

**Die Gemeinde Boos erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, Abs. 5-6 i. V. mit § 9 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sowie Art. 23 der Bay. Gemeindeordnung (GO), in der jeweils gültigen Fassung, folgende Einbeziehungssatzung „westlich Rösenberg“ in der Gemarkung Reichau:**

## **Satzung**

### **§ 1 Geltungsbereich**

- (1) In dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Reichau“ wird eine Außenbereichsgrundstücksfläche östlich Hausnummer Reichau 158 und südlich des Anwesens Hausnummer Reichau 157 entlang der Straße für Bebauung einbezogen. Die genaue Begrenzung des einbezogenen Außenbereichs ist in beiliegendem Lageplan eingezeichnet. Dieser Lageplan ist wesentlicher Bestandteil der Satzung. Es handelt sich hierbei um die nordwestliche Teilfläche des Grundstückes Flurnummer 76, Gemarkung Reichau mit rund 900 m<sup>2</sup>.
- (2) Die Einbeziehungssatzung besteht aus dem von der Verwaltungsgemeinschaft Boos ausgearbeiteten zeichnerischen Teil in der Fassung vom 06.05.2024 und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Einbeziehungssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom 06.05.2024 beigefügt.

### **§ 2 Regelungsinhalte (Festsetzungen):**

- (1) Innerhalb des in § 1 festgelegten räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.
- (2) Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB werden zusätzlich folgende Festsetzungen getroffen:
  - Innerhalb dem in der Planzeichnung festgesetzten Geltungsbereich sind nur Wohngebäude bis maximal eingeschossiger Bauweise mit ausbaubarem Dachgeschoss (I + D), mind. 25° Dachneigung, max. 45° Dachneigung und Dachform Satteldach, zulässig. Auf Garagen ist ebenfalls ein Satteldach zugelassen, dass nicht steiler als das Hauptgebäude ist.
  - Das Gebäude darf dabei an seiner Firsthöhe (FH) nicht höher als 7,5 m und eine mittlere traufseitige Wandhöhe (WH) von 5,0 m aufweisen.
  - Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Die Regelung § 19 Abs. 4 BauNVO findet Anwendung.
  - Das gesamte anfallende private Oberflächenwasser darf grundsätzlich nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden, sondern ist auf den Grundstücken zu versickern. Für die Versickerung von Oberflächenwasser von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der

vorgenannten Lösungen ausschließen. Zu berücksichtigen ist zudem das DWA Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“.

- Ein Fahrt- bzw. Leitungsführungsrecht ist im Falle einer Grundstücksteilung als Grunddienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.
- Die Erschließungsmaßnahmen sind auf eigene Kosten durch die Bauwerber bzw. Grundstückseigentümer zu tragen.
- Als ökologischer Ausgleich für den mit der Satzung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft wird festgesetzt:  
*Außerhalb des Baufensters ist eine angemessene Anpflanzung in einer Breite von mindestens 3 m mit heimischen, standortgerechten Gehölz- und Straucharten vorzusehen. Als Richtlinie ist hier vorrangig die in Anlage 1 beigefügte Pflanzliste des Landkreises Unterallgäu heranzuziehen. Die Bepflanzung ist im Zeitraum von 2 Jahren nach Baubeginn verbindlich herzustellen. Die Versiegelung von Hof- und Nebenflächen ist nur mit Materialien erlaubt, die zur Grundwasserneubildung beitragen und entsprechend wasserdurchlässig sind.*
- Die von der Landwirtschaft, aus den benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen, ausgehenden zeitweiligen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit dem Tage ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Boos,

.....  
Gemeinde Boos / 1. Bürgermeister

# **Begründung**

## **1. Ausgangsbereich**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der ca. 900 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Planbereich umfasst die nordwestliche Teilfläche der Fl.Nr. 76 der Gemarkung Reichau.

Der Einbeziehungsbereich wird im Norden und Westen bereits durch bestehende Wohnbebauung genutzt, im Osten und Süden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

### **1.2 Geltende Planungen**

Der geltende Flächennutzungsplan Boos sieht für den Bereich des zur Bebauung stehenden Grundstückes „landwirtschaftliche Nutzfläche“ vor. Die im Norden und Osten an den Einbeziehungsbereich angrenzenden Grundstücke sind als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO ausgewiesen.

Das zur Bebauung stehende Grundstück soll mit einem Wohnhaus nutzbar gemacht werden.

## **2. Ziel der Satzung**

Das Ziel der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist es, eine ca. 900 m<sup>2</sup> große, aktuell im Außenbereich zugeordnete und durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägte Fläche des genannten Flurstückes in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und die Errichtung von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken rechtlich abzusichern. Vorhergegangen war eine Bauvoranfrage des Grundstückseigentümers, der für diese Fläche eine potentielle Bauabsicht hat.

Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die Gemeinde hat diesbezüglich auch Vorgaben getroffen, die einer ortsüblichen Bebauung gestalterisch ein Einfügen gewährleisten soll (max. Wandhöhe (WH), max. Firsthöhe (FH), Geschoßigkeit, Dachneigungen).

Für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird gemäß § 34 Abs. 5 und 6 BauGB das vereinfachte Verfahren in analoger Anwendung gemäß § 13 BauGB gewählt, da die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB vorliegen und durch die Satzung insbesondere die nähere Umgebung nicht nachhaltig verändert wird.

## **3. Umweltbelange**

Nach § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist § 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind bei Umsetzung der Satzung nicht ganz zu vermeiden und entsprechend auszugleichen. Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 i. V. mit § 2a sowie § 13 Abs. 3 BauGB entbehrlich.

### **3.1 Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe**

Durch den beabsichtigten Neubau eines Wohnhauses mit entsprechenden Nebenflächen wird eine zusätzliche Versiegelung erreicht werden. In der Satzung wurde jedoch in § 2 Abs. 2 festgesetzt, dass zur Neubildung von Grundwasser die Versiegelung auf ein Minimum zu reduzieren ist und hier nur wasserdurchlässige Beläge verwendet werden dürfen.

In analoger Anwendung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 i. V. mit § 1a Abs. 1, 2 BauGB wird zur Beurteilung der Ausgleichsregelung der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen herangezogen. Für die Einbeziehungssatzung wird aufgrund der Lage der Grundstücke sowie der getroffenen Festsetzungen der Satzung das „vereinfachte Verfahren“ in Punkt 3 des Leitfadens gewählt. Somit genügt ein Ausgleich im Einbeziehungsgebiet, die mit einer ordnungsgemäßen Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes hergestellt wird.

### **3.2 Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das gesamte anfallende Oberflächenwasser von Privatgrundstücken darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden, sondern ist auf dem Grundstück zu versickern.

Gesammeltes Niederschlagswasser ist aufgrund der örtlichen Geologie flächenmäßig nur bedingt versickerungsfähig. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Da im betreffenden Bereich die Bodenverhältnisse sehr lehmhaltigen Boden zwischen 2 und 15 m Tiefe oftmals aufweisen, ist eine punktuelle Einleitung i.d.R. die einzige Möglichkeit, das Niederschlagswasser abzuleiten. Notwendige Genehmigungen sind vom Bauwerber im eigenen Verfahren und unter Vorlage der notwendigen Unterlagen selbst zu beantragen.

## **4. Erschließung**

Das Grundstück verfügt über keinen Druckleitungshausanschluss und keinen Wasserleitungsanschluss. Die Gemeinde legt in Absprache mit dem Bauwerber am nächstgelegenen Punkt die Versorgungsanschlussleitungen auf dessen Kosten. Diese Kosten sind mittels entsprechender Vereinbarung vor Erreichen der Rechtskraft dieser Einbeziehungssatzung sicherzustellen. Die Gemeinde legt dabei die Dimensionierung und notwendige Anzahl von Hydranten/Schieber fest. Die Herstellungskosten für diese Leitungen im privaten Grund sind durch den Grundstückseigentümer auf eigene Kosten herzustellen. Die Zufahrt erfolgt über einen gemeindlich vorhandenen Weg.

## **5. Brandschutz**

Die Gemeinde Boos verfügt über ein ausreichend dimensioniertes Hydrantennetz, das zusammen mit der FFW Reichau den Brandschutz gewährleistet.

Boos, den 06.05.2024

# Verfahrensvermerke

## 1. Beschluss zur Aufstellung einer Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Boos hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.06.2023 beschlossen, eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich „westlich Rösenberg“ Fl.Nr. 76 Tfl. aufzustellen.

## 2. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

In der Sitzung am 15.04.2024 billigte der Gemeinderat die Einbeziehungssatzung, bestehend aus dem Satzungstext, dem Lageplan und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 11.03.2024.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung lag mit Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2, 3 i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB vom \*\*\*\*\* bis \*\*\*\*\* öffentlich aus. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2, 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB fand vom \*\*\*\*\* bis \*\*\*\*\* statt.

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht ist gemäß § 34 Abs. 5, 6 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

## 3. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Boos beschloss am \*\*\*\*\* die Einbeziehungssatzung mit Begründung samt abgewogenen Ergänzungen in der Fassung vom \*\*\*\*\* , als Satzung (§34 Abs. 5, 6 i. V. m § 10 Abs. 3 BauGB).

## 4. Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am \*\*\*\*\* ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung trat damit gemäß § 34 Abs. 6 i. V. mit § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. die Einbeziehungssatzung wird mit Lageplan und Begründung zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Boos,

.....

Gemeinde Boos / 1. Bürgermeister