

Gemeinde Guggenhausen
Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

„Am Egger Bach“

Begründung

Gemeinde Guggenhausen
Ortsteil Egg
Landkreis Ravensburg

Bebauungsplan „Am Egger Bach“

Begründung

1 Lage

Die Gemeinde Guggenhausen liegt am nordwestlichen Rand des Landkreises Ravensburg. Sie gehört zum Mittelbereich Bad Saulgau und liegt zwischen den Kleinzentren Altshausen im Nordosten und Ostrach im Nordwesten, im ländlichen Raum. Das Gemeindegebiet Guggenhausen besteht aus dem Hauptort Guggenhausen und den drei durch das Gemeindegebiet Unterwaldhausen abgetrennten Exklaven Bauhof-Königsegg, Egg-Luegen und Muttenhaus. Die Gemeinde Guggenhausen ist im Entwurf des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben als Gemeinde mit einer Beschränkung auf Eigenentwicklung ausgewiesen.

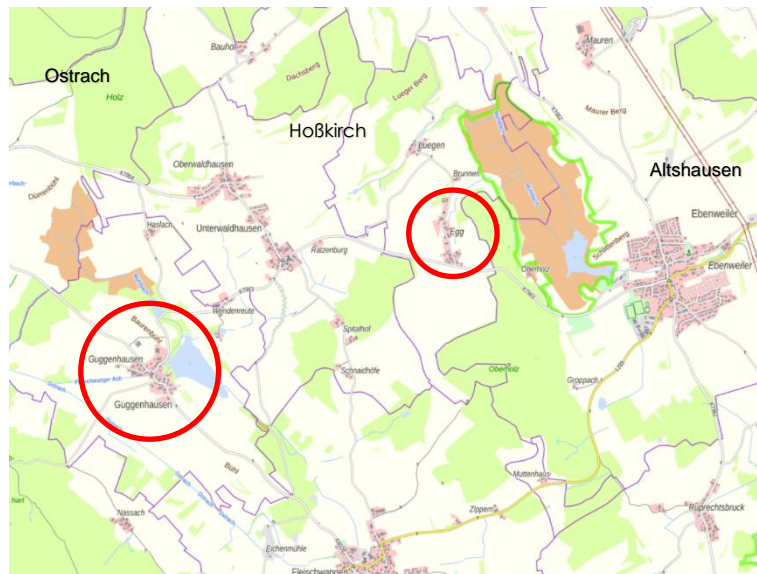


Abb. 1 Übersichtskarte Guggenhausen - Egg

Geoportal BW

Das Plangebiet „Am Egger Bach“ liegt im nordwestlich des Hauptortes Guggenhausen gelegenen Ortsteil Egg, östlich der Ortsstraße nach Luegen. Westlich der Ortsstraße grenzen Wohngebäude und ehemals landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude an. Im Süden wird das Plangebiet durch einen Feldweg begrenzt, an den ehemals landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude und einzelne neuere Wohngebäude anschließen. Im Osten und Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die an die Ortstraße Egg angrenzende Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 15 mit einer Gesamtfläche von rd. 1.812 m².



Abb. 2 Luftbild mit Planbereich

LUBW

Das Plangebiet ist unbebaut und als Grünlandfläche genutzt. Die Fläche weist keinen Gehölzbestand und entlang der Grenzen keinen Feldrain auf. Entlang der östlichen Grenze des Grundstücks Flst.Nr. 15 verläuft ein schmaler, wasserführender Graben, der nördlich des Plangebietes in den Egger Bach überführt.

Innerhalb des Grundstücks Flst.Nr. 15 liegt in einem Abstand von ca. 7,00 m zur östlichen Grundstücksgrenze der gemeindliche Abwasserkanal. Um Unterhaltungsarbeiten nicht zu erschweren und auch ausreichenden Abstand zum wasserführenden Graben einzuhalten, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Egger Bach“ auf die Grundstücksfläche westlich der Leitungstrasse beschränkt.



Abb. 3 Plangebiet nach Norden



Abb. 4 Ortsstraße Egg nach Nordwesten



Abb. 5 Ortsstraße Egg nach Südwesten



Abb. 5 Wassergraben

Das Gelände im Plangebiet schließt mit einer flachen Böschung an die Ortsstraße an. Es ist von Westen nach Osten und von Süden nach Norden leicht geneigt. Der Höhenunterschied von der Ortsstraße im Westen bis zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches beträgt im südlichen Bereich ca. 1,15 m (623,05 m üNN – 621,90 m üNN), im nördlichen Bereich ca. 2,00 m (623,20 m üNN – 621,00 m üNN).

Der Ortsteil Egg liegt in einer würmeiszeitlich geprägten Moränenlandschaft. Unterhalb des Ober- und Unterbodens liegen schluffig, tonig, sandige holozäne Abschwemmungen auf würmeiszeitlichen Schottern. Die Schotter bestehen aus sandigen, schwach schluffigen Kiesen und sind stark wasserführend. Den tieferen Untergrund bildet tertiärer Molassefels. In einer Tiefe von ca. 1,50 bis 1,80 m unter der Geländeoberkante steht, mit jahreszeitlichen Schwankungen, Grundwasser an (ca. 619,80 m üNN).

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Anlass der Planung

Für den Ortsteil Egg und den Bereich des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Altshausen Gemischte Bauflächen ausgewiesen.

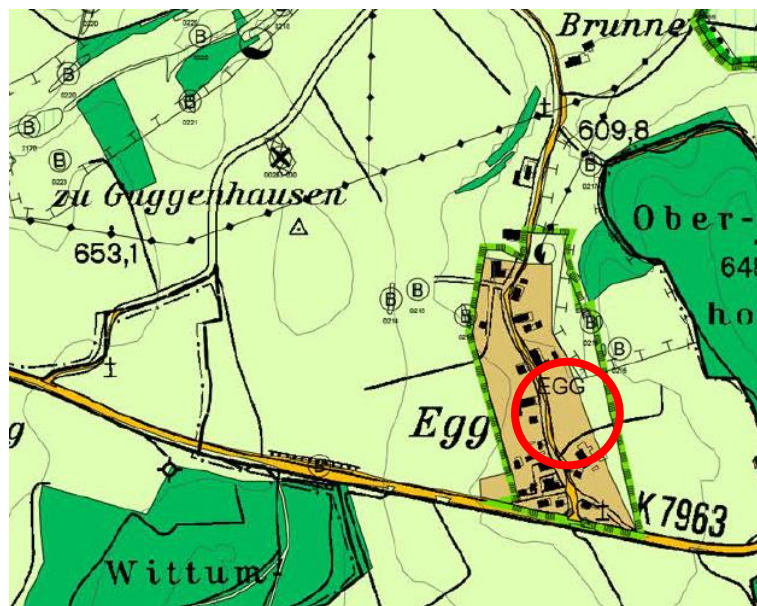


Abb.6 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

GVV Altshausen

Die Gemeinde Guggenhausen konnte bisher im Gemeindegebiet keine Wohnbaugrundstücke anbieten. Unbebaute Grundstücksflächen im Hauptort Guggenhausen sind in privatem Eigentum und auf mittlere Sicht nicht verfügbar. Die bauliche Entwicklung im Hauptort ist durch die natürlichen Gegebenheiten mit den umgebenden Schutzgebieten, Landschaftsschutzgebiet Altshausen-Laubbach-Fleischwangen, Vogelschutzgebiet Pfrunger und Burgweiler Ried und den als wertvolle Biotope gem. § 30 BNatSchG geschützten Bereichen um den Guggenhauser Weiher stark eingeschränkt.

Mitte des Jahres 2021 konnte die Gemeinde das Grundstück Flst.Nr. 15 im Ortsteil Egg erwerben. Nun soll hier ein kleinräumiges Wohngebiet für den Bau von Eigenheimen entwickelt werden, um junge Familien in der Gemeinde halten, bzw. wieder zurückgewinnen zu können.

Um die Planungsrechtlichen Voraussetzungen für die kleinräumige Erweiterung der Bauflächen im Ortsteil Egg zu schaffen, wird der Bebauungsplan „Am Egger Bach“ aufgestellt. Da die Voraussetzungen vorliegen, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB gewählt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt an die im Zusammenhang bebauten Bereiche der Gemeinde Guggenhausen im Ortsteil Egg an. Die zulässigen Grundflächen betragen weniger als 10.000 m².

Es werden keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das Plangebiet grenzt nicht an europäisch geschützte Gebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) an. Der Abstand zu einem Teilbereich des FFH-Gebietes „Feuchtgebiete um Altshausen“ (Nr. 8023-341) und zum Naturschutzgebiet Ebenweiler See (Nr. 4.179) in östlicher Richtung beträgt ca. 490 m.

Für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) 7b BauGB bestehen keine Anhaltspunkte.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach den §§ 23-30 BNatSchG geschützten Bereiche.

Die an die Ortsstraße nach Luegen westlich und östlich angrenzenden Bereiche im Ortsteil Egg sind aus dem Landschaftsschutzgebiet Nr. 4.36.050 Altshausen-Fleischwangen-Königsegg ausgenommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ₁₀₀ oder eines Risikogebietes bei extremem Hochwasser HQ_{extrem}.

Für den Egger Bach liegen keine Berechnungen für Überschwemmungsgebiete vor. Aufgrund der Größe und Topographie des Einzugsgebietes des Egger Bachs und der Topographie des Plangebietes ist bei Starkregen von größeren Wassermengen auszugehen. Da der Egger Bach in der Tiefenlinie verläuft, kann es im Zuge von länger anhaltenden Starkregenereignissen zu Überschwemmungen der unmittelbar an den Egger Bach angrenzenden Wiesenbereiche kommen.

Der gem. § 29 Wassergesetz (WG) i.V.m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einzuhaltende 10 m breite Gewässerrandstreifen dient auch als potentielle Überflutungsfläche. Der einzuhaltende Gewässerrandstreifen wurde nachrichtlich in den Planteil Bebauungsplan übernommen.

4 Artenschutz

Um sicher zu stellen, dass durch die Entwicklung des Baugebietes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1-3 BNatSchG ausgelöst werden, wurde für den Planbereich durch das Fachbüro Diplom-Biologin Tanja Irg Umweltkonzept, Schwendi, eine Artenschutzrechtliche Einschätzung vorgenommen, die nachfolgend aufgeführt ist:

Bei der Planfläche handelt sich um landwirtschaftlich genutztes Grünland in der Ortslage von Egg, westlich an das Plangebiet grenzt die Ortsdurchgangsstraße an.

An der östlichen Flurstücksgrenze verläuft ein Entwässerungsgraben der nur temporär wasserführend ist. Bei der Ortsbegehung am 28.04.2022 war der Graben trockengefallen.



Abb. 6 Wassergraben östliche Grundstücksgrenze 04.08.2021

Die auf den Luftbildern noch erkennbaren Gehölze waren bereits bei der Ortsbegehung am 04.08.2021 nicht mehr vorhanden. Aktuell befinden sich keine Gehölze auf der Fläche.



Abb. 7 Planfläche von Süden nach Norden 28.04.2022

Die vorbelastete Lage angrenzend an Straße und Bebauung lässt keine bodenbrütenden Vögel auf der Planfläche zu. Andere planungsrelevante Arten sind auf Grund der Nutzung und Habitatausstattung (Grünland) ebenfalls auszuschließen. Die Planfläche ist artenschutzrechtlich von untergeordneter Bedeutung.



Abb. 8 Planfläche von Norden nach Süden 28.04.2022

Westlich des Ortsteils Egg verläuft der Biotopverbund mittlerer Standorte mit zusammenhängenden Flächen aus Kern- und Suchräumen. Ein räumlicher Zusammenhang mit der Planfläche ist nicht gegeben.

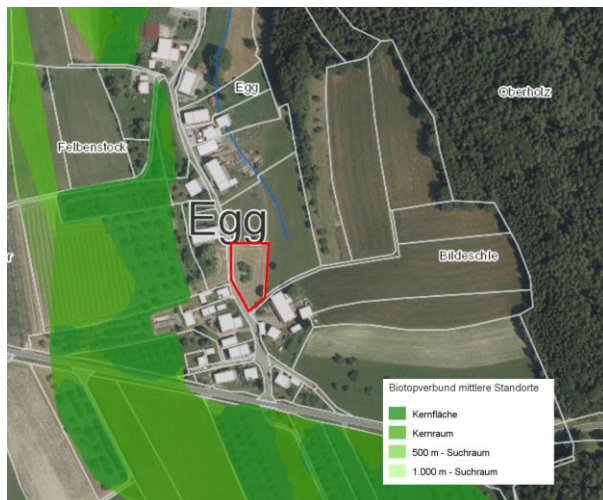


Abb. 9 Ausschnitt Karte Biotopverbund mittlerer Standorte LUBW

Im Süden des Plangebiets, südlich des Feldweges, liegt auf dem Grundstück Flst.Nr. 57 eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Bestandsschutz für Tierhaltung. Der Bestandsschutz wurde durch das Landwirtschaftsamt Ravensburg festgestellt für 100 Ferkelaufzuchtplätze, 24 Jungsauen und 30 Mastschweine. Die Tierhaltung wurde jedoch bereits vor längerer Zeit aufgegeben.

Eine Emissionsberechnung nach VDI 3894 über das Programm GERDA IV.2 ergab, dass bei einer dem Bestandsschutz entsprechenden Tierhaltung in dem bestehenden Gebäude (bei freier Gebäudelüftung) die Richtwerte für die zulässige Geruchsstundenhäufigkeit von 15% für Dorfgebiet, bzw. 10% für Allgemeines Wohngebiet, im östlichen Bereich des Plangebietes überschritten werden.

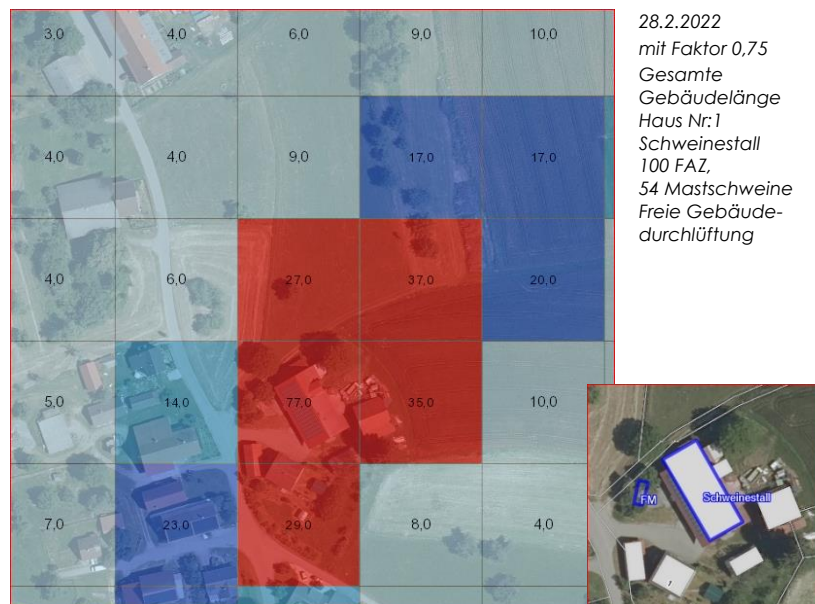


Abb. 10 Geruchsausbreitung Schweine Berechnung GERDA Landwirtschaftsamt RV

Nach Rücksprache mit der Gemeinde und dem Landwirtschaftsamt Ravensburg ist der Betriebsinhaber bereit, den Bestandsschutz für die Schweinehaltung aufzugeben, bzw. in Bestandsschutz für die Haltung von Legehennen, Rindern oder Pferden umzuwandeln.

Die Emissionsberechnung ergab, dass bei der Haltung von 1000 Legehennen mit Festmistlager und ggf. Wiesenauslauf östlich des bestehenden Stallgebäudes die Richtwerte für die zulässige Geruchsstundenhäufigkeit von 10% für Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden können.

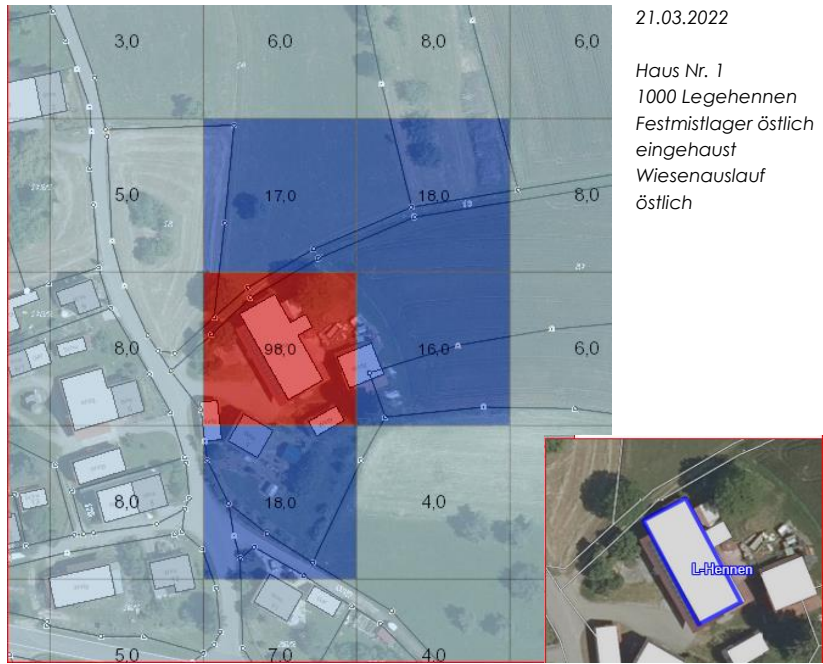


Abb. 11 Geruchsausbreitung Hühner Berechnung GERDA Landwirtschaftsamt RV

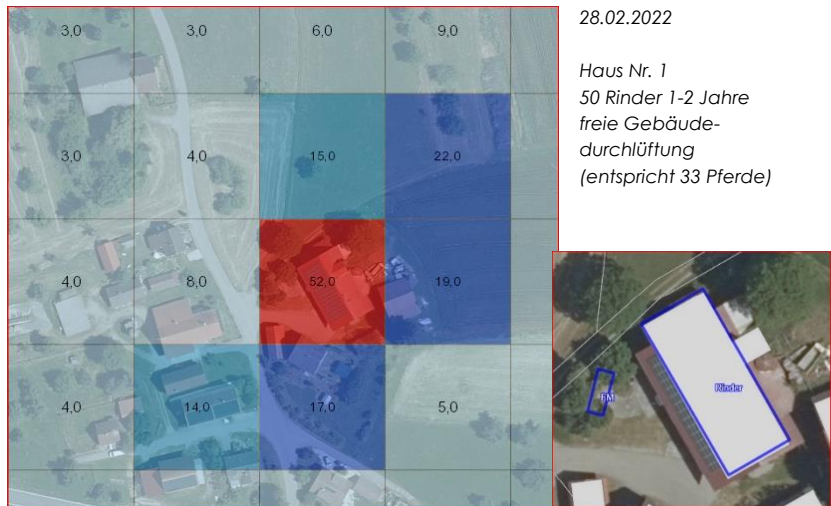


Abb. 12 Geruchsausbreitung Rinder/Pferde Berechnung GERDA Landwirtschaftsamt RV

Die Emissionsberechnung ergab, dass bei der Haltung von bis zu 50 Rindern von 1-2 Jahren (dies entspricht 33 Pferden) und freier Gebäudedurchlüftung die Richtwerte für die zulässige Geruchstundenhäufigkeit von 10% für Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden können.

- 5.1 Nutzungsbedingung Um die Aufgabe der Schweinehaltung in der Nachbarschaft des geplanten Allgemeinen Wohngebietes bauplanungsrechtlich zu sichern, wird in den Textteil des Bebauungsplanes eine Nutzungsbedingung gem. § 9(2)2 BauGB aufgenommen, nach der die Aufnahme der Wohnnutzung erst dann zulässig wird, wenn der Verzicht auf den Bestandsschutz für die Schweinehaltung gegenüber der Baurechtsbehörde schriftlich erklärt wurde.
 Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird erst bekanntgemacht, wenn diese Nutzungsbedingung erfüllt ist.

6.1 Städtebaulicher Entwurf

Für das Plangebiet im Ortsteil Egg ist die Bebauung mit Eigenheimen vorgesehen. Hierzu wurden alternative Baukonzepte entwickelt.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von der bestehenden Ortsstraße Egg aus.

Der Bauvorschlag **A** sieht die Aufteilung in drei Grundstücke für Einzelhausbebauung vor. Die Baukörper folgen in der Ausrichtung dem Verlauf der Ortsstraße. Die bestehende Abwasserleitung bildet die Grenze des Geltungsbereiches. Die Flächen östlich der Abwasserleitung bis zum Wassergraben an der Grundstücksgrenze, sowie eine Zuwegung an der nördlichen Grundstücksgrenze von Flst.Nr. 15 verbleiben in Besitz der Gemeinde.

In Bauvorschlag **B** reicht der Geltungsbereich des Bauplanes bis zur östlichen Grundstücksgrenze von Flst.Nr. 15.

Die Abwasserleitung wird durch ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde gesichert. Die Flächen östlich der Abwasserleitung werden als Gewässerrandstreifen festgesetzt. Es entstehen drei großzügige Grundstücke für Einzelhausbebauung.

Bauvorschlag **C** sieht die Aufteilung der gesamten Grundstücksfläche in zwei Grundstücke für Einzelhausbebauung im südlichen und ein größeres Grundstück für Doppelhausbebauung im nördlichen Teilbereich vor. Die Abwasserleitung wird auch hier durch ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde gesichert. Die Flächen östlich der Abwasserleitung werden als Gewässerrandstreifen festgesetzt.



Abb. 12 Bauvorschlag Varianten A – B – C 08.02.2022

Nach eingehenden Beratungen hat der Gemeinderat beschlossen, dem Bauplan die Planvariante A zugrunde zu legen. Dabei soll jedoch, um eine dichtere und kostengünstigere Bebauung zu ermöglichen, für das mittlere Grundstück auch Doppelhausbebauung zulässig sein.



Abb. 13 Bebauungsvorschlag Variante A2 10.05.2022

6.2 Art der Nutzung

Für das Plangebiet wird die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB werden nur Wohnnutzungen gem. § 4(2)1 BauNVO allgemein zulässig.

Die Nutzungen nach § 4(2)2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) und § 4(2)3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nur ausnahmsweise zulässig.

Die Ausnahmen gem. § 4(3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

6.3 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird für das Plangebiet, mit Rücksicht auf die vorgefundene lockere Bebauung im ländlich geprägten Ortsteil Egg, mit einer Grundflächenzahl von 0,35 GRZ und zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt.

Die zulässige Traufhöhe beträgt 6,50 m, die zulässige Firsthöhe 10,00 m. Damit sind ein- und zweigeschossige Gebäude, auch mit steilerer, an die bestehende dörfliche Gebäudestruktur angepasster Dachneigung möglich.

6.4 Bauweise

Für die Grundstücke wird offene Bauweise festgesetzt. Dabei sind für das südliche und nördliche Grundstück jeweils nur Einzelhäuser, für das mittlere Grundstück ist auch Doppelhausbebauung zulässig.

Anzahl der Wohneinheiten	<p>Das Plangebiet liegt in einem sehr ländlich geprägten Ortsteil der Gemeinde Guggenhausen. Die zukünftige Bebauung soll sich, auch bezüglich der baulichen Dichte, noch in die vorgefundene städtebauliche Struktur einfügen. Bei den vorgeschlagenen Größen der Grundstücke mit Einzelhausbebauung wurde auf das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geachtet.</p> <p>Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,35 GRZ lässt in Verbindung mit der zulässigen Traufhöhe von 6,50 m die Bebauung mit einem Zweifamilienwohnhaus, mit zwei großzügigen Familienwohnungen zu, sodass das Wohnen von mind. 3 Generationen in einem Gebäude möglich ist.</p> <p>Für das größere Grundstück Nr. 2 wurde auch Doppelhausbebauung zugelassen. Hier sind je Doppelhaushälfte zwei Wohnungen zulässig. Insgesamt sind im Plangebiet, bei einer Gesamtfläche von 1.812 m², max. 8 Wohneinheiten zulässig. Dies entspricht bei rechnerisch 2,1 Personen je WE einer möglichen Einwohnerdichte von rd. 93 Einwohnern/ha.</p> <p>Für kleine Gemeinden im ländlichen Raum ist im Entwurf zum Regionalplan eine Einwohnerdichte von mind. 45 E/ha gefordert.</p> <p>Die Gemeinde möchte mit der Ausweisung des kleinen Baugebietes vor allem junge Familien im Ort halten, bzw. anziehen. Da die nachgefragte Wohnform von Familien in ländlichen Gebieten vor allem ein Ein- oder Zweifamilienwohnhaus mit Garten ist, wird die der Festsetzung von max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte als Grundzug der Planung aufgenommen.</p>
Stellung der Gebäude	<p>Aus städtebaulichen Gründen wird die Stellung der Gebäude jeweils trauf- oder giebelständig zum Verlauf der Ortsstraße bzw. zur nördlichen Grundstücksgrenze vorgegeben.</p>
Überbaubare Grundstücksfläche	<p>Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen sind dabei großzügig ausgelegt um den Bauherren genügend Gestaltungsfreiheit zu gewähren.</p>
Garagen Stellplätze Nebenanlagen	<p>Garagen und überdeckte Stellplätze sind freistehend, angebaut oder in das Wohngebäude einbezogen innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.</p> <p>Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, aufgrund der Geländeneigung jedoch nur bis zu einer Tiefe von 6,0 m ab der Grundstücksgrenze zur Ortsstraße Egg</p> <p>Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Da die Baugrenzen großzügig ausgelegt sind, werden Nebenanlagen, die Gebäude sind (z.B. Geräteschuppen, Gartenhäuser, etc.) außerhalb der Baugrenzen nur bis max. 20 m³ Bruttorauminhalt zugelassen.</p>

- 6.5 Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz von Boden Natur und Landschaft
- Für die landschaftliche Einbindung des Baugebietes ist eine äußere Eingrünung und eine innere Durchgrünung erforderlich und wünschenswert.
- Zur Durchgrünung des Plangebietes wird festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücken mind. zwei standortgerechte heimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind.
- Um den Bauherren Gestaltungsfreiheit für Ihre Gartenanlage zu gewähren darf der Standort der Bäume von der Plandarstellung abweichen.
- Gemäß § 9(1) LBO müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.
- Um darüber hinaus deutlich zu machen, dass die in neueren Baugebieten vermehrt anzutreffenden modischen „Schottergärten“ vor allem auch aus Gründen des Natur-, Arten- und Landschaftsschutzes nicht erwünscht sind, wird eine entsprechende Festsetzung zur Begrünung und Bepflanzung der nicht überbauten und befestigten Flächen aufgenommen.
- Aufgrund Lage des Plangebietes am Ortsrand werden Festsetzungen zum Insektenschutz getroffen.
- Für die Außenbeleuchtung der Gebäude und Freiflächen sind nur Leuchten mit insektendicht geschlossenem Gehäuse, nach unten gerichtetem Lichtstrahl und insektenfreundlichem Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten) zugelassen.
- Für Photovoltaikanlagen dürfen nur Module verwendet werden, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren.
- Zum Boden- und Gewässerschutz werden Festsetzungen zu Bodenversiegelung und Bodenbefestigung aufgenommen.
- Bodenbefestigungen und Versiegelungen müssen auf das unbedingt erforderliche Maß (z.B. Zufahrten, Zuwege begrenzt werden.
- Um den Niederschlagswasserabfluss zu verringern, dürfen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nur mit wasserdurchlässigen Oberflächen ausgeführt werden.
- Flachdächer von Garagen und überdeckten Stellplätzen müssen begrünt werden.
- 6.6 Leitungsrecht
- Durch das Grundstück Flst.Nr. 15 verläuft eine Abwasserleitung aus dem Grundstück Flst.Nr. 173/2 zum gemeindlichen Abwasserkanal. Auf dem Plangrundstück Nr. 1 wird zur Sicherung dieser Leitung ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Guggenhausen festgesetzt.
- 6.7 Höhenlage der Gebäude
- Die Höhenlage der Gebäude wird aus städtebaulichen Gründen, an die Höhe der bestehenden Ortstraße Egg angepasst.

Die festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe darf, um den Bauherren ausreichend Gestaltungsfreiheit zu gewähren um max. 30 cm überschritten werden. Eine Unterschreitung ist wegen der Grundwassersituation nicht zugelassen.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Entsorgung Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den östlich des Planbereichs verlaufenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal auf dem Grundstück Flst.Nr. 15 und von dort zur Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Ostrachtal.

Niederschlags- Wasser

Für das Plangebiet wurde durch das Ing. Büro Kugel Schlegel Wunderer KSW, Beratende Geologen und Ingenieure, Ravensburg, eine geologische Ersteinschätzung erstellt.

Der Untergrund ist wegen des anstehenden Grundwassers für eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet. Im Osten des Plangebietes verläuft ein bestehender Wassergraben zum Egger Bach.

Das auf den Dachflächen der Gebäude und den Hofflächen anfallende Niederschlagswasser muss auf den privaten Grundstücken in Retentionsräumen (begrünte Mulde oder Zisterne mit selbstständiger Entleerung) zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den Wassergraben zum Egger Bach als Vorfluter eingeleitet werden.

Im Textteil unter dem Hinweis Nr. 5.4 sind die Vorgaben für die Bemessung und Ausführung der Retentionsanlagen aufgeführt.

Abfall

Die festen Abfallstoffe werden durch ein privates Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Ravensburg beseitigt.

7.2 Versorgung Wasser

Das Plangebiet wird über das gemeindliche Leitungsnetz an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.
Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Leitungsnetz der Netze BW GmbH.

Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen.

Das Plangebiet wird über das Telekommunikationsliniennetz der Deutschen Telekom versorgt.

Die Versorgung mit Breitbandlinien erfolgt durch Anschluss das gemeindliche Leitungsnetz über die TeleData GmbH Friedrichshafen.

8	Flächenbilanz	Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	1.812 m ²	100 %
		Öffentliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich Öffentliche Grünflächen sind nicht vorgesehen		
		Bauflächen	1.812 m ²	100 %
		Zulässige Grundflächen	0,35 GRZ	634 m ²
		Anzahl der Wohneinheiten	6 WE	
		Anzahl der Einwohner	14 E	

Gemeinde Guggenhausen
Bebauungsplan
„Am Egger Bach“

Begründung

20.07.2022

Kasten
Architekten
Stadtplaner
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf

Gemeinde Guggenhausen
Ortsteil Egg
Landkreis Ravensburg

Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

„Am Egger Bach“

1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	<p>Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen werden Örtliche Bauvorschriften für die bauliche Gestaltung der Baukörper erlassen.</p> <p>Sie sollen vor allem sicherstellen, dass sich die neuen Wohngebäude in die vorgefundene Haus- und Dachlandschaft des ländlich geprägten Ortsteils Egg einfügen und das dörfliche Erscheinungsbild gewahrt bleibt.</p>
	Dachform	<p>Die bestehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude im Ortsteil Egg weisen als Dachform überwiegend Satteldächer auf. Nach eingehender Beratung im Gemeinderat werden, um die gestalterische Einfügung der neuen Wohngebäude in das Ortsbild zu gewährleisten, für die Hauptgebäude nur Satteldächer zugelassen.</p> <p>Für untergeordnete Anbauten, Dachaufbauten, sowie für Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zugelassen, sodass für die Bauherren dennoch ausreichend Gestaltungsfreiheit verbleibt.</p>
	Dachneigung	<p>Die Satteldächer der bestehenden älteren Wohn- und Wirtschaftsgebäude weisen durchwegs steile Dachneigungen von 40° bis 48° auf. Um auf das typische dörfliche Erscheinungsbild entlang der Ortsstraße Egg Rücksicht zu nehmen, werden Dachneigungen bis 45° zugelassen.</p> <p>Für die Gebäude im Plangebot sind zwei Vollgeschosse zulässig. Um den Bauherren eine zeitgemäße Architekturgestaltung zu ermöglichen, werden auch flachere Dachneigungen ab 25° zugelassen.</p>
	Dachaufbauten	<p>Dachaufbauten sind aus gestalterischen Gründen erst ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 32° als stehende oder abgeschleppte Gauben zugelassen.</p> <p>Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf dabei max. die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge betragen.</p> <p>Die Festsetzung ermöglicht dem Bauherrn eine großzügige Belichtung von Wohnräumen im Dachgeschoss und gewährleistet dennoch die Einfügung in die bestehende Dachlandschaft.</p>

Dacheindeckung Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind, in Anlehnung an die bestehende Bebauung und mit Rücksicht auf das Erscheinungsbild in der sehr ländlichen Ortslage, nur herkömmliche Materialien, wie Dachziegel und Dachsteine, sowie herkömmliche Farbtöne, rot bis rotbraun zugelassen.

2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Gelände-
veränderungen Das bestehende Gelände im Plangebiet schließt mit einer Böschung von ca. 1,50 m Höhe im nördlichen Bereich und ca. 0,80 m Höhe im südlichen Bereich an die westlich angrenzende Ortsstraße Egg an. Um eine städtebauliche Raumbildung zu erreichen und die ebene Zufahrt zu den Grundstücken zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die Grundstücksflächen zwischen der bestehenden Ortsstraße Egg und den westlichen Außenwänden der Gebäude auf die Höhe des jeweils angrenzenden Abschnittes der Erschließungsstraße aufzufüllen sind (siehe Anlage 1 Geländeschnitte zum Bebauungsvorschlag 10.05.2022).

Um das Abfahren von überschüssigem Bodenmaterial zu vermeiden, wird festgesetzt, dass flächigen Auffüllungen zur Unterbringung des Erdaushubes zulässig sind.

Sonstige Geländeänderungen zur Anpassung des Geländes an die Verkehrsflächen, die Gebäude und die Nachbargrundstücke sind als Anböschungen Abgrabungen und mit Stützmauern zugelassen.

Die Höhe der Geländeänderungen darf bezogen auf das bestehende Gelände max. 1,00 m Höhe betragen.

Einfriedungen Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen werden für das Plangebiet an der Ortsstraße Egg Regelungen für die Ausbildung von Einfriedungen getroffen.

Als Einfriedungen zulässig sind geschnittene und freiwachsende Hecken und in die Bepflanzung integrierte Maschen- oder Spanndrahtzäune, sowie Holzzäune. Die Höhe der Zäune darf dabei max. 1,20 m betragen. Massive Gartenmauern, Wände, Sockelmauern oder Gabionen sind nicht zugelassen.

3 Garagen und
Stellplätze

Anzahl der Stellplätze
je Wohneinheit

Die der Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Ortstraße Egg, die ohne Gehweg ausgebaut ist. Das dauerhafte Abstellen von Fahrzeugen auf der Ortsstraße führt zu erheblichen Behinderungen für Anwohner, landwirtschaftliche und Lieferfahrzeuge, sowie für den Anliegerverkehr in Richtung Luegen und ist deshalb nicht erwünscht.

Es wird deshalb eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen, die festsetzt, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen mit mehr als 50 m² Wohnfläche auf zwei Stellplätze je Wohneinheit erhöht wird.

Abstand zu den
Verkehrsflächen

Aus Gründen städtebaulichen und gestalterischen Gründen werden Abstände für Garagen und überdeckte Stellplätze in den an die Ortstraße Egg angrenzenden Bereichen festgesetzt.

Der Straßenraum der Ortstraße Egg soll städtebaulich-gestalterisch durch die Hauptgebäude bestimmt werden, nicht durch Garagen und Nebengebäude. Dies wird durch die Festsetzung eines Abstandes von 5,0 m von der Grundstücksgrenze zur Straße erreicht. Zudem kann damit vermieden werden, dass die Fahrzeuge bei der Ein- und Ausfahrt, bzw. für kurze Aufenthalte im Straßenraum abgestellt werden.

Gemeinde Guggenhausen
Örtliche Bauvorschriften
„Am Egger Bach“

Begründung
20.07.2022

Kasten
Architekten
Stadtplaner
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf

Gemeinde Guggenhausen
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Am Egger Bach“

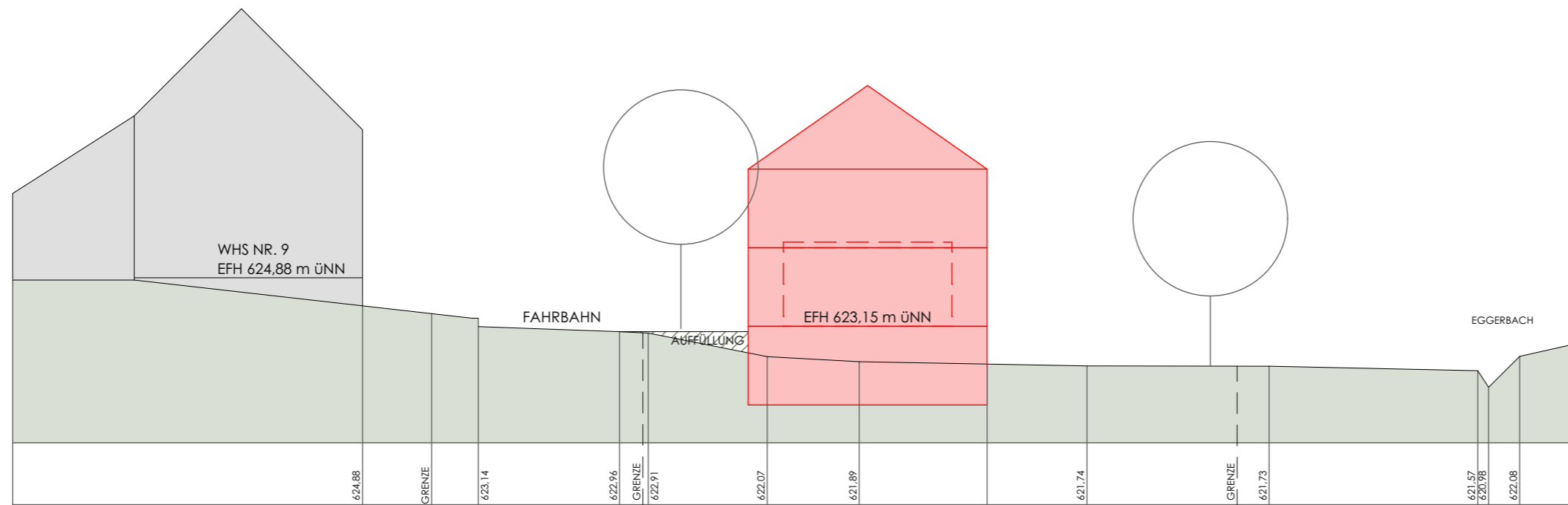
Anlagen zur Begründung

1

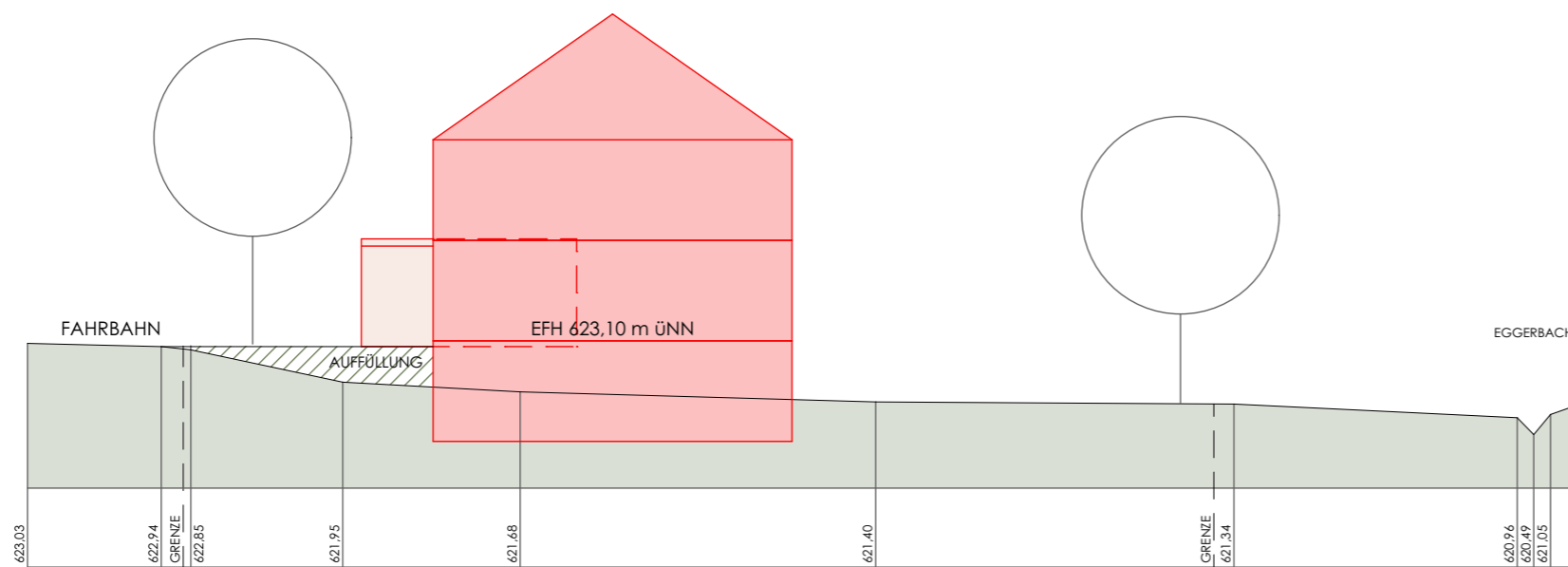
Geländeschnitte zum Bebauungsvorschlag 10.05.2022

2

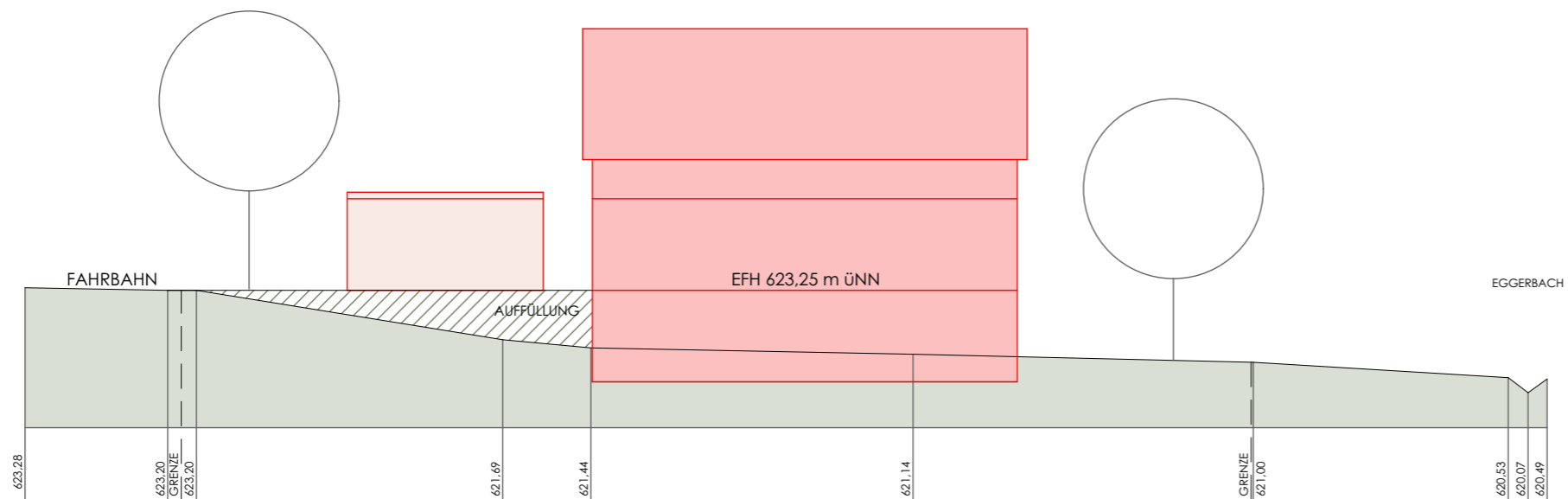
Geologische Ersteinschätzung 21.03.2022
Ing. Büro Kugel Schlegel Wunderer KSW
Beratende Geologen und Ingenieure, Ravensburg



SCHNITT 1 - 1



SCHNITT 2 - 2



SCHNITT 3 - 3

GEMEINDE GUGGENHAUSEN
LANDKREIS RAVENSBURG
ORTSTEIL EGG

BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"AM EGGER BACH"

BEBAUUNGSVORSCHLAG M 1: 200
GELÄNDESCHNITTE 10.05.2022

KASTEN
ARCHITEKTEN STADTPLANER
ABT-REHER-STRASSE 10
88326 AULENDORF
FON 07525-1495
kasten.architekten@t-online.de

Stellungnahme

Empfänger: Gemeindeverwaltung Guggenhausen Hauptstraße 5 88379 Guggenhausen über: Bürgermeister Dr. Jochen Currle		Von: Kugel Schlegel Wunderer GbR Neuhaldenstraße 15 88214 Ravensburg Telefon (0751) 76 30 17 Telefax (0751) 76 30 18 e-mail: info@rv-ksw.de Internet: www.rv-ksw.de
Datum	Absender	Seitenzahl (incl. Deckblatt): 3
21.03.2022	Rolf Schlegel	davon Anlagen: 8

Erschließungsvorhaben Grundstück Flst.-Nr. 15 in Guggenhausen, Egg geologische Ersteinschätzung

Vorgang

Die *Gemeinde Guggenhausen* beabsichtigt die Erschließung des Grundstücks Flst.-Nr. im Ortsteil Egg (siehe Übersichtslageplan Anlage 1). Unser Ingenieurbüro wurde durch *Herrn Bürgermeister Dr. Currle* mündlich beauftragt, eine geologische Ersteinschätzung für das Grundstück abzugeben. Die Ersteinschätzung soll allgemeine Angaben zur geologischen Situation und zur Bebaubarkeit des Grundstücks geben.

Lage, Morphologie, geologische Situation

Das Grundstück misst etwa 2400 m² und befindet sich im südlichen Bereich des Weilers Egg. Das Gelände fällt von Westen nach Osten um etwa 2 m. Die mittlere Höhe im Westen ist mit 623 m ü. NN und im Osten mit 621 m ü. NN anzugeben. Von Norden nach Süden steigt das Gelände leicht von ca. 621 m ü. NN auf etwa 622 m ü. NN an. Das Baufeld wird im Westen von der leicht erhöhten Ortsstraße begrenzt, im Osten und Norden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen in Form von Grünland. Im Süden befindet sich Wohnbebauung und ein Wirtschaftsgebäude. Unmittelbar an der östlichen Grundstücksgrenze verläuft der Egger Bach, der nach Norden entwässert. Im Osten innerhalb des Grundstücks liegt eine Abwasserleitung.

Der Weiler Egg befindet sich in einer würmeiszeitlich geprägten Endmoränenlandschaft, das Grundstück liegt unmittelbar in einer Entwässerungsrinne des Egger Bachs. Der tiefere Untergrund wird gebildet aus tertiärem Molassefels, der im größeren Umfeld der Ortschaft partiell freigelegt wurde. Darüber folgen würmeiszeitliche Schotter, die von holozänen Abschwemm Massen überlagert werden. Der Unter- und Oberboden schließen die Sedimentationsfolge nach oben hin ab.

Durchgeführte Untersuchungen

Zur Feststellung der geologischen Untergrundverhältnisse wurde am 13.10.2021 **ein Baggerschurf** auf dem Baufeld von der *Fa. Mayer* erstellt. Der Schurf wurde mit den Abmessungen von 1 m auf 2 m und bis eine Tiefe von 1,9 m erstellt. Die Lage des Aufschlusses ist im Lageplan der Anlage 2 dargestellt. Der Baggerschurf wurde von mir nach geologischen Kriterien aufgenommen und in der Fotodokumentation im Anhang 4 aufgeführt.

Auswertung, Untergrundverhältnisse

Das Schichtprofil und die Schichtenbeschreibung des Baggerschurf SCH 1 ist als Anlage 3 beigefügt. Vom Jüngsten zum Ältesten wurde folgendes Schichtprofil erschlossen:

- Oberboden
- Unterboden
- Abschwemmmassen
- würmeiszeitliche Schotter

Der **Oberboden** ist etwa 0,3 m mächtig, ist humos und durchwurzelt. Das Bodenmaterial ist als sandiger, schwach toniger, Schluff anzusprechen. Der Oberboden ist für die Gründung von Gebäuden nicht geeignet, ist bei trockener Witterung abzuschleifen und kann vor Ort wiederverwendet werden.

Unter dem Oberboden folgt **Unterboden** bis etwa 0,6 m unter Gelände. Der Unterboden besteht aus tonigen, schwach sandigen, sehr schwach kiesigen Schluffen und ist sehr schwach durchwurzelt. Das braune Bodenmaterial weist weiche bis steife Konsistenz auf und ist mit der Gründung ebenfalls zu durchstoßen oder mit einem verdichteten Kiessand-Gemisch auszutauschen.

Unter dem Unterboden folgen holozäne **Abschwemmmassen**. Das Bodenmaterial besteht aus einer schluffigen, tonigen und sandigen Matrix. Vereinzelt ist diese Matrix mit Kiesen durchsetzt. Der Bodenhorizont weist schwach organische Anteile auf. Die Abschwemmmassen mit mindestens steifer Konsistenz sind i.d.R. für die Gründung von Gebäuden als geeignet einzustufen. Verbleiben jedoch die organischen Schichten im Untergrund, können nachfolgende Setzungen an Bauwerken nicht ausgeschlossen werden. Wir empfehlen die Abschwemmmassen mit der Gründung ebenfalls auszutauschen oder mit der Gründung zu durchstoßen.

Unter den Abschwemmmassen folgen **würmeiszeitliche Schotter**. Die Schotter bestehen aus sandigen, schwach schluffigen Kiesen und sind stark wasserführend. Den Schottern ist eine gute Tragfähigkeit zu attestieren.

Empfehlungen, weiteres Vorgehen

Gründungshorizont für Gebäude sind die würmeiszeitlichen Schotter und bedingt die Abschwemmmassen, sofern keine organischen Schichten im Untergrund verbleiben. Für Gebäude empfehlen wir bauwerksspezifische Erkundungen vorzunehmen. Aufgrund der angelegten Grundwassersituation (ca. 1,5 m unter Gelände --> kann auch auf 0,5 m u. Gel. ansteigen) sind unterkellerte Gebäude wasserdicht auszuführen. Für Kanalarbeiten oder Baugruben, die in die wasserführenden Schichten einschneiden, sind Wasserhaltungsmaß-

nahmen einzuplanen. Die Untergrundverhältnisse sollten im Vorfeld noch detaillierter erkundet und erfasst werden. Dazu empfehlen wir die Durchführung weiterer Aufschlüsse wie z.B. Baggerschürfe oder Rammkernsondierungen. Zur Feststellung der Lagerungsdichte bzw. Konsistenz sind Rammsondierungen zweckmäßig. Die Untersuchungen sollten sich nach dem aktuellen Planungsstand des Baugebiets (Lage der Bebauung, Kanallage) orientieren.

Schlussbemerkungen

Die vorliegende Stellungnahme dient zur geologischen Ersteinschätzung des Baufelds und beschreibt allgemein den Untergrundaufbau sowie wie das von uns empfohlene weitere Vorgehen zur Erkundung des Baufelds.

Es beruht auf der Aufnahme und Auswertung von einem Baggerschurf. Abweichungen von diesen punktuell festgestellten Untergrundverhältnissen können nicht ausgeschlossen werden.

Der Bericht ist allein zur Verwendung durch den Auftraggeber bestimmt, eine Haftung gegenüber Dritten wird ausgeschlossen.

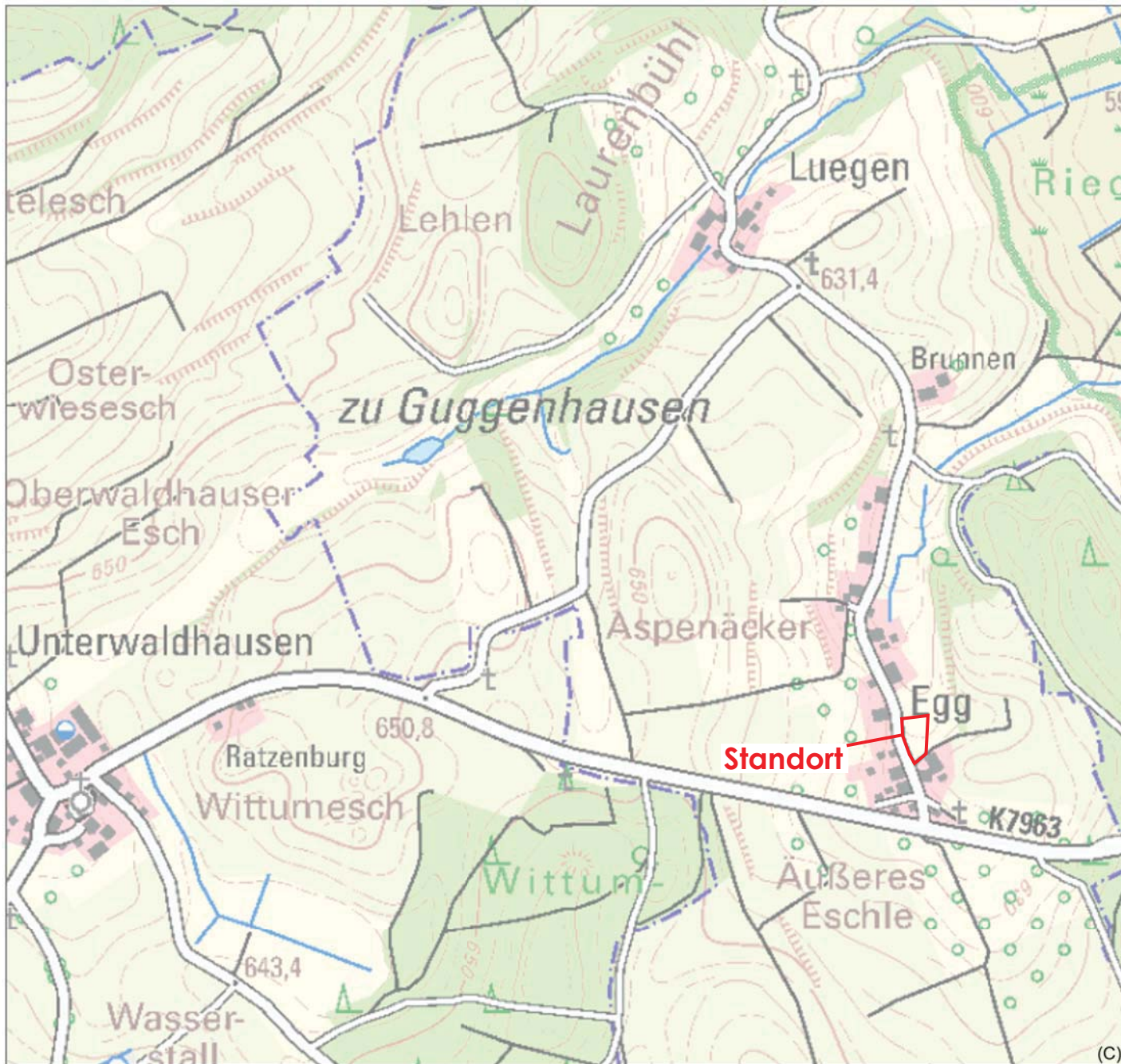
Bei Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

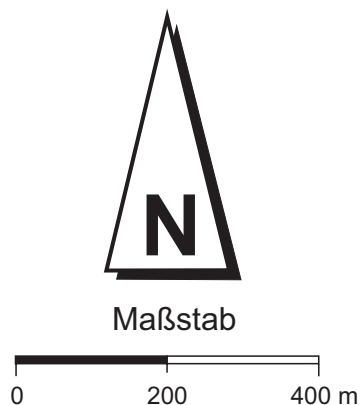
Kugel Schlegel Wunderer GbR
Rolf Schlegel



- Anlage 1: Übersichtslageplan
- Anlage 2: Lageplan mit Aufschlussansatzpunkten
- Anlage 3: Schichtprofil und Schichtenbeschreibung SCH 1
- Anlage 4: Fotodokumentation



21.03.2022



Projekt	EV Grundstück Flst.-Nr. 15 Guggenhausen, Egg	Anlage	1
Darstellung	Übersichtslageplan Auszug aus der digitalen topographischen Karte der LUBW		
Maßstab	M 1 : 10 000	 Kugel Schlegel Wunderer KSW-Beratende Geologen und Ingenieure Neuhaldenstr. 15 Tel.: 0751-76 30 17 88214 Ravensburg Fax.: 0751-76 30 18	
Bearbeiter	R. Schlegel		
Gezeichnet	sw		
Datei	GA_22XXX_01_rs_Anlage1.cdr		
Datum	21.03.2022		

Egg

14



Maßstab



SCH 1



15

9

-  Grundwassermessstelle (P)
-  Drucksondierung (CPT)
-  Rammkernsondierung (BS)
-  Rammsondierung (DPH/DPM)
-  Schurf (SCH)
-  Sickerversuch (SV)

Projekt	EV Grundstück Flst.-Nr. 15 Guggenhausen, Egg	Anlage	2
---------	---	--------	----------

Darstellung

Lageplan mit Aufschlussansatzpunkt

Grundlage Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW). Die Planthemen wurden manuell zusammengefügt, geringfügige Maßstabsabweichung ist möglich

Maßstab	M 1 : 500
Bearbeiter	R. Schlegel
Gezeichnet	sw
Datei	GA_Anlage2.CDR
Datum	21.03.2022



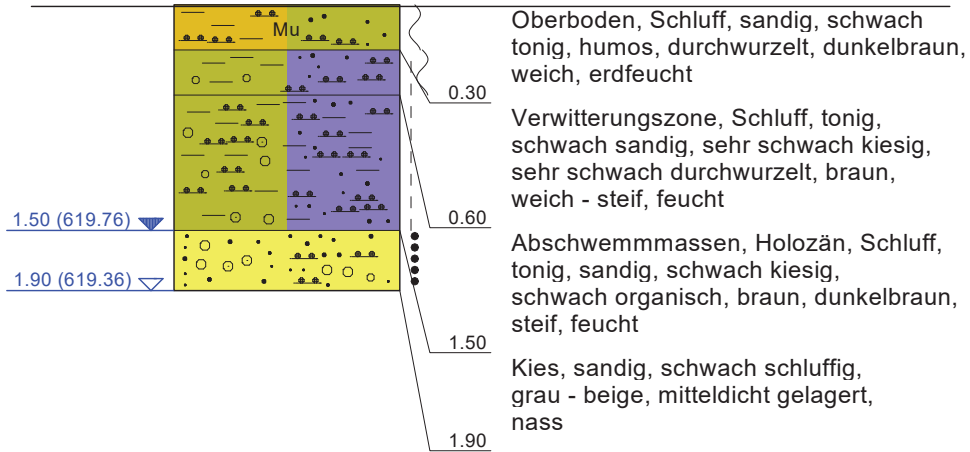
**Kugel
Schlegel
Wunderer**


KSW • Beratende Geologen und Ingenieure
Neuhaldenstr. 15 Tel.: 0751-76 30 17
88214 Ravensburg Fax.: 0751-76 30 18

Aufschlussart	Baggerschurf	Nutzung	Grünland	Lage	s. Lageplan
Abmessungen	1,5 * 2,0 m	Bedeckung	Wiese	rechts	536556
Methode	Löffelbagger	Reliefformtyp	E	hoch	5305636
Zeitraum	21.03.2022	Neigung	N1-N2	Bem.:	
Bodenansprache	R. Schlegel	Wölbung	WS0	Ausführender:	Fa. Mayer

SCH 1

621,26 m ü. NN



Projekt	EV Grundstück Flst.-Nr. 15 Guggenhausen, Egg	Anlage	3
Darstellung	Schichtprofil und Schichten- beschreibung SCH 1		
Maßstab	1:50	 Kugel Schlegel Wunderer <small>KSW · Beratende Geologen und Ingenieure</small>	
Bearbeiter	R. Schlegel		
Gezeichnet	SW		
Proj.-Nr.	22/0		
Datei: GA_22_Anlage3.bop Datum: 21.03.2022		Neuhaldenstraße 15 88214 Ravensburg	Telefon: 07 51/76 30 17 Telefax: 07 51/76 30 18 info@rv-ksw.de

Blick nach Norden



Blick nach Südwesten auf das Baufeld



Egger Bach

Blick nach Süden



