

**Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Sebastian-Kneipp-Straße“

Gemeinde Boos/KFB



Begründung

2. Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1	Bauleitplanverfahren	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Entwurf	4
1.3	2. Entwurf	4
1.4	Satzungsbeschluss	5
2	Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Boos	5
2.1	Anlass und Ziel der Planung	5
2.2	Standort-/Planungsalternativen	5
2.3	Lage	6
2.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/angrenzende Bebauungspläne	6
3	Planungsvorgaben	6
4	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	8
4.1	Geländebeschaffenheit	8
4.2	Bestand innerhalb	8
4.3	Bestand außerhalb	8
5	Planinhalt und Auswirkungen der Planung/Umweltbelange	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen	9
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
5.4	Dachgestaltung	10
5.5	Verkehrerschließung	10
5.6	Immissionsschutz	11
5.7	Grünordnerische Festsetzungen	11
5.8	Naturschutz – Anwendung Eingriffsregelung	12
5.9	Spezieller Artenschutz	12
5.10	Geotechnik/Altlasten/Boden- und Wasserschutz	12
5.11	Ver- und Entsorgung	13
5.11.1	Abwasserbeseitigung	13
5.11.2	Wasserversorgung	13
5.11.3	Niederschlagswasser Bewirtschaftung	14
5.11.4	Sonstige technische Infrastruktur	14
5.12	Klimaschutz	14
5.13	Bau- und Bodendenkmalpflege	15
5.14	Brandschutz	16
5.15	Umweltprüfung	16
6	Planungsstatistik	16
7	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	17

8	Anlagen	17
9	Bestandteile des Bebauungsplanes	17
10	Verfasser	17

1 Bauleitplanverfahren

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet beträgt weniger als 20.000 m² (ca. 6.486 m²). Anhaltspunkte dafür, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Planung beeinträchtigt werden könnten, liegen nicht vor. Der Bebauungsplan wird demnach ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich, nachdem die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Boos hat in seiner Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sebastian-Kneipp-Straße“ nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen und am ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Entwurf

In der Sitzung vom beschloss der Gemeinderat dem Entwurf des Bebauungsplanes „Sebastian-Kneipp-Straße“ zuzustimmen. (Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis im Rathaus der Gemeinde Boos öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.3 2. Entwurf

In der Sitzung vom 16. Juli 2018 beschloss der Gemeinderat, dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes „Sebastian-Kneipp-Straße“ zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 13a BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB vom bis im Rathaus der Gemeinde Boos öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13a BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinde der Gemeinde Boos hat am den Bebauungsplan „Sebastian-Kneipp-Straße“ als Satzung beschlossen.

2 Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Boos

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Boos verzeichnet in den letzten Jahren eine positive Bevölkerungs- und wohnbauliche Entwicklung und sieht sich zahlreichen Anfragen nach Wohnraum gegenüber. Zur starken Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Boos trägt u. a. die Nähe zur Stadt Memmingen bei.

Trotz der regen Bautätigkeit ist der Bedarf an Wohnraum in Boos nicht gedeckt. Im letzten Baugebiet „Ehemaliges Molkereigelände“ sind bereits fast alle Baugrundstücke vergeben. Boos bietet zudem einige Standortvorteile, wie eine gute Versorgungsinfrastruktur und eine gute Verkehrsanbindung an die A 7/A 96. Diese Vorteile machen Boos auch regional gesehen zu einem beliebten Wohnstandort.

Die Gemeinde Boos beabsichtigt aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken vorwiegend innerörtliche Potenzialflächen zu erschließen. Es sollen Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser entstehen.

Auf einer Fläche von ca. 2 ha sollen ein „allgemeines Wohngebiet“ und ein „Mischgebiet“ verwirklicht werden. Die KFB Baumanagement GmbH aus 92717 Reuth bei Erbdorf, vertreten durch Herrn Robert Rüger, fungiert dabei als Erschließungsträger für die Gemeinde.

Der Bebauungsplan ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Boos erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB).

2.2 Standort-/Planungsalternativen

Um den übergeordneten Zielen der Raumordnung und den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung im Sinne einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung durch Nachverdichtung und Innenentwicklung gerecht zu werden, wurden verschiedene Möglichkeiten der Bebauung geprüft. Nachdem die Gemeinde diese innerörtlichen Potenzialflächen erwerben konnte und die Erschließung über die bestehende Sebastian-Kneipp-Straße gesichert ist, hat sich die Gemeinde für den vorliegenden Planungsbereich entschieden.

Im Zuge einer Mehrfachbeauftragung von verschiedenen Büros wurden Varianten zur optimalen Ausnutzung und Gestaltung der Grundstücke in Form eines städtebaulichen Vorkonzeptes erarbeitet. Nach einer Präsentation im Gemeinderat am 23. Oktober 2017 wurde dem städtebaulichen Vorkonzept von Kling Consult zugestimmt und das weitere Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan „Sebastian-Kneipp-Straße“ auf der Grundlage beauftragt.

2.3 Lage

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Ortsbereich der Gemeinde Boos. Östlich grenzt die Sebastian-Kneipp-Straße und westlich die Bebauung an der Babenhauser Straße (B 300) an. Die Gemeinde Boos zählt zum Naturraum Donau-Iller-Lech-Platten und liegt im Unteren Illertal.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 2087, 2088 sowie Teilbereiche der Grundstücke Flur-Nr. 101, 120 und 107, jeweils Gemarkung Boos. Die Abgrenzung des ca. 2 ha großen Geltungsbereiches ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Das Flurstück 120 befindet sich innerhalb des Fördergebietes des Dorferneuerungsvorhabens „Boos IV“ mit dem Zweck zur Förderung eines Nahwärmenetzes im Ortskern sowie der Erstellung eines Innenentwicklungskonzeptes.

2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/angrenzende Bebauungspläne

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 der Gemeinde Boos stellt im westlichen Plangebiet „Dorfgebiet“ im östlichen Teil „Wohnbaufläche vorgesehene Erweiterung“ dar. Für die geplante Wohnnutzung kann der Bebauungsplan daher aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Boos entwickelt werden.

Im Süden grenzt an das Plangebiet der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Boos – Mitte (1. Änderung)“, rechtsverbindlich seit 1987. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Boos – Mitte (1. Änderung)“ umfasst den Planbereich um die Sebastian-Kneipp-Straße, An der Molkereischule, Buchbinderweg und Haltenberger Straße und weist ein „allgemeines Wohngebiet“ aus.

3 Planungsvorgaben

Für das Bebauungsplangebiet liegen im Regionalplan Donau-Iller keine konkretisierten Zielaussagen vor. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine erstmalige bauliche Nutzung von Innenbereichsflächen mit der Ziel der Nachverdichtung handelt, ist der vorliegende Bebauungsplan an die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung hinsichtlich der Siedlungsentwicklung angepasst.

Im Vorfeld wurde ein städtebauliches Vorkonzept zur Entwicklung des Planbereiches erarbeitet. Im Zuge der weiteren Planung wurde das Vorkonzept überarbeitet und ein städtebaulicher Rahmenplan ausgearbeitet welcher dem Bebauungsplan zu Grunde liegt. Eine Plandarstellung des städtebaulichen Rahmenplans ist nachfolgend abgebildet.

Abb. 1: Städtebaulicher Rahmenplan vom 29.01.2018


Der städtebauliche Rahmenplan verfolgt eine aufgelockerte Einzelhausbebauung die als Bindeglied zwischen der Bebauung im Ortskern und der Neubebauung im Bereich der Sebastian-Kneipp-Straße dient. Durch die Bebauung des Plangebietes wird eine bisher unbebaute Fläche im Innenbereich aktiviert und die bestehenden Potentiale der Innentwicklung genutzt.

Das städtebauliche Vorkonzept sieht für das Plangebiet ein Wohngebiet mit hauptsächlich Einfamilienhäuser vor. Im weiteren Planungsverlauf wurde das städtebauliche Konzept weiterentwickelt, um einen Übergang zwischen dem Bestand der südlich angrenzenden Wohnbebauung mit hauptsächlich Einfamilienhäusern und dem nördlichen Siedlungsbereich, der geprägt ist durch eine Mischung aus landwirtschaftlichen Hofstellen und Wohnnutzungen, zu gestalten. Nach Nordosten sollen daher die möglichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes erweitert werden, um einen Übergang zu den angrenzenden gemischt genutzten Siedlungsbereichen des Altdorfes (MD/MI) zu schaffen und ein harmonisches Miteinander der Nutzungen in der Gemengelage zu ermöglichen. Diese Gliederung des Plangebietes ist auch aus Immissionsschutzgründen veranlasst (vgl. Kapitel 5.6 Immissionsschutz).

Die gemischten Bauflächen im Nordosten des Plangebietes runden den bestehenden Siedlungsbereich des Altdorfes ab. Die Grundstücke für Mischnutzungen sind im Allgemeinen größer als die ausschließlich für Wohnbebauung geplanten Grundstücke. Die geplanten Gebäude im restlichen Plangebiet orientieren sich an der organischen Führung der Erschließungsstraße und fügen sich gestalterisch in das ländliche Ortsbild ein. Die Grundstückgrößen für Einfamilienhausgrundstücke betragen i. M. 580 m².

Das Gebiet wird durch Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken und durch einzelne öffentliche Grünflächen aufgelockert

Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes und der Baugrundverhältnisse kommt dem Umgang mit Niederschlagswasser eine besondere Bedeutung zu. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurde daher ein Entwässerungs- und Erschließungskonzept aufgestellt. Der Bebauungsplan greift die Ergebnisse der Vorplanung auf.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Geländebeschaffenheit

Das Gelände fällt von Ost nach West um ca. 10,0 m ab (vgl. Bestandsvermessung Leonhard Knodt Verm. Ing. 15.09.2017). In Ost-West-Richtung auf Flur-Nr. 101 verläuft ein Wiesengraben durch das Plangebiet.

4.2 Bestand innerhalb

Derzeit wird das Plangebiet intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Der durch das Plangebiet verlaufende Wiesengraben mit einer Sohlbreite von ca. 0,8 m und einer Tiefe von ca. 0,6 m führt temporär Wasser. Eine grabentypische Hochstaudenflur ist nicht vorhanden. Die Bewirtschaftung des Grünlandes erfolgt bis unmittelbar an die Grabensohle heran.

4.3 Bestand außerhalb

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde Boos. Die südöstlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist vorwiegend durch Wohnnutzung mit Ein- und Zweifamilienhäusern gekennzeichnet. Die restliche angrenzende Bebauung ist durch eine Mischung aus ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen und Wohnhäusern gekennzeichnet. Die angrenzende Hofstelle im Nordosten (Flur-Nr. 107) wird z. T. noch landwirtschaftlich genutzt (vgl. hierzu Kapitel „Immissionsschutz“). Der landwirtschaftliche Betrieb im Südwesten (Flur-Nr. 123) wurde bereits aufgegeben.

5 Planinhalt und Auswirkungen der Planung/Umweltbelange

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Süden und Westen des Geltungsbereiches als „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Gartenbaubetriebe

- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen

Für die zur Flur-Nr. 107 nächstgelegenen Grundstücke im Nordosten des Geltungsbereiches wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, ausgenommen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Der Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltung sowie Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten dient dem Schutz der Nachbarschaft und der Vermeidung von Störungen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anpassung an die bebaute Umgebung für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt über folgende Regelungen (vgl. Planzeichnung):

- max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- max. Gebäudehöhen in Abhängigkeit der Oberkante der geplanten Erschließungsstraße
- max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

Die gewählten Maße geben den Rahmen dafür, dass eine ortsadäquate und an die Umgebung angepasste Dichte erreicht wird.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als relative Höhe in Meter festgesetzt. Gebäude dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 m erreichen. Der untere Bezugspunkt zur Bemessung der Gebäudehöhe ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Zusätzlich wird die max. Höhe des Erdgeschossrohfußbodens in Meter über der Oberkante der geplanten Erschließungsstraße festgesetzt. Damit wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen in Abhängigkeit zur Erschließungsstraße festgelegt. Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes kann so eine an die Topografie angepasste Bebauung erfolgen.

Nach Osten wird im geplanten Allgemeinen Wohngebiet in Anlehnung an das bestehende Allgemeine Wohngebiet „Boos-Mitte“ eine Bebauung mit Einzelhäusern mit einer GRZ von max. 0,4/GFZ von max. 0,7 und zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. In einem Teilbereich (südliches Plangebiet, vgl. Planzeichnung) sind aufgrund der zu erwartenden schmalen Grundstückszuschnitte nur Doppelhäuser zulässig.

Aufgrund des offenen Charakters der bestehenden Umgebungsbebauung und der daraus abgeleiteten offenen und lockeren geplanten Bebauung ist innerhalb des Bebauungsplangebietes die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung grundsätzlich zu gewährleisten.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der bestehenden umgebenden Bebauungsstruktur wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

In Ergänzung zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird bestimmt, dass vor Garagen Aufstellflächen von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten sind, um hier die Möglichkeit einer voll funktionsfähigen Kfz-Abstellfläche vor der Garage zu schaffen.

5.4 Dachgestaltung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldach, Walmdach und Zeltdach als zulässige Dachformen für Hauptgebäude festgesetzt. Entsprechend der zulässigen Dachform staffelt sich die Dachneigung (vgl. Planzeichnung).

Diese Festsetzungen ermöglichen die Integration in die Dachlandschaft der wohnbaulichen Umgebung. Das Pultdach und das Flachdach werden im Plangebiet als Fremd empfunden und deshalb nicht zugelassen.

Eine Hauptfirstrichtung wird nicht festgesetzt, da die unmittelbar angrenzende Bebauung keine einheitliche Firstausrichtung aufweist. Durch die Möglichkeiten zur individuellen Ausrichtung werden die Bedingungen geschaffen die Gebäude energetisch optimal zu nutzen (z.B. Solarnutzung).

5.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Sebastian-Kneipp-Straße verkehrlich an das örtliche Straßennetz angebunden. Zur internen Erschließung des Plangebietes wird eine Erschließungsstraße mit einer Breite von 7,0/6,0 m festgesetzt. Es ist geplant, das Baugebiet als Tempo 30-Zone festzulegen. Im Südwesten (Flur-Nr. 122) kann zu einem späteren Zeitpunkt die Verbindung zum Buchbinderweg hergestellt werden.

Im nördlichen Bereich (Einfahrt in das Baugebiet) beträgt die Breite der internen Erschließungsstraße 7,0 m, um einen einseitigen Fußweg zu ermöglichen. Im weiteren Straßennetz ist aufgrund der dörflich gestalteten Straße als „Langsamfahrstraße“ kein separater Fußweg vorgesehen. Der 6,0 m breite Straßenraum ermöglicht, dass einseitig geparkt wird und dabei eine Durchfahrbreite von mindestens 3,70 m verbleibt.

Die Höhenlage der Erschließungsstraße ist so vorgesehen, dass sich die Straße ca. 0,5 m über das bestehende Gelände erhebt.

Grundsätzlich sind die Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück nachzuweisen, um den öffentlichen Straßenraum von ruhendem Verkehr zu entlasten.

Die Stichstraßen im südöstlichen und südwestlichen Bereich des Plangebietes können nicht vom Abfallsammelfahrzeug befahren werden. Sämtliche vorgehaltene Behälter für Rest- und Biomüll sowie für Altpapier sind daher am nächsten, vom Sammelfahrzeug unter Beachtung berufsgenossenschaftlicher Vorgaben erreichbaren Ort zur Leerung bereit-

zustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll sowie von Grüngut im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung. Die maximale Entfernung zwischen Grundstück und Sammelort beträgt 70 m bzw. 45 m. Die Entfernung ist für den einzelnen Bürger zumutbar.

5.6 Immissionsschutz

Aufgrund der innerörtlichen Lage in zweiter Reihe und abgesetzt zu übergeordneten Straßen (B 300) ist im Plangebiet nicht mit Lärmkonflikten durch Verkehrslärm zu rechnen.

Die angrenzende Bebauung weist eine Mischnutzung auf. Störende Betriebe sind nicht vorhanden. Die beiden umliegenden Hofstellen werden nur noch z.T. landwirtschaftlich genutzt oder wurden bereits aufgegeben.

Der direkt an die nordöstliche Plangebietsgrenze angrenzende landwirtschaftliche Betrieb Flur-Nr. 107 wird noch aktiv genutzt, betreibt aber keine Viehhaltung. Die betrieblichen Tätigkeiten übersteigen keine in der ländlichen Umgebung üblichen Ausmaße. Zum angrenzenden Mischgebiet sind keine Konflikte durch Lärmimmissionen zu erwarten.

Der landwirtschaftliche Betrieb im Südwesten (Flur-Nr. 123) wurde aufgegeben.

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 L_{WA} 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.

5.7 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes sind keine Vegetationsstrukturen vorhanden. Das Plangebiet wird derzeit als Grünland genutzt.

Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze –knapp außerhalb– befinden sich 4 große Laubbäume (3 Eichen, 1 Esche). Diese sind z. T. bereits geschädigt.

Im Plangebiet sind gemäß Planzeichnung öffentliche Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen. Die Grünfläche entlang der Erschließungsstraße im östlichen Bereich/Einfahrt in das Baugebiet ist als öffentliche Verkehrsfläche – Straßenbegleitgrün/Entwässerungsgraben festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage eines Entwässerungsgrabens (Nutzung des bereits bestehenden Grabens) geplant.

Zusätzlich zu den Baumpflanzungen auf den öffentlichen Flächen sind auf den privaten Grundstücksflächen Pflanzungen standortheimischer hochstämmiger Laubbäume festgesetzt, um eine Durchgrünung des Plangebietes zu fördern. Um auf funktionale und bautechnische Anforderungen reagieren zu können, sind Verschiebungen von festgesetzten Standorten innerhalb der jeweiligen Grundstücke möglich.

Im Bebauungsplan sind weitere Minimierungsmaßnahmen festgesetzt:

- Sickerfähige Beläge für Zufahrten und Stellflächen
- Keine Sockelmauern zulässig und Bodenabstand von Zäunen von 15 cm zur Durchgängigkeit für Kleintiere festgesetzt
- Eine Verrohrung des Grabens Flur-Nr. 101 wird vermieden.

Aufgrund der nahen Waldrandlage im Osten und der Tatsache, dass im Neubaugebiet „ehemaliges Molkereiareal“ ein Kinderspielplatz neugeschaffen wird (fußläufige Entfernung ca. 200 m), wird auf die Ausweisung eines öffentlichen Kinderspielplatzes im Plangebiet selbst verzichtet.

5.8 Naturschutz – Anwendung Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung für einen bebauten Ortsinnenbereich aufgestellt. Die Anwendung der Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht erforderlich. Ein baulicher Eingriff im Geltungsbereich war bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 1a Abs. 3 BauGB).

5.9 Spezieller Artenschutz

Die vorläufige Bewertung der vorhandenen Bestandsituationen (ausschließlich Grünlandnutzung) lässt nicht erkennen, dass die durch den Bebauungsplan zulässig werdende Bebauung einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auslösen oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen.

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung von Arten wesentlich ist, die streng geschützten Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sind. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt deshalb keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

5.10 Geotechnik/Altlasten/Boden- und Wasserschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Baugrundgutachten erstellt (Kling Consult, Krumbach Januar 2018). Dieses liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Als Grenzwerte für die Versickerung von Niederschlagswasser wurden die nach dem

DWA-Arbeitsblatt A 138 vom April 2005 geltenden Durchlässigkeitsbeiwerte herangezogen.

Die anhand der Sieblinienauswertungen nach dem Berechnungsverfahren des „U.S. Bureau of soil classification“ (USBR) für die im Bereich des Planungsgebietes anstehenden, aktuell aufgeschlossenen Böden (überwiegend Deckschichten) bestimmten Durchlässigkeitsbeiwerte liegen deutlich unter $1,0 \times 10^{-6}$ m/s. Damit weisen diese eine zur Versickerung von Niederschlagswasser zu geringe Durchlässigkeit auf.

Unter Berücksichtigung der leichten Hanglage des Planungsgebiets (Durchnässung des Untergrundes im Hinblick auf im Untergrund anstehende, nur gering wasserdurchlässige Bodenschichten nicht ausschließbar), der teils bis in größere Tiefen anstehenden Deckschichten und der zu erwartenden Wechsellagerung von durchlässigen, sandigen Tertiärablagerungen und nur sehr schwach durchlässigen, bindigen Tertiärablagerungen ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet nicht möglich.

Hinsichtlich ggf. notwendiger Vorbehandlungsmaßnahmen zur Versickerung bzw. zum Ableiten der Niederschlagsabflüsse ist das DWA M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ von 2007 zu beachten.

Mit einem geschlossenen Grundwasserspiegel ist im Planungsgebiet nach den vorliegenden Informationen erst in größeren Tiefen (> 5 m unter GOK) zu rechnen. In unterschiedlichen Tiefen zwischen etwa 1,1 m und 3,0 m unter GOK wurden jedoch Wasserzutritte zu den Bohrlöchern festgestellt. Hierbei handelt es sich um Oberflächen- bzw. lokal ausgebildetem Sicker- und Schichtwasser, das sich auf den weniger durchlässigen Schichten sammelt und aufstaut. Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist im Planungsgebiet somit generell mit Sicker- und Schichtwasserzutritten zu rechnen.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist besonders bei Starkregenereignissen mit Gefahren durch wild abfließendes Hangwasser zu rechnen.

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sind keine im Bayerischen Altlastenkataster erfassten Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädlichen Bodenverunreinigungen bekannt.

5.11 Ver- und Entsorgung

5.11.1 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Das Schmutzwasser wird aufgrund des Gefälles im südwestlichsten Eck ausgeleitet und dem Schmutzwasserkanal in der B 300 zugeführt. Der Mischwasserkanal in der B 300 wurde aufgrund festgestellter Schadensklassen saniert und mittlerweile abgenommen.

5.11.2 Wasserversorgung

Die Gemeinde Boos besitzt eine gesicherte Wasserversorgung. Die entsprechenden Wasserleitungen befinden sich bereits in den umliegenden Bestandsstraßen. Es ist eine Erweiterung des bestehenden Systems vorgesehen.

5.11.3 Niederschlagswasser Bewirtschaftung

Bewirtschaftung das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser wird zunächst in Brauchwasserzisternen 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 soll über einen bestehenden Graben auf dem Grundstück Flur-Nr. 101 der Gemarkung Boos nach Westen zur Roth abgeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser könnte aufgrund der Länge des Grabens und geplanter Regenwasserzisternen so gering ausfallen, dass es auf dem Weg zur Roth vollständig im Graben versickert. Die Verrohrung Richtung Roth wurde auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft und ist grundsätzlich geeignet zur Aufnahme des Niederschlagswassers. Der Einlauf in die Verrohrung Flur-Nr. 101 hat einen Durchmesser von ca. DN 400 bis 500. Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung ist zu prüfen in wie weit dieser Einleitungsquerschnitt ausreichend ist. Bis zur Vorflut der Roth wird das Niederschlagswasser unter der B 300 weiter nach Westen über den privaten Graben auf dem Flurstück-Nr. 79 geleitet. Im Zuge der Ausbauarbeiten wird der Graben ertüchtigt und in Stand gesetzt. Bei der weiteren technischen Erschließungsplanung wird der Graben hydraulisch ausreichend dimensioniert, so dass keine negativen Beeinträchtigungen auf den angrenzenden Flächen durch die Entwässerung zu erwarten sind.

Aufgrund der Hangneigung im Plangebiet ist die Einleitung für die tiefer gelegenen Grundstücke und Straßenverkehrsflächen im südwestlichen Bereich bis auf Höhe der dreieckigen öffentlichen Grünfläche nicht möglich. Der gesamte südwestliche Planbereich wird daher hinsichtlich des Schmutzwasserentsorgung und der Niederschlagswasserbeseitigung über ein Trennsystem dem Mischwasserkanal in der Verkehrsfläche der B 300 zugeführt. Die Durchleitung des Trennsystems im südwestlichsten Bereich über das Privatstück Grundstück Flur-Nr. 120 der Gemarkung Boos wurde mit den privaten Grundstückseigentümern bereits abgestimmt. Entsprechende Dienstbarkeiten sind auf dem Grundstück einzutragen.

Bei der Einleitung über den Graben in die Roth erfolgt, sind die „technischen Regeln zum schadlosen Einleiten vom gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TRENOG) zu beachten. Können die Anforderungen der TRENOG nicht eingehalten werden, sind dem Landratsamt Unterallgäu rechtzeitig vor Realisierung des Baugebietes prüffähige Planunterlagen mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis vorzulegen.

5.11.4 Sonstige technische Infrastruktur

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes kann dieses an die bestehende technische Infrastruktur (Strom, Telekommunikation etc.) der Gemeinde Boos angeschlossen werden. Ggf. erforderliche Anpassungen in den Leitungs-/Kanalnetzen sind im Vorfeld der Baugebietsrealisierung durchzuführen.

5.12 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB u. a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel“

del dienen, Rechnung getragen werden soll“. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Ausrichtung der Gebäude obliegt den Bauherren individuell, so dass die Bauherren hinsichtlich einer energetisch optimalen Ausrichtung flexibel sind.

Durch die Eingrünung und Bepflanzung des Baugebietes mit Bäumen und Sträuchern wird ein Beitrag zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes geleistet. Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers erfolgt die Festsetzung, die Zufahrten zu Garagen/Stellplätzen und Carports auf den Privatgrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Das auf den Baugrundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist zu versickern.

Es wird empfohlen, die zukünftigen Gebäude unter Berücksichtigung einer möglichst sparsamen Energiebilanz zu errichten, damit Gebäude aus energetischer Sicht mindestens den Standard eines KFW-Effizienzhauses 70 erreichen.

Auf eine verbindliche Festsetzung von Elementen zur solaren Energiegewinnung wird im Bebauungsplan verzichtet, da die neuesten Gesetzgebungen (u. a. Energieeinsparungsverordnung) bzw. das erneuerbare Energie- und Wärmegesetz (EEWärmeG) die Nutzungspflicht erneuerbarer Energien bis zu einem Deckungsgrad von 50 % des Heizenergiebedarfes bereits vorsieht und damit auf Ebene der Fachgesetze eine wesentliche CO₂-Verminderung erreicht wird. Die Bauleitplanung trifft aufgrund des Vorhandenseins von Gesetzen und Verordnungen zum Klimaschutz und zur Energieeinsparung lediglich flankierende Möglichkeiten und planungsrechtliche Rahmenbedingungen, die eine energetisch optimierte Objektplanung ermöglichen.

5.13 Bau- und Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Baudenkmäler vorhanden.

Bei Bauarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde.

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz:

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 Grundstückes 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 die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach einer Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5.14 Brandschutz

Auf folgende Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz wird verwiesen:

- Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist in allgemeinen Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min (48 m³/h), ausreichend über zwei Stunden, erforderlich.
- Für den Bereich der gewerblichen Nutzung ist eine Bereitstellung von 1.600 l/min (96 m³), ausreichend über zwei Stunden, erforderlich.
- Der Hydrantenabstand sollte nach der Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr, des LFV Bayern nicht überschritten werden. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und max. 120 m liegen.
- Es wird empfohlen, Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu beschildern.
- Die Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend zu berücksichtigen (DIN 14090 – Flächen für die Feuerwehr), ganzjährig sicherzustellen und zu kennzeichnen.

5.15 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB gewürdigt werden. Abweichend hiervon gilt gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten 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 20.000 m² (hier ca. 6.500 m²).

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine max. zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² verbindlich fest. Das Kriterium des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB (keine Erforderlichkeit der Umweltprüfung) ist damit erfüllt.

Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die geplanten Maßnahmen eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter entstehen könnte. Es sind keine weiteren Eingriffe im Vergleich zur ursprünglichen Bebauung bzw. Nutzung bzw. rechtlich zulässigen Bebauung nach derzeitiger Rechtslage zu erwarten.

6 Planungsstatistik

Gesamtfläche	19.840	m ²	100 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	2.863	m ²	14 %
öffentliche Verkehrsfläche – Straßenbegleitgrün	575	m ²	4 %
Öffentliche Grünfläche	186	m ²	1 %
allgemeines Wohngebiet	12.808	m ²	64 %
Mischgebiet	3.408		17 %

max. überbaubare Grundstücksfläche	6.486	m ²
max. Geschossfläche	11.351	m ²

7 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Memmingen
- 2 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 3 Amt für Landwirtschaft und Forsten, Mindelheim
- 4 Abwasserzweckverband Boos-Niederrieden
- 5 Bayerischer Bauernverband, Kreisverband Unterallgäu, Erkheim
- 6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 7 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- 8 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 9 Gesundheitsamt Mindelheim
- 10 Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Schwaben
- 11 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 12 Kabel Deutschland GmbH, Abt. PMN, Nürnberg
- 13 Kreishandwerkerschaft Memmingen - Mindelheim
- 14 Landratsamt Unterallgäu – Naturschutz
- 15 Landratsamt Unterallgäu – Immissionsschutz
- 16 Landratsamt Unterallgäu – Ortsplanung
- 17 Landratsamt Unterallgäu – Tiefbauverwaltung
- 18 Landratsamt Unterallgäu – Bodenschutz
- 19 Landratsamt Unterallgäu – Wasserrecht
- 20 Landratsamt Unterallgäu – Kreisbrandrat
- 21 Landratsamt Unterallgäu – Kreisheimatpfleger
- 22 LEW Netzservice GmbH, Augsburg
- 23 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 24 Regionalverband Donau-Iller
- 25 schwaben netz gmbh, Augsburg
- 26 Staatliches Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau
- 27 Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Teltow
- 28 Wasserwirtschaftsamt Kempten

8 Anlagen

Kling Consult, Krumbach: Baugrundgutachten zum Bebauungsplan „Sebastian-Kneipp-Straße“, Gemeinde Boos vom 31. Januar 2018

9 Bestandteile des Bebauungsplanes

2. Entwurf Bebauungsplan vom 16. Juli 2018
2. Entwurf Begründung vom 16. Juli 2018

10 Verfasser

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 16. Juli 2018

Bearbeiterin:

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Dr. Hase

M. Sc. Geogr. Fürstenberg

Dipl.-Ing. (FH) Kaiser

Boos, den

.....
Unterschrift Erster Bürgermeister