



Projekt-Nr. 3558-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Am Meisterweg“

Gemeinde Boos

Begründung

Entwurf i. d. F. vom 13. Mai 2024



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Vorentwurf	4
1.3	Entwurf	4
1.4	Satzungsbeschluss	5
2	Einfügung in die Bauleitplanung	5
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.2	Rechtskräftige Bebauungspläne	5
2.2.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.2.2	Planungsalternativen	7
2.2.3	Lage	7
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	8
3.1	Geländebeschaffenheit	8
3.2	Bestand innerhalb und außerhalb	8
4	Landesplanerische Überprüfung	9
5	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	11
6	Art der baulichen Nutzung	12
7	Erschließung	12
7.1	Verkehrerschließung	12
7.2	Parkplätze	12
8	Immissionsschutz	12
9	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	13
10	Spezieller Artenschutz	15
11	Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	15

12	Umweltbericht	17
13	Ver- und Entsorgung	17
14	Brandschutz	18
15	Bodendenkmalschutz	19
16	Planungsstatistik	19
17	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes	20
17.1	Erschließungsmaßnahmen	20
17.2	Bodenordnung	20
18	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	20
19	Anlagen	21
20	Bestandteile des Bebauungsplanes	21
21	Verfasser	21

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der § 13b BauGB ermöglichte den Städten und Gemeinden ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung der Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau. Gemeinden können für Außenbereichsflächen Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 1 ha für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Die Flächen müssen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da der gegenständliche Bebauungsplan die vorgenannten Bedingungen erfüllt, hat die Gemeinde Boos den gegenständlichen Bebauungsplan nach den § 13b BauGB aufgestellt. Entsprechend der Überleitungsvorschrift des § 245c BauGB ist die Möglichkeit der Anbindung des § 13b BauGB gegeben.

Für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren bedeutet dies, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 (welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind) sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens sind. Darüber hinaus bedeutet dies, dass für den Eingriff in Natur und Landschaft ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Anwendung der Ausschlussklausel für die Ausgleichsregelung des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB wird vom Gesetzgeber für die Fälle des beschleunigten Verfahrens fingiert.

1.2 Vorentwurf

In der Sitzung vom 11.04.2022 beschloss der Gemeinderat dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 05.05.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes lag vom 16.05.2022 bis 17.06.2022 im Rathaus der Gemeinde Boos öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 16.05.2022 bis 17.06.2022 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.3 Entwurf

Durch das Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) wurde der § 13b BauGB mit Wirkung vom 01.01.2024 aufgehoben, so dass ein Verfahren gemäß § 13b BauGB in der bisherigen Form nicht mehr zur Anwendung kommen kann, allerdings kommt auf der Grundlage des § 215a BauGB

(1.1.2024) eine sog. "Reparaturregelung" zu § 13b BauGB" zum Tragen. Den Gemeinden wird es durch eine umweltbezogene Einzelfallprüfung (Vorprüfung) ermöglicht, entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i.V.m. Anlage 2 BauGB, bei negativem Ausgang der Vorprüfung, den B-Plan im beschleunigten Bebauungsplanverfahren auch ohne umfassenden Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 Satz 1 i.V.m. Anlage 1 BauGB fortzuführen. Eine entsprechende Vorprüfung wurde für den vorliegenden Bebauungsplan unter Voraussetzung mit negativem Ergebnis durchgeführt, dass die GRZ von 0,4 auf 0,3 reduziert wird (s. Anlage 2) Die Vorprüfung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Unterallgäu abgestimmt und mit Datum 30.04.2024 bestätigt. Aufgrund der Änderung der GRZ als wesentliche Änderung war eine erneute Beteiligung und Auslegung eines Entwurfs des Bebauungsplans erforderlich. Der bisherige ursprüngliche Entwurf des Bebauungsplans wird analog zu einem Regelverfahren damit förmlich zum Vorentwurf.

In der Sitzung vom 13.05.2023 beschloss der Gemeinderat dem Entwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss) und erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen sowie nach § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom bis im Rathaus der Gemeinde Boos öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Boos hat am den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2 Einfügung in die Bauleitplanung

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ziel der Bauleitplanung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein allgemeines Wohngebiet. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet "Fläche für die Landwirtschaft" dar. Ein kleiner Teil ist bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Nachgang berichtigt.

2.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Bebauungsplan schließt sich an den nord-östlich gelegenen Bebauungsplan „Boos Süd-Ost III“ an und erweitert diesen.

2.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das geplante Wohngebiet „Am Meisterweg“ soll mit einem ca. 1,8 ha umfassenden Geltungsbereich den gemeindlichen Bedarf an Wohnbaugrundstücken decken.

Die Gemeinde Boos sieht sich zahlreichen Anfragen nach Wohnbaugrundstücken gegenüber, die sie durch planungsrechtlich gesicherte Grundstücke nicht decken kann.

Aufgrund der derzeitigen Nachfrage nach Bauplätzen von primär Ortsansässigen und der Situation, dass im Ortsbereich keine unbebauten Grundstücke von Seiten der Gemeinde verfügbar sind, beabsichtigt die Gemeinde Boos die Entwicklung eines neuen Baugebietes im Anschluss an den Siedlungsbestand und die bestehende Infrastruktur.

Hinsichtlich des Bedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen ist anzuführen, dass gemäß der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040 (Statistisches Landesamt für Statistik, Januar 2022) die Bevölkerung im Landkreis Unterallgäu um durchschnittlich 9 Prozent zunimmt, was in der Gemeinde Boos ca. 50 Haushalten entspricht. Die im seit 1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächenpotenziale sind weitgehend ausgeschöpft. Bei den laut Flächennutzungsplandarstellung bestehenden Wohnbauflächenpotenzialen ist demnach planerisch betrachtet ein gemeindliches Entwicklungspotenzial vorhanden. Es besteht jedoch von Seiten der Gemeinde keine Verfügbarkeit über die betreffenden Grundstücke, so dass keine aktive Mobilisierung dieser Innenentwicklungspotenziale und/oder ausgewiesenen Bauflächen möglich ist. Gespräche mit Grundstückseigentümern haben ergeben, dass zum jetzigen Zeitpunkt keine Verkaufsbereitschaft besteht und somit die Baulandreserven im bebauten Ortsbereich nicht ausgeschöpft werden können.

Gegenwärtig decken leerstehende bzw. leerfallende Bausubstanz und eventuelle Möglichkeiten der Siedlungsverdichtung nicht die mehrheitlichen Nachfrageanforderungen der Bauwilligen vor Ort. In dieser Hinsicht ist ein langwieriger Umdenkungsprozess in der Bevölkerung erforderlich, den die Gemeinde Boos in ihren Beratungsgesprächen und Aktivitäten unterstützt. Bis dieser Prozess jedoch greift sind maßvolle Baulandentwicklungen erforderlich.

Zur Förderung der Aktivierung leerstehender bzw. leerfallender Bausubstanzen und der Nutzung unbebauter Grundstücke im Siedlungsbereich beabsichtigt die Gemeinde Boos sich an die betreffenden Eigentümer zu wenden und nach der Bereitschaft zur Veräußerung zu fragen. Bauwillige, die sich an die Gemeinde wenden, werden im Falle einer Verkaufsbereitschaft der Eigentümer unmittelbar an diese weitervermittelt, um Baulücken bzw. Leerstände im Siedlungsbestand adäquat zu nutzen.

Um jedoch auch zukünftig der Bevölkerung in der Gemeinde Boos Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können, ist die Erfordernis einer Neuausweisung von Wohnbauflächen gegeben.

Die Gemeinde Boos hat seit dem 25.05.1987 bis zum 31.12.2019 einen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Insgesamt ist die Bevölkerung in diesem Zeitraum um 322 Personen (ca. 19 %) gewachsen (Gemeindedaten des Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung), wodurch sich der Bedarf an einer Baulandneuausweisung begründet. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass zum Teil trotz stagnierender bzw. sinkender Bevölkerungszahlen aufgrund der Tendenz zu kleineren Haushalten und größeren Wohnflächen der Bedarf an neuen Bauflächen steigt.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplangebiet besteht die konkrete Flächenverfügbarkeit für die anschließende Baugebietsrealisierung von Seiten der Gemeinde / die Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer. Der Gemeinde liegen bezüglich dieses Bebauungsplangebietes bereits konkrete Anfragen nach Baugrundstücken vor. Im Jahr 2021 gab es bei

der Gemeinde Boos 22 Baulandinteressenten, im aktuellen Jahr 2022 ist diese Liste auf 39 Interessenten gewachsen.

Die Gemeinde Boos hat sich deshalb nach intensiver Suche und Beratung für das gegenständliche Bebauungsplangebiet im Anschluss an den bestehenden Ortsbereich im Süden von Boos entschieden. Innerörtliche Entwicklungspotenziale können für die gewünschte Bereitstellung von Wohnbauflächen, wie sie durch den vorliegenden Bebauungsplan entstehen, seitens der Gemeinde Boos nicht bereitgestellt werden.

Die Gemeinde Boos hat sich im Einzelnen mit den in Boos unbebauten Grundstücken innerhalb des Siedlungsbestandes, welche bereits als Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt sind, befasst. Mit dem 2016 durch Kling Consult erstellten innerörtlichen Entwicklungskonzept Boos wurden Innenentwicklungspotenziale zur Reduzierung des Flächenverbrauchs im Außenbereich erfasst. Der bestehende Bedarf übersteigt allerdings die Potenziale bei Weitem.

Wesentliches kommunales Ziel ist der Erhalt einer stabilen Bevölkerungszahl und -struktur, wozu es nötig ist, dass die Kommune selbst ein ausreichendes und differenziertes Wohnbauflächenangebot bereithält. Die Einwohnerentwicklung in Boos zeigt sich in den letzten Jahren stabil bzw. steigend. Unter diesen Aspekten und der bestehenden vorliegenden Nachfragen, vor allem von jungen Familien nach Baugrundstücken, erfolgt die vorliegende Bebauungsplanaufstellung. Die Gemeinde Boos ist grundsätzlich in ihren Handlungen um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden bemüht, um allein Infrastrukturkosten für die Gemeinde auf einem niedrigen Niveau zu halten. Um jedoch Bauwilligen Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stellen zu können, sieht sich die Gemeinde veranlasst, das vorliegende Baugebiet bauleitplanerisch zu sichern.

Die im Eigentum der Gemeinde befindlichen Flächen sollen grundsätzlich nur an Bauwillige mit unmittelbarem Bauwunsch weitergegeben werden. Etwaige Klauseln zum „Bauzwang“ können im Kaufvertrag geregelt werden, um eine lückenlose Bebauung zu forcieren und eine Bevorratung von Baugrundstücken zu unterbinden

2.2.2 Planungsalternativen

Aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit sonstiger Flächenpotenziale im entsprechenden Umfang in der Gemeinde Boos, bestehen keine Alternativen zum Plangebiet des gegenständlichen Bebauungsplanes. Das Plangebiet befindet sich zum größten Teil im Eigentum der Gemeinde Boos und ist daher für die Entwicklung als Wohnbaufläche verfügbar.

2.2.3 Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Meisterweg“ nimmt die Flurstücke Nrn. 285, 286, 285/4 und 285/6 vollständig sowie Nr. 396/1 teilweise durch die Planung in Anspruch. Der Geltungsbereich ist konkret der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Boos, östlich der Niederrieder Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Süden und Osten an landwirtschaftliche Nutzflächen an, im Westen getrennt durch die Niederrieder Straße. Im nord-westlichen und nordöstlichen Anschluss befinden sich Wohngebiete. Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet und im Anschluss an die Niederrieder Straße fügt sich der Bebauungsplan in der Art der Nutzung in das bestehende Umfeld ein.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Geländebeschaffenheit

Das Gelände des Plangebiets steigt von Nordwest nach Südost um ca. 10 m mit einer Neigung von ca. 3° an und liegt auf einer Höhe von ca. 581 bis 591 m ü. NHN.

3.2 Bestand innerhalb und außerhalb

Das Plangebiet wird zurzeit intensiv landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Der nördlich direkt anschließende Meisterweg ist teilweise im Geltungsbereich enthalten. Nach Süden, Osten und im Südwesten grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen an, im Westen getrennt durch die Niederrieder Straße. Im nordöstlichen Anschluss befindet sich das im Bebauungsplan „Boos Süd-Ost III“ festgesetzte Wohngebiet.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes befinden sich entlang der Niederrieder Straße Haselnusssträucher und junge Apfelbäume sowie an der östlichen Grenze der Grundstücke Fl. Nrn. 285/6 und 285/4 (nördlicher Teil) vier Kirschbäume und eine Kiefer.

Bis auf die landwirtschaftlichen Nutzpflanzen sind ansonsten im größten Teil des Plangebietes keine Vegetationsstrukturen vorhanden.

Abb. 1 Luftbild und Flurkarte



Quelle: Bayernatlas, Abfrage vom 02.06.2021

4 Landesplanerische Überprüfung

Landesplanung

Die Gemeinde Boos liegt nördlich angrenzend an dem im Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 1. Januar 2020 (LEP 2020) als „ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen“ bezeichneten Nahbereich um das Oberzentrum Memmingen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die folgenden Festlegungen (Ziele (Z) und Grundsätze (G)) des LEP 2020 sind beim vorliegenden Bauleitplan zu berücksichtigen:

- LEP 3.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- LEP 3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Bei der Ausweisung des Wohngebietes in der Gemeinde Boos handelt es sich um nachhaltige und angemessene bauliche Weiterentwicklung und ist am Wohnraumbedarf der Gemeinde Boos ausgerichtet.

- LEP 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die Entwicklung erfordert den Bedarf von 12,8 ha zusätzlichem Wohnbaugebiet in der Gemeinde Boos. Potenziale der Innenentwicklung stehen in diesem Umfang nicht zur Verfügung, da insbesondere die Flächenverfügbarkeit der freien Baugrundstücke nicht gegeben ist und es besteht keine Veräußerungsabsicht der Eigentümer. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens nach § 13b BauGB berichtigt.

- LEP 3.3 (G): Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.
- LEP 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Das geplante Wohngebiet schließt sich unmittelbar an bestehende Wohnbaugebiete an. Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan entsprechend als Wohnbaufläche berichtigt. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur wird nicht ausgelöst.

Regionalplanung

Gemäß der 3. Teilfortschreibung des Regionalplanes der Region Donau-Iller „Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen“ (vom 11. Juli 2006) befindet sich südwestlich von Boos das Vorbehaltsgebiet für den Abbau von Kies und Sand KS-UA-18. Die Abbauwürdigkeit dieser nördlich von Heimertingen (Gemeinde Heimertingen) gelegenen Fläche wurde als hoch bewertet.

Unmittelbar westlich von Boos bzw. westlich des Plangebietes befindet sich das Vorbehaltsgebiet KS-UA-19. Die Abbauwürdigkeit dieser südöstlich von Fellheim gelegenen Fläche wurde als hoch bewertet.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die o. g. Kies- und Sandabbaugebiete werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht tangiert, die Abbaufähigkeit wird nicht beschränkt.

Gemäß **1. Teilfortschreibung des Regionalplans der Region Donau-Iller vom 28. August 2001** ist die Gemeinde Boos als Kleinzentrum ein bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Memmingen.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die Ausweisung eines Wohngebietes an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung entspricht den Festlegungen des Regionalplanes „Zentrale Orte“. Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken wird auch durch die Nähe zum Oberzentrum, Stadt Memmingen, ausgelöst, da viele Ein- und Auspendler Memmingens in der Gemeinde Boos zur Nachfrage nach Baugrundstücken beitragen.

Der im **Entwurf der 5. Teilfortschreibung des Regionalplans „Nutzung der Windkraft“** vorliegende Plansatz stellt für den Landkreis Unterallgäu im Bereich der Gemeinde Boos keine Vorranggebiete für Standorte regionalbedeutsamer Windkraftanlagen dar

5 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Der Bebauungsplan „Am Meisterweg“ dient der Gemeinde Boos zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfes. Aufgrund der Nachfrage nach Baugrundstücken für Einzelhäuser werden im vorliegenden Bebauungsplan nur Einzelhäuser als zulässig bestimmt.

Aus dem Zuschnitt des Plangebietes und der vorhandenen Erschließung ergibt sich die direkte Erschließung vom Meisterweg im Norden sowie von der Niederrieder Straße im Westen.

Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und Gestaltung orientiert sich weitgehend am benachbarten Bebauungsplan „Boos Süd-Ost III“.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt und die Geschossflächenzahl auf 0,6 begrenzt, um eine ortsrandgerechte Ausnutzung der Baugrundstücke mit Einzelhäusern zu ermöglichen. Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zugelassen, damit keine zu hohe Wohndichte entsteht und um den ländlichen Charakter beibehalten zu können.

Für die Dacheindeckung sind Materialien in ziegelroten bis rotbraunen, grauen und schwarzen Farbtönen zulässig, um hinsichtlich der Farbgestaltung der Dachlandschaft ein ruhiges Erscheinungsbild zu initiieren. Maximal dürfen die im Plangebiet zulässigen Einzelhäuser 2 Vollgeschosse aufweisen. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Neben den Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Boos, in Kraft seit 12.04.2022. Die Festsetzung von Dachneigung und Dachform orientiert sich am benachbarten rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Boos Süd-Ost III“ und damit an der umgebenden Bebauung. Eine Hauptfirstrichtung wird in dem Bebauungsplan für das Gebäude entlang der südlichen Grenze des Baugebietes zwingend festgesetzt, um den Ortsrand einheitlich mit West-Ost gerichteten Gebäuden zu gestalten. Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, zum Einfügen der Gebäude in das natürliche Gelände, der Begrenzung der visuellen Höhenwirkung der Gebäude und zur Berücksichtigung der Belange der südlich angrenzenden Wohnbebauung werden die dazu notwendigen städtebaulichen Kenngrößen festgesetzt. Hierzu dient u. a. die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe und einer maximal zulässigen Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Die maximale Gebäudehöhe beträgt für Pultdächer 8,0 m und alle anderen zulässigen Dachformen 9,0 m über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Um eine städtebaulich sinnvolle Bebauung der vorliegenden Hanglage zu erreichen, wird die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens jeweils abhängig von der talseitigen oder hangseitigen Lage gegenüber der

Erschließungsstraße festgesetzt. Hierzu ist unter den Hinweisen festgelegt, welche der vorgeschlagenen Grundstücke als talseitig oder hangseitig gelten. Mit dem Hauptgebäude verbundene Garagen gelten dabei als eine Einheit. Dies ist in den vorgeschriebenen Bauvorlagen nachzuweisen.

Das vorliegende Baugebiet bildet vorläufig den abschließenden Siedlungsrand. Eine zukünftige Weiterführung der Bebauung im südlichen und östlichen Anschluss ist vorgesehen, so dass vorliegend die Eingrünung auf den privaten Baugrundstücken am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes festgesetzt wird. Um die Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten, ist zudem pro Baugrundstück mindestens eine Baumpflanzung zur Durchgrünung festgesetzt

6 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden im Plangebiet die Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Die Ortsrandlage des Wohngebietes eignet sich nicht als Standort für die vorgenannten Nutzungen. Die Gemeinde Boos beabsichtigt, diese Form der Nutzungen im Ortskern zu konzentrieren. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies erfolgt auch, da die Gemeinde beabsichtigt, aufgrund des erheblichen Störpotenzials für die Nachbarschaft und der potenziellen Verkehrslärmimmissionen diese Nutzungen im Gebiet auszuschließen.

7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Das neue Baugebiet ist über den im Norden bestehenden Meisterweg und die westlich gelegene Niederrieder Straße (Flur-Nrn. 285/6 und 285/4) erschlossen. Die innere Erschließungsstraße sowie die Niederrieder Straße sind für die Befahrung mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug ausreichend dimensioniert und befahrbar.

7.2 Parkplätze

Pro Wohneinheit sind im Bebauungsplangebiet mindestens 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Dies begründet sich in der Annahme einer höheren Pkw-Dichte in ländlicher Lage und vergleichsweise geringer ausgebautem ÖPNV-Angebot. Darüber hinaus soll damit ein Parken auf öffentlichen Verkehrsflächen verhindert werden. In diesem Kontext wird vor Garagen und überdachten Stellplätzen eine Aufstellfläche von mindestens 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen ist auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um eine möglichst wirtschaftliche Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen.

8 Immissionsschutz

Durch die räumlich von übergeordneten Straßen abgesetzte Lage sowie der geringen Verkehrsbelastung der angrenzenden Erschließungsstraßen sind keine erheblichen

Straßenverkehrslärmimmissionseinwirkungen gegeben. Ebenso sind keine über das zulässige Maß einwirkenden gewerblichen Lärmimmissionen vorhanden.

Ca. 320 m westlich des Plangebietes befindet sich die Sportanlage des Turnvereins Boos 1924 e.V. u.a. mit einem Fußballplatz in ca. 340 m Entfernung, einem Bolzplatz in ca. 210 m Entfernung und einer Tennisanlage in ca. 380 m Entfernung. Mit der Sportanlage verbundene Lärmimmissionen können nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können unvermeidbare zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Ausübung nicht ausgeschlossen werden. Die Immissionen können, gerade bei Erntewetter auch vor 6:00 Uhr und nach 20:00 Uhr bzw. 22:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten.

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Luftwärmepumpen gilt als rechtliche Grundlage § 22 Abs. 1 BImSchG. Die Beurteilung der Anlagen richtet sich dabei nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Gemäß § 22 Abs. 1 BImSchG sind Luftwärmepumpen so zu betreiben, dass

1. Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und
2. Vorkehrungen getroffen werden, um die Ausbreitung unvermeidbarer Geräusche auf ein Mindestmaß zu beschränken,

soweit dies erforderlich ist, um die Nachbarschaft vor erheblichen Belästigungen zu schützen. Es ist zu beachten, dass nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig ist, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB (A)	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

9 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22. August 2013 zuletzt geändert durch Verordnung vom 3. Dezember 2019 in Kraft getreten am 1. Januar 2020 (LEP 2020) sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP 3.1). Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt,

- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst geringgehalten werden.

Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden (LEP 3.3).

Diese Zielvorgabe des LEP ist ebenfalls gemäß novelliertem BauGB (§ 1a Abs. 2 BauGB) ein in die Abwägung einzustellender Belang bei der Aufstellung der Bauleitpläne.

§ 1a Abs. 2 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Um diesen landesplanerischen Zielen gerecht zu werden und die Belange des Umweltschutzes adäquat in die Bauleitplanung zu integrieren, wurde der Bebauungsplan im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erarbeitet. Adäquate Festsetzungen im Bebauungsplan sichern einen weitestgehend reduzierten Flächenverbrauch im Rahmen der Bauflächenneuausweisung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Anforderungen der Siedlungs- und Nutzungsstruktur.

Aus Gründen der Geländeverhältnisse sowie der Erschließungssituation bietet sich eine Siedlungsentwicklung in diesem Bereich an. Eine Siedlungserweiterung in Richtung Westen ist aufgrund der Nähe zu Abbauf lächen nicht realisierbar bzw. zu favorisieren.

Um trotz der Inanspruchnahme unbebauter Flächen am Siedlungsrand durch vorliegenden Bebauungsplan dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen, setzt der Bebauungsplan eine angemessene bauliche Verdichtung fest, um möglichst viele Wohneinheiten auf kleiner Fläche unter Berücksichtigung der ortstypischen Siedlungsstruktur realisieren zu können.

Durch die vorgenommenen Optimierungen der Grundstückszuschnitte, die Anordnung der Grün- und Freiflächen in der Randbereichen zur offenen Landschaft und der weitestgehenden Reduzierung des Versiegelungsgrades durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Rahmen der Baugebietsentwicklung entsprochen.

Allein aus monetären Aspekten hat die Gemeinde Boos eine sparsame und ökonomische Siedlungs- und Erschließungsmöglichkeit gewählt, die zugleich der Flächensparnis dient.

Durch den direkten Anschluss des Baugebietes an den Siedlungsbestand wird eine Zersiedelung durch Konzentration der Siedlungsflächen verhindert und durch grünordnerische

Festsetzungen (Ortsrandeingrünung / Durchgrünung) die Einbindung des Bebauungsplangebietes in die Landschaft forciert.

Zu berücksichtigen ist zudem, dass im Bebauungsplangebiet weitgehend vor Ort der durch den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich realisiert wird, weshalb die absolute Bebauungsplangebietsgröße nicht die tatsächlich durch Überbauung betroffene Fläche wiedergibt.

10 Spezieller Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z. B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 42 BNatSchG):

- Wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten nach BNatSchG darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

Zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde von Kling Consult mit Datum 17. Januar 2022 eine Relevanzprüfung erstellt (vgl. Anlage 1)). Die Erhebung kommt zu dem Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden.

11 Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendung der Ausschlussklausel für die Ausgleichsregelung des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB wird vom Gesetzgeber für die Fälle des beschleunigten Verfahrens fingiert. Das beschleunigte Verfahren darf vorliegend für die Bebauungsplanaufstellung angewandt werden, da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Zudem wird durch den vorliegenden Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Hinsichtlich bestehender Nachfragen an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Boos und der Zielkonzeption, dass die Gemeinde Bauwilligen Baugrundstücke anbieten kann, wird vorliegendes Baugebiet planungsrechtlich gesichert. Die Belange der Siedlungsentwicklung werden vorliegend seitens der Gemeinde Boos höher gewichtet als die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung, welche ohne Entwicklung des vorliegenden Baugebietes weiterhin bestehen bliebe. Ergänzend ist anzuführen, dass das Bebauungsplangebiet sich außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten befindet.

Als grünordnerische Maßnahmen sind im Bebauungsplan Maßnahmen zur Durchgrünung des Baugebietes festgesetzt. Die Festsetzungen zur Durchgrünung des allgemeinen Wohngebietes führen zu einem verträglichen Landschaftsbild. Hierzu trägt auch die Begrenzung der maximalen zulässigen Gebäudehöhe bei. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit Einzelhäusern wird eine lockere Bebauung am Ortsrand gewährleistet.

Bei allen Pflanz- und Doppelmaßnahmen sind standortheimische Arten zu verwenden, auf Nadelgehölze sowie gärtnerische Ziergehölze und buntlaubige Arten ist zu verzichten.

Der Bebauungsplan trifft zahlreiche Festsetzungen zur Grünordnung. Innerhalb der privaten Grünflächen mit Pflanzbindungen sind entsprechend der Planzeichnung standortheimische, hochstämmige Laubbäume und Strauchgruppen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die Gehölze gemäß nachfolgenden Artenlisten zu pflanzen. Die Bepflanzung ist wie folgt vorzunehmen:

- Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen gemäß den in der Planzeichnung festgesetzten Laubbäumen / Obstbäumen
- Bepflanzung mit Sträuchern oder mindestens 2 Bäumen der festgesetzten Pflanzliste auf mindestens 50 % der privaten Grünfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Ortsrandeingrünung. Die Pflanzung der Sträucher erfolgt in Gruppen, mindestens dreireihig. Der Pflanzabstand beträgt 1,2 x 1,2 m.

Pflanzlisten Bäume und Sträucher:

Für alle Pflanzmaßnahmen sind Baum- und Straucharten (Laubgehölze) folgender Pflanzliste zu verwenden:

Mittel- und kleinkronige Bäume

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Apfeldorn	Crataegus carrierei
Wildapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Obstbäume (Lokalsorten) als Hochstamm	

Sträucher

Mindestpflanzqualität: zweimal verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhut	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Wildrosen	Rosa canina, R. rubiginosa, R. multiflora; R. rubrifolia

12 Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Abweichend hiervon gilt für das gegenständliche Verfahren, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, von insgesamt weniger als 10.000 m² und folgende weitere Bedingungen erfüllt sind (Begründung s. o. Kap. 1.3):

- Keine Begründung von Baurecht für Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durch den Bebauungsplan und kein Vorliegen von Anhaltspunkten für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter und dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine max. zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m² verbindlich fest. Außerdem begründet er kein Baurecht für Vorhaben, für die nach derzeitigem Kenntnisstand eine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht. Ebenso besteht kein Anhaltspunkt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Das Kriterium des § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 3 Ziff. 1 BauGB (keine Erforderlichkeit Umweltprüfung) ist damit erfüllt.
- Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass durch die zulässig werdenden Eingriffe keine unverträgliche Umweltbeeinträchtigung erfolgt.
- FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Es bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB.

13 Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde Boos besitzt eine gesicherte Wasserversorgung. Die entsprechenden Wasserleitungen befinden sich bereits in den umliegenden Bestandsstraßen.

Das Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Das Schmutzwasser wird aufgrund des Gefälles im nordwestlichsten Eck ausgeleitet und dem Schmutzwasserkanal im Meisterweg zugeführt. Die Grundstücke Flur Nrn. 285/4 und 285/6 werden an das bestehende Kanalsystem in der Niederrieder Straße weitergeführt und angeschlossen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über den bestehenden Regenwasserkanal im Meisterweg. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser wird zunächst in Brauchwasserzisternen mit einem Fassungsvermögen von 5 m³ zurückgehalten. Die privaten Brauchwasserzisternen werden bereits bei der Erschließung des Plangebietes auf den privaten Grundstücken hergestellt. Der Notüberlauf der privaten Regenwasserzisternen und das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über den bestehenden, über ausreichend Fassungsvermögen verfügenden Regenwasserkanal im Meisterweg zur Roth abgeleitet. Die Verrohrung Richtung Roth wurde auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft und ist mit einem Durchmesser von ca. DN 500 grundsätzlich geeignet zur Aufnahme des Niederschlagswassers. Negative Beeinträchtigungen auf den angrenzenden Flächen durch die Entwässerung sind nicht zu erwarten.

Bauherren werden darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Vermeidung von Rückstauereignissen, die folgenden Normen zu beachten sind:

- DIN 1986 Entwässerung für Gebäude und Grundstücke Teil 1-4 i. V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1 Rückstauverschlüsse für Gebäude
- DIN EN 751 Dichtmittel für metallene Gewindeverbindungen

Im Plangebiet kann es zu möglichen Gefährdungen durch wild abfließendes Hang- bzw. Schichtwasser kommen. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei eventuell auftretendem Hangwasser oder bei Starkregen abfließendem Oberflächenwasser jeder Grundstückseigentümer durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen hat, dass dieses Wasser auf seinem eigenen Grundstück abgeleitet wird. Zudem wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich der Schutz von Gebäuden gegen Wasserschäden dem Bauherrn obliegt. Der Bauherr hat in Eigenverantwortung Vorkehrungen und Maßnahmen zu treffen, die ein Eindringen von Grund-, Druck- und Oberflächenwasser in das Gebäude verhindern.

Das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“, das DWA-Themenheft T1/2013 "Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge" sowie die Hinweise des Merkblattes DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen sind dabei zu beachten.

Aufgrund der Lage des Plangebietes kann dieses an die bestehende technische Infrastruktur (Strom, Telekommunikation etc.) der Gemeinde Boos angeschlossen werden.

14 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" ist zu achten.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind im Plangebiet Überflurhydranten in ausreichender Zahl (zum gegenwärtigen Zeitpunkt 1 Überflurhydrant) vorzusehen

15 Bodendenkmalschutz

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

16 Planungsstatistik

Gesamtfläche	17.900	m ²	100,0 %
davon allgemeines Wohngebiet (Nettobauland)	15.291	m ²	85,4 %
Verkehrsfläche	2.499	m ²	14,0 %
Grünfläche öffentlich	110	m ²	0,6 %
max. überbaubare Grundstücksfläche (ohne zulässige Überschreitungen gemäß § 19 BauNVO)	6.116	m ²	
max. Geschoßfläche	9.175	m ²	

17 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

17.1 Erschließungsmaßnahmen

Erschließungsstraßen:						
ca.	2.800	m ²	à ca. € 130	netto	€	364.000
Abwassersammler:						
ca.	650	lfm	á ca. € 300	netto	€	195.000
Wasserleitungen:						
ca.	650	lfm	á ca. € 200	netto	€	130.000
Straßenleuchten:						
ca.	22	St.	á ca. € 6.500	netto	€	143.000
Gesamt				netto	€	689.000

17.2 Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich größtenteils im Eigentum der Gemeinde Boos. Die Grundstücke Fl.-Nrn. 285/4 und 285/6 befinden sich im Privatbesitz. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

18 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserzweckverband Boos – Niederrieden
- 2 Amprion GmbH, Dortmund
- 3 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen
- 4 Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)-Mindelheim
- 5 Bayerischer Bauernverband, Kreisverband Unterallgäu, Erkheim
- 6 Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 7 Freiwillige Feuerwehr Boos
- 8 Gemeinde Pleß
- 9 Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben, Augsburg
- 10 Landratsamt Unterallgäu – Bauwesen
- 11 Landratsamt Unterallgäu – Immissionsschutz
- 12 Landratsamt Unterallgäu – Kommunale Abfallwirtschaft
- 13 Landratsamt Unterallgäu – Kreisbrandrat, Alexander Möbus
- 14 Landratsamt Unterallgäu – Kreisheimatpfleger Peter Kern
- 15 Landratsamt Unterallgäu – Untere Naturschutzbehörde
- 16 Landratsamt Unterallgäu – Wasserrecht
- 17 LEW Verteilnetz GmbH, Betriebsstelle Buchloe
- 18 Polizeidienststelle Memmingen
- 19 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg
- 20 Regionalverband Donau-Iller
- 21 Staatliches Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau
- 22 Wasserwirtschaftsamt Kempten

19 Anlagen

- 1) Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Am Meisterweg“, Gemeinde Boos, Kling Consult, Krumbach, 17. Januar 2022
- 2) Bebauungsplan „Am Meisterweg“, Gemeinde Boos - Vorprüfung des Einzelfalls eines beschleunigten § 13b BauGB a.F. Verfahrens auf Grundlage des § 215a BauGB (01.01.2024) nach Vorschrift des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Kling Consult vom 18.04.2024

20 Bestandteile des Bebauungsplanes

Entwurf Bebauungsplan vom 13. Mai 2024

Entwurf Begründung zum Bebauungsplan vom 13. Mai 2024

21 Verfasser

Team Bauleitplanung

Krumbach, 13. Mai 2024

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Thomas Wiegand

Boos, den

.....
Unterschrift Erster Bürgermeister