



Gemeinde Erlenmoos  
Ortsteil Eichbühl  
Kreis Biberach

# Bebauungsplan „Eschle“

aufgestellt im beschleunigten Verfahren

(§ 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB,  
Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nach § 215a BauGB)

*A. Begründung zum Bebauungsplan*

*B. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften  
zum Bebauungsplan*

Anerkannt,  
Erlenmoos, den

.....  
Schmid, Bürgermeister

Aufgestellt: Fu  
Riedlingen, den 14.10.2024

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

<b>A. Begründung zum Bebauungsplan .....</b>	<b>3</b>
1. Ziel und Zweck der Planung .....	3
2. Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung .....	5
3. Verkehrliche Erschließung .....	9
4. Regen- und Schmutzwasserentsorgung, Wasser- und Stromversorgung .....	9
5. Geologie .....	11
6. Bodenordnung .....	12
7. Städtebauliche Daten .....	13
<b>B. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan.....</b>	<b>14</b>

**Anlage 1:** Umweltbericht vom 14.10.2024

**Anlage 2:** Eingriffs- /Ausgleichsbilanz auf der Grundlage der Ökokontoverordnung vom 14.10.2024

**Anlage 3:** Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Bebauungsplan „Eschle“ in Eichbühl, vom 8. März 2021,  
Tanja Irg - umweltkonzept

**Anlage 4:** Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben Erschließung Baugebiet „Eschle“ in 88416 Eichbühl – Erlenmoos,  
Henke und Partner GmbH

## ***A. Begründung zum Bebauungsplan***

### **1. Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Erlenmoos benötigt dringend die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. Auch im Ortsteil Eichbühl besteht eine entsprechende Nachfrage nach Wohnbauland. In Eichbühl sind derzeit alle gemeindlichen Baugrundstücke verkauft. Die Entwicklung des Baugebietes „Eschle“ in Eichbühl ist deshalb zur Verminderung des Wohnraummangels dringend erforderlich.

Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP). Die Planfläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2025 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ochsenhausen – 4. Änderung als unbeplanter Außenbereich gekennzeichnet. Bei einem Bebauungsplanverfahren nach dem damaligen § 13b BauGB ist eine Abweichung von den Darstellungen des FNP zulässig. Die geordnete städtebauliche Entwicklung in Eichbühl ist trotzdem gegeben. Die Berichtigung wird in das nächste Fortschreibungsverfahren des FNPs aufgenommen.

Die Planfläche ist in der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Donau-Iller nicht als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (für die landwirtschaftliche Produktion besonders geeignete Flächen) ausgewiesen. Nach der Regionalplanung kommt deshalb im Planbereich für den Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche deshalb kein besonderes Gewicht zu. Um eine bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen ist leider eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen erforderlich.

Grundsätzlich strebt die Gemeinde eine Innenentwicklung und Nachverdichtung vor einer Außenentwicklung an. Leider stehen der Gemeinde innerörtlich bebaubare Flächen in geeigneter Größe und Beschaffenheit nicht zur Verfügung. Unabhängig davon wird auch eine Innenentwicklung auf privater Fläche angestrebt. Die Gemeinde unterstützt dabei eine Umsetzung fördernd, sofern von privater Seite aus eine Innenentwicklung geplant ist die auch den Zielen der Gemeinde entspricht. Deshalb wird trotz Außenentwicklung durch den Bebauungsplan der sparsame Umgang mit Grund und Boden beachtet.

Die Entwicklung des Baugebietes „Eschle“ im Außenbereich ist notwendig:

- 1.** Es besteht in Eichbühl eine große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken.
- 2.** Andere alternative Bauflächen im Innenbereich von Eichbühl scheiden mangels Grunderwerbsmöglichkeit oder mangels Interesses der Eigentümer aus.
- 3.** Die gemeindlichen Bauplätze in Eichbühl sind alle verkauft und größtenteils bebaut.
- 4.** Ein Teil der Innenbereichsflächen von Eichbühl, insbesondere im zentralen, nördlichen und östlichen Bereich ist mit landwirtschaftlichen Immissionen belastet oder die Flächen können aufgrund des landwirtschaftlichen Bestandsschutzes nicht bebaut werden. Eine bauliche Entwicklung ist deshalb nur am westlichen oder südlichen Rand von Eichbühl möglich.

=> Die Gemeinde kann den vorhandenen Bauinteressenten aus den oben genannten Gründen keinerlei Baugrundstücke anbieten. In Ermangelung an verfügbaren Innenbereichsflächen oder anderen Ortsrandflächen kann deshalb nur im Anschluss an das Baugebiet „Eichbühl-Süd“ der Bebauungsplan „Eschle“ eine Weiterentwicklung von Eichbühl ermöglichen und den Bedarf an Wohnraum mindern. Um das Abwandern von jungen Familien zu verhindern, besteht vordringlicher Handlungsbedarf. Die Ausweisung des Baugebietes ist dringend erforderlich.

Um auf den Wohnflächenbedarf zu reagieren hat der Gemeinderat am 25.10.2022 beschlossen am südwestlichen Rand von Eichbühl den Bebauungsplan „Eschle“ mit ca. 1,5 ha aufzustellen. Durch den Bebauungsplan können 13 Bauplätze für Einzel- bzw. Doppelhäuser (Einfamilienhäuser) und ein Bauplatz für ein Mehrfamilienhaus ausgewiesen werden.

Durch den Bebauungsplan werden die Belange der Raumordnung ebenso wie der Grundsatz einer Innenentwicklung vor Außenentwicklung beachtet.

Das Bebauungsplanverfahren wurde im beschleunigten Verfahren nach dem damals noch rechtsgültigen § 13b Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit dem § 13a BauGB aufgestellt. Die maßgebliche maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt im Planbereich ca. 3.800 m<sup>2</sup> und liegt deutlich unterhalb des nach § 13b zulässigen Grenzwertes von 10.000 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan bindet im Norden und Osten an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Der Bebauungsplan steht im direkten städtebaulich räumlichen Zusammenhang mit den bestehenden Siedlungsbereichen von „Eichbühl-Süd“. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren im Jahre 2022 war somit zulässig. Eine Umweltprüfung wurde gemäß dem damaligen § 13b BauGB nicht durchgeführt. Am 18.07.2023 entschied das Bundesverwaltungsgericht, dass der § 13b BauGB gegen EU-Recht verstößt, da bei einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich erhebliche Umwelteinwirkungen nicht in jedem Fall ausgeschlossen werden können. Durch das Bundesverwaltungsgerichtsurteil ist ein ohne Umweltbericht erstellter Bebauungsplan dauerhaft mit einem Verfahrensmangel behaftet und rechtlich ungültig. Am 06.09.2023 ging im Rathaus der Gemeinde ergänzend ein Schreiben des Umweltverbandes BUND ein in dem auf die Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes „Eschle“ aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes hingewiesen wurde.

Am 20.12.2023 wurde durch den Gesetzgeber der § 215a in das BauGB eingefügt, der eine Heilung der nach damaligen § 13b begonnenen Bebauungsplanverfahren ermöglicht. Für den Bebauungsplan „Eschle“ wird deshalb nun eine Umweltprüfung durchgeführt und diese im einem Umweltbericht dargelegt. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der nun erstellten Umweltprüfung wird erneut veröffentlicht und nachfolgend soll dann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

## **2. Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung**

Der Planbereich liegt am südwestlichen Rand von Eichbühl. Es handelt sich um einen mit ca. 7 % nach Westen geneigten Acker und um eine mit ca. 7 % nach Norden geneigte Wiese. Der höchste Punkt des Planbereiches liegt im Süden im Bereich des ehemaligen Wasserturms. Der Geltungsbereich umfasst neben landwirtschaftlichen Flächen auch Feldwegflächen, einen Teil eines vorhandenen Wendehammers im Baugebiet „Eichbühl-Süd“ und ein Wirtschaftsgebäude beim Wasserturm. Am nördlichen Rand des Planbereiches wurde zur Verbreiterung des bisherigen Feldweges 2396 das schmale Flurstück 63/1 in den Geltungsbereich aufgenommen. Den Planbereich quert von Ost nach West eine 20 KV-Freileitung.

Im Nordosten schließen an den Planbereich die bebauten Baugrundstücke des Baugebietes „Eichbühl-Süd“. Im Osten begrenzen den Planbereich die Landstraße 301 (Roter Straße) und im Süden der Feldweg 2390. Im Südosten schließen sich ein Misch- /Buchenwald an den Planbereich und nach Westen in Richtung Rottumtal weiter Ackerflächen an den Planbereich an. An den nordwestlichen Rand des Planbereiches grenzt eine landwirtschaftliche Weidefläche.

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Planbereich und im Umgriff des Planbereichs keine vorhanden. Der Planbereich liegt nicht innerhalb eines Biotopverbundsystems und nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete sind in der weiteren Umgebung keine vorhanden. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben ermöglicht die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für Beeinträchtigung von FFH-, Vogelschutz- und Naturschutzgebieten sind nicht gegeben. Quellschutzgebiete sind im Planbereich und im Umgriff keine vorhanden. Der Planbereich liegt außerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Gutenzell-Ursprung“.

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz erfolgt über den vorhandenen Straßenanschluss im Baugebiet „Eichbühl-Süd“ an die L 301. Einem direkten Straßenanschluss an die L 301 wird von Seiten des Regierungspräsidiums Tübingen nicht zugestimmt.

Die innere Erschließung des Planbereiches erfolgt im Osten durch die Verlängerung der Straße „Im Eschle“ nach Süden. Dabei entfällt im Baugebiet „Eichbühl-Süd“ der bisherige Wendehammer. Der im Norden nach Westen verlaufende Feldweg 2396 wird innerhalb des Planbereichs zur Straße „A“ ausgebaut und diese als Erschließungsstraße weiter nach Südosten nach oben bis zur Straße „Im Eschle“ weitergeführt.

Im Zuge der Vorplanung wurden verschiedene Erschließungsalternativen geprüft. Durch die räumliche Lage und die Form des Planbereiches und durch die vorhandenen angrenzenden Nutzungen (Wohnbebauung, Wald, Landesstraße und zwei Feldwege) sind aber nur eingeschränkt Alternativen möglich. Weiterhin sind die verkehrlichen und abwassertechnischen Anschlusspunkte vorgegeben. Trotzdem wurde im Zuge der Vorplanung alter-

native Straßenverbindung untersucht. Unter der Beachtung des Waldabstandes hat sich der Gemeinderat letztendlich für die im Plan dargestellte Lösung entschieden. Eine langfristige Erweiterung des Baugebietes nach Norden und Westen kann vorgenommen werden.

Durch den Bebauungsplan werden insgesamt 14 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser, davon 13 für „Einfamilienhäuser und ein Bauplatz für ein Mehrfamilienhaus ausgewiesen. Das Flurstücke 2394, das bisher im Außenbereich lag, wird in den Innenbereich mit einbezogen.

Die Bauplätze der Straßen „A“ Nr. 8, 10, 12 und 14 und „Im Eschle“ Nr. 10 erhalten durch den erforderlichen Waldabstand von 30 m eine Gartenfläche die nur eingeschränkt baulich nutzbar ist. Innerhalb des Waldabstandes sind Gebäude die dem zum regelmäßigen Aufenthalt von Personen dienen, Garagen und Carport und Nebenanlagen als Gebäude nicht zulässig. Der Waldabstand wurde mit dem Kreisfortsamt abgestimmt.

Die Bauplatzgrößen bei der geplanten Bebauung für die 13 „Einfamilienhäuser“ (Einzel- und Doppelhäuser), ohne festgesetzte Grünflächen und ohne das Grundstück für die Mehrfamilienhausbebauung, liegen zwischen ca. 550 m<sup>2</sup> und ca. 760 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Bauplatzgröße beträgt ca. 640 m<sup>2</sup>. Die Bauplatzgrößen werden durch den verwinkelten Zuschnitt des Planbereiches, durch die erforderlichen Abstände vom Wald und von der Landesstraße, durch die stark geneigten (bis zu 15 % Neigung) Baugrundstücke mit bestimmt. Sie sind deshalb und auch im Hinblick auf eine städtebaulich gewünschte aufgelockerte Ortsrandlage im ländlichen Raum von Eichbühl in ihrer Größe angemessen. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist gewährleistet. Sie entsprechen auch dem erwarteten Bedarf in Eichbühl.

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Von den in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 (2) BauNVO in der Regel zulässigen Nutzungen werden die Schank- und Speisewirtschaften und die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Eine Mischung der Wohnbebauung mit allgemein zulässigen, wohnverträglichen Nutzungen, wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetrieben wird ermöglicht. Von den nach § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten nur als Ausnahme zugelassenen Nutzungen werden im Bebauungsplanverfahren analog der Rechtsprechung zu dem ursprünglich geltenden § 13b BauGB alle ausgeschlossen.

Es werden zwei Vollgeschosse bzw. bei dem geplanten Mehrfamilienhaus drei Vollgeschosse zugelassen.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 beschränkt, welche in einem Allgemeinen Wohngebiet die Obergrenze nach § 17 BauNVO darstellt.

Als Gebäudehöhe werden bei der II-geschossigen Bebauung maximal 8,30 m und bei

III-geschossiger Bebauung maximal 11,00 m zugelassen, bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe und bezogen auf den höchsten Punkt des gedeckten Daches.

Die als Höchstmaß festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhen orientieren sich jeweils an den oberen vorhandenen Geländehöhen innerhalb des Baufensters oder an den oberen Straßenhöhen im Bereich der Baugrundstücke.

Im Baugebiet ist eine offene Bebauung mit Einzelhäusern oder Doppelhäuser zulässig.

Da die Erschließungsstraße nicht in der Lage sind sowohl einen größeren fließenden als auch einen größeren ruhenden Verkehr aufzunehmen und um eine zu dichte Bebauung zu vermeiden werden pro Einzelhaus max. drei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte max. zwei Wohneinheiten zugelassen. Für das geplante Mehrfamilienhaus werden maximal sechs Wohneinheiten zugelassen.

Eine Ausrichtung der Gebäude durch eine Gebäudestellung/Firstrichtung ist nicht festgelegt.

Der Abstand die Baugrenze zum Fahrbahnrand der L 301 beträgt nach Abstimmung dem Regierungspräsidium Tübingen von 15 m. Dies entspricht ebenso dem Abstand der vorhandenen Bebauung „Eichbühl-Süd“ zur L 301.

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zur L 301 müssen sie einen Mindestabstand von 15 m einhalten. Zum Wald müssen Garagen und Carports einen Waldabstand von 30 m einhalten. Aus Sicherheitsgründen und aus gestalterischen Gründen sind mit Garagen und Carports zu den sonstigen öffentlichen Verkehrsflächen (innere Erschließung) ausreichende Abstände einzuhalten. Nebenanlagen als Gebäude nach § 14 (1) BauNVO müssen ebenso zu den Verkehrsflächen der inneren Erschließung einen ausreichend großen Abstand einhalten. Alle Nebenanlagen (§ 14 (1), § 14 (1a) und § 14 (2) BauNVO) die zur L 301 nicht 15 m Abstand einhalten, bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Vom Wald ist mit Nebenanlagen als Gebäude ein 30 m Abstand einzuhalten.

Eine direkte Ein- und Ausfahrt von den Baugrundstücken über die öffentliche Grünfläche auf die L 301 wird nicht zugelassen.

In zunehmenden Maß werden zur Heizung bzw. Kühlung von Gebäuden Luft-Wasser-Wärmepumpen verwendet. Wenn die Anlagen im Freien aufgestellt werden, kann es zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Luft-Wasser-Wärmepumpen sind deshalb in der Regel innerhalb der Gebäude aufzustellen. Wenn sie im Außenbereich aufgestellt werden, sind sie deshalb bei Bedarf mit zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen zu versehen.

Eventuelle Verteilerschränke (Strom, Telekommunikationslinien usw.) sind entlang der Straßen auf den privaten Flächen in einer Streifenbreite von 0,5 m zulässig.

Um Eingriffe in den Boden, auch bei privaten Baumaßnahmen, zu minimieren werden in den planungsrechtlichen Festsetzungen Bodenschutzmaßnahmen getroffen.

Zur Eingrünung des Baugebietes ist auf den privaten Grünflächen entlang den westlichen und südlichen Bauplatzgrenzen eine zweireihige Hecke aus Wildsträuchern mit mindestens einem zusätzlichen Baum pro Bauplatz zu pflanzen. Dadurch wird der Eingriff in das Landschaftsbild vermindert.

Als Übergangs-/Pufferzone zwischen dem Wald und der Bebauung verbleibt im Süden des Planbereiches ein ca. 8,5 m bzw. ca. 30 m breiter Grünstreifen in öffentlicher Hand. Auf diesen Grünstreifen soll sich analog einer Streuobstwiese eine Baumwiese mit heimischen, autochthonen Bäumen und extensiver Wiesennutzung entwickeln.

Die drei vorhandenen Obstbäume entlang der L 301 sollen entsprechend der Artenschutzrechtlichen Einschätzung erhalten werden.

Das Versickerungsbecken, das sich im geplanten Übergangsbereich zum Außenbereich befindet, wird mit autochthonem Saatgut eingesät und extensiv gepflegt.

Emittierende gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe sind in unmittelbarer Umgebung keine bekannt. Trotzdem wird auf die in einer ländlichen Gemeinde grundsätzlich vorhandenen landwirtschaftlichen Emissionen hingewiesen, auch im Besonderen auf diejenigen die von einer nördlich angrenzenden Viehweide ausgehen.

Die östlich am Baugebiet vorbeiführende L 301 hat ein relativ geringes Verkehrsaufkommen. Die im Zuge einer Lärmaktionsplanung nach der EU-Umgebungsrichtlinie / Lärmkartierung / Lärmaktionsplan Runde 4 (2022/2024) ermittelten Beurteilungspegel liegen sowohl in der Nacht als auch am Tag unterhalb den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Zur Verminderung einer nicht auszuschließenden Lärmbelastung wird im Bebauungsplan für Aufenthaltsräume auf passive Schallschutzmaßnahmen wie geeignete Grundrissgestaltungen oder Schallschutzfenster hingewiesen.

Durch das Fachbüro „Tanja Irg - umweltkonzept“ wurden eine artenschutzrechtliche Einschätzung erstellt. Das Baugebiet kann artenschutzrechtlich zugelassen werden. Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Einschätzung ist den Unterlagen beigelegt. In der artenschutzrechtlichen Einschätzung wird als Maßnahmenempfehlung eine Eingrünung des Baugebietes vorgeschlagen. Diese Empfehlung wird in die Planungsrechtlichen Festsetzungen mit aufgenommen.

### **3. Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Baugebietes an die L 301 erfolgt im Bereich des Baugebietes „Eichbühl-Süd“.

Die innere Erschließung erfolgt durch 6 m breite Erschließungsstraßen. Sie werden als gemischte Verkehrsflächen ohne Gehweg ausgebildet. Die gewählte Fahrbahnbreite ist ausreichend für einen Begegnungsverkehr Lkw/Lkw. Auf der Straßenfläche ist durch die gewählte Breite ein Längsparken zulässig.

Der vorhandene Wendehammer im Bereich „Im Eschle“ Nr. 9 entfällt. Die Straße „Im Eschle“ wird nach Süden verlängert.

Im Südosten werden die Bauplätze „Im Eschle“ Nr. 13, 15 und 17 durch eine 4,5 m breite Stichstraße erschlossen. Eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge ist gegeben. Die Straße „Im Eschle“ endet an einem Fuß- und Radweg. Die Ausfahrtsmöglichkeit aus dem Baugebiet über den Fuß- und Radweg auf den Feldweg 2390 ist lediglich für Kommunalfahrzeuge und Fahrräder zulässig.

In südlichen Planbereich werden zur Freizeit- und Naherholungsnutzung sieben öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

Die Beleuchtung der Erschließungsstraßen erfolgt entsprechend dem Stand der Technik mit insektenfreundlichen energiesparenden LED-Leuchten.

### **4. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasser- und Stromversorgung**

Der Ortsteil „Eichbühl“ entwässert generell im Mischsystem. Das innerörtliche Mischwasser wird im nördlichen Randbereich des Bebauungsplanes über einen Mischwasserkanal in Richtung nach Westen bis zu einer Regenwasserbehandlungslage geführt. Die Regenwasserbehandlungsanlage (Staukanal) liegt ca. 270 m westlich des Planbereiches im Rottumtal.

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes „Eschle“ ist dagegen im Trennsystem vorgesehen.

Das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken wird zuerst über Retentionszisternen gesammelt und zurückgehalten. Deren gedrosselten Abläufe und Überläufe werden zusammen mit dem Niederschlagswasser aus den öffentlichen Straßenflächen über eine geplante Regenwasserkanalisation in das geplante Regenwasserversickerungsbecken eingeleitet und dort größtenteils versickert. Das Becken wird wegen der Hanglage im Westen mit einem ca. 1,6 m hohen Damm modelliert.

Das Becken wird auf ein Rückhaltevolumen von ca. 380 m<sup>3</sup> bemessen und erhält eine maximalen Aufstauhöhe bis zu ca. 1,3 m, welches ca. einem 10-jährigen Regenereignis entspricht. Bis zu einer Aufstauhöhe von ca. 0,7 m wird das Wasser im Becken vollständig versickert. Ab einer Aufstauhöhe von ca. 0,7 m erfolgt zusätzlich ein gedrosselter Ablauf. Auf der Beckenkronen ist ein Notüberlauf vorgesehen.

Der Ablauf aus dem Becken erfolgt in die vorhandene bisherige Mischwasserleitung die nun in eine Regenwasserleitung umgewandelt wird. Diese Leitung wurde 2021 befahren und in die Klasse 0 = mängelfrei eingeordnet. Die Regenwasserleitung führt nach Westen in Richtung des vorhandenen Staukanals. Dort wird die Regenwasserleitung über einen neuen Leitungsabschnitt direkt an den vorhandenen Wassergraben angeschlossen.

Das von Osten auf das Baugebiet „Eichbühl-Süd“ zugeführte Außengebietswasser, das bisher im Bereich von „Im Eschle“ Nr. 6 mit dem Mischwasser aus dem Baugebiet „Eichbühl-Süd“ und den weiter östlich liegenden Baugebieten vermischt wird, soll nun vom Mischwasserkanal abgekoppelt und in einer getrennten Leitung über einen Abscheiderschacht dem Versickerungsbecken zugeführt werden.

Durch die geplante Entwässerungskonzeption unterschreitet die geplante maximale Einleitungsmenge in den Wassergraben die jetzige „natürliche“ Abflussmenge aus dem Plangebiet.

Das Schmutzwasser aus den geplanten Baugrundstücken wird innerhalb des Baugebietes in einem Schmutzwasserkanal gesammelt. Nördlich des Baugebietes wird das Schmutzwasser dann über einen geplanten neuen Mischwasserkanal bis zu der bestehenden, in westlicher Richtung liegenden Mischwasserbehandlungsanlage (Staukanal) abgeleitet. Vom Staukanal aus wird das Schmutzwasser weiter der Sammelkläranlage Schönebürg des AZVs „Mittleres Rottumtal“ zugeführt.

Eine Vorabstimmung der Entwässerung mit dem Wasserwirtschaftsamt wurde vorgenommen.

Durch die Geländebeziehungen ist bei Starkregenereignissen nicht auszuschließen, dass von Süden her aus dem Wald Oberflächenwasser auf die dort angrenzenden Bauplätze zuläuft. Deshalb wird entlang des Waldes in einer 8,5 m breiten öffentlichen Grünfläche ein Erdwall zum Auffangen und Ableiten des Oberflächenwassers nach Westen erstellt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an der bestehenden Wasserleitung in der Straße „Im Eschle“, die Leitung wird mit DN 100 fortgeführt und durch den Anschluss an die Wasserleitung im Süden des Planbereiches wird ein Ringschluss hergestellt. Die Bereitstellung der Löschwassermenge kann aus mehreren Hydranten gewährleistet werden. Da die bestehende südliche Wasserleitung geplante Bauplätze quert ist deren Umlegung erforderlich.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Netze BW. Die das Baugebiet querende 20 KV-Freileitung wird als Erdleitung in die geplanten Erschließungsstraßen verlegt werden. In der öffentlichen Grünfläche in der Straße „Im Eschle“ ist die Errichtung einer Umspannstation erforderlich.

Die Breitbandversorgung durch die Deutsche Telekom ist erwünscht.

## **5. Geologie**

Zur Untersuchung der Untergrundverhältnisse im Baugebiet wurden im Jahre 2021 insgesamt 4 Bohrsondierungen bis auf 5,0 m Tiefe unter Gelände niedergebracht.

Unterhalb eines ca. 30 cm mächtigen, schwach humosen Oberbodens steht in den beiden oberen Aufschlüssen bis in eine Tiefe von 1,6 m bzw. 0,9 m Geschiebelehm an. Der Geschiebelehm setzt sich aus einem Schluff mit wechselnden tonigen, sandigen und kiesigen Anteilen zusammen. Der Geschiebelehm weist eine steife Konsistenz auf.

Unterhalb des Geschiebelehms wurden bei den beiden oberen Aufschlüssen und unterhalb des Oberbodens bei den beiden unteren Aufschlüssen bis in eine Tiefe von 0,5 m bis 3,5 m unter Geländeoberfläche verlehmt Moränenkiese erbohrt. In der obersten Bohrsondierung reichte der Moränenkies bis zur Endtiefe der Bohrung 5,0 m unter Geländeoberfläche. Die aufgeschlossenen verlehmt Moränenkiese bestehen aus einem Kies mit wechselnden sandigen, schluffigen und tonigen Anteilen und weisen eine weiche und weiche bis steife Konsistenz auf.

Unterhalb der Moränenkiese wurden bei den unteren drei Bohrungen bis zur jeweiligen Endtiefe der Bohrsondierungen Sande und Mergel der Oberen Süßwassermolasse angetroffen. Die dabei aufgeschlossenen Mergel setzen sich aus Schluff mit wechselnden tonigen und sandigen Anteilen zusammen. Bei den angetroffenen Sanden handelt es sich um schluffige bis stark schluffige Sande. Die Mergel sowie die bindigen Anteile der Sande weisen eine steife und steife bis halbfeste Konsistenz auf.

Grund- bzw. Schichtwasser wurden in den Baugrundaufschlüssen nicht festgestellt. Aber insbesondere bei starken Niederschlägen und bei der Schneeschmelze muss mit zeitweise vorhandenem Sicker- bzw. Schichtenwasser gerechnet werden.

Im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens wurde ein Versickerungsversuch in den dort angetroffenen Oberen Süßwassermolasse-Sanden durchgeführt. Der im Versickerungsversuch bestimmte und nach den Richtlinien korrigierte Wasserdurchlässigkeitsbeiwert mit  $7,0 \cdot 10^{-6}$  hoch minus 6 Meter pro Sekunde ist für die geplante Versickerung noch ausreichend. Er liegt noch innerhalb den zulässigen Durchlässigkeitsbeiwerten der Richtlinien.

Für eine Gründung von Gebäuden über Einzel- und Streifenfundamente sind im Allgemeinen mindestens steife, nicht organische, bindige bzw. gemischtkörnige Böden sowie grobkörnige Böden geeignet. Im geotechnischen Bericht wird eine Vordimensionierung einer Gründung auf den mindestens steifen Geschiebelehmen, verlehmteten Moränenkiesen, Oberen Süßwassermolasse-Sanden oder Oberen Süßwassermolasse-Mergeln mit mindestens steifer Konsistenz erstellt. Erfahrungsgemäß können aber durch bauwerkspezifische Baugrunderkundungen höhere Bemessungswerte vorgegeben werden.

Stehen weiche, nichtorganische, bindige bzw. gemischtkörnige Böden an, kann das Gebäude über eine elastisch gebettete Gründungsplatte gegründet werden.

Der vollständige geotechnische Bericht ist bei der Gemeindeverwaltung einsehbar. Die Angaben im geotechnischen Bericht entbinden die Bauherren aber nicht vor der Verantwortung den lokalen Baugrund im Bereich ihres Grundstückes untersuchen zu lassen. Es wird empfohlen für jedes einzelne Bauvorhaben im Hinblick auf die spezifischen lokalen Verhältnisse eine gesonderte Baugrunduntersuchung auszuführen. Sämtliche Angaben zur Gründung sind auf die konkreten Planungen und Gebäude abzustimmen und insbesondere hinsichtlich der Verträglichkeit der Setzungen usw. zu prüfen. Mischgründungen in unterschiedlichen Schichten sind zu vermeiden.

## **6. Bodenordnung**

Die betroffenen Flurstücke 63/1, 2391 und 2393 und die betroffenen Teilflächen der Flurstücke 62/1 Im Eschle, 2392, 2395 und 2396, Gemarkung Erlenmoos, befinden sich im Eigentum der Gemeinde Erlenmoos.

Das betroffene Flurstück 2394, Gemarkung Erlenmoos, befinden sich im Privateigentum.

**7. Städtebauliche Daten**

Gesamtfläche des Plangebietes – ca.:	15.100 m <sup>2</sup>	=	100 %
Allgemeine Wohnbauflächen, Einzelhäuser oder Doppelhäuser, Einfamilienhäuser – ca.:	8.330 m <sup>2</sup>	=	55 %
Allgemeine Wohnbauflächen, Mehrfamilien- häuser – ca.:	1.070 m <sup>2</sup>	=	7 %
Allgemeine Wohnbauflächen, Erweiterung angrenzendes Grundstück – ca.:	110 m <sup>2</sup>	=	1 %
Private Eingrünungen – ca.:	570 m <sup>2</sup>	=	4 %
Verkehrsflächen - ca.:	2.170 m <sup>2</sup>	=	14 %
Regenrückhaltebecken – ca.:	780 m <sup>2</sup>	=	5 %
Öffentliche Grünflächen – ca.:	2.050 m <sup>2</sup>	=	13 %
Umspannstation -ca.:	20 m <sup>2</sup>	=	1 %
Durchschnittliche Größe der Bauflächen Einfamilienhäuser, einschl. Abstandsflä- chen zum Wald und zur L 301, ohne festge- setzte Eingrünungsflächen		ca. 640 m <sup>2</sup>	
13	Einzelhäuser	x 1,5 Wohneinheiten	= 19,5 Wohneinheiten
1	Mehrfamilien- haus	x 6,0 Wohneinheiten	= 6,0 Wohneinheiten
25,5	Wohneinheiten	x 2,0 Einwohner	= 51,0 geplante Einwohner

## ***B. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan***

Durch die gute Einsehbarkeit des Geländes und aus gestalterischer Absicht werden Vorschriften zur Dachform, zur Dachneigung und zur Dachfarbe erlassen. Bei den Dachfarben sind auf allen Bauplätzen durch die geneigten Dächer nur gedeckte, nicht auffallende Farben zulässig, die sich in einem gemeinsamen farblichen Rahmen bewegen.

Aus gestalterischer Absicht und zum Schutz von Boden und Grundwasser, durch die von Metalldächern ausgehenden Abschwemmungen, werden Metalleindeckungen nur kleinflächig zugelassen.

Durch Vorgaben der Straßenbauverwaltung werden Mindestabstände von Werbeanlagen zur L 301 vorgegeben.

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Gestaltung des Baugebietes im Allgemeinen wird die Höhe der Einfriedungen gegenüber den öffentlichen Flächen geregelt. Gegenüber den privaten Nachbargrundstücken gelten bei Einfriedungen die Höhen und die Abstände des Nachbarrechts Baden-Württemberg. Da im Nachbarrecht bei der Regelung des erforderlichen Grenzabstandes Drahtzäunen ausgeklammert werden, diese sich aber trotzdem auf die Gestaltung des Baugebietes auswirken, werden für Drahtzäune gegenüber Nachbargrundstücken dieselben Abstandsvorschriften wie im Nachbarrecht für sonstige toten Einfriedungen festgelegt. Bei der Art der Einfriedung gegenüber öffentlichen Flächen und privaten Nachbargrundstücken werden Stacheldrahtzäune, Drahtzäune mit Folienstreifen und Elektrozäune ausgeschlossen.

Aus baugestalterischer Absicht werden Regelungen zur Gestaltung der Höhenabfolge zwischen den einzelnen Nachbargrundstücken getroffen. Um unerwünschte Auffüllungen und Abgrabungen entlang den Grundstücksgrenzen zu vermeiden werden die zulässigen Auffüllungen und Abgrabungen hier beschränkt. Im inneren Bereich der Grundstücke sind zur Gartengestaltung und zur Geländeanpassung an die Gebäude auch höhere Abgrabungen und Auffüllungen und auch Stützmauern zulässig. Es gelten hier die gesetzlichen Regelungen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Stützmauern, mit Ausnahme bei Garagenzufahrten, nicht zulässig. Grundsätzlich sind Höhenversätze zwischen den einzelnen Grundstücken über Böschungen abfangen.

Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Vermeidung von Hochwassergefahren werden entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Wassergesetz auf den Bauflächen zur Regenwasserrückhaltung Retentionszisternen festgesetzt.

In Eichbühl besteht nur ein begrenztes Nahverkehrsangebot. Ein Zweit- bis Drittfahrzeug pro Familie ist die Regel. Die geplanten Straßen sind nicht geeignet, den kompletten ruhenden Verkehr aufzunehmen. Im Baugebiet sind deshalb mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.