

**Bebauungsplanentwurf „Ozetweiher II“,  
Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ozetweiher II“,  
Gemeinde Königseggwald**

- Beschluss über die Behandlung der während der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

**1. Vorlage**

An den Gemeinderat zur Beschlussfassung in der Sitzung am 19.12.2024 (öffentlich).

**2. Sachdarstellung**

Ziel der Planung

Die Gemeinde Königseggwald beabsichtigt 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.

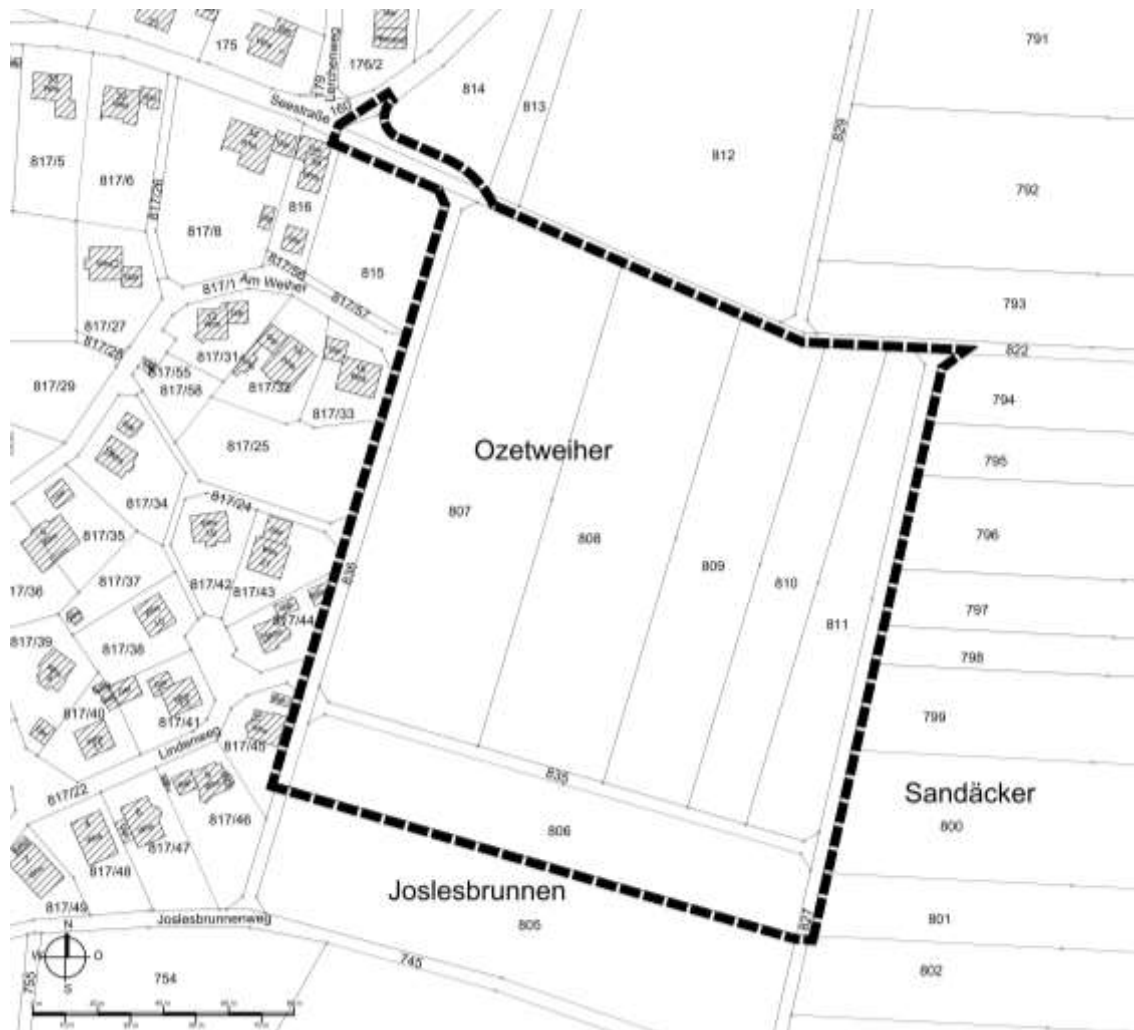
Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Königseggwald. Es wird in Richtung Norden und Osten von intensiv genutzten Ackerflächen begrenzt. Südöstlich befindet sich eine Weihnachtsbaumaufzucht. Südlich grenzen eine als Fest- und Bolzplatz genutzte Wiese sowie der Waldkindergarten an. Im Westen begrenzt die bestehende Wohnbebauung das Plangebiet.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 160 (teilweise), 806, 807, 808, 809, 810, 811, 814 (teilweise), 815 (teilweise), 822 (teilweise), 827 (teilweise), 835 und 836 (teilweise).

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 2,99 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



### 3. Kosten und Finanzierung

Die entsprechenden Ausgabemittel für die Bauleitplanung stehen im Verwaltungshaushalt zur Verfügung. **Bitte ergänzen/ändern**

### 4. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Gemäß § 30 (1) BauGB setzt er Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen sowie Verkehrsflächen fest. Die Erschließung des Plangebiets ist über Seestraße sowie die Straße „Am Weiher“ und den Lindenweg gesichert.

Zwischen 2017 und 2022 bestand nach § 13b BauGB die Möglichkeit zur Erschließung von Außenbereichsflächen ohne Umweltprüfung, wenn deren Grundfläche kleiner als 10.000 m<sup>2</sup> ist und sie an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 22.12.2022 förmlich eingeleitet.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13b BauGB waren für diesen Bebauungsplan gegeben, es wird eine zulässige Grundfläche von ca. 7.000 m<sup>2</sup> festgelegt und das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich. Da nach § 13b BauGB entsprechend der § 13a BauGB Anwendung findet, wurde der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit dem Urteil vom 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) entschieden, dass § 13b BauGB nicht mit EU-Recht vereinbar ist und in dieser Form nicht angewendet werden darf. Der Gesetzgeber hat durch Einführung des § 215a BauGB eine Möglichkeit aufgezeigt, wie § 13b BauGB Verfahren bis zum Ablauf des 31.12.2024 rechtssicher zu Ende geführt werden können.

Die Gemeinde wird das nach § 13b begonnene Bebauungsplanverfahren entsprechend den rechtlichen Möglichkeiten, die § 215a BauGB bereit hält, zu Ende führen. Von einer Vorprüfung des Einzelfalls zur Ermittlung, ob sich erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung ergeben, sah die Gemeinde ab und entschied sich direkt dafür, eine vollumfängliche Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. Im Rahmen der Weiterführung des Verfahrens wurden daher ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt.

In der Umweltprüfung wurden die erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 (4) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind und die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1 (3) BauGB auszugleichen sind, untersucht.

Der Entwurfsbeschluss wurde am 26.09.2024 gefasst. Die Veröffentlichung des Entwurfs nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB wurde im Zeitraum vom 07.10.2024 bis 08.11.2024 durchgeführt. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen können der Anlage Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen entnommen werden.

Gegenüber dem Entwurf vom 26.09.2023 wurden folgende redaktionelle Änderungen und Ergänzungen vorgenommen:

- Ergänzung der Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse um Regelung bei Hanglage. Von dieser Regelung werden voraussichtlich folgende Grundstücke betroffen sein: Nr. 10, Nr. 11, Nr. 12, Nr. 13.
- Redaktionelle Änderung des Pflanzgebotes 1
- Ergänzung der Ökokontomaßnahmen im Umweltbericht
- Ergänzung des Umweltberichtes um Maßnahmenplan
- Redaktionelle Anpassung einzelner festgesetzter Erdgeschossrohfußbodenhöhen
- Konkretisierung der Maßnahme 2 (M2): Entwicklung von Blühflächen
- Änderung der Rechtsgrundlage der Ökokontomaßnahmen
- Aufnahme des Hinweises zum Baugrundgutachten: Ausführung bauwerkspezifischer Baugrundgutachten und wasserdichte Ausführung unterkellerten Gebäude

Die einzelnen Änderungen und Ergänzungen der planungsrechtlichen Festsetzungen führen insgesamt und für sich genommen weder zu einer erstmaligen, noch zu einer stärkeren Berührung von Belangen, da die Festsetzungen in einer leicht veränderten Form bereits Bestandteil des Entwurfs des Bebauungsplans waren. Durch die nun vorgenommenen Änderungen werden den künftigen Bauherren mehr bauliche Möglichkeiten eröffnet, ohne die Belange der Nachbarn oder des Umweltschutzes weitergehend zu berühren.

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Altshausen (1. Fortschreibung und 1. – 8. Änderung in der Fassung vom 06.04.2017) weist die südliche Fläche innerhalb des Geltungsbereichs als Sportplatz und die nördliche Fläche als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Da die Darstellung des Flächennutzungsplans nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, ist er gemäß § 215a i.V.m. § 13a (2) 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

## **5. Umweltverträglichkeit**

Nach dem Urteil vom 18.07.2023 des Bundesverwaltungsgerichtes zu § 13b BauGB hat der Gesetzgeber mit Einführung des § 215a BauGB eine Möglichkeit aufgezeigt, wie § 13b BauGB Verfahren zu Ende geführt werden können.

Von einer Vorprüfung des Einzelfalls zur Ermittlung, ob sich erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung ergeben, sieht die Gemeinde ab und entschied sich direkt eine vollumfängliche Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. Im Rahmen der Weiterführung des Verfahrens wurden ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt.

In der Umweltprüfung wurden die erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 (4) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind und die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1 (3) BauGB auszugleichen sind, untersucht.

Im Umweltbericht sind auch Angaben zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen beschrieben. Die hieraus entwickelten freiraumgestalterischen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen wurden als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans und in diesen integriert.

## **6. Beschlussvorschlag**

Um das Bebauungsplanverfahren „Ozetweiher II“, Gemeinde Königseggwald, und das Verfahren zu den Örtlichen Bauvorschriften „Ozetweiher II“, Gemeinde Königseggwald, abschließen zu können, wird beschlossen:

- 6.1 Die zum Entwurf des Bebauungsplans „Ozetweiher II“, Gemeinde Königseggwald, bisher vorgebrachten Stellungnahmen werden, wie in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ vom 19.12.2024 aufgeführt, behandelt.
- 6.2 Die zum Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Ozetweiher II“, Gemeinde Königseggwald, bisher vorgebrachten Stellungnahmen werden, wie in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ vom 19.12.2024 aufgeführt, behandelt.
- 6.3 Der Bebauungsplan „Ozetweiher II“, Gemeinde Königseggwald, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 19.12.2024 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1) vom 19.12.2024, wird gebilligt und als Satzung beschlossen.
- 6.4 Die Örtlichen Bauvorschriften „Ozetweiher II“, Gemeinde Königseggwald, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 19.12.2024 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2) vom 19.12.2024, werden gebilligt und als Satzung beschlossen.
- 6.5 Die Begründung zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften vom 19.12.2024 wird festgestellt.
- 6.6 Der Beschluss des Gemeinderates ist öffentlich bekannt zu machen.

Königseggwald, den 19.12.2024

Benedikt Endriss  
Bürgermeister

### **Anlagen:**

- Planzeichnung, M 1:500, Plan Nr. 4 vom 19.12.2024 (verkleinert DIN A 3, col.)
- Planzeichnung Schnitte A - E, M 1:500, Plan Nr. 5 vom 19.12.2024 (verkleinert DIN A 3, col.)
- Planzeichnung Schnitte 1 - 3, M 1:500, Plan Nr. 6 vom 19.12.2024 (verkleinert DIN A 3, col.)
- Satzungstext vom 19.12.2024 (1 Seite)
- Schriftlicher Teil (Teil B) vom 19.12.2024 (18 Seiten)
- Begründung zum Bebauungsplan vom 19.12.2024 (17 Seiten)
- Umweltbericht und Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Menz, vom 19.12.2024:
  - Anlage U1: Erläuterungsbericht (55 Seiten)
  - Anlage U2: Bestandsplan (verkleinert DIN A 3, col.)
  - Anlage U3: Maßnahmenplan (verkleinert DIN A 3, col.)
  - Anhang 1: Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (5 Seiten)
- Geotechnischer Untersuchungsbericht, KSW Schlegel Wunderer GbR, vom 20.03.2024 (56 Seiten)
- Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen vom 19.12.2024 (14 Seiten)