

---

**Begründung**

**Vorentwurf**

**19. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes  
Altshausen**

**Ausweisung einer Wohnbaufläche „Ozetweiher II“ in der Gemeinde Königseggwald**

**Gemeinde Königseggwald, Landkreis Ravensburg**

---

**Inhaltsverzeichnis**

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Überörtliche Planung
3. Standortalternativenprüfung
4. Änderung des Flächennutzungsplans
5. Angaben zum Plangebiet
6. Umweltverträglichkeit
7. Hinweise

## 1. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplans „Ozetweiher II“ (Aufstellungsbeschluss 22.12.2022) beabsichtigt die Gemeinde Königseggwald die Weiterentwicklung des Wohngebiets „Ozetweiher“ in Richtung Osten. Die Flächen bieten sich für eine geordnete Siedlungserweiterung an, da sie direkt an den Siedlungsbestand anschließen und über die Seestraße im Norden und die Straße „Am Weiher“ und den Lindenweg im Westen erschlossen werden können.

Das Plangebiet liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des Baugebiets geschaffen und die geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich gesichert. Mit der Bereitstellung von Wohnbauflächen wird dem hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken sowie den modernen Wohn- und Arbeitsbedürfnissen der Bevölkerung in geeigneter Weise Rechnung getragen. Damit wird insbesondere dem städtebaulichen Erfordernis der angemessenen Wohnraumversorgung der Bevölkerung entsprochen.

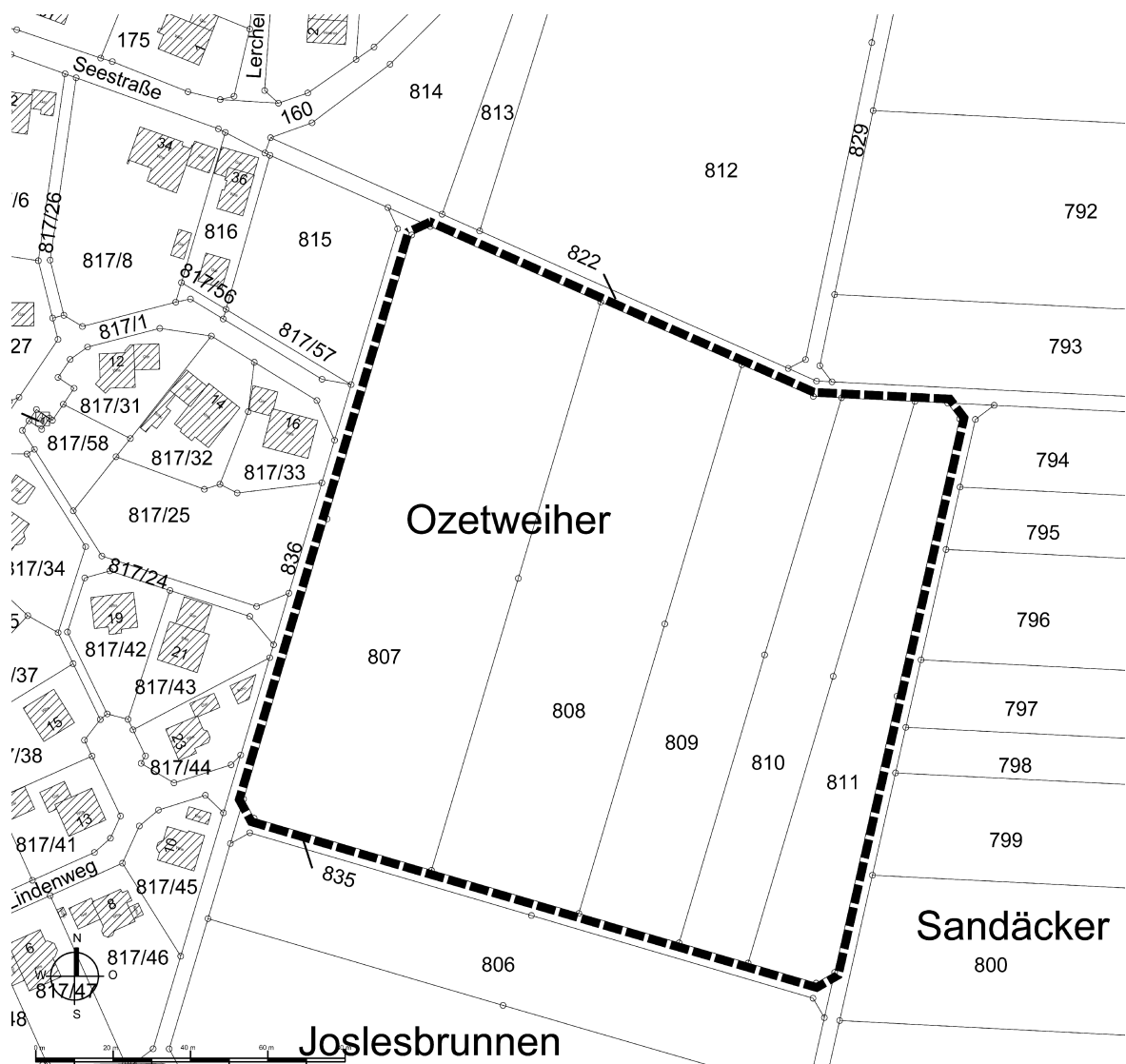
Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Festlegung eines Wohngebietes erfordert die Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Fläche des Änderungsbereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz (ca. 0,67 ha) und Fläche für die Landwirtschaft (ca. 1,67 ha) ausgewiesen.

Für die Ausweisung der der Wohnbaufläche wird eine Fläche für die Landwirtschaft und eine Grünfläche Zweckbestimmung (Sportplatz) umgewandelt.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 807, 808, 809, 810, 811.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 2,3 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



## 2. Überörtliche Planungen

### 2.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ordnet die Gemeinde Königseggwald dem ländlichen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeine Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

## 2.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Laut Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2020 (Satzungsbeschluss 25.06.2021) sind zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbauflächen bei allen Neubebauungen Mindest-Bruttowohndichten einzuhalten. Diese liegt außerhalb von regionalbedeutsamen Wohnungsbauschwerpunkten in Gemeinden ohne zentralörtliche Bedeutung im Ländlichen Raum im engeren Sinne bei 45 Einwohner pro Hektar (Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2020, PS 2.4.1 (6)). Dieser Mindestwert wird eingehalten (siehe Begründung zum Bebauungsplan Abschnitt 13.2 Einwohnerdichte). In der Raumnutzungskarte des Anhörungsentwurfs der Fortschreibung des Regionalplanes 2020 sind innerhalb des Plangebietes keine Darstellung enthalten. Es stehen damit keine Darstellungen, Grundsätze oder Ziele der Regionalplanung entgegen.

Der im derzeit noch gültigen Regionalplan 1996 ausgewiesene schutzbedürftige Bereich für die Wasserwirtschaft entspricht der Abgrenzung des Wasserschutzgebietes „Untere Wiesen“ (WSG-Nr.: 436063, Zone III und III A vom 12.12.1995). Der Bebauungsplan weist entsprechend auf die Lage innerhalb des Schutzgebietes und die Einhaltung der entsprechenden Rechtsverordnung hin.

## 3. Standortalternativenprüfung

Im Süden der Gemeinde Königseggwald grenzt das Landschaftsschutzgebiet Altshausen-Fleischwangen-Königsegg an, wodurch keine Entwicklung in diese Richtung möglich ist. Im Norden der Gemeinde befinden sich mehrere Gewerbebetriebe, welche die Entwicklung von Wohnbebauung aufgrund zu vorhandener Lärmimmissionen stark erschweren. Im Westen der Gemeinde befinden sich mit dem Schlossgarten eine größere öffentliche Grünfläche, welche zu erhalten ist, sowie mehrere landwirtschaftliche Betriebe, welche die Ausweisung von Wohnbauflächen aufgrund von Geruchsemissionen erschweren. Somit ist der Bereich der vorliegenden Bauentwicklung, welche zudem an das bestehende Wohngebiet anknüpft, die städtebaulich sinnvollste Fläche für eine Erweiterung der Wohnbauflächen der Gemeinde.

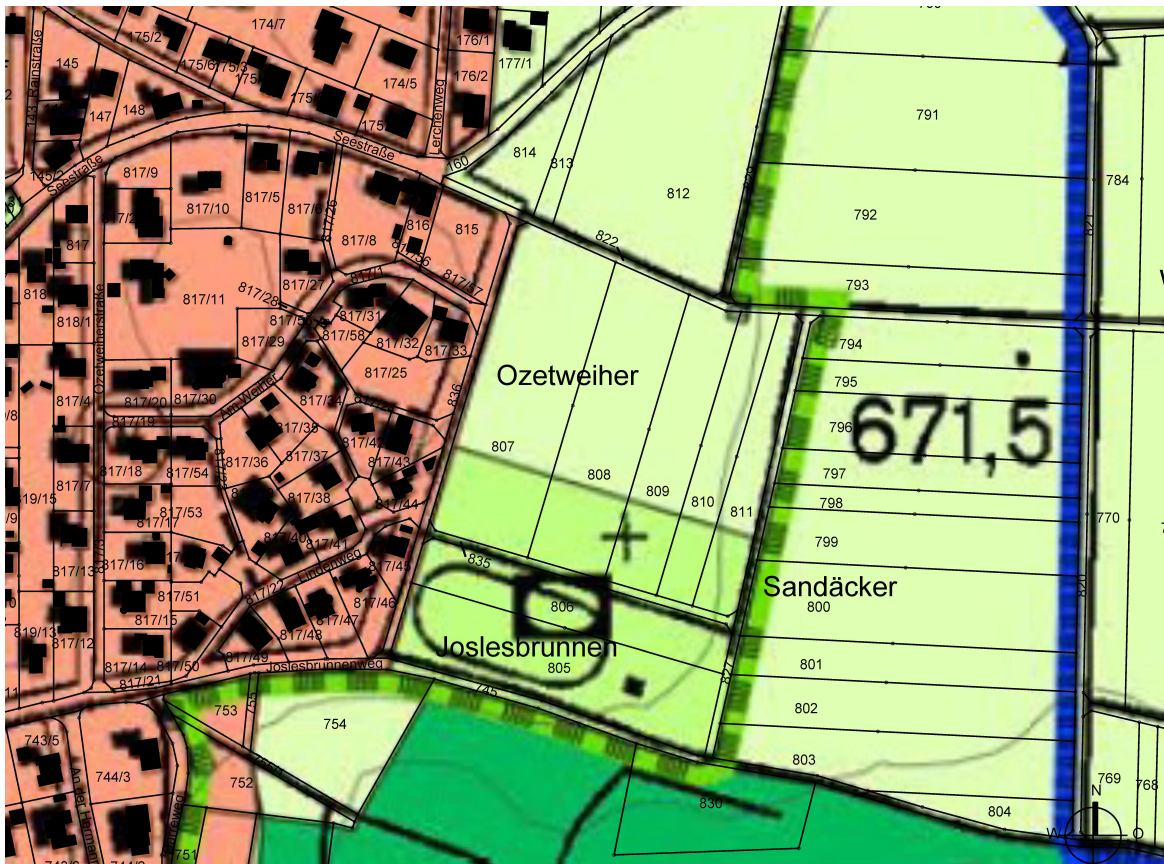
## 4. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 807, 808, 809, 810, 811. Die Abgrenzung entspricht weitestgehend dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ozetweiher II“. Der Aufstellungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde in der Gemeinderatssitzung am 22.12.2022 gefasst.

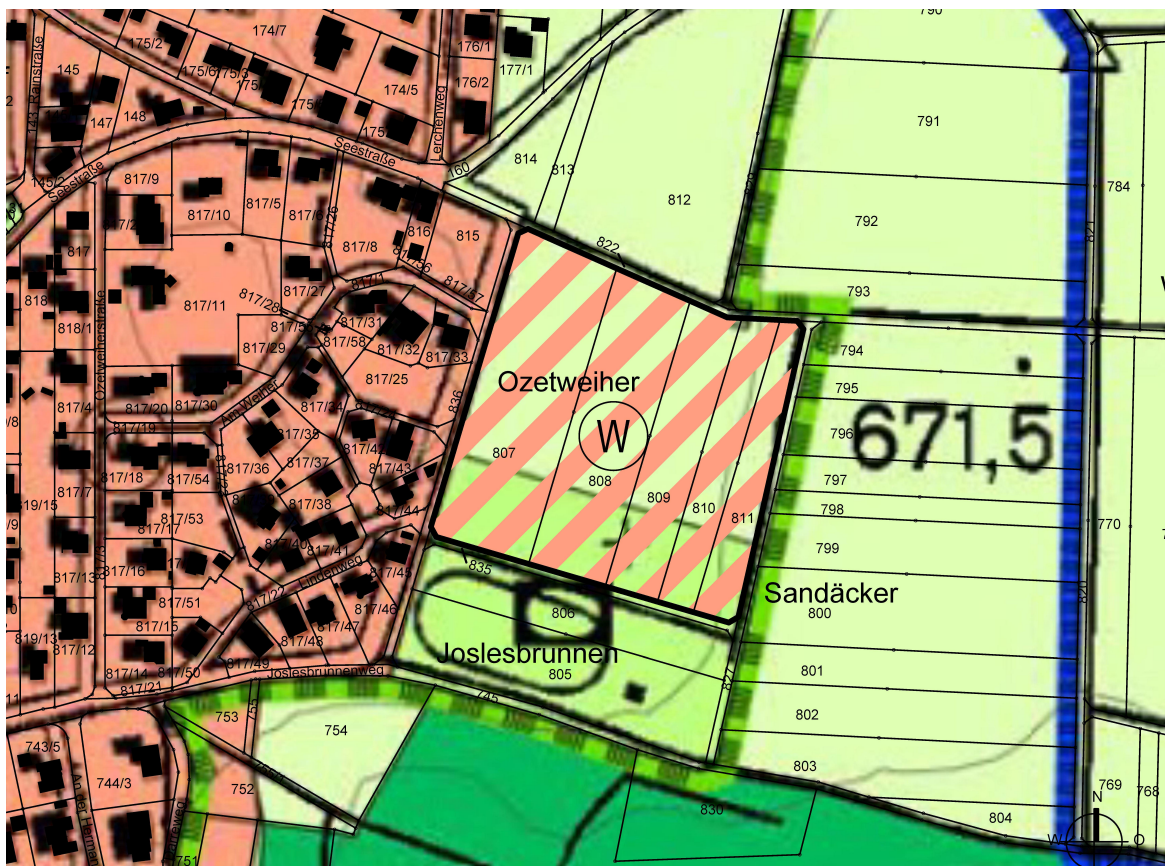
Der derzeit gültige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Altshausen weist die südliche Fläche innerhalb des Geltungsbereichs als Sportplatz und die nördliche als Fläche für die Landwirtschaft aus.

## 5. Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 2,3 ha. Die Fläche befindet sich im Osten von Königseggwald. Das Plangebiet wird im Norden durch den Feldweg Flst. Nr. 822, im Osten durch den Grasweg Flst. Nr. 827 und im Süden durch den Grasweg Flst. Nr. 835 begrenzt. Im Westen schließt Wohnbebauung an. Nördlich und östlich des Plangebiets bestehen intensiv genutzte Ackerflächen. Südlich befindet sich eine als Fest- und Bolzplatz genutzte Wiese. Zudem befindet sich hier ein Waldkindergarten. Das Gelände des Plangebiets fällt von Osten nach Westen um ca. 12 m ab. Die Fläche wird heute als Ackerland genutzt und ist frei von Gehölzen.



Auszug rechtswirksamer FNP 2020 GVV Altshausen



19. Änderung FNP 2020 GVV Altshausen

## 6. Umweltverträglichkeit

### 6.1 Umweltbericht

Zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Umweltbericht erstellt und die Umweltbelange abgearbeitet.

Aus dem Bericht vom 20.10.2023 wird zu den einzelnen Schutzgütern folgendes zitiert:

#### „Mensch/ Gesundheit

*Es sind keine Überschreitungen von Richt-, Grenz- und Orientierungswerten des Lärm- und Immissionsschutzes zu erwarten.*

#### Boden

*Es sind Böden mit mittlerer bis hoher Bedeutung betroffen. Durch die geplante Bebauung kommt es zur Neuversiegelung natürlicher Böden.*

#### Grundwasser

*Durch die Neuversiegelung kann das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser nicht mehr versickern. Das anfallende Niederschlagswasser wird zur Minderung der Beeinträchtigung zurückgehalten und sofern möglich versickert. Die Grundwasserneubildungsrate wird dadurch nicht erheblich beeinträchtigt.*

*Bei Beachtung der Wasserschutzgebietsverordnung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser durch Schadstoffe zu erwarten.*

#### Oberflächengewässer

*Es bestehen Hinweise auf die Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen von Starkregenereignissen.*

#### Klima/Luft

*Für die Zukunft sind zusätzliche Wärmebelastungen durch Klimaveränderungen prognostiziert, vor allem durch eine Zunahme der Zahl, der Dauer und Intensität an Sommer- und Hitzetagen. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung von Treibhausgasemissionen und Betroffenheit von Treibhausgassenken sowie gegen die Auswirkungen von extremer Hitze notwendig.*

*Durch die geplante Bebauung gehen Kaltluftentstehungsflächen verloren. Erhebliche Beeinträchtigungen sind hierdurch nicht zu erwarten.*

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

*Verlust von Biotoptypen mit geringer Bedeutung: Ackerfläche*

#### Konflikte mit Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG:

*Es kann zu Beeinträchtigungen von Amphibien kommen. Dies ist im Zuge auf der Ebene des Bebauungsplans zu prüfen.*

#### Landschaftsbild und Erholung

*Visuelle Veränderungen sind nur im Nahbereich und in Zusammenhang mit bestehender Bebauung wahrnehmbar. Bebauung fügt sich in das Ortsbild ein.*

#### Kultur-/ Sachgüter

*Keine zu erwartenden Beeinträchtigungen*

#### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

*Es sind keine entscheidungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten.*

#### Fläche

*Durch das Wohngebiet kommt es zu einer Umwandlung der Flächennutzung. Es kommt zu einer Versiegelung durch die Bebauung, Wege und sonstige Befestigungen.*

### **Besondere naturschutzrechtliche Prüfungen**

#### Natura 2000 Verträglichkeitsprüfung § 34 BNatSchG

*Nicht erforderlich*

#### Artenschutzrechtliche Prüfung §44 BNatSchG

*Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.*

### **Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der oben aufgeführten Beeinträchtigungen**

*Vermeidung von Konflikten mit Tieren, Pflanzen und biologischer Vielfalt:*

- *Maßnahmen zum Schutz von Amphibien*
- *Vogelkollisionsschutz*
- *Beschränkung der Beleuchtung*

*Minderung von Konflikten mit Landschaftsbild und Erholung:*

- *Pflanzung von Einzelbäumen*

*Vermeidung und Minderung von Konflikten mit Boden und Wasser:*

- *Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Böden*
- *Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers*
- *Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen für Zufahrten, Stellplätze und Wege“*

## **6.2 Artenschutz**

Auf der Ebene des Bebauungsplans wurden die artenschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens ermittelt. Hierfür wurde im Jahr 2023 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen und die Darstellung von Maßnahmen zur Konfliktvermeidung sind in die Umweltinformation zum Bebauungsplan vom 17.07.2023 integriert.

Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung ist im Folgenden zitiert:

*„Eine Umnutzung des Gebietes kann zu Lebensraumverlusten oder sonstigen Beeinträchtigungen von zahlreichen Tier- und Pflanzenarten führen. Das Ausmaß möglicher Beeinträchtigungen hängt von der geplanten Bebauung und den konkreten Artenvorkommen ab.*

### **Vögel**

**Tötungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

**Beschädigungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

*Innerhalb des Geltungsbereichs wurden keine Brutstätten von Vögeln festgestellt. Die umliegenden Gehölze werden erhalten. Das Töten und Verletzen von Tieren bzw. das Zerstören von Gelegen sowie der Verlust von Brutstätten kann somit ausgeschlossen werden. Im Umfeld des Geltungsbereichs wurden keine Offenlandbrüter festgestellt, somit ist auch durch Kulissenwirkung nicht mit dem Verlust von Brutstätten zu rechnen.*

### **Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)**

*Die festgestellten Vogelarten brüten häufig in Siedlungsnähe und sind daher als störungsunempfindlich einzustufen. Ein Bezug zu der Ackerfläche als Nahrungshabitat konnte bei keiner der genannten Arten beobachtet werden. Erhebliche Störungen der Vögel sind daher nicht zu erwarten.*

### **Dicke Trespe**

*Die Art kommt im Geltungsbereich nicht vor. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.*

### **Fledermäuse**

*Der Wald südlich des Geltungsbereichs ist von der Planung nicht betroffen. Durch die Ausweisung des Wohngebiets kann es zu Störungen durch Lichtmissionen kommen. Um dies zu vermeiden sind Maßnahmen zur Beschränkung der Beleuchtung festzusetzen. Dem Geltungsbereich selbst kommt keine besondere Bedeutung als Jagdgebiet für Fledermäuse zu, Beeinträchtigungen der Fledermäuse durch den Verlust der Ackerflächen können somit ausgeschlossen werden.“*

## **7. Hinweise**

### **Altlasten**

Sollte bei den Bau- oder Erschließungsmaßnahmen dennoch sensorisch auffälliger Erdaushub angetroffen werden (z.B. Geruch nach Mineralöl o.Ä., Verfärbungen oder Fremdkörper) ist unverzüglich das Landratsamt Ravensburg zu informieren.

### **Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

### **Erdaushub**

Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen und zu lagern. Die Wiederauftragung des Oberbodens soll nach Möglichkeit auf den verbleibenden Grundstücksflächen oder einer Ackerfläche geschehen.

### **Denkmalschutz - Archäologische Funde**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.



### **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet "Untere Wiesen" (Weitere Schutzzone, Zone III / III A). Die Verbote der Rechtsverordnung vom 03.12.2003 sind zu beachten. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen -AwSV- in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

### **Luft-Wasser-Wärmepumpen / Lüftungsanlagen / Klimaanlage**

Stationäre Geräte und Energieerzeugungsanlagen, insbesondere Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke, sind in das Gebäude zu integrieren.

Sie sind generell so anzuordnen, dass die Ausrichtung der Gebläse und Lüftungsöffnungen nicht zu Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude und Nachbargrundstücke erfolgt. Sie sind erforderlichenfalls mit zusätzlichen Schalldämmmaßnahmen auszuführen.

Die Geräte sind in den Bauvorlagen (Lageplan, Schnitte, Ansichten) darzustellen.

Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) ist der LAI - Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der aktuellen Fassung zu beachten.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

[https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden\\_verbesserung\\_schutz\\_gegen\\_laerm\\_bei\\_stat\\_geraete\\_1588594414.pdf](https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf)

### **Zisternen**

Die Schaffung eines zusätzlichen Nutzwasservolumens (z.B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung) durch den Einbau einer Zisterne zur Regenwassersammlung wird empfohlen.

Reutlingen, den 09.11.2023

Altshausen, den 09.11.2023

Clemens Künster  
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Patrick Bauser  
Verbandsvorsitzender