



Gemeinde Boos

Landkreis Unterallgäu

1. Änderung des Flächennutzungsplans

**Parallelverfahren zur Aufstellung des
Bebauungsplan
„Erweiterung Gewerbegebiet West“**

Fassung vom 28.04.2023

Bearbeitet im Auftrag der
Firma Norbert Schütz GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro

Dr.-Ing. Koch



Bauplanung GmbH, 87435 Kempten/Allgäu

Tel: 0831/52172-0 Mail: kontakt@ibkoch.de

Bearbeitung: Roland Mende

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Feststellungsbeschluss	3
3. Begründung	4
4. Flächennutzungsplan, Stand vor der Änderung	10
5. Flächennutzungsplan, Inhalt der Änderung	11
6. Hinweis zum Umweltbericht	11
7. Fotodokumentation:	12

Anhang

- 1 Planzeichnung 1. Änderung Flächennutzungsplan Boos Bereich „Gewerbegebiet West“ in der Fassung vom 28.04.2023
- 2 Der Umweltbericht des Ingenieurbüros für Landschaftsplanung Miriam Puscher in der Fassung vom 28.04.2023.

1. Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gelten die folgenden Rechtsgrundlagen in der genannten Fassung, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Anlage zu Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

2. Feststellungsbeschluss

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), hat der Gemeinderat der Gemeinde Boos die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Erweiterung Gewerbegebiet Fa. Schütz, Boos" in öffentlicher Sitzung am __.__.2022 festgestellt.

3. Begründung

3.1. Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Mit der Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Deckung des örtlichen Bedarfs an Gewerbeflächen getroffen werden. Ziel ist die Außweisung einer gewerblichen Baufläche und damit eine geordnete und konfliktfreie bauliche Entwicklung am östlichen Siedlungsrand von Boos.

Im östlichen Teil der Fläche dient die Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes in diesem Bereich. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB.

3.2. Standortentscheidung und Alternativprüfung Flr. Nr. 351

Die ortsansässige Firma Norbert Schütz GmbH & Co. KG, beabsichtigt im Bereich östlich des Prielweges ihr Betriebsgelände in südwestliche Richtung zu erweitern. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet West“ aufgestellt.

Die Ausweisung als Gewerbegebiet stellt also eine angemessene Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung dar. Für die internen Betriebsabläufe des Rohr- und Anlagenbauers ist die unmittelbar angrenzende Erweiterung des Betriebes sinnvoll und für die weitere Entwicklung des Betriebes erforderlich. Das Gewerbegebiet stellt Arbeitsplätze vor allem für die lokale Bevölkerung. Dadurch soll auch langfristig die Wirtschaftskraft und eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung erhalten bleiben.

3.3. Alternativprüfung Flr. Nr. 358

Für die weitere Entwicklung des Gewerbegebietes und um auch weiteren Betrieben Flächen zur Verfügung stellen zu können, ist der Änderungsbereich um die Fläche östlich des Prielweges (Fl. Nr. 358) ergänzt. Laut der Gemeinde Boos besteht eine große Nachfrage nach Gewerbeflächen im Ort, die momentan nicht zur Verfügung stehen.

Die Beurteilung der Ausweisung des Gewerbegebietes auf Flurstücknr. 358 erfolgt in Anlehnung an die Auslegungshilfe (Stand: 15.09.2021) der Bayerischen Staatsregierung zur Umsetzung der Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP Bayern) zur Flächenschonung.

3.3.1. Strukturdaten

- Einwohnerzahl der Gemeinde: 2080 (Stand: Sept. 2022)¹
- Einwohnerentwicklung in den letzten zehn Jahren:
Die Einwohnerzahl der Gemeinde wuchs vor allem in den letzten Jahren durch zahlreiche neue Wohngebiete stetig an. Von rund 1900 im Jahr 2010 über 1960 im Jahr 2015 bis zum heutigen Stand.
- Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung:
Die neue Gewerbegebietsfläche soll aufgrund des Bedarfs kurz- bis mittelfristig genutzt werden. Die Bevölkerung von Boos wird sich in den kommenden Jahren aufgrund der neu ausgewiesenen Wohngebiete z.B. an der Straße „Beim Studentenhut“ weiter vergrößern. Das Bayerische Landesamt für Statistik gibt ein stetiges Wachstum von ca. 5,5% bis 2033 aus.
- Bevölkerungsprognose des Landkreises
Für den Landkreis Unterallgäu geht das Bayerische Landesamt für Statistik von einem starken Wachstum von 11,9% bis 2041 aus. Dies ist der höchste Wert auf Landkreisebene in Bayern.
- Durchschnittliche Haushaltgröße
In Boos waren 2011 insgesamt 770 Haushalte gemeldet davon 305 Paare mit Kindern. Bei 644 Gebäuden mit insgesamt 816 Wohnungen. Das zeigt die Großteils aus Ein- und Mehrfamilienhäusern bestehende Wohnbebauung.
- Einstufung im Zentrale Orte-System
Allgemeiner ländlicher Raum in der Nähe zum Oberzentrum Memmingen.
- Verkehrsanbindung
Durch die guten Anbindung an die Bundesstraße B300 und MN14 bis zur Autobahn A7 sind gute Standortvoraussetzungen gegeben. Gerade für mittlere Betriebe mit verhältnismäßig großem Lieferverkehr ist die Lage gut geeignet.
- Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region
Sowohl der Landkreis Unterallgäu als auch das Allgäu stellen einen strukturstarken Wirtschaftsraum in Bayern.

Die Strukturdaten der Gemeinde Boos und des Standorts lassen auf einen steigenden Bedarf an Gewerbeflächen in der Gemeinde Boos in den nächsten Jahren schließen.

¹ Demografie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Boos bis 2033, Heft 553 Gemeinde Boos, Bayerisches Landesamt für Statistik

3.3.2. Bestehende Flächenpotentiale

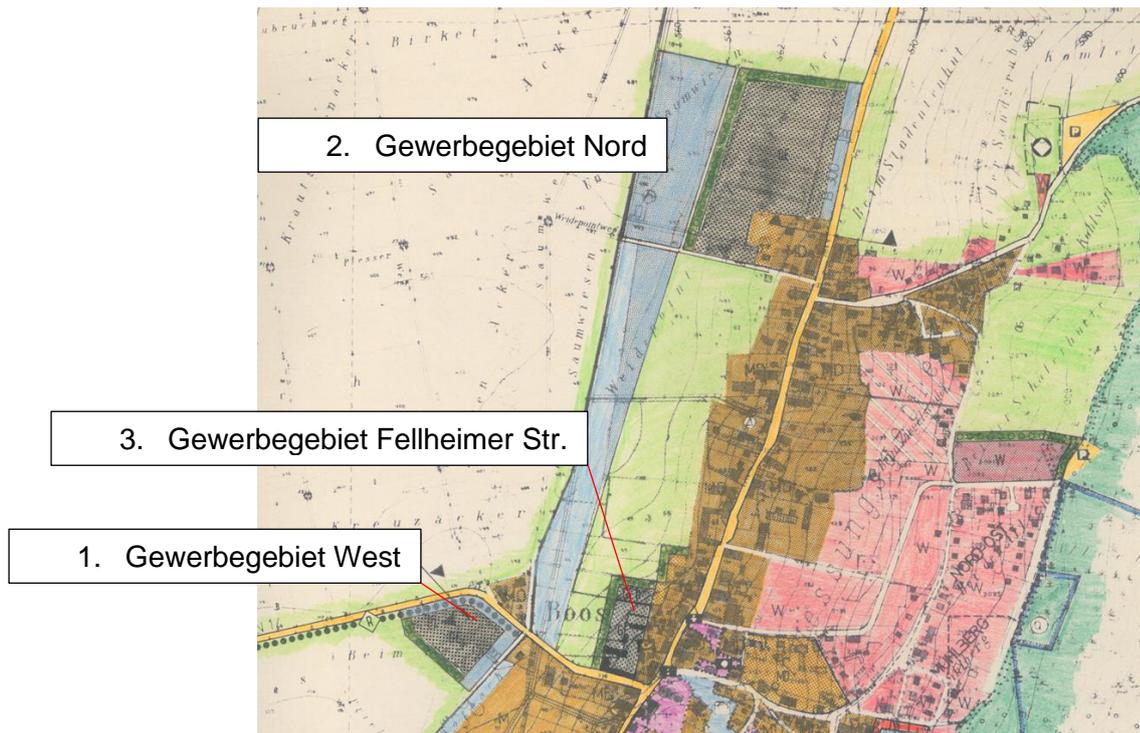


Abbildung 1: Nördlicher Teil bestehender Flächennutzungsplan der Gemeinde Boos

In der Gemeinde Boos sind insgesamt 3 Gewerbegebiete verzeichnet. Eines ist das bestehende Gewerbegebiet West zum neuen Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet West“.

Das zweite liegt weiter östlich an der Fellheimer Straße zwischen B300 und der Roth. Die Flächen sind bereits entsprechend veräußert und teils auch schon passend für kleine Gewerbebetriebe bebaut. Vor Ort befindet sich bereits der Bauhof der Gemeinde sowie Lagerflächen und kleine Werkstattbetriebe. Eine weitere Entwicklung als Gewerbegebiet ist aufgrund der Verfügbarkeit und angrenzenden Wohnbebauung nicht geplant.

Weitere, größere Flächen für Gewerbebetriebe sind in Boos entlang der B300 im Mischgebiet nicht mehr gegeben, sodass für die Gemeinde, auch zum Schutz der Bestände im Dorfkern, nur der Ortsrand als neue Gewerbegebietsfläche sinnvoll erscheint. Aufgrund teils hoher baurechtlicher Auflagen sind die Nachfragen nach gewerblichen Betrieben im Dorfkern weniger gefragt. Die Gemeinde ist nicht im Besitz entsprechender Flächen, um Planbereiche im Ortskern auszuweisen. Durch den Ruf nach Wohnraum ist die Gemeinde hier mit diversen Investoren immer wieder in Verhandlungen, diese Flächen im Dorfkern selbst der Wohnbebauung vorzubehalten. Die Strategie der Gemeinde ist also auf den wenigen zur Verfügung stehenden Flächen im Ortsgebiet der Wohnbebauung sowie kleineren Betrieben und Dienstleistern vorrang zu geben.



Abbildung 2: Bereich Gewerbegebiet entlang Fellheimer Straße, Luftbild mit Parzellen
Quelle: Bayernatlas Stand 13.03.2023

Die dritte und größte Fläche ist das Gewerbegebiet Nord. Diese wurde im FNP 1999 als Gewerbefläche dargestellt und ein Bebauungsplan aufgestellt („Gewerbegebiet Nord“, 06.10.1997). Die Gemeinde hatte 1998 eine private Vereinbarung mit dem Landwirt getroffen, über einen vollständigen Erwerb der Fläche. Diese Vereinbarung wurde bis zum 31.12.2017 befristet. Die Nachfrage nach einer Gewerbefläche dieser Größe war nicht gegeben. Darauf hin erfolgte die Aufhebung des Bebauungsplanes zum Gewerbegebiet.

Begründet wurde dies mit der ungünstigen Lage. Zum einen ist die Verkehrsanbindung schlechter, da die Zuwegung zur Autobahn durch die gesamte Ortsbebauung von Boos verläuft. Zum anderen ist das Gelände leicht hanglagig zur Roth hängend. Es wären starke Auffüllungen notwendig für die Erschließung der Fläche auch aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet der Roth.

Hinzu kam, dass östlich des Plangebiets und der B300 ein allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan „Beim Studentenhut“) entstanden ist. Im laufenden Verfahren des Wohngebietes wurden immissionsschutzrechtlich Bedenken in der Nähe zu einem Gewerbegebiet angemeldet.

Da hier die Nachfrage und der Bedarf nach Gewerbeflächen in dieser Größe und Form nicht gefragt sind, war das Gewerbegebiet hier nicht mehr zweckdienlich und wurde daher aufgehoben. In der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans (Satzung vom 28.01.2020) ist aufgeführt dass die Gewerbefläche entsprechend aus dem Flächennutzungsplan genommen werden soll. Geplant ist dies bei einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

Im gesamten Gemeindegebiet befinden sich aufgrund der oben genannten Gründe zum Zeitpunkt der Änderung des Flächennutzungsplans keine vergleichbaren Flächen, die ähnlich gut

erschlossen sind, deren Lage sich städtebaulich für ein Gewerbegebiet eignet und für die eine Verfügbarkeit vorliegt.

Weitere Angaben zum Ziel der Planung in der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 6.2).

3.3.3. Ermittlung des Bedarfs an gewerblich genutzter Flächen

Aus den oben genannten Gründen sind Flächen für Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe in der Gemeinde Boos nicht vorhanden bzw. stehen diese aufgrund der Verfügbarkeit oder Nutzbarkeit (Strategie der Gemeinde im Innenbereich) nicht zur Verfügung.

Die sehr geringe Auswahl an gewerblichen Flächen in Boos steht einer steigenden Anzahl an Nachfragen gegenüber. Konkret liegen der Gemeinde bereits Anfragen zu der Fläche vor.

3.4. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Boos gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Boos im Landkreis Unterallgäu. Das Plangebiet ist 4,3 ha groß. Es liegt am westlichen Ortsrand von Boos und wird begrenzt im Norden vom bestehenden Betrieb der Firma Schütz und der Fellheimerstraße (MN14). Von Süden nach Nordenosten verläuft am südlichen Rand der Bachlauf der Roth. Durch das Planungsgebiet verläuft der Prielweg einer untergeordneten Verbindung zwischen der Fellheimer Straße und dem Ortskern von Boos. Zwischen dem Geltungsbereich und der Roth verläuft ein Geh- und Radweg. Auf der gegenüberliegenden Seite der Roth befindet sich ein Mischgebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Betrieben. Hier liegen unter anderem auch die Geschäftsgebäude der Firma Schütz GmbH.

Die Flächen werden momentan landwirtschaftlich genutzt, es befinden sich keine Gebäude im Änderungsbereich.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 351 (Gesamtfläche), 351/2 (Teilfläche), 351/4 (Teilfläche), 350 (Teilfläche), 352 (Teilfläche) und 358 (Gesamtfläche), alle Gemarkung Boos (vgl. Änderungsbereich lt. Planskizze).

3.5. Flächennutzungsplan der Gemeinde Boos

Die Gemeinde Boos verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan liegt nicht in digitaler Form vor. Dadurch ergeben sich gewisse Unschärfen bei den Grenzen der Flächen. Die farbige Darstellung entspricht aber den Angaben der Planzeichenverordnung und ist im Bereich der Änderung gut lesbar.

3.6. Planerische Rahmenbedingungen

Es wird auf die Angaben in der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 6.5) verwiesen. Ergänzend werden für die Fläche westlich des Prielweges die nicht im Bebauungsplan enthalten ist noch folgende Punkte aufgeführt:

- **Vorrang der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung (LEP 3.3 Abs. 2 (Z))**
In der Gemeinschaft Boos stehen keine gewerblichen Bauflächen oder geeignete Baulücken für eine weitere gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Auf der Fläche östlich des Prielweges soll langfristig das Gewerbegebiet weiterentwickelt werden. Dadurch kann auch weiteren ortsansässigen oder regionalen Betrieben die Möglichkeit zur Ansiedelung gegeben werden. Die Gemeinde Boos kann so seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern (LEP 2.2.5 (G)).
- **Mit Bezug auf das Anbindegebot (LEP 3.3 Abs2 (Z))**
Die Fläche östlich des Prielweges ist nicht im Bebauungsplan enthalten. Die Bebauung erfolgt erst im Anschluss an die Umsetzung der Erweiterung des Betriebes Norbert Schütz GmbH. Für die Fläche ist dann ein eigenständiger Bebauungsplan aufzustellen. Die Forderung neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen wird damit erfüllt.
- **Mit Bezug auf den Punkt Land- und Forstwirtschaft (LEP 5.4.1 (G))**
Die Fläche östlich des Prielweges wird als Ackerfläche genutzt. Die Fläche besitzt eine hohe Ertragsfähigkeit mit einer Ackerzahl von 70 / 64 (Bodenart Lehm, Zustandstufe 3, Entstehung Diluvium). Die Umwandlung der landwirtschaftlich genutzten Fläche stellt einen Verlust dar wird aber aus den genannten Gründen als notwendig erachtet.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes steht in keinem Widerspruch zu den für dieses Vorhaben relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Donau Iller. Auch andere weiter übergeordnete Planungen oder rechtliche Vorgaben stehen in keinem Widerspruch mit der Planung.

3.7. Denkmalschutz

Im Änderungsbereich liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmäler. Auch im direkten Umfeld befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler.

3.8. Erschließung

Das Plangebiet auf Flurstück Nr. 351 ist über das bestehende Gewerbegebiet gut zu erschließen. Die Erschließung von Flurstück Nr. 358 besteht noch nicht erfolgt aber über den Prielweg von Osten. Die Verkehrsanbindung erfolgt über den Prielweg und MN 4 an das überörtliche Verkehrsnetz.

3.9. Flächenanteile

Tabelle 1: Flächenanteile 1.Änderung des Flächennutzungsplans

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche
Landwirtschaftliche Fläche	Gewerbegebiet	1,42 ha (Flurstücknr. 358) und 1,08 ha (Flurstücknr. 351)
Landwirtschaftliche Fläche	Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen	0,70 ha (Flurstücknr. 351)
Landwirtschaftliche Fläche	Ortsrandeingrünung	0,26 ha (Flurstücknr. 351) und 0,27 ha (Flurstücknr. 358)
Landwirtschaftliche Fläche	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,12 ha (Flurstücknr. 351)
Ortsrandeingrünung	Gewerbegebiet	0,16 ha (Flurstücknr. 351/2)

3.10. Versorgungs-Träger im Gemeindegebiet

Wasserversorgung: Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Boos

Abwasser: Anschluss an das Abwassernetz der Gemeinde Boos (Abwasserverband Memmingen-Land)

Stromversorgung: Anschluss an die Lech-Elektrizitätswerke GmbH (LEW)

4. Flächennutzungsplan, Stand vor der Änderung

Die Flächen des Änderungsbereichs sind im bestehenden Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Fläche des bestehenden Betriebes der Firma Schütz ist bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Am südöstlichen Rand der Gewerbefläche ist zusätzlich eine Ortsrandeingrünung dargestellt. Diese dient dem Sichtschutz an der Ortseinfahrt, und wurde so auch entlang des bestehenden Betriebes als Gehölzstreifen umgesetzt. Entlang der Fellheimer Straße im Norden ist ein Streifen mit zu pflanzenden bzw. zu erhaltenden Alleebäumen dargestellt. Auch diese wurden entlang der Fellheimer Straße bis zum Rand des bestehenden Betriebsgeländes bereits gepflanzt. Entlang der Roht sind in blau Wasserflächen bzw. Flächen für die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

5. Flächennutzungsplan, Inhalt der Änderung

Durch die Änderung wird im betroffenen Bereich künftig ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO dargestellt.

Dabei wird Wert darauf gelegt, die weiteren Zielstellungen des Flächennutzungsplans aufzugreifen und beizubehalten. Die Erweiterung des Ortsrands durch das Gewerbegebiet erfolgt angrenzend an die bestehende Bebauung. Die Ortsrandeingrünung wird entlang des östlichen Randes wieder dargestellt. Entlang der Fellheimer Straße im Norden wird der Grünstreifen mit den Baumpflanzungen beibehalten. Ebenso werden die Wasserflächen bzw. Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz an der Roth entlang des neuen Gewerbegebietes verlängert.

6. Hinweis zum Umweltbericht

Die Flächennutzungsplanänderung stellt die Vorbereitung der Bauleitplanung über einen Bebauungsplan dar. Auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes kann noch kein konkreter Ausgleichsflächenbedarf ermittelt werden. Eine Umweltprüfung mit überschlägiger Ermittlung bzw. Prüfung des zu erwartenden Eingriffsumfanges und dessen Ausgleichbarkeit wäre grundsätzlich ausreichend.

Dadurch, dass auf der östlichen Fläche der Bebauungsplan im Parallelverfahren aufgestellt wird, wurde hier bereits eine Ausgleichsermittlung sowie die zugehörigen Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich und zum speziellen Artenschutz festgesetzt. Diese sind zusammen mit den weiteren Angaben im Umweltbericht zum Bebauungsplan beschrieben.

Aus diesem Grund wird bezüglich der Umweltbelange im Umweltbericht in der Anlage 2 nur auf die Fläche westlich des Prielweges eingegangen. Für die westlich des Prielweges gelegene Gewerbefläche sind bei Aufstellung des Bebauungsplanes der Natur- und Artenschutz erneut zu betrachten.

7. Fotodokumentation:



Abbildung 3: Blick von Fellheimer Straße Richtung Prielweg und Ortsrand mit Wohngebiet. Vorhabensbereich linker Bildrand



Abbildung 4: Blick vom Prielweg in Vorhabensbereich. Bestehender Betrieb der Firma Schütz im Hintergrund mit Hallengebäuden.



Abbildung 5: Blick vom Prielweg auf Fellheimer Straße rechter Bildrand. Bestehendes Gelände Firma Schütz im Hintergrund.



Abbildung 6: Kreuzung Prielweg und Fellheimer Straße, links Ackerfläche rechts Grünfläche



Abbildung 7: Geh- und Radweg entlang der Roth. Östlicher Grundstücksrand



Abbildung 8: Kreuzung Geh- und Radweg mit Prielweg. Roth linker Bildrand



Abbildung 9: Ackerfläche östlich des Prielweges



Abbildung 10: Baumreihe entlang der Fellheimer Straße an der Einfahrt bestehendes Gewerbegebiet.

Plan aufgestellt am __. __. 2022

Planverfasser:

Bearbeitung Herr Mende

Ingenieurbüro Dr.-Ing. Koch GmbH



.....
Michael Schuchert