



**Gemeinde Boos**

Landkreis Unterallgäu

---

**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](mailto:kontakt@ibkoch.de)

Bearbeitung: Roland Mende

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Satzung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung nach PlanZV .....</b>	<b>6</b>
<b>4. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§9 Abs. 4 BauGB) mit Zeichenerklärung ....</b>	<b>14</b>
<b>5. Hinweise mit Zeichenerklärung .....</b>	<b>16</b>
<b>6. Begründung .....</b>	<b>19</b>
<b>7. Fotodokumentation: .....</b>	<b>31</b>

## 1. Satzung

Die Gemeinde Boos erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) den nachfolgenden Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet West“ in der Fassung vom \_\_.\_\_.2022 als Satzung.

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des oben angeführten Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

### § 2

#### Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus

1. Planzeichnung in der Fassung vom 28.04.2023
2. Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 28.04.2023

Beigefügt aber nicht Bestandteil der Satzung ist

3. Die Begründung in der Fassung vom 28.04.2023
4. Der Umweltbericht des Ingenieurbüros für Landschaftsplanung Miriam Puscher in der Fassung vom 28.04.2023
5. Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Ingenieurbüros für Landschaftsplanung Miriam Puscher in der Fassung vom 28.04.2023.
6. Geotechnischer Untersuchungsbericht der GEO-Consult Allgäu GmbH, vom 15.11.2021
7. Schalltechnische Untersuchung Tecum GmbH Ingenieurbüro für Umwelttechnik, vom 15.11.2021
8. Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Dr. Koch GmbH, vom 27.02.2023
9. Hydraulische Untersuchung Hochwasser und wildabfließendes Wasser, Ingenieurbüro Dr. Koch GmbH, vom 27.02.2023

### § 3

#### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen belegt werden.

§ 4

In-Kraft-Treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs 3. BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften außer Kraft.

Gemeinde Boos den, \_\_.\_\_.\_\_\_\_

.....

Helmut Erben

1. Bürgermeister Gemeinde Boos

Ausfertigungsvermerk zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet West“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom \_\_.\_\_.2023 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Boos den, \_\_.\_\_.\_\_\_\_

.....

Helmut Erben

1. Bürgermeister Gemeinde Boos

## 2. 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).

### Bayerische Bauordnung (BayBO)

Novellierung der Bayerischen Bauordnung zum 1. Januar 2008 in der Fassung der Bekanntmachung 28. August 2009 (aktuellste verfügbare Fassung der Gesamtausgabe vom 14.08.2007) (GVBl. S. 588) mit der Änderung des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22).

### Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

In der Fassung vom 23.02.2011) (GVBl. S. 82) mit der Änderung des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723).

### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In der Fassung vom 29.07.2009) (BGBl. I S. 2542) mit der Änderung des Gesetzes vom 08.12.2022.

### Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)




In der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674)

### Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)


In der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)

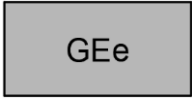
### 3. Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung nach PlanZV

#### 3.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

3.1.1.		<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet West“. (§ 9 Abs. 7 BauGB, siehe Planzeichnung)</p> <p>Die Inhalte des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet West" (Fassung vom 11.07.2005) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diesen Bebauungsplan ersetzt.</p>
3.1.2.		<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet West“ mit Bezug Flurstücksgrenze (siehe Planzeichnung)</p>
3.1.3.		<p>Bereich der Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet West "</p>


#### 3.2. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

3.2.1.		<p>Gewerbegebiet (§8 BauNVO, siehe Planzeichnung) dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.</p> <p>Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).</p> <p>Speditionen (logistikintensive Betriebe), Dreischichtbetriebe und milchverarbeitende Betriebe, Abfallverwertungsanlagen bzw. Recyclinganlagen, Betriebe mit emittierenden Lösungsmitteldämpfen (z.B. Lackieranlagen), Anlagen die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen und Anlagen zum Herstellen, Behandeln und verwenden wassergefährdender Stoffe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).</p> <p>Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche</p>
--------	---	---

		Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
3.2.2.		<p>Gewerbegebiet mit eingeschränkten Geräuschemissionen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO), dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).</p> <p>Speditionen (logistikintensive Betriebe), Dreischichtbetriebe und milchverarbeitende Betriebe, Abfallverwertungsanlagen bzw. Recyclinganlagen, Betriebe mit emittierenden Lösungsmitteldämpfen (z.B. Lackieranlagen), Anlagen die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen und Anlagen zum Herstellen, Behandeln und verwenden wassergefährdender Stoffe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).</p> <p>Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).</p>
3.2.3.	<b>Schallschutz, Emissionskontingente</b>	<p>Die Prüfung zur Einhaltung der Kontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Sie ist beim Deutschen Patent- und Markenamt archivmäßig gesichert hinterlegt.</p> <p>Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die Emissionskontingente LEK (Flächenbezug für die Schalleistung: 1 m<sup>2</sup>) nach DIN 45691, Dezember 2006, weder im Tagzeitraum (06 – 22 Uhr) von 59 dB(A) noch im Nachtzeitraum (22 – 06 Uhr) von 44 dB(A) überschreiten.</p>

		<p>Die Emissionskontingente sind für östliche Schallausbreitungsrichtungen gültig.</p> <p>Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens und auch bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, ist die Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691, Dezember 2006, nachzuweisen. Ausgenommen davon sind offensichtlich geräuscharme Nutzungen wie Bürogebäude.</p>
--	--	--


### 3.3. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

3.3.1.	WH	<p>Höchste Traufseitige Wandhöhe als Höchstmaß in m</p> <p>Obere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Besteht eine Außenwand aus Wandteilen unterschiedlicher Höhe, so ist die Wandhöhe je Wandteil zu ermitteln.</p> <p>(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)</p>
3.3.2.	FH	<p>Firsthöhe als Höchstwert in m</p> <p>Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der oberste Punkt des Gebäudefirstes in der Mitte des höchsten Firstes des Gebäudes. Gemessen wird senkrecht bis auf die Höhe des unteren Bezugspunktes.</p> <p>(§ 16 Abs. 2 Nr. 4; siehe Planzeichnung)</p> <p>Unterer Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur max. zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (BP). (§ 18 Abs. 1 BauNVO)</p>
3.3.3.	EFH	<p>maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe in m über NHN.</p> <p>Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Oberkante des Rohfußbodens.</p>
3.3.4.		<p>Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der Nutzungen innerhalb des Baugebietes.</p> <p>(§ 16 Abs. 5 BauNVO , siehe Planzeichnung)</p>
3.3.5.	GRZ	<p>Grundflächenzahl 0,6 als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO).</p>




3.3.6.	<b>Überschreitung der Grundfläche</b>	Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte – Stellplätze und – Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
3.3.7.	<b>Höhe von Werbeanlagen</b>	Die Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden darf die dort festgesetzte traufseitige Wandhöhe nicht überschreiten. Für frei stehende Werbeanlagen beträgt die max. Höhe 4,00 m über dem festgesetzten Bezugspunkt.



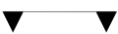
### 3.4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



3.4.1.		Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; siehe Planzeichnung)
3.4.2.	o	Es gilt die offene Bauweise für die Gebäude. (§ 22 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)

### 3.5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO



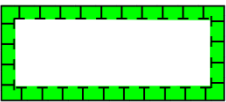
3.5.1.		Fläche die von der Bebauung freizuhalten ist. Es sind keine baulichen Anlagen zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
3.5.2.	Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche	In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche § 23 (5) BauNVO. sind folgende bauliche Anlagen zulässig: - gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen - Zufahrten und Wege, - nicht überdachte Stellplätze

### 3.6. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

3.6.1.		Straßenverkehrsflächen (siehe Planzeichnung)
3.6.2.		Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Geh- und Radweg (siehe Planzeichnung)
3.6.3.		Neben Verbindung über das bestehende Gewerbegebiet verfügt das neue Baugebiet über eine


		Zu- und Ausfahrt im Osten auf den Prielweg. Die Lage ist variabel außerhalb des Bereichs ohne Ein- Ausfahrt. (siehe Planzeichnung)
3.6.4.		Straßenbegrenzungslinie gegenüber der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung. (siehe Planzeichnung)
3.6.5.		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (siehe Planzeichnung)


### 3.7. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3.7.1.		Öffentliche Grünfläche (siehe Planzeichnung)
3.7.2.		Private Grünfläche, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Hecken, Anlagen zur Regenwasserrückhaltung wie Versickerungsmulden sind zulässig. Auf der privaten Grünfläche sind die notwendigen Maßnahmen in Ziffer 3.8.5. durchzuführen. (siehe Planzeichnung)
3.7.3.		Ausgleichsfläche; Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (siehe Planzeichnung) Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB zwei Ausgleichsflächen/-maßnahmen zugeordnet. Die Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs mit einer Größe von 1.200 m <sup>2</sup> befindet sich auf einer Teilfläche von Flurnummer 351 Gemarkung Boos (siehe Planzeichnung). Die Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs mit einer Größe von 10.749 m <sup>2</sup>

		(Gesamtfläche) befindet sich auf Flurnummer 1891 Gemarkung Boos (siehe Planzeichnung Ausgleichsfläche). Auf den Ausgleichsflächen sind die notwendigen Maßnahmen in Ziffer 3.8.3. und 3.8.4. durchzuführen.
<b>3.7.4.</b>	Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft	<p>Der Lichtstrahl der Außenbeleuchtung ist nach unten zu richten. Es sind nur insektenschonende LED-Lampen mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 7 m über Geländeoberkante zulässig.</p> <p>In den Nachtstunden sollte die Außenbeleuchtung abgeschaltet sein, bzw. über Bewegungsmelder gesteuert werden. Dies gilt nicht wenn eine Beleuchtung aufgrund der Arbeitssicherheit erforderlich ist.</p> <p>Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur zulässig wenn sich diese am Gebäude befinden.</p> <p>Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.</p>
<b>3.7.5.</b>	Maßnahmen zum Schutz des Bodens	<p>Im Baugebiet sind für Lagerplätze, Stellplätze und Zufahrten und andere untergeordnete Wege ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.</p> <p>Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Produktionsablaufes oder</li> <li>- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder</li> <li>- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.</li> </ul> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p>Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.</p>

### 3.8. Pflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

<b>3.8.1.</b>		Anpflanzung Baum, verpflichtende Mindestanzahl, Standort kann variieren. (siehe Planzeichnung)
---------------	---	---


3.8.2.		Bäume im Bestand erhalten (siehe Planzeichnung)
3.8.3.	Pflanzungen in der Ausgleichsfläche 1	Anlegen eines Gehölzstreifens mit Saum. Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste Punkt 3.8.5. Pflanzung in 2 bis 4 Reihen. Einbringen von Totholzstrukturen. Anlage eines 2-4 m breiten Blütensaums. Einhaltung des Mähkonzeptes und der Pflegehinweise gemäß Umweltbericht. Gemäß §40 BNatSchG darf nur zertifiziertes gebietsheimisches Pflanzgut verwendet werden.
3.8.4.	Pflanzungen in der Ausgleichsfläche 2	Anlegen einer seggen- und binsenreichen Feucht- und Nasswiese. Anlage von Seigen (Flachwasserstellen) gemäß den Vorgaben im Umweltbericht. Erstellung und Beachtung eines Mähkonzeptes und dauerhafte Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Fläche durch die Pflege. Gemäß §40 BNatSchG darf nur zertifiziertes gebietsheimisches Pflanzgut verwendet werden.
3.8.5.	Pflanzungen auf der privaten Grünfläche	<p>Pflanzung einer Baumreihe auf der nördlichen Grünfläche. Anlage einer Hecke auf der westlichen Grünfläche. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Gemäß §40 BNatSchG darf nur zertifiziertes gebietsheimisches Pflanzgut verwendet werden.</p> <p>Für die Pflanzung gilt die folgende Pflanzliste.</p> <p>Baumarten: (Carpinus betulus) Hainbuche, (Juglans regia) Walnuss, (Malus sylvestris) Wild-Apfel, (Populus tremula) Zitter-Pappel, (Prunus padus) Trauben-Kirsche, (Prunus avium) Vogel-Kirsche, (Pyrus communis) Wild-Birne, (Quercus robur) Stiel-Eiche, (Salix alba) Silber-Weide, (Salix caprea) Sal-Weide</p> <p>Straucharten: (Corylus avellana) Haselnuss, (Crataegus monogyna) Weißdorn, (Ligustrum vulgare) Liguster, (Lonicera xylosteum) Heckenkirsche, (Prunus spinosa) Schlehe, (Ribes alpinum) Alpen-Johannisbeere, (Rosa canina)</p>

		<p>Hunds-Rose, (Sambucus racemosa) Roter Holunder, (Viburnum lantana) Wolliger Schneeball, (Taxus baccata) Eibe</p> <p>Die Pflanzung der Hecke erfolgt in 3 Reihen in Gruppen von je 5 – 7 Stück pro Art. Pflanzabstand 1,5 m.</p> <p>Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.</p>
--	--	--

### 3.9. Ver- und Entsorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

<b>3.9.1.</b>	Ver- und Entsorgungsleitungen	Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden.
---------------	-------------------------------	---

### 3.10. Abfall, Regen- und Abwasserbeseitigung § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB


<b>3.10.1.</b>	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	<p>Das auf dem Baugebiet anfallende Niederschlagswasser, ist bis zu einem 5 jährigen Ereignis über eine Vorreinigung und Regenwasserrückhaltung nach den Regeln der Technik im Untergrund zu versickern. Darüber hinausgehender Niederschlag muss schadlos abgeführt werden.</p> <p>In Anlage 8 ist im Entwässerungskonzept vom 27.02.2023 zum Bebauungsplan die vorgesehene Entwässerung aufgeführt.</p> <p>Der seitliche Abfluss des Oberflächenwassers vom Straßengrundstück darf nicht verändert oder behindert werden. Den angrenzenden Straßengrundstücken darf kein Regenwasser zugeleitet werden.</p>
<b>3.10.2.</b>	Grundwasser	Bei einer Unterkellerung, sollte darauf geachtet werden, dass das UG nicht in den Höchsten Grundwasserstand einbindet, anderen Falls wird eine Ausbildung des UGs als dichte Wanne erforderlich.
<b>3.10.3.</b>	<p>Fläche für den Hochwasserschutz Retentionraum</p> 	<p>Das Baugebiet grenzt an das Fließgewässer der Roth. Für den Retentionsausgleich beim Hochwasserabfluss sind die Böschungsneigungen und Geländehöhen im Retentionsraum aus dem Maßnahmenplan der hydraulischen Untersuchung vom 27.02.2023 zum Bebauungsplan in Anlage 9 einzuhalten. Die Lage und Geländehöhe des Fußweges entlang der Roth bleibt unverändert.</p>

<p><b>3.10.4.</b></p>	<p>Ableitung von Schmutzwasser</p>	<p>Das Plangebiet wird im Trennsystem entsorgt. Die Abwasserentsorgung wird über die Gemeinde Boos und den Abwasserzweckverband Memminger Land sichergestellt.</p> <p>Die Gebäude erhalten je einen Anschlussschacht. Häusliches Ab- bzw. Schmutzwasser kann direkt eingeleitet werden. Gewerbliches bzw. industrielles Abwasser muss auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zunächst vorgereinigt werden, so dass es anschließend schadlos in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet werden kann. Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Kanalnetz ist unzulässig. Ebenso ist eine direkte Einleitung des häuslichen Schmutzwassers in das angrenzende Gewässer der Roth nicht zulässig.</p>
-----------------------	------------------------------------	--

### 3.11. Aufschüttung und Abgrabung § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB







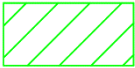
<p><b>3.11.1.</b></p>	<p>Aufschüttung und Abgrabung</p>	<p>Um eine sinnvolle und möglichst ebene Höhenlage auf dem Grundstück zu ermöglichen, ist eine Aufschüttung zulässig. Die Angleichung erfolgt ausgehend von der Geländehöhe an den Grundstücksgrenzen.</p>
-----------------------	-----------------------------------	--

## 4. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§9 Abs. 4 BauGB) mit Zeichenerklärung

<p><b>4.1.1.</b></p>	<p>Sichtdreiecke</p> 	<p>Die innerhalb der eingetragenen Sichtdreiecke liegenden Flächen sind von Bepflanzungen, die höher als 0,70 m über Fahrbahnoberkante sind, freizuhalten. Einzelne Bäume mit Hochstamm (Astansatz über 2,80 m) sind zulässig. Bemessung der Sichtdreiecke gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – RAS 2006 (Schenkellänge l=70m für den Prielweg und l=110m für die Fellheimerstraße) und (siehe Planzeichnung)</p>
<p><b>4.1.2.</b></p>	<p>SD, PD</p>	<p>Als Dachform sind nur Satteldächer und Pultdächer zulässig. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)</p>
<p><b>4.1.3.</b></p>	<p>DN</p>	<p>Dachneigung der Hauptdächer als Mindest- und Höchstmaß</p>

		Gilt für die Dächer der Hauptgebäude ab 7,0 m Breite (Außenkante Außenwand) (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)
<b>4.1.4.</b>	Dachformen	Die unter 4.2 genannte Dachform gilt nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für Nebengebäude und deutlich untergeordnete Bauteile an Hauptgebäuden (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
<b>4.1.5.</b>	Dachfarben	Graue sowie ziegelrote bis rotbraune Farbtöne Bei Dachflächen mit Solaranlage sind falls erforderlich auch andere Farben zulässig. Die Vorgaben gelten nicht für untergeordnete Bauteile. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
<b>4.1.6.</b>	Solar	Photovoltaikanlagen und Solaranlagen sind parallel zur Dachneigung auf der Dachfläche zu befestigen.
<b>4.1.7.</b>	Abstandsflächen	Es gelten die Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 BayBO.
<b>4.1.8.</b>	Werbeanlagen	Einzelne Werbeanlagen im Baugebiet dürfen eine Größe von 10 m <sup>2</sup> Fläche nicht überschreiten (senkrechte Projektion). Die Summe der Flächen aller freistehenden Werbeanlagen darf 20 m <sup>2</sup> nicht überschreiten.
<b>4.1.9.</b>	Einfriedungen	Einfriedungen (z.B. Zäune, Schiebetor) müssen mit Ausnahme der Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,10 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen. Die Einfriedungen sind als Stahlgitter- oder Maschendrahtzaun mit maximal 1,8 m Höhe von Geländeoberkante auszubilden. Allgemeingültige gestalterische Gesichtspunkte sind zu beachten.
<b>4.1.10.</b>	Stellplatzsatzung	Für den Geltungsbereich gilt die bayerische Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

## 5. Hinweise mit Zeichenerklärung

5.1.1.		Bestehendes Hauptgebäude
5.1.2.		Bestehendes Nebengebäude
5.1.3.		Flurstücksgrenze
5.1.4.	224/1	Flurstücksnummer
5.1.5.		Höhenlinie Intervall 0,5 m mit Geländehöhe in mNN
5.1.6.		Bemassung
5.1.7.		Biotopkartierung Bayern Flachland Stand 01.10.2021, (siehe Planzeichnung Ausgleichsfläche)
5.1.8.		Ökoflächenkataster Bayern Stand 01.07.2021, (siehe Planzeichnung Ausgleichsfläche)
5.1.9.	Baugrund	Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundstückes und den Ergebnissen der geotechnischen Untersuchung kann von einer Bebaubarkeit ausgegangen werden.
5.1.10.	Niederschlagswasser und Bodenschutz	Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Edelstahl, Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.
5.1.11.	Brandschutz	Für die Zufahrten gelten die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der Fassung vom Februar 2007. Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.



		<p>Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.</p> <p>Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.</p>
<b>5.1.12.</b>	Denkmalschutz	<p>Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.</p> <p>Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der 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. (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG)</p> <p>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. (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG)</p>
<b>5.1.13.</b>	Erdwärme	<p>Eine Nutzung der Erdwärme über Sonden ist laut Energieatlas Bayern möglich. Es bedarf einer Einzelfallprüfung durch die Behörde.</p>
<b>5.1.14.</b>	Schächte	<p>Alle Schächte (Kontrollschächte, Hausanschlusschächte, Regenwasser-Abwasserschächte) sind von Bebauung freizuhalten.</p>

5.1.15.	Landwirtschaft	Durch die nördlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche ist vorübergehend mit Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu rechnen, die wie bisher bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu akzeptieren sind.
5.1.16.	Altlasten und Bodenschutz	<p>Im Planbereich sind uns keine Altlasten bekannt. Werden im Zuge von Baumaßnahmen Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.a.) ist das Landratsamt Unterallgäu und das Wasserwirtschaftsamt Kempten unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).</p> <p>Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.</p> <p>Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Das Schutzgut Boden ist nach bodenschutzrechtlichen Vorschriften schonend zu behandeln (Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub, z.B. die separate Lagerung von Mutterboden, die Vermeidung von Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen).</p>
5.1.17.	Plangenaugigkeit	Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte des Bayerischen Vermessungsamtes erstellt. Dadurch ergibt sich eine sehr hohe Genauigkeit. Im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder im Rahmen der späteren Einmessung können sich jedoch Abweichungen z.B. an den Einfahrten ergeben.

## 6. Begründung

### 6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Boos gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Boos im Landkreis Unterallgäu. Das Plangebiet ist 2,5 ha groß. Es liegt am östlichen Ortsrand von Boos und wird begrenzt im Norden vom bestehenden Betrieb der Firma Schütz und der Fellheimer Straße (MN14). Von Süden nach Nordosten verläuft am südlichen Rand der Bachlauf der Roth. Im Westen liegt 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 & Co. KG.

Die Fläche im Geltungsbereich wird momentan landwirtschaftlich genutzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 351(Gesamtfläche), 351/2 (Teilfläche), 351/4 (Teilfläche), 350 (Teilfläche) und 352 (Teilfläche) alle Gemarkung Boos (vgl. Geltungsbereich lt. Planskizze). Für die Fläche des nördlich angrenzenden Betrieb besteht der Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ vom 10.11.2005.

### 6.2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet West“ ist die gewerbliche Entwicklung planungsrechtlich durch Ausweisung des Gewerbegebietes zu steuern und die städtebauliche Entwicklung im Ort Boos sinnvoll und klar abgegrenzt zu gliedern. Der Geltungsbereich schließt unmittelbar an das bestehende Gewerbebetrieb an. Damit wird dem ortsansässigen Betrieb Norbert Schütz GmbH & Co. KG (Rohrleitungs- und Anlagenbau) die Möglichkeit zur Erweiterung gegeben. Das Gewerbegebiet stellt Arbeitsplätze vor allem für die lokale Bevölkerung. Dadurch soll auch langfristig die Wirtschaftskraft und eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung erhalten bleiben.

Entsprechend berücksichtigt werden soll bei der Aufstellung des Bebauungsplanes dabei die Lage an der westlichen Ortseinfahrt von Boos, sowie die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Gewerbegebietsflächen mit den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen. Zudem richtet sich die Größe und Maß der Bebauung nach der bestehenden Bebauung im Betrieb.

Die Fläche ist aufgrund der Lage und der guten Anbindung an die B300 und A7 für die Ausweisung gut geeignet.

### 6.3. Topografie und Baugrund

Das Gelände fällt sehr leicht in nordöstliche Richtung um ca. 1,4 m (564,2 bis 562,8 mNN).

Für das Vorhaben wurde ein geotechnisches Gutachten in Auftrag gegeben.

In den Schürfen wurden unter einer 15 cm mächtigen Mutterbodenauflage Auffüllungen / Deckschichten bis zwischen 1,6 m und 1,9 m unter Ansatzpunkt erkundet. Unterhalb der Deckschichten wurden durchwegs die Quartären Kiese erkundet.

Der mittlere Wasserstand liegt ca. 4,3 m und der höchste Wasserstand ca. 2,3 m unter dem aktuellem Gelände. Eine Versickerung ist auf dem Gelände, innerhalb der Quartärkiesen gut möglich.

#### 6.4. Höhengsystem

Die in der Satzung und in der Planzeichnung eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016, abgekürzt „DHHN2016“ (Angaben in m über Normal Null).

#### 6.5. Denkmalschutz

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

#### 6.6. Verfahren

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB). Dadurch sind Vorhaben dann zulässig, wenn diese den Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. 2 BauGB). Die Zulässigkeit von Vorhaben wird durch den Bebauungsplan damit abschließend geregelt. Den Bauherren stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO) zur Verfügung.

#### 6.7. Planerische Rahmenbedingungen

##### 6.7.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Anhang 2 Bayern 2018 ist die Gemeinde Boos als „allgemeiner ländlicher Raum“ gekennzeichnet.

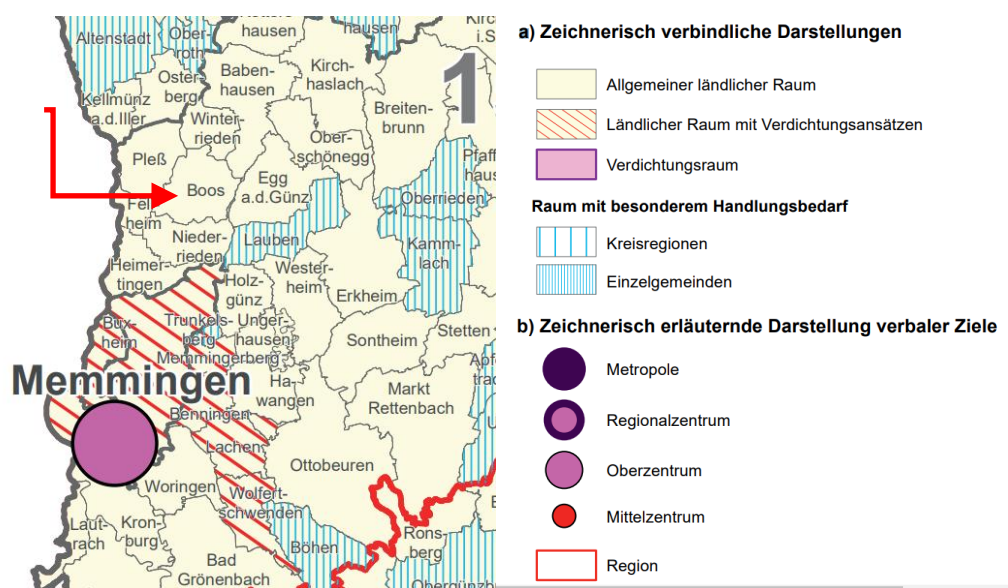


Abbildung 1: Ausschnitt Strukturkarte LEP Bayern 2018 mit Legende

Bei der Ausweisung von neuen Siedlungsflächen sind vor allem folgende landesplanerische Festlegungen des LEP für dieses Gewerbegebiet von Bedeutung.

- **Vorrang der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung (LEP 3.3 Abs. 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.“*



Abbildung 2: Orthofoto mit Lage des geplanten Gewerbegebietes

Ausnahmen für eine Außenentwicklung sind zulässig, wenn die Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Wie in Kapitel 6.1 beschrieben befinden sich direkt nördlich angrenzend an das Plangebiet der Gewerbebetrieb der Firma Schütz GmbH & Co. KG. 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.

Darüber hinaus stehen in der Gemeinde Boos keine gewerblichen Bauflächen oder geeignete Baulücken, Brachflächen oder leerstehende Bausubstanz, zur Verfügung. Ein neuer Standort für den ortsansässigen Betrieb ist anderweitig kurzfristig damit nicht gegeben.

- **Landesplanerische Festlegung zum Flächensparen (LEP 3.1 (G))**  
*„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“*

*„Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“*

Die statistischen Daten zeigen für Boos eine Zunahme der Bevölkerung von ca. 5,5%<sup>1</sup> zwischen dem Jahr 2019 und 2033 (Bayerisches Landesamt für Statistik). Damit liegt Boos unter dem Durchschnitt des Landkreises Unterallgäu von +11,9% (Jahr 2019-2039), der den höchsten Wert in Bayern darstellt. Der demografische Wandel wird in Boos zu einer Überalterung der Gesellschaft führen. Langfristig wird dies zu einer Abnahme der Erwerbstätigen führen. Umso wichtiger ist es, das Unternehmen in Boos mit seinen Mitarbeitern und Familien auch langfristig im Ort zu halten und Ihnen die Möglichkeiten zu geben, Ihren Betrieb hier zu vergrößern. Dadurch können dauerhafte und qualifizierte Arbeitsplätze im Ort nachhaltig gehalten werden (LEP 1.1.1 (G) und LEP 1.1.2 (Z)).

Die Gemeinde Boos liegt im weiteren Umlandbereich des Oberzentrums Memmingen mit einer hohen Wirtschaftsleistung. Dadurch unterliegt die Gemeinde einem entsprechenden raumstrukturellen Veränderungsdruck. Diese Räume sollen gezielt so entwickelt werden, dass sie einer übermäßigen, ringförmigen Erweiterung der Verdichtungsräume entgegenwirken. Die Gemeinde Boos kann so seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern (LEP 2.2.5 (G)).

Aufgrund der guten Anbindung an die Bundesstraße B300 und die A7 und die Anbindung an die bestehende Bebauung ist die Erschließung und die Tragfähigkeit der Infrastruktur gegeben bzw. mit einem geringen Aufwand verbunden und zudem mit einem geringen Flächenverbrauch zu realisieren. Die Fläche ist direkt an die weitere Gewerbefläche angebunden und soll den Betrieb zusammenhängend weiterentwickeln.

- **Wirtschaftsstruktur (LEP 5.1 (G))**

*„Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.“*

Durch die guten Anbindung an die Bundesstraße B300 und Autobahn A7 sind gute Standortvoraussetzungen gegeben. Gerade für mittlere Betriebe verhältnismäßig großen Lieferverkehrs ist die Lage gut geeignet.

- **Anbindegebot (LEP 3.3 Abs2 (Z))**

Die Fläche selber ist landwirtschaftlich genutzt, dasselbe gilt auch für die westlich und nördlich liegenden Flächen. Die Fläche ist demnach zum Außenbereich zu zählen. Südlich und östlich schließen Gewerbe- bzw. Mischgebietsflächen an die Fläche an. Die Forderung neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen wird damit erfüllt.

---

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

- **Land- und Forstwirtschaft (LEP 5.4.1 (G))**

*„Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.“*

Bei der Fläche handelt es sich um eine Grünlandfläche mit hoher Ertragsfähigkeit mit einer Grünlandzahl von 64 / 61 (Bodenart Lehm, Zustandstufe I, Klimastufe b, Wasserstufe 2).

Die Umwandlung der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist aus den in Kapitel 6.7.1 zu Punkt LEP 3.3 Abs. 2 beschriebenen Gründen notwendig.

### **6.7.2. Regionalplan Region Donau Iller**

Im Regionalplan Region Donau Iller (1. Teilfortschreibung 2001) ist die Gemeinde Boos als „Kleinzentrum“ gekennzeichnet.

- *„jedes Kleinzentrum soll einen angemessenen Einzelhandelsumsatz und ein angemessenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen aufweisen“*
- *„Die bayerischen regionalen Planungsverbände können Kleinzentren bestimmen, die bevorzugt entwickelt werden sollen“*

Zu den bevorzugt zu entwickelnden Kleinzentren gehört neben Dirlawang und Markt Rettenbach die Gemeinde Boos. Die Gemeinde Boos kann Funktion als Kleinzentrum noch nicht voll erfüllen. Begründet wird dies unter anderem mit der zu geringen Anzahl an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen. Das Kleinzentrum soll daher bevorzugt entwickelt werden.

Der Regionalplan greift hier die Ziele des LEP wieder auf (Eingrenzung Flächenverbrauch, keine Zersiedelung der Landschaft, keine Ausweitung in exponierte Lagen, Anbindegebot) welche in Kapitel 6.7.1 behandelt wurden.

Vorbehaltsgebiete zur Landschaft, Wasserversorgung (Trinkwasser) oder Kies und Sand sowie regionale Grünzüge sind vom überplanten Bereich nicht betroffen.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes mit seinen Festsetzungen steht damit 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.

### **6.8. Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Boos verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die Flächen des Geltungsbereichs sind hierin als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Fläche des bestehenden Betriebes der Firma Schütz ist bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen.

südöstlichen Rand der Gewerbefläche ist zusätzlich eine Ortsrandeingrünung dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

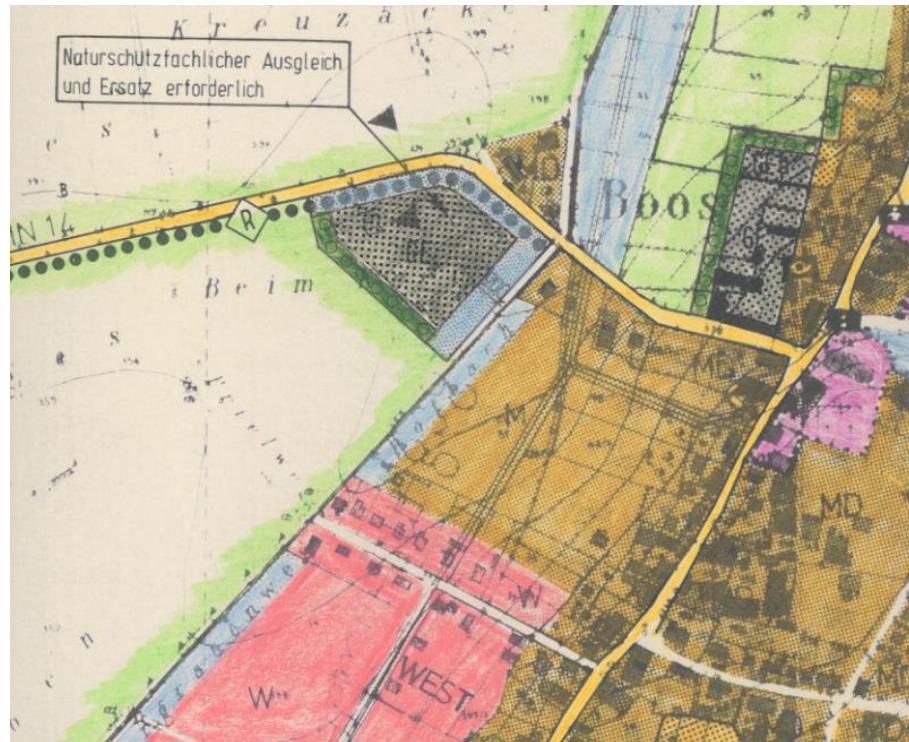


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Boos

## 6.9. Städtebauliches Konzept

### Geplante Bauliche Nutzung

Für den Bebauungsplan wird im nördlichen Bereich ein Gewerbegebiet (GE) im Sinne § 8 BauNVO und im südlichen Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes (Gewerbegebiet (GE) sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe)) Veränderungen vorgenommen. Um Konflikte mit den umliegenden Nutzungen zu vermeiden, sind die unter Punkt 3.2.1 genannten Betriebe nicht zulässig. Aufgrund der ländlich geprägten Umgebung und der Nähe zum Oberzentrum Memmingen werden auch Vergnügungstätten ausgeschlossen.

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung darstellen, sind nicht zulässig. Diese stehen im Widerspruch zum Ziel des Baugebiets, Flächen für die Ansiedelung von Gewerbegebieten zu schaffen. Zudem haben die häufig sehr auffälligen Anlagen eine negative Auswirkung auf das Ortsbild gerade an der Ortseinfahrt.



Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind zunächst die gleichen Nutzungen wie in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässig. Die Art der Betriebe ist aber hinsichtlich ihres Emissionsverhalten zu beurteilen. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die aufgeführten Emissionskontingente  $LEK$  nicht überschreiten. Durch diese Einschränkung wird die schalltechnische Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu gewährleisten.

### **Berücksichtigung der Lage am Ortsrand**

Entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze des Gewerbegebietes wird ein Grünstreifen als private Grünfläche ausgewiesen. Dieser ist entsprechend Kapitel 3.8 zu bepflanzen und pflegen. Der Gehölzstreifen soll die im Flächenentwicklungsprogramm dargestellte Ortsrandbegrünung wieder aufgreifen. Der Gehölzstreifen soll neben der ökologischen Aufwertung auch als Sichtschutz zum Gewerbegebiet im Bereich der Ortseinfahrt dienen.

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ist entsprechen § 9 Abs. 7 BauGB in der Planzeichnung dargestellt.

Am westlichen Rand liegt der Bereich der Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet West". Die Inhalte des Bebauungsplanes vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

Der Überschneidungsbereich der Bebauungspläne wurde so gewählt, das eine sinnvolle Verbindung des Betriebsgeländes hergestellt werden kann. Die beiden Baufenster der Bebauungspläne grenzen nun direkt aneinander. Die private Grünfläche im Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ wird in diesem Bereich aufgehoben.

### **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter**

Außernormale zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Diese müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet sein und diesen in Baumassee untergeordnet sein.

In jedem Fall muss das Wohnen auf dem Grundstück mit Rücksicht auf die Art und die Größe des Betriebs aber aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll sein. Dafür reicht es aus, dass vernünftige, auf den konkreten Betrieb oder das Grundstück bezogene Gründe vorliegen, die eine Wohnung als notwendig erscheinen lassen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl wurde mit 0,6 unterhalb der maximalen Obergrenze des im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) formulierten Rahmen für Gewerbegebiete festgesetzt. Diese orientiert sich am Bebauungsplan des bestehenden Betriebes der Firma Schütz.

Die Grundflächenzahl ermöglicht die Verwirklichung unterschiedlicher Gebäudetypen bzw. Anordnungen innerhalb des Baufensters.

Zusätzlich besteht die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO formulierte Möglichkeit die zulässige GRZ für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um 50% zu überschreiten höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

Aufgrund notwendigen Lagerflächen für den Betrieb des Rohr- und Anlagenbauers ist die Grundflächenzahl trotzdem nicht ausreichend. Es wird daher für die Stellplätze und Zufahrten eine weitere Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 festgesetzt. Die Stell- bzw. Lagerplätze müssen mit wasserdurchlässigen Belägen, wie wassergebundene Decke, Pflaster oder ähnlichem versehen werden, um die natürliche Funktion des Bodens nicht zu stark einzuschränken. Die getroffene Regelung sieht also eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen vor.

Aufgrund der Festsetzung des zu pflanzenden breiten Gehölzstreifen als privaten Grünfläche entlang der Grundstücksgrenzen wird die Überschreitung der GRZ im Gewerbegebiet als vertretbar erachtet.

Zur Regelung der möglichen Gebäudegrößen wird eine leicht zu kontrollierende Wand- und Firsthöhe festgelegt. Diese verhindert zu große Gebäudevolumen und ermöglicht gleichzeitig die entsprechende gewerbliche Nutzung der Gebäude. Das natürliche Gelände ist durch die Höhenlinien in der Planzeichnung eindeutig bestimmt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Rohfußboden. Um die Höhenlage der Gebäude im Gelände auf eine maximale Höhe zu begrenzen, wird eine maximal zulässige Höhe für die Oberkante Rohfußboden festgelegt. Für das restliche Gelände gilt eine zulässige Angleichung an die Höhe des umliegenden Geländes bzw. der Straßen.

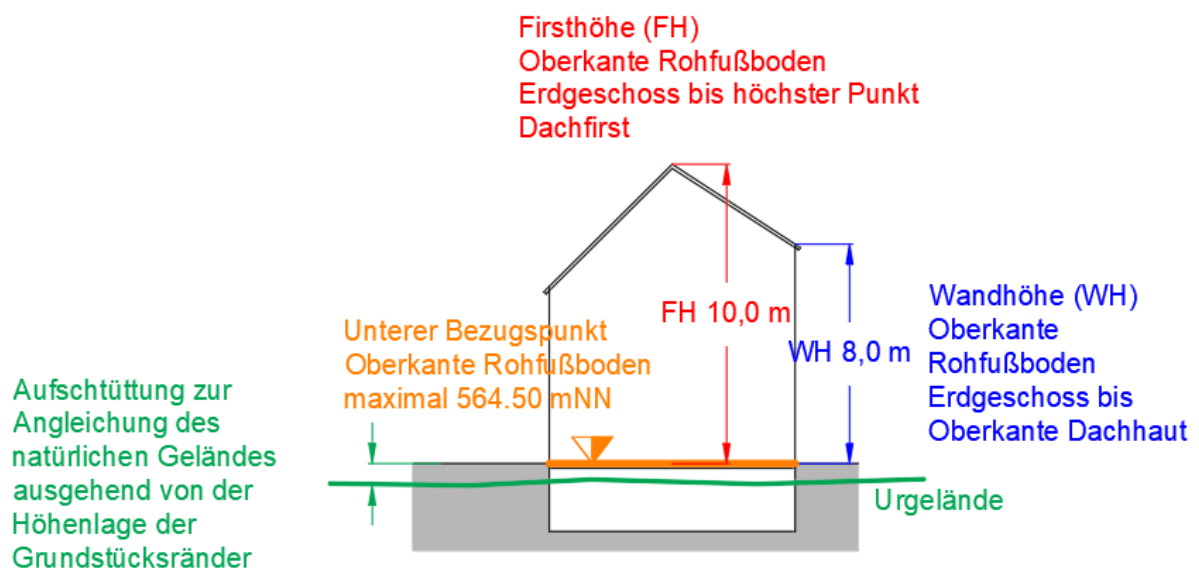


Abbildung 4: Schema zur Ermittlung der Gebäudehöhen über dem natürlichen Gelände. Es gilt das natürliche Gelände wie es in der Planzeichnung eingezeichnet ist. Die Angaben zur Wandhöhe und Firsthöhe sind exemplarisch.

Die Gebäudehöhen wurden in Anlehnung an die festgesetzten Höhen aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ vom 10.11.2005 gewählt. Damit fügen sich die neuen Gebäude hinsichtlich Gebäudehöhe, -form und -volumen angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet ins Ortsbild ein.

Die Höhe der Werbeanlagen wird begrenzt, um das Ortsbild an der Ortseinfahrt nicht zu beeinträchtigen.

### **Gebäudeanordnung und Bauweise**

Im Geltungsbereich wurde ein Baufenster festgelegt. Zusammen mit der Grundflächenzahl der Vorgabe der offenen Bauweise und der Regelung zu den Abstandsflächen ist die Gebäudeanzahl bzw. -größe ausreichend geregelt. Eine darüber hinausgehende Festelegung der genauen Lage bzw. Ausrichtung der Gebäude wird aus städtebaulicher Sicht nicht für notwendig erachtet.

Als Dachform wurde das Satteldach und Pultdach festgelegt. Die bestehenden Gebäude im Betriebsgelände im Norden sowie die Häuser im Mischgebiet im Osten besitzen ebenfalls die beiden Dachformen. Darüber hinaus sind durch die getroffenen Regelungen für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile weitere Dachformen möglich.

Die Festsetzungen zur Dachneigungen entsprechen den ortsüblichen und landschaftstypischen Dachformen. Gleiches gilt für die Angaben zu Materialien und Farben. Die Vorgaben lassen den Bauherren trotzdem ausreichend Freiraum beim Bau der betrieblichen Gebäude.

### **Lärmschutz**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente dienen dazu, die schalltechnische Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu gewährleisten. Sie gelten für die südöstliche, dem angrenzenden Wohngebiet zugewandte Teilfläche GEe (Gewerbegebiet mit eingeschränkten Geräuschemissionen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)). Sie stellen jedoch den Betrieb nicht davon frei - insbesondere bei Immissionsorten auf den benachbarten Grundstücken - die Anforderungen der TA Lärm 1998 (Immissionsrichtwerte tags/nachts) einzuhalten.

Die festgesetzten Emissionskontingente für die Nachtzeit bedeuten, dass in der Regel nachts im Freien nicht gearbeitet werden darf (z.B. Lkw-Ladearbeiten). Durch eine geeignete Stellung der Baukörper kann eine Abschirmung gegenüber den schutzbedürftigen Nutzungen sichergestellt werden, so dass in geringem Umfang nächtliche Aktivitäten im Freien möglich sein werden.

Die DIN-Norm 45691 vom Dezember 2006 ist im Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, erschienen. Sie ist beim Deutschen Patent- und Markenamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

### **Verkehrsflächen**

Zur Zu- und Abfahrt auf die Fläche des erweiterten Gewerbegebietes wird eine Zufahrtmöglichkeit im Nördlichen Teil des Prielweges aufgenommen. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über den Prielweg von der Fellheimer Straße aus. Von einer Fahrt des Betriebsverkehrs auf dem Prielweg in

Richtung Boos durch das Wohngebiet wird nicht ausgegangen, aufgrund der besseren weiteren Anbindung über die Fellheimer Straße.

Der erforderliche Mindestabstand von 15,00 m zur Kreisstraße MN 14 auf Grund des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (Art. 23 BayStrWG) ist für die möglichen Gebäude aufgrund des gewählten Baufensters gewahrt.

### **Energie**

Seit 2009 sind die Eigentümer gemäß § 3 EEWärmeG dazu verpflichtet bei einem Neubau den Wärme- und Kältebedarf anteilig durch erneuerbare Energien zu nutzen. Möglich ist dies unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel bzw. Photovoltaik. Die großflächigen Dächer der Betriebsgebäude sind bei entsprechender Ausrichtung gut für eine Photovoltaikanlage geeignet.

### **Stellplätze für Kraftfahrzeuge**

Die Gemeinde Boos verfügt nicht über eine eigene Stellplatzsatzung. Es gilt daher die bayerische Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV in ihrer jeweils aktuellen Fassung. Besucherparkplätze des Betriebes Norbert Schütz GmbH & Co. KG sind bereits am Geschäftsgebäude und der östlichen Einfahrt vorhanden. Auf dem Betriebsgelände sind Stellplatzmöglichkeiten für die Mitarbeiter vorhanden.

### **Einfriedungen**

Wie der bestehende Betrieb im Norden soll auch der Bereich der Erweiterung durch einen Zaun geschützt werden. Durch die Festsetzungen zur Zaunhöhe und Zaunart wird geregelt, dass der Zaun an der Ortseinfahrt das Ortsbild nicht negativ beeinflusst. Dies wird zusätzlich durch die Lage am Gehölzstreifen erreicht.

### **Hochwasserschutz**

Der östliche Teil des geplanten Gewerbegebiets grenzt an die Roth (Gewässer 3. Ordnung). Der Vorhabensbereich liegt im potentiellen Überschwemmungsgebiet. Die Gebäude und Flächen des Gewerbegebietes werden hochwasserangepasst angelegt. Dadurch geht Retentionsvolumen beim seltenen Hochwasserabfluss HQ100 verloren. Zum Ausgleich wird die Ausgleichsfläche 1 zusätzlich als Retentionsraum genutzt. Der Fußweg entlang der Roth bleibt in der Lage und Höhe bestehen. Der Verlust des verloren gehenden Rückhalteriums kann dadurch umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden. Im Maßnahmenplan in Anlage 9 sind im hydraulischen Gutachten zum Bebauungsplan die Geländehöhen und Böschungsneigungen vorgegeben. Durch das Vorhaben sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger bezüglich des Hochwasserschutzes zu erwarten.

### **Starkregen / Wildabfließendes Wasser**

Infolge von Starkregenereignissen können auch ohne Einfluss von Fließgewässern im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche

Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten zur Sicherheit vor Wassergefahren daher mindestens 25 cm über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unterhalb dieser Ebene wasserdicht sein. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Bei einer Unterkellerung, sollte darauf geachtet werden, dass das UG nicht in den Höchsten Grundwasserstand (nach dem geoteschnischen Gutachten) einbindet, anderen Falls wird eine Ausbildung des UGs als dichte Wanne erforderlich. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen.

Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Regenwasserrückhaltungen sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden. Nähere Angaben zum wildabfließenden Wasser sind der hydraulischen Untersuchung in der Anlage zu entnehmen.

### **Niederschlagswasser**

Das auf dem Baugebiet anfallende Niederschlagswasser, soll bis zu einem 5 jährigen Ereignis über eine Regenwasserrückhaltung (z.B. Versickerungsrigole mit Vorreinigung) im Untergrund versickern. Gemäß dem Überflutungsnachweis wird der Niederschlag auch bis zum 30 jährigen Niederschlag schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten.

Darüber hinausgehender Niederschlag soll schadlos im Osten des Grundstückes der Roth zugeführt werden.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Nähere Angaben zum Untergrund und der Sickerfähigkeit sind dem geotechnischen Gutachten in der Anlage zu entnehmen. Nähere Angaben zur Entwässerung sind im Entwässerungskonzept in der Anlage aufgeführt.

### **Abwasser**

Die Einleitung von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen ist nur unter Einhaltung der Bestimmungen der im überplanten Gebiet geltenden Entwässerungssatzung zulässig. Die Einleitung dieser Abwässer ist vorab mit dem Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage abzustimmen.

Außerdem ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) besteht (Indirekteinleiter). Sollte dies der Fall sein, ist beim Landratsamt Unterallgäu rechtzeitig vor Beginn der Einleitung ein entsprechender Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu stellen.

### **Bauwasserhaltung**

Bauwasserhaltungen im Plangebiet stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landratsamt Unterallgäu (2-fach) zu beantragen.

### **Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits gut erschlossen. Die Anschlüsse erfolgen über das bestehende Betriebsgelände im Nordosten.

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)

### **Vermessungszeichen und Grenzmarken**

Erfahrungsgemäß werden im Bereich des Bebauungsplanes im Zuge der Baumaßnahmen häufig Vermessungszeichen und Grenzmarken zerstört oder beschädigt. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen (ADBV Memmingen) zu beantragen hat.

Grundstückseigentümer besitzen einen Rechtsanspruch darauf, dass Grenzzeichen, die im Zuge der Baumaßnahmen entfernt oder verändert worden sind wiederhergestellt werden.

## 7. Fotodokumentation:



Abbildung 5: Blick von Fellheimer Straße Richtung Prielweg und Ortsrand mit Wohngebiet. Vorhabensbereich linker Bildrand



Abbildung 6: Blick vom Prielweg in Vorhabensbereich. Bestehender Betrieb der Firma Schütz im Hintergrund mit Hallengebäuden.



Abbildung 7: Blick vom Prielweg auf Fellheimer Straße rechter Bildrand. Bestehendes Gelände Firma Schütz im Hintergrund.



Abbildung 8: Kreuzung Prielweg und Fellheimer Straße





Abbildung 9: Geh- und Radweg entlang der Roth. Östlicher Grundstücksrand



Abbildung 10: Kreuzung Geh- und Radweg mit Prielweg. Roth linker Bildrand

Plan aufgestellt am \_\_.\_\_.2022

Planverfasser:

Bearbeitung Herr Mende

Ingenieurbüro Dr.-Ing. Koch GmbH



.....  
Michael Schuchert