisch vorhandenen Waldabstand am nordwestlichen Bereich durch ein projektiertes Gebäude und im Osten durch den geplanten Parkplatz. In der Abwägung ist hierbei zu berücksichtigen, dass der Waldabstand schon durch ein bestehendes Gebäude (Sportgaststätte) im unmittelbaren Nachbarbereich bereits unterschritten ist und die Waldbewirtschaftung bereits entsprechend angepasst ist. Die Gemeinde hat sich mit den zuständigen Forstämtern ins Benehmen gesetzt und einen Kompromiss gefunden, der allen Interessen gerecht wird.</p>	<p>Kenntnisnahme, die Stellungnahme der Verwaltung und Planer wird beschlossen.</p>

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p>3. <b>Verkehr:</b> Ganz besonders möchten wir jedoch die von uns befürchteten langfristigen Nachteile für Anwohner in Sachen Verkehr betonen. Wir geben zu bedenken, dass kein Verkehrsgutachten, sondern lediglich eine Verkehrsabschätzung vorgenommen wurde. Eine rechtliche Einordnung liegt uns fern. Wir gehen aber davon aus, dass eine Verkehrsschätzung nicht mit einem Verkehrsgutachten gleich zu setzen ist. Insofern stellt sich die Frage inwiefern dem damaligen Beschluss des Gemeinderates über ein Gutachten genügend Rechnung getragen wurde.</p> <p>Im ursprünglichen Bebauungsplan wird eine Erschließung über die Kantstraße aufgeführt. Wir sind uns aber sicher, dass sich der Verkehr in ähnlichen Teilen (wie auch in der Verkehrsabschätzung beschrieben) auf die Kant- und Keplerstraße verteilen wird. Insofern sind wir als Anwohner der Keplerstraße unmittelbar betroffen. Aus unserer Sicht ergeben sich hinsichtlich des Verkehrs zwei Problemfelder:</p> <p>a.) Bauverkehr: Uns erschließt sich nicht, inwiefern ein Bauverkehr über die Kant- und Keplerstraße ohne erhebliche Beeinträchtigungen über vermutlich <u>mehrere</u> Jahre für die Anwohner hinsichtlich Begegnungsverkehr, Wartezeiten, Parkverbote und <u>Schäden an Grundstücken/Gebäuden</u> ablaufen soll. Aus eigener Erfahrung sind die Kurven und Engstellen mit einem Anhänger schon jetzt nur mit höchster Vorsicht und erschwerten Bedingungen passierbar. Schon im gegenwärtigen Zustand sind dank der fehlenden Gehwege Fußgänger (insbesondere Alte, Junge und Kinder) bei z.B. Lieferverkehr durch Lkws durchaus gefährdet.</p> <p>b.) Verkehrssituation nach der Bebauung: Sowohl die Kant- als auch die Keplerstraße sind hinsichtlich Parkraum und Ausweichmöglichkeiten bei Begegnungsverkehr bereits jetzt ausgeschöpft. Ein Aneinander vorbeifahren von zwei Pkw im Begegnungsverkehr ist bei gegenwärtiger Parksituation an Engstellen nicht möglich. Jede weitere Fahrbewegung verschärft diese Situation noch. Parkverbote würden manche Anwohner erheblich schlechter stellen, da einige Häuser entstehungsbedingt über keine oder nur einen eigenen Stellplatz bzw. Garage verfügen. Auch eine Einbahnstraßenregelung würde für uns erhebliche Nachteile mit sich bringen. Durch sie würde jede Fahrbewegung der Kant- und Keplerstraße, sowie des Baugebietes an unserem Haus vorbeiführen. Dies ist bislang bei Weitem nicht der Fall.</p> <p>Durch die oben genannten Punkte befürchten wir eine <b>erhebliche</b> Schlechterstellung der jetzigen Anwohner zum Ist-stand.</p> <p>Wir bitten daher darum die oben genannten Punkt zu berücksichtigen.</p>	<p>Es handelt sich um ein Baugebiet mit 11 Bauplätzen. Der Gemeinderat wollte wissen mit welchen zusätzlichen verkehrlichen Belastungen durch eine zusätzliche Bebauung zu rechnen ist. Diese Aussage beinhaltet die Verkehrsabschätzung.</p> <p><i>Der Gutachter Tögelplan führt zu den Straßenbreiten aus: „Der neu hinzukommende Verkehr, einschl. möglicher Ver- und Entsorgungsfahrten durch Schwerfahrzeuge erfordert gegenüber heute nicht mehr zusätzliche Verkehrsraumbreite. Auf allen (geradlinig geführten) Straßenabschnitten müssen verkehrsrechtlich bereits heute mindestens 3 Meter lichte Durchfahrtsbreite für die Durchfahrt von Rettungsfahrzeugen, aber auch Ver- und Entsorgungsfahrzeugen, wie z.B. die Müllabfuhr vorhanden sein.“</i></p> <p>Auch die Kurvenbereiche werden auch heute schon durch größere Fahrzeuge befahren.</p> <p>Mit vermehrtem Schwerlastverkehr ist während der Bauphase zu rechnen. Es handelt sich um einen temporären Zeitraum. Beeinträchtigungen während der Bauphase können nicht ausgeschlossen werden. Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen wird im Zuge der Erschließungsplanung ein Konzept zur bestmöglichen Verteilung des Baustellenverkehrs ausgearbeitet. Entsprechende Hinweise werden auch den künftigen Bauherren weitergegeben.</p> <p>Im Rahmen der Erschließungsmaßnahme ist für erkennbar direkt betroffene Grundstücke und Gebäude ein Beweissicherungsverfahren vorgesehen. Sofern Anlieger nachweislich durch die Baumaßnahmen Schäden an ihrem Eigentum erleiden, erfolgt ein gutachterlich festgesetzter Schadensausgleich.</p> <p>Lt. der Verkehrsabschätzung ist auf den Wohnwegen (Kantstraße, Reuteweg und Keplerstraße) während der Spitzenstunden im Mittel nur alle 12 bis 20 Minuten eine zusätzliche Kraftfahrzeugfahrt zu verzeichnen. Mit einer Verteilung auf die angrenzenden Straßen wird gerechnet.</p> <p>Das bislang schon geltende Rücksichtnahmegebot auf den gemischt genutzten Verkehrsflächen der Kantstraße, des Reutewegs und der Keplerstraße gilt auch weiterhin. Ob zur Einhaltung dieser schon heute geltenden Voraussetzungen zusätzliche Straßenverkehrsrechtliche Anordnungen notwendig werden bleibt abzuwarten.</p> <p>Durch die ausreichend dimensionierten Baugrundstücke und den geplanten Parkplatz im neuen Baugebiet ist nicht mit parkenden PKW in angrenzenden Straßen zu rechnen,</p> <p>Von einer befürchteten erheblichen „Schlechterstellung“ durch die verkehrliche Situation ist aufgrund der Verkehrsabschätzung nicht auszugehen.</p>	



STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS-VORSCHLAG
<div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">15)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin-bottom: 20px;"> <p align="center"><b>EINGANG</b> 19. Aug. 2020 Gemeinde Frickenhausen</p> </div> <p align="center">18.08.2020</p> <p>Rathaus Frickenhausen          Abtl. Ortsbauamt          Mittlere Str. 18          72636 Frickenhausen</p> <p>Betr. Einspruch gegen Bebauung „Alter Sportplatz“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>ich erhebe Einspruch gegen die Bebauung des alten Sportplatz aus folgenden Gründen:</p> <p>Der Verkehr in den viel zu eng bebauten Straßen nimmt erheblich zu, zumal die Bebauung in den fünfziger Jahren erfolgte und ob das alles hält wenn Schwerlastfahrzeuge und Baufahrzeuge ständig durch fahren? Es ist ohnehin schon eng, auch für Feuerwehr und Rettungswagen, genauso wie für die Entsorgungsfahrzeuge.</p> <p>Wenn oben genannte Fahrzeuge kommen schon schwer und ohne Schäden zu verursachen durch kommen wie wollen die Baustellenfahrzeuge und Schwerlastverkehr ohne Schäden durch kommen?</p> <p>Die Kantstraße, Keplerstraße und der Reuteweg sind bis jetzt ohne Durchgangsverkehr. Auf diesen Straßen können unsere Kinder noch in Ruhe spielen.</p> <p>Dann sollte sich jeder, der es in Erwägung zieht ein Haus oder eine Wohnung am alten Sportplatz zu kaufen, bewusst sein, die Sportgaststätte war vorher schon da, weil es nun doch zu laut werden könnte durch die Gäste auf der Terrasse... Wir haben keine guten Gaststätten mehr in Frickenhausen, nichts womit man auch seinen eigenen Besuch „locken“ könnte, aber unsere Sportgaststätte kommt dem sehr nahe.</p> <p>Da auch ich etwas für unsere Umwelt tue, erwähne ich hier auch den Klimaschutz. Eine Bebauung mit Straßen, Häusern und Garagen ist, im Hinblick auf den Jetzt-Zustand ein negativer Einfluss auf Wasserhaushalt, Natur und lokales Klima. Diese Fläche ist eine Wasserrückhaltefläche bei Starkregen zum Beispiel. Das hat wiederum Auswirkungen auf Schlammschäden. Wer kommt dafür auf?</p> <p>Der alte Sportplatz grenzt laut Regionalplan direkt an einen regionalen Grünzug und ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an.</p>	<p>Dem Bauungsplan liegt eine Verkehrsabschätzung Tögelplan vom 24.01.2020 zu Grunde. Künftig ist, lt. der Verkehrsabschätzung, auf den Wohnwegen (Kantstraße, Reuteweg und Keplerstraße) während der Spitzenstunden im Mittel nur alle 12 bis 20 Minuten eine zusätzliche Kraftfahrzeugfahrt zu verzeichnen. Insofern kann unterstellt werden, dass sich dies auf die Situation der Anwohner nicht erheblich auswirken dürfte. Das bislang schon geltende Rücksichtnahmegebot auf den gemischt genutzten Verkehrsflächen der Kantstraße, des Reutewegs und der Keplerstraße gilt auch weiterhin. <i>Der Gutachter Tögelplan führt zu den Straßenbreiten aus: „Der neu hinzukommende Verkehr, einschl. möglicher Ver- und Entsorgungsfahrten durch Schwerfahrzeuge erfordert gegenüber heute nicht mehr zusätzliche Verkehrsraumbreite. Auf allen (geradlinig geführten) Straßenabschnitten müssen verkehrrechtlich bereits heute mindestens 3 Meter lichte Durchfahrtsbreite für die Durchfahrt von Rettungsfahrzeugen, aber auch Ver- und Entsorgungsfahrzeugen, wie z.B. die Müllabfuhr vorhanden sein.“</i></p> <p>Die Kantstraße, der Reuteweg und die Keplerstraße wurden im Jahr 2006 im Rahmen der Erneuerung des Kanals und der Wasserleitung zum Großteil saniert. Der Straßenausbau erfolgte nach geltenden Richtlinien und ist somit auch für den in Wohngebieten zu erwartenden Schwerlastverkehr durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und für Fahrzeuge infolge von Bautätigkeit ausgelegt. Mit vermehrtem Schwerlastverkehr ist während der Bauphase zu rechnen. Es handelt sich um einen temporären Zeitraum. Beeinträchtigungen während der Bauphase können nicht ausgeschlossen werden. Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen wird im Zuge der Erschließungsplanung ein Konzept zur bestmöglichen Verteilung des Baustellenverkehrs ausgearbeitet. Entsprechende Hinweise werden auch den künftigen Bauherren weitergegeben.</p> <p>Im Rahmen der Erschließungsmaßnahme ist für erkennbar direkt betroffene Grundstücke und Gebäude ein Beweissicherungsverfahren vorgesehen. Sofern Anlieger nachweislich durch die Baumaßnahmen Schäden an ihrem Eigentum erleiden, erfolgt ein gutachterlich festgesetzter Schadensausgleich.</p> <p>Die Gaststätte ist so zu betreiben, dass die Immissionswerte für Wohnbebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet eingehalten sind. Dies gilt bereits bislang gegenüber bestehender Wohnbebauung in der Kantstraße. Für den ordnungsgemäßen Betrieb hat der Betreiber zu sorgen. Zum neuen Wohngebiet hin erfolgt eine Abgrenzung durch Festsetzung eines Pflanzgebots. Dieser Sichtschutz kann z.B. durch eine Wallaufschüttung, ergänzt durch eine Wand zum weiteren Schallschutz erweitert werden. Um die künftigen Bewohner auf den Bestandsschutz der Gaststätte speziell hinzuweisen, wird im Bauungsplan ein ergänzender Hinweis aufgenommen, wonach der ordnungsgemäße und genehmigte Gaststättenbetrieb zu dulden ist.</p> <p>Auswirkungen auf die angesprochenen Schutzgüter werden – wie unter C der Begründung erläutert – durch entsprechende Maßnahmen minimiert.</p> <p>Den Planungen liegt ein Entwässerungskonzept zu Grunde, das mit den Fachbehörden abgestimmt ist. Durch die geregelte Ableitung von Regenwasser aus dem Baugebiet sind keine negativen Auswirkungen auf die Unterlieger zu befürchten. Die Dimensionierung der Anlagen wird hierbei am Bedarf ausgerichtet. Starkregenereignisse sind nicht vorhersehbar und eine Ausrichtung sämtlicher öffentlicher Einrichtungen auf Ausnahmestände sind im Rahmen der Kostenumlagen nicht darstellbar und deshalb unverhältnismäßig.</p>	<p>Kenntnisnahme, die Stellungnahme der Verwaltung und Planer wird beschlossen.</p>

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p>Am östlichen Rand des Sportplatzes sind Garagen geplant, weil die Tragfähigkeit fehlt. Ist genauso gedankenlos. Denn der Waldrand ist kein Parkplatz. Ist er nicht jetzt sollte er in Zukunft auch nicht sein!!! Zumal auch die Wechselwirkungen mit Waldrand und Naturschutzzone unberücksichtigt bleiben.</p> <p>Gebt dem Platz lieber eine sinnvolle Bedeutung, das wofür er „gemacht“ wurde.</p> <p>Man könnte doch auch Freizeit – Fitness- Geräte aufstellen, hab ich schon öfter gesehen. So behält der Platz seine Bedeutung und auch die Sportgaststätte könnte davon profitieren. 😊</p>	<p>Am östlichen Waldrand sind keine Garagen geplant, sondern es sollen zusätzliche offene Stellplätze geschaffen werden, um einem Parkdruck im Gebiet entgegenzuwirken. Die Stellflächen sollen mit wasserdurchlässigem Material ausgeführt werden, um den Eingriff in das Schutzgut Boden zu minimieren. Die Tragfähigkeit ist lt. Geologischem Bericht gegeben.</p> <p>Der Alte Sportplatz hat seine Funktion mit Bau des Stadions bereits in den frühen 70er Jahren verloren. Er wurde als Freizeitfläche gepflegt und der Bevölkerung weiter zur Verfügung gestellt. In den letzten Jahren hat die Nutzung als Erholungs- und Spielfläche zunehmend an Attraktivität verloren. Alternative attraktivere Freizeit-, Erholungs- und Spielflächen stehen in der Gemeinde zur Verfügung. Da es an Wohnbauflächen mangelt ist deren Ausweisung hier größeres Gewicht beizumessen.</p>	

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS-VORSCHLAG
<div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">16)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto 10px auto;"> <p align="center"><b>EINGANG</b> 19. Aug. 2020 Gemeinde Frickenhausen</p> </div> <p align="center">18.08.2020</p> <p>Gemeinde Frickenhausen          Abtl. Ortsbauamt          Mittlere Str. 18          72636 Frickenhausen</p> <p>Betr.: Einspruch gegen Baugebiet „Alter Sportplatz“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Ich erhebe Einspruch gegen die Bebauung des alten Sportplatz! Meinen Einspruch begründe ich wie folgt:</p> <p>Mein Haus wurde in den fünfziger Jahren gebaut, wer bezahlt mir Schäden, die sich durch die Bebauung durch Schwertransporte (enge Straßenverhältnisse) oder durch die Niederschläge (kurze Regenwassersiele) ergeben? Die Entwässerungssiele bei uns in der Keplerstraße kann die Mengen an Wasser durch Starkregen zum Beispiel jetzt schon kaum mehr auffangen, eine weitere Versiegelung lässt erhebliche Mehrmengen an oberflächlich abfließenden Niederschläge mit erhöhtem Risiko von Schlamm – und Wasserschäden erwarten!</p> <p>Des weiteren bleiben die Straßenverhältnisse wie gehabt, was heißt dass diese durch die Enge eh schon sehr schlecht sind, durch den anstehenden Mehrverkehr noch schlechter, noch befahrener, noch enger. Baustellenfahrzeuge sollen durch Keplerstr., Kantstr. und Reuteweg fahren, ohne dass was beschädigt wird, wo Feuerwehr, Krankenwagen, Müllauto und auch Möbellieferanten schon Probleme haben. Wer bezahlt die Schäden?</p> <p>Ich verstehe nicht, dass der Alte Sportplatz jetzt bebaut werden darf/soll, und vor Jahren, als im Gespräch war, dass Kantstraßenbewohner Erdgaragen, zur Entlastung der Straßenverhältnisse haben wollten, es hieß, das ginge nicht!! Warum geht es jetzt?</p> <p>Die Garagen für die Anwohner beider Straßen wurden erneuert, weil der Hang nachgab. Die Grünfläche gegenüber vom alten Sportplatz soll als Parkplatz dienen, auch hier ist die Tragfähigkeit nicht gewährleistet. Irgendwann sind die Garagen dann plötzlich „weg“, weil der Hang auch nachgab. Sie müssen dann auch wieder aufgebaut werden, wieder Baustellenfahrzeuge und Schwertransport, wieder Belastung für die Straße, die in den fünfziger gebaut wurde und für die damaligen Verhältnisse „passend“ gemacht!!!!</p>	<p>Die Kantstraße, der Reuteweg und die Keplerstraße wurden im Jahr 2006 im Rahmen der Erneuerung des Kanals und der Wasserleitung zum Großteil saniert. Der Straßenausbau erfolgte nach geltenden Richtlinien und ist somit auch für den in Wohngebieten zu erwartenden Schwerlastverkehr durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und für Fahrzeuge infolge von Bautätigkeit ausgelegt. Mit vermehrtem Schwerlastverkehr ist während der Bauphase zu rechnen. Es handelt sich um einen temporären Zeitraum. Beeinträchtigungen während der Bauphase können nicht ausgeschlossen werden. Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen wird im Zuge der Erschließungsplanung ein Konzept zur bestmöglichen Verteilung des Baustellenverkehrs ausgearbeitet. Entsprechende Hinweise werden auch den künftigen Bauherren weitergegeben. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahme ist für erkennbar direkt betroffene Grundstücke und Gebäude ein Beweissicherungsverfahren vorgesehen. Sofern Anlieger nachweislich durch die Baumaßnahmen Schäden an ihrem Eigentum erleiden, erfolgt ein gutachterlich festgesetzter Schadensausgleich.</p> <p>Durch die Bebauung wird der natürliche Oberflächenwasserabfluss im Planbereich nicht wesentlich verändert, zusätzlich sind Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit und zur Rückhaltung von Regenwasser im Baugebiet festgesetzt. Die Entwässerungsplanung wird insgesamt mit den Fachbehörden abgestimmt. Durch die geregelte Ableitung von Regenwasser aus dem Baugebiet sind keine negativen Auswirkungen auf die Unterlieger infolge der Neubebauung zu befürchten.</p> <p>Mit Ausnahme einer Aufweitung im Bereich Reuteweg/Kantstraße wird sich an den Straßenverhältnissen nichts ändern. <i>Der Gutachter Tögelplan führt hierzu aus: „Der neu hinzukommende Verkehr, einschl. möglicher Ver- und Entsorgungsfahrten durch Schwerfahrzeuge erfordert gegenüber heute nicht mehr zusätzliche Verkehrsraumbreite. Auf allen (geradlinig geführten) Straßenabschnitten müssen verkehrsrechtlich bereits heute mindestens 3 Meter lichte Durchfahrtsbreite für die Durchfahrt von Rettungsfahrzeugen, aber auch Ver- und Entsorgungsfahrzeugen, wie z.B. die Müllabfuhr vorhanden sein.“</i></p> <p>Auch die Kurvenbereiche werden auch heute schon durch größere Fahrzeuge befahren. Das bislang schon geltende Rücksichtnahmegebot auf den gemischt genutzten Verkehrsflächen der Kantstraße, des Reutewegs und der Keplerstraße gilt auch weiterhin.</p> <p>Die Bebauung des Alten Sportplatzes ist letztendlich dem zunehmend wachsenden Druck nach Wohnraum geschuldet, der in den letzten Jahren stark angewachsen ist.</p> <p>Zur Herstellung der Garagenzeile (1966 bzw. 1968) wurden Geländeauffüllungen vorgenommen und die Garagen in den Hangbereich geschoben, um den nach LBO erforderlichen Stauraum zur Straße zu gewährleisten. Der Hang ist relativ geringmächtig mit Lehm überdeckt, was bei starken und anhaltenden Niederschlägen zu Abrutschungen über dem schiefrigen Tonstein führen kann. Da die alte Garagenzeile nur unzureichend statisch gesichert war, was bereits aus einer Bauschadenbeurteilung vom 10.11.1972 hervorgeht, wurden die Garagen nach einem Beschluss des GR 2008 abgebrochen und durch Neue ersetzt.</p> <p>Aufgrund der bekannten Probleme mit dem Hang wurde im geplanten Baugebiet auf eine Bebauung des östlichen Bereiches verzichtet, auch wenn dies mit entsprechenden Gründungsmaßnahmen möglich gewesen wäre. Der geplante offene Parkplatz dient zu Regelung der Parkierung. Die Belastung durch den Parkplatz auf den Hangbereich ist deutlich geringer als bei einer Bebauung mit einem Gebäude. Die Planung des Parkplatzes erfolgt unter Berücksichtigung statischer Gesichtspunkte.</p>	<p>Kenntnisnahme, die Stellungnahme der Verwaltung und Planer wird beschlossen.</p>

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p>Wir haben hier in unserem Wohngebiet ein kleines Stück Naherholung, welches Sie als Gemeinde jetzt auch noch wegnehmen und/ oder kaputt machen! Kinder können auf der Straße spielen weil die nicht als Durchfahrtsstraße genutzt wird, durch die Bebauung sieht das allerdings anders aus.</p> <p>Auch die gesetzlich vorgeschriebene Waldabstandsgrenze wird in Ihrer vorgesehenen Planvariante an mehreren Stellen verletzt.</p>	<p>Angrenzend an das Wohngebiet bleibt der Kirchertwald als Naherholungsfläche den Anliegern fußläufig in kürzester Zeit erreichbar erhalten. Im Baugebiet selbst sind 11 Bauplätze für 1-2 Familienhäuser geplant. Lt. der Verkehrsabschätzung ist auf den Wohnwegen (Kantstraße, Reuteweg und Keplerstraße) während der Spitzenstunden im Mittel nur alle 12 bis 20 Minuten eine zusätzliche Kraftfahrzeugfahrt zu verzeichnen. Es ist davon auszugehen, dass sich diese nach Fertigstellung der Baumaßnahmen kaum spürbar auf die Anwohner auswirken dürfte. Mit Ausweisung des Baugebiets rückt eine Bebauung u.a. dem Waldrand näher. Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand liegt bei 30 m. Tatsächlich unterschreitet die geplante Bebauung den faktisch vorhandenen Waldabstand am nordwestlichen Bereich durch ein projektiertes Gebäude und im Osten durch den geplanten Parkplatz. In der Abwägung ist hierbei zu berücksichtigen, dass der Waldabstand schon durch ein bestehendes Gebäude (Sportgaststätte) im unmittelbaren Nachbarbereich unterschritten ist und die Waldbewirtschaftung bereits entsprechend angepasst ist. Die Gemeinde hat sich mit den zuständigen Forstämtern ins Benehmen gesetzt und einen Kompromiss gefunden, der allen Interessen gerecht wird.</p>	

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS-VORSCHLAG
<div data-bbox="152 284 360 408" style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> <p align="center"><b>EINGANG</b> 20. Aug. 2020 Gemeinde Frickenhausen</p> </div> <p align="right" style="margin-right: 20px;">A)</p> <p>Gemeinde Frickenhausen Ortsbauamt</p> <p align="center">Frickenhausen 19.08.20</p> <p><b>Einspruch gegen das Baugebiet „Alter Sportplatz „</b></p> <p><b>Verkehrsinfrastruktur / Sicherheit</b></p> <p>Die Straßen <b>Kantstraße</b> Breite 5,40 m, <b>Reuteweg</b> Breite 3,90 m und <b>Keplerstraße</b> 4,00 m weisen keine Gehwege aus. Für die Bauphase wird hochgerechnet mit ca 2300 Schwerlastfahrten gerechnet. Der Begegnungsverkehr hat (wenn überhaupt) nur wenige Ausweichstellen und die Gefahr für Fußgänger, insbesondere Kinder und ältere Anwohner, ist unkalkulierbar.</p> <p>Die Straßen und Häuser in den drei genannten Straßen wurden in den 50-er Jahren gebaut. Ob die Straßen und vor allem die Häuser diese Bauphase ohne Schäden überstehen, ist äußerst fraglich, wie Vorkommnisse in der jüngeren Vergangenheit belegen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2007 wurde in der Reute die Kanalisation saniert. Durch diese Arbeiten war die alte Garagenzeile im Reuteweg in ihrer Standfestigkeit akut gefährdet. Die Gemeinde verfügte daraufhin kurzerhand den Abriss der Garagenzeile. Wir waren mit zwei Garagen betroffen.</li> <li>• Zwei größere Geländeabgänge Richtung Krumbach, die den Bach aufstauten. Eine Überflutung am Heimenwasen konnte nur mit Feuerwehreinsatz und Baumaßnahmen abgewehrt werden.</li> <li>• Andauernde Bewegungen am Hang sind bereits am Fundament der neuen Garagen am Reuteweg erkennbar.</li> </ul> <p>Durch den Baustellen-Schwerlastverkehr ist zu befürchten, dass der instabile Hang stärker in Bewegung gerät und dadurch abgeht. Schäden für den Gebäudezustand drohen. Die Haftungsfrage muss geklärt werden.</p> <p><b>Entwässerung bei Starkregen</b></p> <p>Bei Starkregen sammelt der Reuteweg aktuell so viel Niederschlagswasser, dass die Kanaldohlen das Wasser nur noch begrenzt aufnehmen können. Durch eine weitere Versiegelung von Flächen (alter Sportplatz) entstehen Mehrmengen an oberflächlich abfließenden Niederschlägen, für die es keine bekannten Lösungen gibt.</p>	<p>Der Gutachter tógelplan führt zu den Straßenbreiten aus: „Der neu hinzukommende Verkehr, einschl. möglicher Ver- und Entsorgungsfahrten durch Schwerfahrzeuge erfordert gegenüber heute nicht mehr zusätzliche Verkehrsraumbreite. Auf allen (geradlinig geführten) Straßenabschnitten müssen verkehrsrechtlich bereits heute mindestens 3 Meter lichte Durchfahrtsbreite für die Durchfahrt von Rettungsfahrzeugen, aber auch Ver- und Entsorgungsfahrzeugen, wie z.B. die Müllabfuhr vorhanden sein.“</p> <p>Auch die Kurvenbereiche werden auch heute schon durch größere Fahrzeuge befahren.</p> <p>Mit vermehrtem Schwerlastverkehr ist während der Bauphase zu rechnen. Es handelt sich um einen temporären Zeitraum. Beeinträchtigungen während der Bauphase können nicht ausgeschlossen werden. Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen wird im Zuge der Erschließungsplanung ein Konzept zur bestmöglichen Verteilung des Baustellenverkehrs ausgearbeitet. Entsprechende Hinweise werden auch den künftigen Bauherren weitergegeben.</p> <p>Im Rahmen der Erschließungsmaßnahme ist für erkennbar direkt betroffene Grundstücke und Gebäude ein Beweissicherungsverfahren vorgesehen. Sofern Anlieger nachweislich durch die Baumaßnahmen Schäden an ihrem Eigentum erleiden, erfolgt ein gutachterlich festgesetzter Schadensausgleich.</p> <p>Die Kantstraße, der Reuteweg und die Keplerstraße wurden im Jahr 2006 im Rahmen der Erneuerung des Kanals und der Wasserleitung zum Großteil saniert. Der Straßenausbau erfolgte nach geltenden Richtlinien und ist somit auch für den in Wohngebieten zu erwartenden Schwerlastverkehr durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und für Fahrzeuge infolge von Bautätigkeit ausgelegt.</p> <p>Zur Herstellung der alten Garagenzeile (1966 bzw. 1968) wurden Geländeauffüllungen vorgenommen und die Garagen in den Hangbereich geschoben, um den nach LBO erforderlichen Stauraum zur Straße zu gewährleisten. Der Hang ist relativ geringmächtig mit Lehm überdeckt, was bei starken und anhaltenden Niederschlägen zu Abrutschungen über dem schiefrigen Tonstein führen kann. Da die alte Garagenzeile nur unzureichend statisch gesichert war, was bereits aus einer Bauschadenbeurteilung vom 10.11.1972 hervorgeht, wurden die Garagen nach einem Beschluss des GR 2008 abgebrochen und durch Neue ersetzt.</p> <p>Durch die Bebauung wird der natürliche Oberflächenwasserabfluss im Planbereich nicht wesentlich verändert, zusätzlich sind Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit und zur Rückhaltung von Regenwasser im Baugebiet festgesetzt. Die Entwässerungsplanung wird insgesamt mit den Fachbehörden abgestimmt. Durch die geregelte Ableitung von Regenwasser aus dem Baugebiet sind keine negativen Auswirkungen auf die Unterlieger infolge der Neubebauung zu befürchten.</p>	<p>Kenntnisnahme, die Stellungnahme der Verwaltung und Planer wird beschlossen.</p>

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p><b>Sportgaststätte</b></p> <p>Die Pächter der Sportgaststätte haben es mit viel Engagement, auch während des Lockdowns aufgrund der Corona-Pandemie, geschafft, aus einem schlecht gehenden Restaurant ein attraktives Angebot im gemäßigten Preissegment mit schöner Außenterrasse mit Waldrandlage zu schaffen. Es ist definitiv ein „Mehrwert“ für die Gemeinde Frickenhausen mit ihren Teilorten Linsenhofen und Tischardt, da es an ausreichenden Alternativen fehlt. Dies sollte die Gemeinde zu würdigen wissen.</p> <p>Durch eine dichte Bebauung an die Gaststätte und Ihren Außenbereich drohen Beschwerden aufgrund Lärm- und Geruchsbelästigung (Frittierterem). Die Betreibung der Gaststätte wird für die Pächter unattraktiv und unrentabel.</p>	<p>Die Gaststätte ist so zu betreiben, dass die Immissionswerte für Wohnbebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet eingehalten sind. Dies gilt bereits bislang gegenüber bestehender Wohnbebauung in der Kantstraße. Für den ordnungsgemäßen Betrieb hat der Betreiber zu sorgen. Zum neuen Wohngebiet hin erfolgt eine Abgrenzung durch Festsetzung eines Pflanzgebots. Dieser Sichtschutz kann z.B. durch eine Wallaufschüttung, ergänzt durch eine Wand zum weiteren Schallschutz erweitert werden. Um die künftigen Bewohner auf den Bestandsschutz der Gaststätte speziell hinzuweisen, wird im Bebauungsplan ein ergänzender Hinweis aufgenommen, wonach der ordnungsgemäße und genehmigte Gaststättenbetrieb zu dulden ist.</p>	

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS-VORSCHLAG
<p align="right">18)</p> <p>Gemeinde Frickenhausen Ortsbauamt</p> <div data-bbox="248 408 456 531" style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p align="center"><b>EINGANG</b> 21. Aug. 2020 Gemeinde Frickenhausen</p> </div> <p align="right">20.08.2020</p> <p><b>Bedenken/Einspruch gegen das Baugebiet „Alter Sportplatz“</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>meine Mutter _____ ist am _____ gestorben. Sie war bis zu Ihrem Tod Anwohnerin der Reutte-Siedlung in der Kantstr. 6. Meine Geschwister und ich haben das Haus nun geerbt, ich beabsichtige mit meiner Schwester _____ das Haus zu übernehmen, die anderen Erben der Erbengemeinschaft auszuzahlen und einzuziehen, sobald das Haus renoviert wurde.</p> <p>Mein Großvater _____ hat gemeinsam mit der Nachbarfamilie _____ das Haus als eines der ersten Häuser in Frickenhausen nach dem Krieg gebaut. Die Häuser wurden zu Beginn von den Flüchtlingsfamilien mit viel Eigenleistung selbst gebaut, die Kanalisation wurde von Hand gegraben und die Fundamente der Häuser mit einfachen Mitteln gesetzt. Das Haus hat der Familie _____ gute Dienste geleistet.</p> <p>Ich bitte Sie meine Bedenken ernst zu nehmen: Die Substanz meines Elternhauses sowie der benachbarten Häuser ist nicht sehr stabil, beispielsweise sind auch ohne Erschütterung durch schwere Baustellenfahrzeuge und große Erdbewegungen Setzrisse an unserer 1959 erbauten Garage zu finden.</p> <p>Der Hangabgang vor wenigen Jahren am Reuttweg ist mir noch stark in Erinnerung und weist darauf hin, dass das Gelände insgesamt nicht sehr stabil ist. Eine Belastung durch schweres Gerät und Baustellenfahrzeuge würde die Instabilität des Geländes möglicherweise weiter befördern.</p> <p>Bei den heutigen Dimensionen der Baufahrzeuge ist eine reibungslose Durchfahrt durch die Kantstraße meiner Ansicht nach nicht gewährleistet. Viele Häuser in der Nachbarschaft haben keine Parkplätze und Parkmöglichkeiten, hierfür werden die Fahrbahnen der Kant- und Keplerstraße genutzt. Kinder spielen auf der Straße, die alternden Anwohner sind teilweise mit Rollator und Rollstuhl unterwegs. Von einer starken Einschränkung der Lebensqualität während der mehrjährigen Bauphase ist auszugehen.</p> <p>Meine Frage ist vor allem auch, wer haftet ab Beginn der Baumaßnahmen des Neubaugebietes für auftretende Schäden an den Häusern in der ganzen Siedlung? Das müsste wohl die Gemeinde sein, da sie ja sehenden Auges die Eigentümer mit diesem Risiko belastet.</p> <p>Vor diesem Hintergrund müssten meines Erachtens in allen Gebäuden der Reutte-Siedlung Gebäudesicherungsgutachten durch einen vereidigten Sachverständigen hergestellt werden. Ich bitte Sie mir mitzuteilen, ob die Kosten dafür von der Gemeinde übernommen werden.</p> <p align="center">1</p>	<p>Beigefügter Einwand ist um einen Tag verfristet und deshalb im Rahmen des Verfahrens unbeachtlich. Den Einwendern wird dennoch mit folgender Stellungnahme begegnet:</p> <p>Die Kantstraße, der Reuttweg und die Keplerstraße wurden im Jahr 2006 im Rahmen der Erneuerung des Kanals und der Wasserleitung zum Großteil saniert. Der Straßenausbau erfolgte nach geltenden Richtlinien und ist somit auch für den in Wohngebieten zu erwartenden Schwerlastverkehr durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und für Fahrzeuge infolge von Bautätigkeit ausgelegt.</p> <p>Mit vermehrtem Schwerlastverkehr ist während der Bauphase zu rechnen. Es handelt sich um einen temporären Zeitraum. Beeinträchtigungen während der Bauphase können nicht ausgeschlossen werden. Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen wird im Zuge der Erschließungsplanung ein Konzept zur bestmöglichen Verteilung des Baustellenverkehrs ausgearbeitet. Entsprechende Hinweise werden auch den künftigen Bauherren weitergegeben.</p> <p>Im Rahmen der Erschließungsmaßnahme ist für erkennbar direkt betroffene Grundstücke und Gebäude ein Beweissicherungsverfahren vorgesehen. Sofern Anlieger nachweislich durch die Baumaßnahmen Schäden an ihrem Eigentum erleiden, erfolgt ein gutachterlich festgesetzter Schadensausgleich.</p> <p>Mit Ausnahme einer Aufweitung im Bereich Reuttweg/Kantstraße wird sich an den Straßenverhältnissen nichts ändern. <i>Der Gutachter Tögelplan führt zu den Straßenbreiten aus: „Der neu hinzukommende Verkehr, einschl. möglicher Ver- und Entsorgungsfahrten durch Schwerfahrzeuge erfordert gegenüber heute nicht mehr zusätzliche Verkehrsraumbreite. Auf allen (geradlinig geführten) Straßenabschnitten müssen verkehrsrechtlich bereits heute mindestens 3 Meter lichte Durchfahrtsbreite für die Durchfahrt von Rettungsfahrzeugen, aber auch Ver- und Entsorgungsfahrzeugen, wie z.B. die Müllabfuhr vorhanden sein.“</i></p> <p>Das bislang schon geltende Rücksichtnahmegebot auf den gemischt genutzten Verkehrsflächen der Kantstraße, des Reuttwegs und der Keplerstraße gilt auch weiterhin.</p>	<p>Kenntnisnahme, die Stellungnahme der Verwaltung und Planer wird beschlossen.</p>

STELLUNGNAHME	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG UND PLANER	BESCHLUSS- VORSCHLAG
<p>Ich weiß, dass in Frickenhausen dringend Wohnraum gebraucht wird und neue Flächen erschlossen werden müssen, ich finde es aber nicht sinnvoll, wenn dadurch bestehender Wohnraum möglicherweise gefährdet wird. Als an der Gemeinde interessierte Bürgerin möchte ich auch die Frage aufwerfen, warum man nicht zuerst bereits versiegelte und bebauten Flächen für Wohngebäude entwickelt, bevor grüne Wiesen für Baugebiete geopfert werden? Als Beispiel weise ich auf die unschöne Brache in der Ortsmitte oder auf das Ziegeleigelände hin.</p> <p>Und zu guter Letzt: Die Waldhornstuben, mit ihrem neuen griechischen Pächter, der neu gestalteten Außenbewirtschaftung und dem schönen Blick über die Wiesenfläche und den Blick auf den Hohenneuffen hat für mich auch einen hohen Naherholungswert - in dieser inzwischen leider an Gastronomie so armen Gemeinde. Ein verbauter Blick würde diesen Wert sicherlich schmälern.</p> <p>Ich hoffe, meine Anregungen und Anmerkungen sind für Ihre weiteren Überlegungen hilfreich.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Bei beiden genannten Bereichen liegen Planungsüberlegungen vor.</p> <p>Um dem Wohnungsdruck zeitnah zu begegnen sind sämtliche Optionen von der Gemeinde geprüft und in Gang gebracht. Die Voraussetzungen für eine zeitnahe Wohnraumschaffung sind für das Gebiet des Alten Sportplatzes mit am günstigsten.</p> <p>Die Gaststätte hat Bestandsschutz und kann weiterbetrieben werden.</p>	