

Gemeinde Erlenmoos
Gemarkung Eichbühl
Kreis Biberach

Bebauungsplan „Eschle“ aufgestellt im beschleunigten Verfahren

*Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zuge der erneuten Beteiligung
nach § 4 (2) BauGB
Vom 31.10.2024 bis 02.12.2024*

*Äußerungen der Öffentlichkeit im Zuge der erneuten Beteiligung nach § 3 (2) BauGB
vom 31.10.2024 bis 02.12.2024*

Stand: 09.12.2024

| lfd. Nr. | Träger öffentlicher Belange | Datum | Stellungnahme – Auszüge / Zusammenstellungen | Empfehlungen und Hinweise zur Abwägung |
|--|--------------------------------|------------|---|--|
| Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange: | | | | |
| 01 | LRA Biberach Vermessungsamt | 04.11.2024 | Von Seiten des Vermessungsamtes gibt es keine Bedenken oder Einwände gegen das Bebauungsplanverfahren „Eschle“. Die Belange des Liegenschaftskatasters sind nicht berührt bzw. es werden evtl. rechtzeitig Maßnahmen zum Schutz von Vermessungszeichen getroffen. | --- |

| lfd. Nr. | Träger öffentlicher Belange | Datum | Stellungnahme – Auszüge / Zusammenstellungen | Empfehlungen und Hinweise zur Abwägung |
|----------|--|------------|--|--|
| 02 | Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau | 05.11.2024 | Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 11.01.2023 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen. | Die Hinweise der Stellungnahme vom 11.01.2023 wurden bereits vom Gemeinderat am 22.10.2024 zur Kenntnis genommen. Neue abwägungsrelevante Sachverhalte haben sich seither nicht ergeben. |
| 03 | Gebrüder Miller GmbH & Co.KG | 06.11.2024 | Wir betreiben in Eichbühl keine Kabel oder Leitungen. Auch in anderen Belangen sind wir von der Maßnahme nicht tangiert. Wir haben keine Einsprüche. | --- |
| 04 | Landesamt für Denkmalpflege | 08.11.2024 | Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. | --- |
| | | | Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| | | | Da Sie die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG als Hinweis zum Denkmalschutz bereits in den Textlichen Festsetzungen unter Anlage 1 auführen (S.10 unter 1.), bitten wir Sie nur noch um die Ergänzung folgenden Satzes am Ende des Abschnittes: (...)“Ausführende Baufirmen sollten hierfür schriftlich in Kenntnis gesetzt werden“. | Der Hinweis zu den Regelungen des Denkmalschutzes wird entsprechend ergänzt. |
| | | | Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken. | --- |
| 05 | Netze BW GmbH | 15.11.2024 | Wir haben zum Bebauungsplan keine weiteren Einwände. Unsere Stellungnahme vom 06.12.2022 gilt weiterhin. | Die Stellungnahme vom 06.12.2022 wurde bereits vom Gemeinderat am 22.10.2024 zur Kenntnis genommen. Neue abwägungsrelevante Sachverhalte haben sich seither nicht ergeben. |
| 06 | Vodafone West GmbH | 18.11.2024 | Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. | Stellungnahme der zuständige Fachabteilung vom 03.12.2024 siehe unten. |
| | | | Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| | | | Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z. B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |

| lfd. Nr. | Träger öffentlicher Belange | Datum | Stellungnahme – Auszüge / Zusammenstellungen | Empfehlungen und Hinweise zur Abwägung |
|----------|--|------------|--|---|
| | | | eine Koordinierung / Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen. | |
| | | 03.12.2024 | Eine aktuelle Erschließungsprüfung hat ergeben, dass wir das NBG „Eschle“ eigenwirtschaftlich leider nicht auskömmlich versorgen können. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| 07 | Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH | 21.11.2024 | Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| 08 | LRA Biberach – Amt für Bauen und Naturschutz | 26.11.2024 | <p>I. Amt für Bauen und Naturschutz <u>Baurecht</u> Auf die Stellungnahme vom 22.12.2022 wird verwiesen.</p> <p>Redaktioneller Hinweis: Die Ziffer 10 wurde für 2 Bauplätze vergeben.</p> <p>Der Zuschnitt der Bauplätze 8,10,12,10 halten wir weiterhin für kritisch, da sich die bebaubare Fläche auf weniger als die Hälfte der Bauplatzgröße beschränkt.</p> | <p>Die Stellungnahme vom 22.12.2022 wurde bereits vom Gemeinderat am 22.10.2024 abgewogen. Neue abwägungsrelevante Sachverhalte haben sich seither nicht ergeben.</p> <p>Die beiden Bauplätze mit der Nr. 10 liegen an <u>unterschiedlichen</u> Straßen, an der Straße „A“ und an der Straße „Im Eschle“. Um Verwechslungen zu vermeiden liegen die Bauplätze Straße „A“ Nr. 12 und Nr. 14 dazwischen.</p> <p>Bei Bauplatz Straße „A“ Nr. 8 handelt es sich um einen „normalen“ Bauplatz. Bei den Bauplätzen Straße „A“ Nr. 10, 12 und 14 und „Im Eschle“ Nr. 10 wird die Größe der Flächen südlich der Baugrenzen (Gartenflächen) durch den vorgegebenen Waldabstand bestimmt.</p> |

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange | Datum | Stellungnahme – Auszüge / Zusammenstellungen | Empfehlungen und Hinweise zur Abwägung |
|----------|-----------------------------|-------|--|---|
| | | | <p><u>Bautechnik</u> <u>Punkt 2.2 und 2.3 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl:</u></p> <p>Die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ zeigt in einem Baugebiet die Grundstücksfläche an, die prozentual überbaut werden kann. Zur Berechnung dieser überbaubaren Grundstücksfläche ist die maßgebende Grundstücksfläche (MGF) nötig. Die MGF ergibt sich in der Regel aus der Baugrundstücksgröße heraus, mit der Ausnahme, dass als private Grünflächen festgesetzte Flächen abgezogen werden müssen. Die private Grünfläche ist damit nicht Bestandteil der MGF und reduziert somit die zulässige überbaubare Fläche zusätzlich.</p> <p><u>Anlage 1 Punkt 3 Schutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm:</u></p> <p>Die Lärmsituation bzgl. des Verkehrslärm der Landesstraße L 301 und die damit verbundenen Auswirkungen auf das Wohngebiet sollten bereits im Rahmen der Bauleitplanung näher untersucht werden. Ggfls. sind weitere aktive Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan miteinzuarbeiten. Die Empfehlungen zu den passiven Schallschutzmaßnahmen der Bauherrschaft und ggfls. Nachweisführung im späteren Bauantragsverfahren sind nicht zweckdienlich. Es wird empfohlen, Schallschutznachweis / Lärmgutachten für den Bebauungsplan einzuholen. Dieser sollte dann auch Bestandteil des Bebauungsplans sein.</p> <p><u>Naturschutz</u> Der Umweltbericht und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (FUNK, Stand: 14.10.2024) sowie die artenschutzrechtliche Einschätzung (Irg-Umweltkonzept, Stand: 08.03.2021) liegen der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) vor. Die Unterlagen zur Beurteilung der Bauleitplanung sind somit vollständig und Belange des Naturschutzes sind im Rahmen</p> | <p>Es wird dazu auf die planungsrechtlichen Festsetzungen in der Ziffer 2.2 und 2.3 verwiesen. Darin sind die Hinweise aus der Stellungnahme bereits ausreichend erläutert und beschrieben.</p> <p>Die Gemeinde Erlenmoos hat die Lärmsituation im Zuge einer Lärmaktionsplanung nach der EU-Umgebungsrichtlinie / Lärmkartierung / Lärmaktionsplan ermittelt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden danach unterschritten. Die Belange des Lärmschutzes sind beachtet. Es wird dazu auch auf die ausführlicheren Erläuterungen auf der Seite 8 der Begründung verwiesen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |

| lfd. Nr. | Träger öffentlicher Belange | Datum | Stellungnahme – Auszüge / Zusammenstellungen | Empfehlungen und Hinweise zur Abwägung |
|----------|-----------------------------|-------|---|--|
| | | | <p>von § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB), § 1a BauGB, § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB berücksichtigt und abgearbeitet.</p> <p>Um Berücksichtigung der folgenden Anmerkungen und Hinweise wird gebeten. Die in den Festsetzungen in Anlage 1 aufgeführten sonstigen Hinweise sollten um den Punkt Beleuchtung/Insektenschutz ergänzt werden:</p> <p>In Anlehnung an § 21 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) sollten nur mehr insektenfreundliche, dem Stand der Technik entsprechende Beleuchtungsmittel an den Gebäuden verwendet werden. Die Lichtfarbe sollte aus Artenschutzgründen idealerweise maximal 2.000, jedoch nicht mehr als 2.700 Kelvin betragen. Außerdem sollte der Lichtpunkt nach unten gerichtet sein, die Lampen oberhalb von 60-70° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und die Lampengehäuse staub- und insektendicht eingekoffert sein. Da die Beleuchtungsstärke den stärksten Einfluss auf die Raumnutzung von Fledermäusen hat, sollte die niedrigst mögliche Lichtstärke gewählt werden. Zusätzlich ist die Außenbeleuchtung in den Nachtstunden zu reduzieren oder abzuschalten, alternativ ist die Verwendung von Bewegungsmeldern möglich. Bezüglich den Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen gilt § 21 Abs. 3 NatSchG entsprechend.</p> <p>Das durch den BPlan entstandene Kompensationsdefizit wird über die Ausgleichsmaßnahmen "Renaturierung des Düßegrabens", "Grünlandextensivierung & gewässerbegleitendes Gehölz", "Feuchtwiese Eichbühl" sowie über Teile der Maßnahme "Lindenbaumreihe" ausgeglichen. Der Nachweis über die durchgeführte Abbuchung des Kompensationsdefizits des gemeindlichen Ökokontos der Gemeinde Erlenmoos befindet sich auf S. 5 und 6 der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vom 14.10.2024. Um Übermittlung einer vollständigen Übersicht über das</p> | <p>Eine Ergänzung des Textteiles mit einer Festsetzung für eine insektenfreundliche Beleuchtung wird nicht vorgenommen. Für die öffentlichen Bereiche gilt der § 21 NatSchG. Es wird dazu auch auf die Abwägung des Gemeinderats vom 22.10.2024 zu den bei der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen verwiesen. Die Gemeinde wird beim Grundstücksverkauf den Grundstückskäufern ein Schreiben mit entsprechenden Hinweise beilegen.</p> <p>Der Unteren Naturschutzbehörde wird eine Übersicht über das aktuelle Ökokonto übermittelt.</p> |

| lfd. Nr. | Träger öffentlicher Belange | Datum | Stellungnahme – Auszüge / Zusammenstellungen | Empfehlungen und Hinweise zur Abwägung |
|----------|------------------------------|------------|---|---|
| | | | kommunale Okokonto der Gemeinde Erlenmoos wird gebeten. | |
| | | | II. Landwirtschaftsamt Auf die Stellungnahme vom 22.12.2022 wird verwiesen. Mit den nunmehrigen geringfügigen Änderungen ergibt sich keine geänderte Sichtweise aus landwirtschaftlicher Sicht. | Die Stellungnahme vom 22.12.2022 wurde bereits vom Gemeinderat am 22.10.2024 abgewogen. Neue abwägungsrelevante Sachverhalte haben sich seither nicht ergeben. Die vorgenommenen Änderungen sind aus Sicht der Gemeinde <u>nicht</u> geringfügig. Die durchschnittliche Bauplatzgröße wurde von 755 m ² auf 640 m ² verkleinert. Zusätzlich ist ein Mehrfamilienhausbauplatz vorgesehen. |
| | | | Wir begrüßen die Verkleinerung der Bauplätze und die Baumwiese im Bereich des Waldabstandes. Damit werden planexterne Ausgleichsmaßnahmen verringert. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| | | | III. Forstamt Auf die Stellungnahmen vom 02.12.2020 und 22.12.2022 verwiesen. Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 22.12.2022 wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. | --- |
| | | | IV. Straßenamt Unsere Anmerkung in unserer Stellungnahme vom 12.12.2022 wurde bei der Abwägung seitens der Gemeinde Erlenmoos berücksichtigt. Das Straßenamt hat zum o.g. Bebauungsplan keine weiteren Anregungen und Forderungen. Die Stellungnahme vom 12.12.2022 behält weiterhin ihre Gültigkeit. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| 09 | Thüga Energienetze GmbH | 28.11.2024 | Keine Einwände | --- |
| 10 | Regionalverband Donau Iller | 28.11.2024 | Regionalplanerische Belange stehen der Bauleitplanung nicht entgegen. Es besteht daher keine Einwände. | --- |
| 11 | Regierungspräsidium Tübingen | 29.11.2024 | Keine weiteren Anmerkungen oder Bedenken. | --- |

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange | Datum | Stellungnahme – Auszüge / Zusammenstellungen | Empfehlungen und Hinweise zur Abwägung |
|--|-----------------------------|------------|---|---|
| Stellungnahmen der Öffentlichkeit: Es wurden 8 Stellungnahme abgegeben, davon 4 Stellungnahmen von Anwohnern des angrenzenden Baugebietes. | | | | |
| 12 | Einwender Nr. 1 | 18.11.2024 | Für mich unverständlich, dass so schnelles Wachstum der Bevölkerung gut sein kann, wenn ich das überschlage sind das innerhalb kurzer Zeit ca. 30% mehr Menschen, die im kleinen Ortsteil Eichbühl wohnen sollen. | <p>Eine abschnittsweise Erschließung des Baugebietes ist möglich und angedacht, ebenso wie eine etappenweise Vermarktung der Bauplätze entsprechend dem Bedarf.</p> <p>Grundsätzlich ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten bei der Wahl der Baugebietsgröße folgendes zu beachten: Das Baugebiet muss nach gesetzlichen Vorgaben und den Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes im Trennsystem mit einer Rückhaltung des Niederschlagswassers entwässert werden. Dazu sind in Eichbühl sowohl Kanalbaumaßnahmen in Zuge der äußeren Erschließung des Baugebietes als auch Kanalbaumaßnahmen einschließlich dem Bau eines Rückhaltebeckens im Zuge der inneren Erschließung des Baugebietes erforderlich. Eine Herstellung dieser Anlagen ist umso <u>unwirtschaftlicher</u> je kleiner das angeschlossene Baugebiet gewählt wird. D.h., dass auch die Bauplatzpreise umso höher werden, je kleiner das angeschlossene Baugebiet gewählt wird. => Eine Verkleinerung des Baugebietes ist daher aus wirtschaftlichen Gründen keinesfalls sinnvoll und daher nicht angezeigt. Der Gemeinderat wird entsprechend dem Bauplatzbedarf, auch im Hinblick auf die Gesamtgemeinde, über die Größe der Erschließungsabschnitte und über die Anzahl der Bauplätze, die zur Vermarktung offenstehen, zur gegebenen Zeit entscheiden.</p> |

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange | Datum | Stellungnahme – Auszüge / Zusammenstellungen | Empfehlungen und Hinweise zur Abwägung |
|----------|-----------------------------|------------|---|---|
| | | | <p>Ich denke an die nächste Eichbühler Generation, die in 15-20 Jahren bauen möchten. Ich möchte, dass das Baugebiet in mehreren Etappen erschlossen wird. Zunächst die bestehende Straße „Im Eschle“ in Richtung Wasserturm anschließen. Die restlichen Bauplätze bei Bedarf erschließen, da können gerne 5-7 Jahre dazwischen liegen. Ich selbst habe 10 Jahre auf einen Bauplatz in Eichbühl gewartet, das ist eine sehr lange Zeit.</p> <p>Automatisch erhöht sich bei einem Bevölkerungswachstum auch der Verkehr. Aus diesem Grund möchte ich eine weitere Ausfahrt, die am Wasserturm sehr gut möglich wäre, dann würde sich der Verkehr aufteilen.</p> <p>Ich bin gerne für weitere Gespräche bereit.</p> | <p>Hinweis: Der Gemeinderat hat bereits am 26.11.2019 den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in seiner jetzigen Größe festgelegt.</p> <p>Grundsätzlich sollte das Baugebiet aus abwassertechnischen Gründen von Unten bzw. von Westen her erschlossen werden. Zur Bildung von Erschließungsabschnitten wird auf die obige Abwägung verwiesen.</p> <p>Eine weitere, ergänzende Ausfahrt auf die Landstraße wird entsprechend der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen vom 05.01.2021 und entsprechend dem E-Mailverkehr mit dem Regierungspräsidium vom Januar 2021 nicht zu gelassen. Anm.: Bei vollständiger Bebauung sind insgesamt „nur“ 25 Grundstücke an die bestehende Ausfahrt angeschlossenen. Eine weitere Ausfahrt wird deshalb als nicht erforderlich und nicht wirtschaftlich angesehen.</p> <p>---</p> |
| 13 | Einwender Nr. 2 | 23.11.2024 | <p>1. Die Erschließung des Baugebietes muss in mehreren Abschnitten erfolgen, da wir auch noch für unsere Kinder Bauplätze benötigen.</p> <p>Wir sind eine kleine Teilgemeinde von Erlenmoos, so dass wir bezogen auf die ganze Anzahl von Bauplätzen eine Steigerung von über 30 % hätten gegenüber den jetzigen Einwohnern.</p> | <p>Zur Bildung von Erschließungsabschnitten wird auf die obige Abwägung unter der Ifd. Nr. 12, Einwender Nr. 1 verwiesen.</p> <p>Wenn das Baugebiet vollständig bebaut ist, werden 51 zusätzliche Einwohner erwartet. Die Gemeinde geht bei einer etappenweisen Entwicklung des Baugebietes über einen längeren Zeitraum von einem homogenen und verträglichen Einwohnerzuwachs aus.</p> |

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange | Datum | Stellungnahme – Auszüge / Zusammenstellungen | Empfehlungen und Hinweise zur Abwägung |
|----------|-----------------------------|-------|---|--|
| | | | <p>2. Wenn alle Bauplätze verkauft wären, würden in den Kindertagesstätten, Kindergärten und Schulen auch in wenigen Jahren die Plätze für die Kinder fehlen. Da in der Gemeinde das Steueraufkommen nicht so hoch ist, wären Erweiterungsbauten sicherlich nicht denkbar. Die Gemeinde muss ja auch noch für das Rathaus die Verbindlichkeiten begleichen.</p> | <p>Zum Einwohnerzuwachs wird auf die obige Abwägung verwiesen und zur Bildung von Erschließungsabschnitten wird auf die obige Abwägung unter der Ifd. Nr. 12, Einwender Nr. 1 verwiesen.</p> |
| | | | <p>3. Des Weiteren würde auch ein Spielplatz und die Einkaufsmöglichkeit in Eichbühl fehlen! Die Busfahrer jammern ja heute schon, und müssen manchmal auch KINDER AN DER Bushaltestelle stehen lassen, wenn der Bus zu voll ist.</p> | <p>Spielmöglichkeiten sind im dörflichen Umfeld und in den öffentlichen Grünflächen gegeben. Der Bedarf an öffentlich zugänglichen Spielplätzen wird z. B. durch die vorgegebene Ganztagsbetreuung eher als rückläufig angesehen. Unabhängig davon werden bei der zukünftigen weiteren Dorfentwicklung öffentliche Spielmöglichkeiten thematisiert.</p> |
| | | | <p>4. Die bisherige Ausfahrt vom Baugebiet Eschle ist schlecht einsehbar, speziell für landwirtschaftliche Zugmaschinen! Man kann sich nur langsam in die Hauptstr. vortasten.</p> | <p>Eine weitere, ergänzende Ausfahrt auf die Landstraße wird vom Regierungspräsidium Tübingen nicht zu gelassen. Es wird dazu auch auf die obige Abwägung unter der Ifd. Nr. 12, Einwender Nr. 1 verwiesen.</p> |
| | | | <p>5. Wenn das geplante Überlaufbecken voll ist würde das Wasser im Graben versickern! Im Moment gibt es kein Graben, nur die Felder!</p> | <p>Das Regenwasserversickerungsbecken entwässert ab einer Aufstauhöhe von ca. 0,7 m über einen gedrosselten Ablauf. Insgesamt wird das Becken auf einen 10-jähriges Regenereignis bemessen. Erst bei einem größeren Regenereignis erfolgt ein Abschlag über einen vorgesehenen Notüberlauf an der Beckenkrone. Der Überlauf ergießt sich dann entsprechend dem natürlichen Gefälle in die Tallage. Durch das Becken in Verbindung mit den Rückhalte-zisternen wird die durch die Versiegelung im Baugebiet erhöhte Abflussmenge zurückgehalten. Im Überlauffall wird somit der Abfluss in die Tallage gegenüber dem unbebauten Zustand nicht erhöht.</p> |

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange | Datum | Stellungnahme – Auszüge / Zusammenstellungen | Empfehlungen und Hinweise zur Abwägung |
|----------|-----------------------------|------------|--|---|
| 14 | Einwender Nr. 3 | 24.11.2024 | <p>In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Entwürfe zu diesem Thema erarbeitet und vorgestellt. Als wir vor etwa 25 Jahren hier bauten, war lediglich eine Erweiterung entlang der bestehenden Straße vorgesehen. Mit entsprechender Planung hätten damals bis zu sechs Wohnbauplätze, teilweise mit Doppelhaushälften oder Einliegerwohnungen, realisiert werden können. Dies hätte neuen Wohnraum geschaffen, der mit überschaubarem Aufwand umsetzbar gewesen wäre.</p> <p>Ich bitte Sie daher, die aktuelle Planung zu überdenken und den Umfang des Bauvorhabens auf ein Minimum zu reduzieren, indem der ursprüngliche Plan wieder aufgegriffen wird.</p> <p>Sollte in der Zukunft weiterer Wohnraum für ortsansässige Bürger notwendig werden, bleibt die Erweiterung des Baugebiets weiterhin als Option erhalten.</p> | <p>Eine Erweiterung der bisherigen Bebauung in Verlängerung der Straße „Im Eschle“ nach Süden ist wegen der inzwischen erforderlichen Trennkanalisation mit Rückhaltung nicht mehr möglich. Im Bebauungsplan wird die mittelfristige baulichen Entwicklung für Eichbühl entsprechend den derzeit gültigen wasserwirtschaftlichen Vorgaben dargestellt.</p> <p>Zur Bildung von Erschließungsabschnitten wird auf die obige Abwägung unter der Ifd. Nr. 12, Einwender Nr. 1 verwiesen.</p> <p>Die Größe des Geltungsbereiches wurde bereits am 26.11.2019 durch den Gemeinderat festgelegt.</p> |
| 15 | Einwender Nr. 4 | 26.11.2024 | <p>Ich bitte den Gemeinderat das Baugebiet NICHT in dieser Art und Größe zu realisieren und bin der Meinung, dass bei der Aufstellung wesentliche Belange nicht hinreichend beachtet wurden.</p> <p><u>Bedarfsnachweis</u> In der Begründung werden eingangs lapidare Sätze zum Bedarf genannt, welche so nicht ausreichend sind um die Belange der Raumordnung sachgemäß abzuwägen. Es erfolgte weder eine quantitative Auseinandersetzung mit dem rechnerischen Wohnraumbedarf noch eine tatsächliche flurstücksbezogene Dokumentation der Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde durchgeführt.</p> <p>Alleine in Eichbühl standen in der jüngeren Vergangenheit zwei Grundstücke zum Verkauf, bei denen die Gemeinde sich nicht um einen Erwerb bzw. einer innerörtlichen Nachverdichtung bemüht hat.</p> <p>Erlenmoos weist keine zentralörtliche Funktion auf. Somit steht der Gemeinde lediglich die Funktion der Deckung des eigenen Bedarfes zu. Mit einer Ausweisung von drei</p> | <p>Siehe nachfolgende Abwägung unten</p> <p>Die Begründung des Bedarfs ist ausreichend dargelegt. Es gibt eine konkrete Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Andere gemeindliche innerörtliche Wohnbaugrundstücke sind in Eichbühl keine mehr vorhanden. Die Erforderlichkeit für eine städtebauliche Außenentwicklung nach § 1 Abs.3 BauGB ist somit ausreichend gegeben und begründet.</p> <p>Raumordnerische Belange stehen der Planung nicht entgegen. Es wird dazu auf die obige</p> |

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange | Datum | Stellungnahme – Auszüge / Zusammenstellungen | Empfehlungen und Hinweise zur Abwägung |
|----------|-----------------------------|-------|--|--|
| | | | <p>Baugebieten in jüngerer Zeit ist geht bereits dieser weit über den Bedarf hinaus. Der Belang, dass man der einheimischen Bevölkerung den Erwerb von Bauplätzen für eine Einfamilienhaus ermöglichen ist nachvollziehbar. Die tatsächlichen Zahlen aktueller Nachfragen aus Eichbühl liegt bei max. 2-4. Hierfür 17 Bauplätze auszuweisen ist augenscheinlich unplausibel. Diese unvollständige Auseinandersetzung mit dem Bedarf und den Innenentwicklungspotenzialen stellt ein Abwägungsdefizit dar und die Rechtskraft im Klagefall in Frage.</p> <p><u>Erschließungsanlage und Bauplatzvergabe</u> Dem Gemeinderat ist aus der jüngsten Vergangenheit bestens bekannt, dass die Vergabe nicht nach dem Willen der Gemeinde erfolgt, sondern den Vergabevorschriften unterliegt.</p> <p>Die Erschließung wurde nicht so konzipiert, dass sie in mehreren Abschnitten realisiert werden kann. Wenn ein Baugebiet und die aufwändige Erschließungsanlage hergestellt und erschlossen wird, wird die Gemeinde die Kosten schnell umlegen müssen, um die Vorleistungskosten zu refinanzieren. Eine schrittweise Bedarfsdeckung über mehrere Jahre wird somit in der Praxis nicht erfolgen, sondern das Baugebiet wird nach der Herstellung der Erschließung vermarktet. Das bedeutet, dass die Eichbühler, die nicht aktuell, sondern in 3, 5 oder 10 Jahren einen Bauplatz benötigen nicht mehr zum Zuge kommen. Wenn der Gemeinderat ernsthaft dem Bedarf der Eichbühler Bürger gerecht werden will, müsste das Baugebiet so geplant sein, dass es in mindestens 3 kleinen Bauabschnitten über die nächsten 10-15 Jahre hergestellt werden kann.</p> | <p>Stellungnahme des Regionalverbandes (siehe Ifd. Nr. 10) verwiesen.</p> <p>Eine abschnittsweise Erschließung der insgesamt 14 Bauplätze zur Abdeckung des eigenen Bedarfs ist vorgesehen.</p> <p>Der aktuelle Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Gesamtgemeinde zeigt sich auch durch die letzten Bauplatzvergabeverfahren bei „Dorfgrundäcker“, welche in jedem Vergabeverfahren überzeichnet waren.</p> <p>Die teilweise Vergabevorschriften sind dem Gemeinderat bekannt.</p> <p>Eine Erschließung in mehreren Abschnitten ist möglich und von der Gemeinde so vorgesehen. Zur Bildung von Erschließungsabschnitten wird auf die obige Abwägung unter der Ifd. Nr. 12, Einwender Nr. 1 verwiesen.</p> |

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange | Datum | Stellungnahme – Auszüge / Zusammenstellungen | Empfehlungen und Hinweise zur Abwägung |
|----------|-----------------------------|-------|--|---|
| | | | <p><u>Größe</u> Die Größe des Baugebietes sprengt den Rahmen dessen, was ein kleiner Teilort wie Eichbühl aufnehmen kann. Eichbühl hat derzeit ca. 220 Einwohner – im Baugebiet können 16 Wohngebäude a 3 WE, zzgl. Der Wohnanlage a 6 WE errichtet werden, was selbst bei konservativer Rechnung ca. 120 Wohneinheiten sind!! Hat sich der Gemeinderat mit dieser Fragestellung auseinandergesetzt? Integration kann so nicht mehr erfolgen. Und das im kleinsten der Ortsteile, welche nicht einmal einen Verein o.ä. aufweist. Die Pflege der Dorfgemeinschaft Eichbühl ist sehr schwierig. In jüngster Zeit wächst sie wieder und etabliert sich. Ohne Verein ist dies ein schwieriges Unterfangen. Nur in einer gewachsenen Gemeinschaft greifen Strukturen wie Nachbarschaftshilfe, Ehrenamt, Identifikation mit dem Dorf etc. Integration kann hier nicht erfolgen – diese wird vielmehr torpediert. Im Gegenzug bemüht sich die Gemeinde um einen Prozess des Miteinanders und des Alt werden in Erlenmoos. Und gleichzeitig werden die sensiblen sozialen Strukturen der eigenen kleinen Ortsteile nicht beachtet? Ist das ganzheitliche Gemeindeentwicklung? Und dieses Wachstum nicht im Hauptort, sondern in einem Ortsteil, der keinerlei Infrastruktur aufweist, eine ÖPNV-Anbindung die deutlich unter der Frequentierung von Erlenmoos und somit katastrophal ist? Ferner sind die Kapazitäten von Kinderbetreuung bereits jetzt an den Obergrenzen. Wie soll das mit einer eklatanten Erhöhung mittelfristig tragfähig oder finanzierbar sein? Ich bitte den Gemeinderat diesen Belang ernsthaft in der Abwägung zu thematisieren.</p> | <p>Es werden für das Baugebiet bei realistischer Planung 25 Wohneinheiten (siehe Begründung auf Seite 13) und bei unwahrscheinlicher, maximaler Planung (= 3 St. Wohneinheiten pro Baugrundstück!) 45 Wohneinheiten ermittelt!!</p> <p>Eine Erschließung in Abschnitten ist vorgesehen. Zur Bildung von Erschließungsabschnitten wird auf die obige Abwägung unter der Ifd. Nr. 12, Einwander Nr. 1 verwiesen.</p> <p>In der Regel erfolgt durch ein ansteigendes Bevölkerungswachstum auch eine infrastrukturelle Weiterentwicklung.</p> |

| lfd. Nr. | Träger öffentlicher Belange | Datum | Stellungnahme – Auszüge / Zusammenstellungen | Empfehlungen und Hinweise zur Abwägung |
|----------|-----------------------------|-------|---|---|
| | | | <p><u>Plankonzept</u> Für verdichtetes Wohnen wertvolle Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen ist in einer Gemeinde wie Erlenmoos ohne Siedlungsdruck und zentralörtliche Funktion – weder nachhaltig noch nachvollziehbar. Und so auch nicht Intention der Raumordnung. Vielmehr eine ausreichende Auseinandersetzung mit dem was in der Gemeinde tatsächlich erforderlich ist.</p> <p>Zum Plankonzept nur das wesentliche: Mit einer „sanften“ Integration der Baukörper in das topographisch bewegte Gelände hat sich der Plangeber scheinbar nur unzureichend auseinandergesetzt. Auch die lokalen Strukturen von Eichbühl bzw. der angrenzenden Dorfbebauung (wie z.B. Satteldach und Dachneigungen) wurden nicht aufgegriffen. Vielmehr wurden Festsetzungen getroffen, welche nahezu alles zulassen: sichtbare Wandhöhen bis zu drei Geschossen, Stützmauern, untypische Dachformen, abweisende Einfriedungen etc.</p> <p>Ist dem Gemeinderat bzw. dem Plangeber bewusst, wie die Schattenläufe des Eichberges bei tiefstehender Sonne sind? Wurde eine Schattenwurf-Simulation während der Planung durchgeführt? Nicht nur die Bauplätze welche sich entlang des bisherigen (ökologisch hochwertigen) Waldtraufs des Eichberges befinden, sondern auch die angrenzenden Bauplätze haben in den Wintermonaten nur wenige Sonnenstunden.</p> | <p>Es besteht nach § 1a Abs. 2 BauGB der Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Andererseits sollte der Ortsrandbereich des ländliches Teilortes Eichbühl „dortgerecht“ ausgebildet werden. Der Gemeinderat hat sich deshalb in vielen Sitzungen intensiv und auch kontrovers über das Maß der baulichen Nutzung auseinandergesetzt. Als Ergebnis der Diskussionen wurden im Baugebiet 13 St Bauplätze für freistehende „Eigenheime“ ausgewiesen. Lediglich in einem Bauplatz wurde die Möglichkeit geschaffen eine „verdichtete“ Wohnbebauung mit max. 6 Wohneinheiten zu errichten.</p> <p>Der Gemeinderat hat sich in mehreren Diskussionen intensiv über die Topographie und über die gestalterischen Vorschriften auseinandergesetzt und sich bewusst für das gewählte Maß der baulichen Nutzung und für eine relative freie Gestaltung bei Gebäuden und bei Außenanlagen ausgesprochen.</p> <p>Auch der durch den Wald am Eichberg ausgelöste Schattenwurf wurde im Laufe des Verfahrens planerisch dargestellt und ist dem Gemeinderat durchaus bewusst.</p> |

| lfd. Nr. | Träger öffentlicher Belange | Datum | Stellungnahme – Auszüge / Zusammenstellungen | Empfehlungen und Hinweise zur Abwägung |
|----------|-----------------------------|-------|--|--|
| | | | <p>Ist dem Gemeinderat ferner bewusst, dass aktuell vom Flurkreuz am Eichberg bislang ein Sichtbezug über den Talraum der Rottum bis zum Kloster besteht? Solche identifikationsstiftenden Strukturen wurden beim Plankonzept augenscheinlich nicht/wenig beachtet bzw. ausreichend begründet. Auch wenn dies nur vermeintliche „Kleinigkeiten“ sind machen sie den Charme und die Eigenart insbesondere von kleinen Dörfern aus.</p> <p>Ich möchte den Gemeinderat innständig bitten, sich mit einer qualitativen Innenentwicklung auseinanderzusetzen, statt mit einer unverhältnismäßigen Außenentwicklung. Dies ist schwer und bedarf viel Zeit – jedoch geht zunehmend der Charakter und das Gesicht der Ortsteile verloren und in den Außenbereichen entstehen recht gesichtslose Siedlungen. Es gibt Instrumente für die Innenentwicklung. Dies ist ein schwieriger und auch langwieriger Prozess, jedoch lohnt er sich, wenn man charmante und liebenswerte Ortsteile mit gutem Miteinander und hoher Wohnqualität langfristig erhalten will. Dies Eigenart der Dörfer zu wahren war seinerzeit auch Intention des Bürgermeisters im Zuge des Wahlkampfes.</p> | <p>Das Feldkreuz liegt direkt an der L 301. Durch die geplante Bebauung ist der Sichtbezug vom Feldkreuz zum Kloster leider nicht mehr gegeben. Der Verlust dieser untergeordneten Sichtbeziehung wird für eine bauliche Weiterentwicklung von Eichbühl in Kauf genommen.</p> <p>Der Gemeinderat hat sich in der Vergangenheit und wird sich auch zukünftig mit einer qualitativen Innenentwicklung beschäftigen. Falls eine Innenentwicklung aber aus verschiedenen Gründen nicht umsetzbar ist, ist leider auch eine verhältnismäßige Außenentwicklung erforderlich.</p> |
| | | | <p><u>Eichbühler Belange</u> Und zu allerletzt der wesentlichste Belang: Es ist für mich absolut unverständlich, weshalb die Belange der Eichbühler Vertreter im Gemeinderat nicht berücksichtigt werden, sondern überstimmt. Wozu dienen dann die Vertreter der Teilorte im Gemeinderat, wenn sie bei örtlichen Belangen überstimmt werden? Die gewählten Gemeinderäte sind die Vertreter unsere Eichbühler Belange.</p> | <p>Politische Stellungnahmen können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht abgewogen werden.</p> |
| | | | <p><u>Fazit</u> Ich bitte den Gemeinderat, sich die o.g. Belange in Ruhe zu überdenken und das Plankonzept grundlegend neu zu erstellen und auf 2 kleinen Bauabschnitten mit je 3-4</p> | <p>Das bisherige Plankonzept wurde vom Gemeinderat mehrfach und ausgiebig diskutiert und gebilligt. Zu den Einwendungen im Fazit</p> |

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange | Datum | Stellungnahme – Auszüge / Zusammenstellungen | Empfehlungen und Hinweise zur Abwägung |
|----------|-----------------------------|------------|---|---|
| | | | <p>Bauplätzen für Einfamilienhäuser zu begrenzen. Das entspräche dem mittelfristigen Bedarf der Eichbühler, wäre finanziell tragbar und würde das Dorf nicht überfrachten und überformen.</p> <p>Auch wenn der Bebauungsplan damit ins Regelverfahren wechseln müsste stellt dies kein Problem dar und ist kein Argument, ein überdimensioniertes Baurecht zu schaffen. Dann könnten die Belange in Ruhe abgearbeitet werden, der Eingriff reduziert, der Dorfsegen gewahrt und den jungen Eichbühlern in den nächsten Jahren bedarfsgerecht Bauplätze zur Verfügung gestellt werden.</p> | <p>wird im Einzelnen auf die obigen Abwägungen verwiesen.</p> <p>Das „beschleunigte Bebauungsplanverfahren“ wird mit dem Satzungsbeschluss nun abgeschlossen.</p> |
| 16 | Einwender Nr. 5 | 28.11.2024 | <p>Ursprünglich wurden wir von den vorigen Bürgermeistern gefragt, ob es für uns denkbar wäre die Siedlung zu erweitern und wir als Anlieger einverstanden sind. Mit dem Punkt es kommt je ein Haus unterhalb von Eschle 6 + 8 und danach eine Verbindungsstraße.</p> <p>Die Höhe der Häuser ein halb-geschossig wie im bestehenden „Eschle“.</p> <p>Desweiteren wurde immer davon gesprochen, dass die bestehende Straße "Im Eschle" Richtung Wasserturm verlängert wird und dass dort hinausgefahren werden kann. So wurde es uns von den vorigen Bürgermeistern übermittelt und versichert. Somit haben wir diesem Projekt mündlich zugestimmt. Wären die Besitzer von „Eschle 8“ und wir „Eschle 6“ mit der Erweiterung nicht einverstanden gewesen, hätte mein Bruder das Bauland der Gemeinde nicht zu Verfügung gestellt.</p> <p>Kommen wir nun zu unseren Bedenken.</p> <p>Für uns ist es nicht ganz nachvollziehbar, dass ein so schnelles Wachstum der Bevölkerung gut sein kann, wenn wir das überschlagen sind das innerhalb kurzer Zeit ca. 30% mehr Menschen, die im kleinen Ortsteil Eichbühl wohnen sollen.</p> | <p>Die Größe des Geltungsbereiches, auch mit der Entwicklung nach Westen, wurde bereits am 26.11.2019 durch den Gemeinderat festgelegt und am 05.12.2019 zum ersten Mal im Mitteilungsblatt veröffentlicht.</p> <p>Auf eine zweite Ausfahrt wurde, da es keine Aussicht auf eine Genehmigung gibt, verzichtet. Es wird auch dazu auf die obige Abwägung unter der Ifd. Nr. 12, Einwender Nr. 1 verwiesen.</p> <p>Zur Bildung von Erschließungsabschnitten wird auf die obige Abwägung unter der Ifd. Nr. 12, Einwender Nr. 1 verwiesen.</p> |

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange | Datum | Stellungnahme – Auszüge / Zusammenstellungen | Empfehlungen und Hinweise zur Abwägung |
|----------|-----------------------------|------------|--|--|
| | | | <p>Des Weiteren denken wir an die noch sehr jungen Eichbühler, die in 10- 15-20 Jahren bauen möchten. Wir möchten, dass das Baugebiet in mehreren Etappen angeschlossen wird. Zuerst die bestehende Straße „Im Eschle“ verlängern, in Richtung Wasserturm. Den Rest verschieben bis Bedarf da ist, d. h. zeitlich nicht festlegen, große Abstände (5-10 Jahre) für die Bauvergabe einplanen.</p> | <p>Zur Bildung von Erschließungsabschnitten wird auf die obige Abwägung unter der Ifd. Nr. 12, Einwender Nr. 1 verwiesen.</p> |
| | | | <p>Wenn die Bevölkerung in der Siedlung zunimmt, nimmt auch der Verkehr zu. Kommen wir zu einem weiteren wichtigen Punkt. Wir möchten eine zweite Ausfahrt, die am Wasserturm gut möglich ist. Diese Ausfahrt ist übersichtlicher wie die bisherige und somit ist der Verkehr in der bereits bestehenden Siedlung aufgeteilt.</p> | <p>Eine weitere, ergänzende Ausfahrt auf die Landstraße wird vom Regierungspräsidium Tübingen nicht zu gelassen. Es wird auch dazu auf die obige Abwägung unter der Ifd. Nr. 12, Einwender Nr. 1 verwiesen.</p> |
| | | | <p>In die Infrastruktur muss unabhängig von einem Bevölkerungswachstum eine Verbesserung stattfinden. Der Schulbus muss teilweise zwei Mal fahren um die Anzahl der Grundschüler zu fahren und die Kindergartenkinder möchten auch mit dem Bus zum Kindergarten und wieder nach Hause fahren. Mit einem Bevölkerungswachstum werden sehr schnell Kindergarten und Grundschule zu klein und es muss einen neuen Anbau geplant werden.</p> | <p>Zur Entwicklung der Infrastruktur wird auf die obige Abwägung unter der Ifd. Nr. 15, Einwender Nr. 4 verwiesen.</p> |
| | | | <p>Bei dieser Anzahl von Bauplätzen muss auch an die Kleinkinder gedacht werden und sollte unbedingt einen Spielplatz mitgeplant werden. Wir sind gerne für weitere Gespräche bereit.</p> | <p>Zum Bedarf an Spielplätzen wird auf die obige Abwägung unter der Ifd. Nr. 13, Einwender Nr. 2 verwiesen. ---</p> |
| 17 | Einwender Nr. 6 | 01.12.2024 | <p>Die aktuellste Fassung sieht gegenüber der Planung (18.10.2022), zu der wir unser Haus gekauft haben, eine für uns weitreichende Änderung und daraus resultierende Wertminderung unserer Immobilie vor. Im aktuellen Bebauungsplan ist recht kurzfristig (Ende 2023) die Anzahl der angrenzenden Häuser von 4 auf 5 erhöht worden und zudem noch eine Verschiebung der Grundstücksgrenze und Baugrenze.</p> | <p>Eine dichtere Bebauung wurde vom Gemeinderat im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden diskutiert und gewünscht. Im Plan der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung wurde deshalb durch den möglichen Erwerb des Flurstücks 2393, ein zusätzlicher Bauplatz eingeplant. Dabei wurde die Baugrenze in Richtung Gebäude „Im Eschle“ Nr. 8</p> |

| lfd. Nr. | Träger öffentlicher Belange | Datum | Stellungnahme – Auszüge / Zusammenstellungen | Empfehlungen und Hinweise zur Abwägung |
|----------|-----------------------------|-------|---|---|
| | | | <p>Durch diese Verschiebung laufen wir als unmittelbare Anwohner Gefahr, einer dauerhaften Verschattung unseres Grundstücks und Wohnraums. Im aktuellen Plan ist die Baugrenze bis auf 3m an unser Grundstück herangerückt, beim Grundstück nebenan, wurde dies aufgrund vorheriger und bestehender Besitztümer nicht mit gleichgesetzt.</p> <p>Im Plan selbst sind die geplanten Höhen der Erdgeschossfußbodenhöhen mit angegeben, hier ergibt sich eine 1,20 m Differenz (niedriger) zu unserer Erdgeschosshöhe. In Anbetracht auf die aktuelle Situation des Geländes, würde die Bodenplatte des künftigen Hauses somit etwa 3m vom Untergrund erhöht werden müssen. Wir gehen hier dann von einer Art oberirdischen Kellervariante aus. Auf diese würde dann die Geschosshöhe von 2 Vollgeschossen, maximal 8,5m Höhe kommen.</p> <p>Somit haben wir im schlechtesten Fall ein Haus nahezu direkt an unserem Grundstück, welches unser Haus sogar noch überragt.</p> <p>Durch den Verlauf der Sonne wird uns dann in einigen Monaten die gesamte Belichtung im Garten und vorallem in unserer vermieteten Einliegerwohnung genommen. Hier haben wir Sorge, dass es dadurch zu Minderungen oder Erschwernissen bei der Vermietung kommen kann.</p> <p>Aufgrund der Änderung der Anzahl von 4 auf 5 Häuser, ist direkt vor unserem Grundstück ein 3. Haus noch hinzugekommen, dieses beeinträchtigt uns dann noch zusätzlich mit weiterer Verschattung.</p> | <p>verschoben. Die Baugrenze hält zur Grundstücksgrenze, analog wie bei der Grenze zum Flurstück 2394, einen Abstand von 3,0 m ein. Eine Verschattung bei tiefstehenden Sonnenständen, zusätzlich zur bestehenden Verschattung durch den Wald auf dem Eichberg, ist durch die geplante westlich anschließende Bebauung gegeben.</p> <p>Bei der dargelegten Beschreibung einer Bebauung auf Bauplatz Straße „A“ Nr. 9 handelt es sich jeweils um eine Betrachtung des maximal Möglichen. Bei einer vergleichenden Betrachtung zwischen den Planungen Stand 2022 und 2024 wurde die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe, bei dem mit dem jetzigen Bauplatz Straße „A“ Nr. 9 vergleichbaren Bauplatz Straße „A“ Nr. 7, nur um unwesentliche 20 cm angehoben.</p> <p>Diese Annahme ist nicht korrekt. Die maximale Firsthöhe bei Bauplatz Straße „A“ Nr. 9 liegt bei 652,1 m, die vermessene Firsthöhe beim Gebäude „Im Eschle“ Nr. 8 liegt bei 652,8 m.</p> <p>Eine ausreichende Belichtung der Einliegerwohnung ist bei mindestens 7,5 m Abstand zwischen der geplanten Baugrenze und dem Gebäude „Im Eschle“ Nr. 8 gegeben.</p> <p>Eine Verschattung bei tiefstehenden Sonnenständen durch die geplante angrenzende Bebauung ist, zusätzlich zur bestehenden</p> |

| lfd. Nr. | Träger öffentlicher Belange | Datum | Stellungnahme – Auszüge / Zusammenstellungen | Empfehlungen und Hinweise zur Abwägung |
|----------|-----------------------------|-------|---|--|
| | | | <p>Dies sehen wir als gravierenden Eingriff in unser Eigentum und bitten dies äußerst kritisch zu hinterfragen. Hier wird bestehendes Eigentum aufgrund von Neubauten im Wert gemindert, wir hoffen nicht, dass dies das Ziel sein soll.</p> <p>Im Weiteren finden Sie eine Reihe an Erklärungen und Plänen, sowie Bilder der Situation um unser Anliegen besser zu beschreiben. Wir haben auch ein paar Vorschläge mit angehängt, wie man dies eventuell anders lösen kann.</p> <p>Mit dem vorherigen Plan Stand 2022, waren wir zufrieden und hatten keinerlei Probleme.</p> <p>Wir sind grundsätzlich nicht gegen das Baugebiet, erhoffen uns dadurch auch neue Personen im Ort, sowie Verbesserungen beim Ausbau evtl. Radwege und des Internets. Deshalb hoffen wir auf eine vernünftige Lösung nicht zu unseren Lasten.</p> <p><i>Anm.: Der Stellungnahme liegen noch 3 St. Zeichnungen bei, in denen die Einwander alternative Bebauungsvorschläge ausgearbeitet haben:</i> <i>Vorschlag 1: „Wunsch bei 5 Gebäuden: Verschiebung der Baugrenze in eine Flucht, Anpassung der max. EFH auf aktuelle Bestandshöhe. Ca. max EFH 641 +-“.</i> <i>Vorschlag 2: „Alternativ Vorschlag, nur zwei Häuser vor unsere Grundstücke, Baugrenze gleichgezogen, Entfall vom mittleren Grundstück durch Verschiebung in die vordere Reihe.“</i> <i>Vorschlag 3: „Grundstücksgrößen ca. 5 – 650m²“</i></p> | <p>Verschattung durch den Wald auf dem Eichberg, gegeben.</p> <p>Angemessene Einschränkungen im Zusammenhang mit einer Baulandentwicklung sind sozialadäquat und hinzunehmen.</p> <p>Während des Planungsverfahrens wurden mehrere Bebauungsvarianten geprüft. Eine Verringerung der Bebauungsdichte oder eine Verschiebung der Bauplätze nach Westen ist nicht angezeigt. Im Zuge der Abwägung werden aber, um den Belangen der Angrenzer entgegen zu kommen, die Baugrenzen etwas nach Westen verschoben.</p> <p>=> Die östliche Baugrenze von Bauplatz Nr. 1 wird gerade aus über den Bauplatz Nr. 5 verlängert und bei Bauplatz Nr. 9 erhält die neue Baugrenze nun einen Abstand von 4,5 m, anstatt bisher 3,0 m, zur Grundstücksgrenze von Gebäude „Im Eschle“ Nr. 8 ein. Der Abstand zwischen Gebäude „Im Eschle“ Nr. 8 und einem geplanten Hauptgebäude auf Bauplatz Straße „A“ Nr. 9 beträgt nun mindestens 9,0 m.</p> |

| lfd. Nr. | Träger öffentlicher Belange | Datum | Stellungnahme – Auszüge / Zusammenstellungen | Empfehlungen und Hinweise zur Abwägung |
|----------|--|------------|--|--|
| 18 | Einwender Nr. 7 und Nr. 8 (inhaltlich identische Stellungnahmen) | 02.12.2024 | <p><u>Bedarf</u> Der Bedarfsnachweis ist pauschal und wirkt in keinsten Form belastbar. Der Bedarf an Bauplätzen hat sich die letzten Jahre deutlich reduziert. Der Bebauungsplan „Eschle“ wurde nicht entsprechend angepasst. Obwohl nach 2022 zweimal überplant, wurde eine schrittweise Erschließung nicht in der Planung berücksichtigt. Auch die im Ortskern neu geschaffenen Mietwohnungen hatten keinen Einfluß auf die Begründung des Bedarfs. Der Mangel besteht mittel- und langfristig bei erschließbarem Bauland für bauwillige Gemeindebewohner. Und dieser kann durch am Bedarf orientierte Teilerschließungen gemildert werden. Aktuell benötigen wir für die nächsten Jahre voraussichtlich nur wenige Bauplätze für Einfamilienhäuser.</p> <p>In einem Ortsteil ohne soziale Infrastruktur sind weitere Mietwohnungen nicht erforderlich. Diese stehen durch Einliegerwohnungen in den Neubaugebieten und Mietwohnungen im Innenbereich schon ausreichend zur Verfügung und werden schon jetzt überwiegend von Ortsfremden bewohnt. Eine Abwanderung wegen fehlendem Wohnraum ist deshalb für mich nicht nachvollziehbar.</p> | <p>Zum Bedarf nach Wohnbaugrundstücken wird auf die obige Abwägung unter der lfd. Nr. 15, Einwender Nr. 4 verwiesen.</p> <p>Zur Bildung von Erschließungsabschnitten wird auf die obige Abwägung unter der lfd. Nr. 12, Einwender Nr. 1 verwiesen.</p> <p>Einerseits gilt der gesetzliche Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen und somit verdichtet zu bauen, andererseits besteht die Möglichkeit eine an den Ortsrandbereich des ländlichen Teilortes Eichbühl angemessene Bebauung <u>nur</u> mit Einfamilienhäusern auszubilden. Der Gemeinderat hat sich in vielen Sitzungen intensiv und auch kontrovers über das Maß der baulichen Nutzung auseinandergesetzt. Als Ergebnis der Diskussionen wurden im Baugebiet 13 St Bauplätze für freistehende „Eigenheime“ ausgewiesen. Lediglich bei einem Bauplatz wurde die Möglichkeit geschaffen eine Wohnbebauung mit max. 6 Wohneinheiten zu errichten.</p> |
| | | | <p><u>Konflikte durch die Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen</u> Das geplante Baugebiet grenzt direkt an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bei einem Zuzug von</p> | <p>Es wird dazu auf die planungsrechtlichen Festsetzungen in der Anlage 1: Sonstige Hinweise Ziffer „2. Immissionen durch</p> |

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange | Datum | Stellungnahme – Auszüge / Zusammenstellungen | Empfehlungen und Hinweise zur Abwägung |
|----------|-----------------------------|-------|---|---|
| | | | <p>Ortsfremden, die mit den Gegebenheiten des ländlichen Lebens nicht vertraut sind, besteht ein hohes Konfliktpotenzial. Lärmemissionen, Gerüche und Staub, die bei landwirtschaftlicher Arbeit unvermeidlich sind, könnten auf Unverständnis stoßen und die Akzeptanz der Landwirtschaft beeinträchtigen.</p> <p>Die Gemeinde sollte die Rechte und Bedürfnisse der Landwirte in der Region schützen und die Entstehung von Konflikten vermeiden.</p> | <p>Landwirtschaft“ verwiesen. Im Ubrigen grenzen Neubaugebiete in der Regel an landwirtschaftlich genutzte Flächen.</p> |
| | | | <p><u>Initiative „Gut leben in Erlenmoos“</u> Die demographische Entwicklung der Bevölkerung sowie das Miteinander der Generationen sind bei dieser Initiative wohl die wichtigsten Aspekte. Im aktuellen Bebauungsplan sind solche Belange nicht im Ansatz zu erkennen. Weshalb fordern oder fördern sie nicht den Einbau von altersgerechten Einliegerwohnungen? Dadurch würden große familiengerechte Wohnungen frei bzw. früher wieder frei, was langfristig zu weniger Bedarf an Bauland führt. Auch das generationenübergreifende Miteinander würde dadurch gefördert.</p> <p>Wie werden Kinder berücksichtigt: Kein Spielplatz, kein Bolzplatz, kein Treffpunkt? Dies sind nur 2 Beispiele für fehlende Berücksichtigung aktueller Entwicklungen. Es fehlen visionäre Ideen und Gedanken in der Planung.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Förderprogramme für altersgerechte Einliegerwohnungen oder generationenübergreifende Wohnungen sind nicht Teil eines Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Zum Bedarf an Spielplätzen wird auf die obige Abwägung unter der Ifd. Nr. 13, Einwender Nr. 2 verwiesen.</p> |
| | | | <p><u>Entscheidung</u> Die Baugebietsgröße im Eschle ist im Verhältnis zur Einwohnerzahl überproportional hoch, insbesondere wenn man den Vergleich mit Erlenmoos heranzieht, dass auch noch über die entsprechende soziale Infrastruktur verfügt. Daß die Eichbühler Bürger ein kleineres oder in Teilschritten erschließbares Baugebiet befürworten und Mietwohnungsbau in dieser Form ablehnen, haben ihre Vertreter im Gemeinderat klar kommuniziert. Daß sie bei örtlichen Belangen dann überstimmt werden entspricht nicht</p> | <p>Zu politischen Stellungnahmen wird auf die obige Abwägung unter der Ifd. Nr. 15, Einwender Nr. 4 verwiesen.</p> |

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange | Datum | Stellungnahme – Auszüge / Zusammenstellungen | Empfehlungen und Hinweise zur Abwägung |
|-------------|--------------------------------|-------|--|--|
| | | | <p>der bisherigen Praxis in der Gemeinde Erlenmoos und auch nicht der in vielen anderen Kommunen, wo z.B. die Ortschaftsräte solche Entscheidungen treffen.</p> <p><u>Fazit</u> Zusammenfassend halte ich den Bebauungsplan „Eschle“ in seiner aktuellen Form für nicht bedarfsgerecht und für unverhältnismäßig groß. Die geplante Maßnahme berücksichtigt weder die tatsächlichen Bedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung, noch die besonderen Anforderungen eines kleinen ländlichen Dorfes ohne soziale Infrastruktur.</p> <p>Ich fordere die Gemeinde auf, den Umfang des Baugebiets deutlich zu reduzieren, bzw. in der Planung die Teilerschließung in mindestens 3 Abschnitten zu berücksichtigen. Ersetzen Sie den Mietwohnungsbau, wie mit dem 6-Familienhaus geplant, durch ein Einfamilien- oder Doppelhaus. Fördern sie generationenübergreifendes Wohnen.</p> <p>Meine Bitte an den Gemeinderat: Nehmen Sie die Bedenken der Eichbühler ernst und unterstützen Sie die Entscheidung der Eichbühler Gemeinderäte.</p> <p>Dafür und auch für Ihren gesamten Einsatz als Gemeinderat möchte ich mich bei Ihnen bedanken!</p> | <p>Es wird dazu auf die obigen Abwägungen verwiesen.</p> |

Aufgestellt: Fu/BL
Riedlingen, den 09.12.2024

F U N K
I N G E N I E U R B Ü R O

Konrad-Manop-Str. 25. 88499 Riedlingen
Telefon: 07371 / 1800-0 – Fax: 1800-10