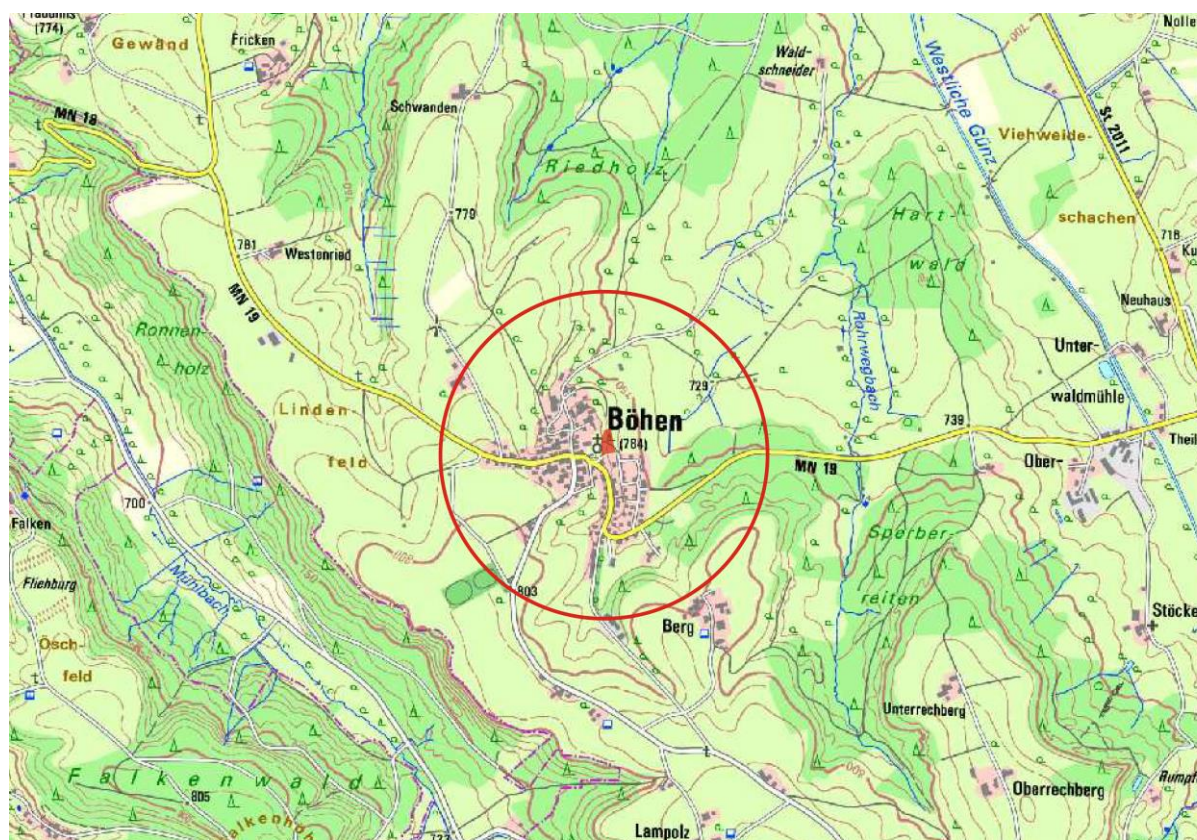


Gemeinde Böhen

# BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG "BÖHEN UNTER DER HALDE" ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG IN VERBINDUNG MIT §13A BAUGB UND 13B BAUGB

Satzung und Begründung - Entwurf

22.02.2018



## GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Böhen unter der Halde" Änderung und Erweiterung in Verbindung mit §13a BauGB und 13b BauGB  
Satzung und Begründung - Entwurf

---

## AUFTRAGGEBER

**Gemeinde Böhen**  
Wiesenstraße 2  
87736 Böhen



Telefon: (0 83 38) 2 08  
Telefax: (0 83 38) 10 96

E-Mail: [info@gemeinde-boehen.de](mailto:info@gemeinde-boehen.de)  
Web [www.gemeinde-boehen.de](http://www.gemeinde-boehen.de)

Vertreten durch: 1. Bürgermeister Andreas Meer

---

## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

**LARS consult**  
**Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH**  
Bahnhofstraße 20  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0  
Telefax: 08331 4904-20  
E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)  
Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Harald Zettler - Dipl.-Ing. & Stadtplaner

---

Memmingen, den 22.02.2018

*Harald Zettler - Dipl.-Ing. & Stadtplaner*

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A. Satzung</b>	<b>5</b>
<b>1 Präambel</b>	<b>5</b>
<b>2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 BauGB</b>	<b>7</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung	7
2.2 Maß der baulichen Nutzung	7
2.3 Bauweise und Baugrenzen	8
2.4 Verkehrsflächen	8
2.5 Grünflächen	8
2.6 Sonstige Festsetzungen	9
2.7 Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text	9
<b>3 Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>10</b>
3.1 Bezugspunkt Natürliche Geländehöhe für Garagen	10
3.2 Dachgestaltung	10
3.3 Sonstige Festsetzungen	10
<b>4 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>13</b>
4.1 Planzeichen	13
4.2 Sonstiges Hinweise	13
<b>B. Begründung</b>	<b>16</b>
<b>1 Planungsanlass</b>	<b>16</b>
<b>2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens</b>	<b>17</b>
<b>3 Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>17</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)	17
3.2 Regionalplan Donau-Iller	17
3.3 Flächennutzungsplan	18
3.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Böhen – Unter der Halde“	18
<b>4 Das Baugebiet</b>	<b>19</b>
4.1 Lage, Größe und Aktuelle Nutzung	19
4.2 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser	20
4.2.1 Geologie (Auszug aus dem Bodengutachten des IB ICP Altusried) Fehler! Textmarke nicht definiert.	
4.3 Erschließung und ÖPV	20
4.4 Landwirtschaftliche Immissionen	21

---

<b>4.5</b>	<b>Lärmimmissionen- und emissionen</b>	<b>21</b>
<b>4.6</b>	<b>Bau- und Bodendenkmäler</b>	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>Festsetzungskonzept</b>	<b>22</b>
<b>5.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>22</b>
<b>5.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>22</b>
<b>5.3</b>	<b>Bauweise und Baugrenzen</b>	<b>22</b>
<b>5.4</b>	<b>Verkehrsflächen und Erschließung</b>	<b>22</b>
<b>5.5</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>23</b>
<b>6.1</b>	<b>Dachgestaltung</b>	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>23</b>
<b>7.1</b>	<b>Wasserversorgung</b>	<b>23</b>
<b>7.2</b>	<b>Schmutz- und Abwasserentsorgung</b>	<b>24</b>
<b>7.3</b>	<b>Stromversorgung</b>	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>Naturschutzfachliche Belange</b>	<b>24</b>

## A. SATZUNG

### 1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (vgl. Rechtsgrundlagen) hat die Gemeinde Böhen den Bebauungsplan mit Grünordnung „Böhen unter der Halde“ Änderung und Erweiterung in Verbindung mit §13a BauGB und §13b BauGB in öffentlicher Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 13a BauGB und §13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Voraussetzung dafür ist, dass der Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> ermöglicht und eine Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Dies ist im gegenständlichen Bebauungsplan der Fall. Die darüber hinaus bestehenden Voraussetzungen gemäß § 13a BauGB werden hier ebenfalls eingehalten, von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Böhen unter der Halde“ Änderung und Erweiterung in Verbindung mit §13a BauGB und §13b BauGB ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 304 und 304/5 und eine Teilfläche der Flurstücks-Nummer 309/14, 56/2 der Gemarkung Böhen und hat eine Größe von ca. 0,3 ha.

#### Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Böhen unter der Halde“ Änderung und Erweiterung in Verbindung mit §13a BauGB und §13b BauGB besteht aus der Satzung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, der Begründung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

### Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Böhen unter der Halde“ Änderung und Erweiterung in Verbindung mit §13a BauGB und §13b BauGB, bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 28), der Satzung sowie die dazu gehörenden örtlichen Bauvorschriften und der Zeichnung in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Gemeinderatsbeschluss vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Böhen, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*1. Bürgermeister Andreas Meer*

### In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Böhen unter der Halde“ der Gemeinde Böhen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Böhen, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*1. Bürgermeister Andreas Meer*

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 BauGB

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

WA

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht-störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

**GRZ = 0,35**

**Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,35**

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (s. Ziff. 3.3) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 50 % überschritten werden.

**FH = 8,0 m**

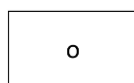
**Maximal zulässige Firsthöhe (FH), max. 8,0 m über FOK**

In Meter. Gemessen ab Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOK) bis Oberkante Dachhaut des Firstes.

**FOK = max.  
767,40 m üNN**

**Oberkante Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoß: Hier = max. 767,40 m  
üNN; Gemäß Planzeichnung**

## 2.3 Bauweise und Baugrenzen



### Offene Bauweise

Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand gem. Art 6 BayBO zu errichten.

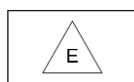


### Baugrenze

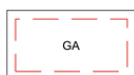
Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig mit:

- untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO.

Notwendige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.



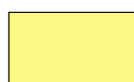
### Einzelhäuser zulässig



### Umgrenzungslinie für oberirdische Garagen (GA)

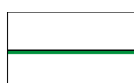
Oberirdische Garagen (GA) / Carports sind nur innerhalb des Baufensters und innerhalb dieser Umgrenzungslinie zulässig. Für die Errichtung von Garagen / Carports ist Art. 6 BayBO anzuwenden.

## 2.4 Verkehrsflächen

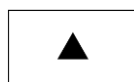


### Öffentliche Verkehrsflächen

Ausführung in befestigter (z.B. Pflaster oder Schwarzdecke) und unbefestigter Art (Pflanzflächen und Pflaster mit offenen Fugen).

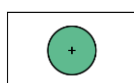


### Straßenbegrenzungslinie



### Einfahrt

## 2.5 Grünflächen



### Neupflanzung Baum, Lage variabel

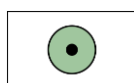
Je 300 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist min. 1 Baum II. Ordnung anzupflanzen. Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind



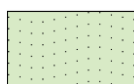
vorrangig Laubgehölze gem. Pflanzliste (s. Ziff. 4.2) zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang.

Die Lage der Anpflanzung auf dem Grundstück sowie im öffentlichen Straßenraum ist variabel.

Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I. 1985 S. 2551) genannten Gehölze.



**Zu erhaltender Bestandsbaum**



**Öffentliche Grünfläche, Ortsrandeingrünung**

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Aufbau einer lockeren Ortsrandeingrünung auf Privatgrundstücken. Die Fläche ist von Bebauungen jeglicher Art freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind zulässige Nebenanlagen (gem. Ziff. 3.3).

Je Bauparzelle sind mind. 25 % der dafür vorgesehenen Fläche mit Sträuchern und Hecken gem. Pflanzliste (s. Ziff. 4.2) zu bepflanzen.

Hinweis: Sträucher und Hecken, die an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen, sind regelmäßig zu pflegen, um Überhänge in diese Flächen zu vermeiden.

## 2.6 Sonstige Festsetzungen



**Abgrenzung Geltungsbereiche, siehe zeichnerischer Teil.**

## 2.7 Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

**Wohneinheiten**

**Für Wohngebäude sind:**

Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

### 3 Örtliche Bauvorschriften

#### 3.1 Bezugspunkt Natürliche Geländehöhe für Garagen

(Art. 6 Abs. 4 BayBO)

Sie gilt für Garagengebäude. Die natürliche Geländehöhe für Grenzgaragen liegt bei 0,35 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen an der von der Garage angebauten Grundstücksgrenze.

#### 3.2 Dachgestaltung

SD

**Zulässige Dachformen**

Für den Hauptbaukörper sind die Dachformen SD = Satteldach zulässig.

DN = 28°-35°

**DN = Dachneigung**

Mindest- und Maximalneigung 28° -35° in Grad;



**Firstrichtung, festgesetzt;**

darf von der im zeichnerischen Teil max. 2° abweichen; siehe Schablone;

#### 3.3 Sonstige Festsetzungen

**Dachformen**

Die Hauptgebäude sind mit durchgehender Firstlinie über die Längsseite des Hauptgebäudes auszubilden. Der First ist durchgängig ohne höhenmäßigen Versatz auszubilden (Einfirsthaus).

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachformen haben:

- Pultdach bis 35° Neigung oder Flachdach.

**Dachneigungen**

Das festgesetzte Höchstmaß gilt für das Dach des Hauptgebäudes. Die Dachneigung von Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen gegenüber dem Hauptgebäude um +/- 5° abweichen oder als Flachdach ausgeführt werden.

- 
- Bedachung** Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in (nicht glänzenden) einheitlichen grauen, anthrazit, ziegelroten, sowie rotbraunen Tönen zulässig.
- Dachrinnenverblendungen sind nicht erlaubt (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).
- Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben:
- Begrüntes oder gekiestes Flachdach
- Wiederkehre und Zwerchgiebel** Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung, die die Traufe unterbrechen), sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Bauweise als Einzelhaus
  - Max. Breite (Außenkante Außenwand): 50 % der Gebäudelänge (Außenkanten der Giebelwände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen)
  - Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
  - Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,50 m
  - Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m
- Dachaufbauten** Dachaufbauten im Sinne von Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Ausführung als sog. Giebelgaube (auch „stehende Gaube“ genannt) oder als Schleppgaube (letztere zulässig ab einer Mindestdachneigung des dazugehörigen Daches des Hauptgebäudes von 35° und ab einer Mindestneigung der Gaube zur Horizontalen von 15°)
  - Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): max. 2,70 m
  - Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Wiederkehren: 1,25 m
  - Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,00 m
  - Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m  
(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

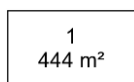
---

<b>Dachüberstände</b>	Der Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteils des überstehenden Dachs, waagrecht gemessen) bei Hauptgebäuden, Garagen bzw. Carports darf trauf- und giebelseitig maximal 0,70 m betragen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO). Abschleppungen über Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen sind zulässig.
<b>Solartechnische Anlagen</b>	Solartechnische Anlagen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen) sind zulässig. Solaranlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden (keine Aufständereien).
<b>Luftwärmepumpen</b>	Um schädliche Umwelteinwirkungen durch evtl. geplante Luftwärmepumpen zu vermeiden, sind Luftwärmepumpen so zu errichten und zu betreiben sind, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.
<b>Abstandsflächen</b>	Für die Abstandsflächen von Gebäuden gilt in jedem Fall Art. 6 der BayBO. Für Garagen bzw. überdachte Stellplätze gilt Art. 7 Abs. 4 BayBO.
<b>Stellplätze</b>	Je Wohneinheit sind 2 oberirdische Stellplätze nachzuweisen. Vor Garagen bzw. Carports ist gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von min. 5,0 m einzuhalten. Dieser kann nicht als Stellplatz angerechnet werden. Die Maximallänge von Stauräumen darf 7,0 m nicht überschreiten. Ab einer Länge von 7,0 m ist der Zufahrtsbereich auf 3,0 m Breite zu reduzieren.  Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
<b>Niederschlagswasserbeseitigung</b>	Anfallendes Niederschlagswasser darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden, sondern muss auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone bzw. Sickerschacht versickert werden.
<b>Nebenanlagen</b>	Je Baugrundstück ist außerhalb des Baufensters eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO zulässig, wenn diese ein Volumen von 25,0 m <sup>3</sup> und eine Traufhöhe von 2,20 m nicht überschreitet und die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BayBO) gewährleistet ist.

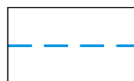
<b>Bodenmodellierung</b>	Abgrabungen und Anböschungen sind im Bereich zur Straßen erlaubt bzw. notwendig und zulässig (sichtbare Wandhöhe). Ausnahmen sind im Einzelfall im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Landratsamt zulässig.
<b>Werbeanlagen</b>	Beleuchtete, blinkende und bewegliche Werbeanlagen sowie Werbefahnen und Banner sind unzulässig. Eine Nachtbeleuchtung von Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) ist generell unzulässig.

## 4 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 4.1 Planzeichen



**Parzellenummer mit Flächengröße**



**Geplante Grundstücksgrenze**



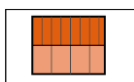
**Flurstücksgrenze Bestand (nachrichtliche Darstellung)**



**Flurstücksnummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)**



**Haupt- und Nebengebäude (nachrichtliche Darstellung)**



**Haupt- und Nebengebäude Planung**

### 4.2 Sonstiges Hinweise

**Pflanzliste** Es wird empfohlen, im Bereich der privaten Grünflächen Gehölze aus  
**Geltungsbereich** der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Bäume I. Ordnung

Spitzahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior

---

Walnussbaum	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Wildbirne	Pyrus communis
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robus

#### Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus

#### Obstbaumhochstämme

Alle heimischen Kern- und Steinobstarten

#### Hecken und Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinose
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Johannisbeeren	Ribes nigra, R. alpine
Stachelbeere	Ribes grossularia

Im Bereich der privaten Grünflächen und im der Straße zugewandten Bereich ist die Verwendung von nicht standortgerechten Gehölzen sowie buntlaubigen und nadeligen Gehölzen zu vermeiden.

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten.

#### **Hinweise zum Umgang mit archäologischen Funden**

Archäologische Funde bzw. das Auftreten von Bodendenkmälern oder Teilen davon ist laut Art. 8 (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Koordination Bauleitplanung – BQ, Abteilung B, Hofgraben 4, 80539 München, Tel. 089 /

---

2114-0, Fax 089 / 2114-300) zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Landwirtschaftliche  
Emissionen**

Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden.

Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig und müssen daher teilweise zwingend auch in den Abendstunden sowie am Wochenende durchgeführt werden. Vorgenanntes ist als ortsüblich zu bewerten und entschädigungslos zu dulden.

**Plangenaugigkeit**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Böhen erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

## B. BEGRÜNDUNG

### 1 Planungsanlass

Die Gemeinde Böhen plant die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Böhen unter der Halde“ Änderung und Erweiterung in Verbindung mit §13a BauGB und §13b BauGB zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Die Änderung umfasst den Bereich der geplanten Friedhofserweiterung im bestehenden Bebauungsplan. Auf Grund der veränderten Friedhofskultur, mit vermehrt verwendeten Urnengräber, sind ausreichend Gräber im bestehenden Friedhof um die Kirche für die Zukunft vorhanden. Die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes liegt nördlich angrenzend, außerhalb des bestehenden Bebauungsplans.

Böhen liegt ca. in 15 km (Luftlinie) südöstlich der Stadt Memmingen und östlich der BAB 7 (Ulm-Kempten). Der Geltungsbereich umfasst derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen am nordöstlichen Ortsrand und dem öffentlichen Fußweg, der den unteren bewohnten Teil des Dorfes mit der Dorfmitte verbindet. Im Norden und Osten grenzt das Baugebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden schließen Wohngebäude des bestehenden Bebauungsplans „Unter der Halde“ an. Die westlich angrenzende bewaldete Hangkante bildet den Rand des Baugebiets und soll auch weiter im Bestand gesichert bleiben. Oberhalb des Hanges liegt die Kirche St. Georg und der Friedhof Böhens.

Darüber hinaus befindet sich Südwestlich die Kreisstraße MN 19. Die landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Osten werden auch weiterhin als solche genutzt.

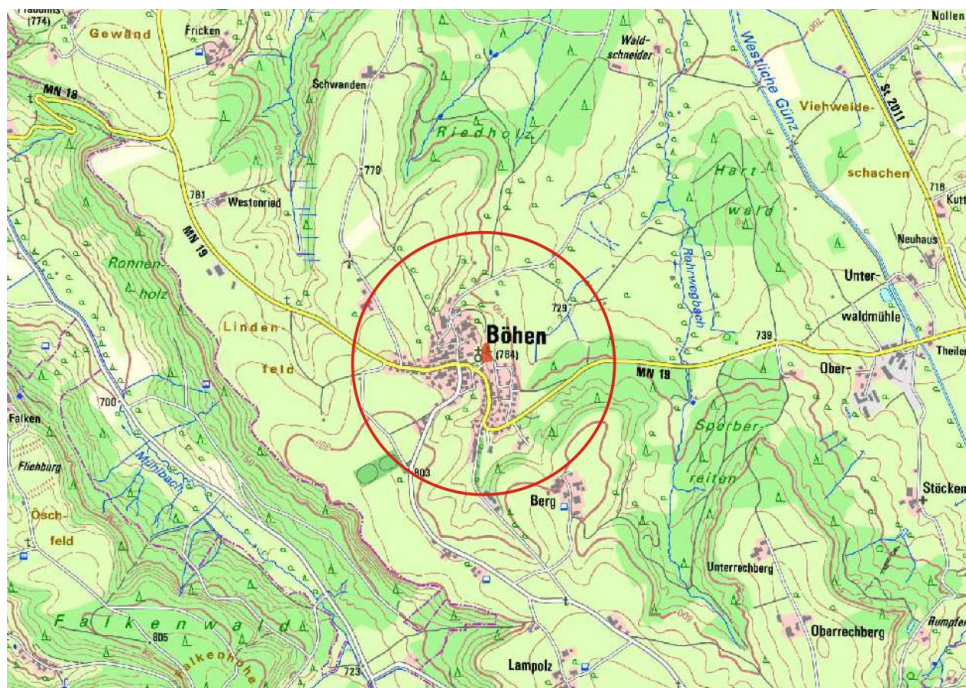


Abbildung 1: Übersichtslageplan Geltungsbereich im Ort



## **2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens**

Der Bebauungsplan wurde gemäß §13a BauGB und §13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Voraussetzung dafür ist, dass der Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> ermöglicht und eine Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Dies ist im gegenständlichen Bebauungsplan der Fall. Die darüber hinaus bestehenden Voraussetzungen gemäß § 13a BauGB werden hier ebenfalls eingehalten, von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

## **3 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)**

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern aus dem Jahr 2013 liegt die Gemeinde Böhen landesplanerisch im Allgemeinen ländlichen Raum zwischen den Oberzentren Kaufbeuren, Memmingen und Kempten. Für diese Räume und die gegenständliche Planung benennt das seit 1. September 2013 rechtsgültige Landesentwicklungsprogramm die folgenden, relevanten Ziele und Grundsätze die für die Planung berücksichtigt wurden. Dies sind unter anderem:

#### G 2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume:

„Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“

#### G 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums:

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

#### 2.2.6 Entwicklung und Ordnung der ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen:

- 
- (G) Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
- sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können und
  - sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern.
- (G) Die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Ausbau und der Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs sollen in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen

#### G 3.1 Flächensparen:

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“

#### Z 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

#### Z 3.3 Vermeidung von Zersiedelung:

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]“

#### G 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft:

„Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.“

### **3.2 Regionalplan Donau-Iller**

Der aktuell rechtsgültige Regionalplan der Region Donau-Iller weist das Gebiet um Böhen als ländlichen Teilraum aus, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Der ländliche Raum soll hier grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünnbesiedelten Bereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.

In den Entwicklungsachsen, insbesondere in den im Iller- und Donautal verlaufenden Entwicklungsachsen, sollen zwischen den Siedlungseinheiten ausreichende Grünflächen erhalten werden.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Auf Grund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB muss der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Dieser ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege einer Berichtigung redaktionell anzupassen.

### 3.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Böhen – Unter der Halde“

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Böhen Unter der Halde“ wurde am 18.05.1998 genehmigt und diente der maßvollen Weiterentwicklung des Ortes durch neue Wohngebäude und einer Erweiterungsfläche für den Friedhof.



Abbildung 2: Rechtsgültiger Bebauungsplan „Böhen – Unter der Halde“ (Genehmigungsfassung vom 18.05.1998)

Die Änderung erfolgt gem. §13a, BauGB im nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes und bezieht sich auf die vorgesehene Friedhofs- und Grünfläche. Der nichtbehandelte Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt weiter in seiner Form rechtskräftig.

## 4 Das Baugebiet

### 4.1 Lage, Größe und Aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich liegt östlich der Kirche St. Georg der Gemeinde Böhen und hat eine Größe von ca. 0,3 ha. Er umfasst die Flurstücke 304 und 304/5 und eine Teilfläche der Flurstücks-Nummer 309/14 der Gemarkung Böhen.

Im Norden und Osten grenzt das Baugebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden schließen Wohngebäude an. Im Westen liegt eine bewaldete Hangkante auf dessen Anhöhe die Kirche St. Georg und der Friedhof liegen. Ein Fußweg verbindet das Wohngebiet mit dem alten Ortskern Böhens.

Der überplante Bereich wird derzeit als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt. Die Fläche wird durch einen Fußweg mit einer Obstbaumreihe getrennt. Der bestehende Holzstadel bleibt erhalten steht im nordwestlichem Bereich.

---

Das Gelände fällt ca. 15,50 m von West nach Ost. Der höchste Punkt im Südwesten liegt bei ca. 778,50 müNN, der tiefste Höhenpunkt im Nordosten bei ca. 763,00 müNN.

## **4.2 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser, Altlasten**

Auszug aus dem Bodengutachten des IB ICP Altusried:

Das Untersuchungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Böhen, in einer nach Osten abfallenden Hanglage unterhalb der Kirche. Das Gelände ist derzeit landwirtschaftliche Grünfläche. Der tiefere Untergrund und die unterste Schicht in den Bohrungen wird von Tonmergeln des Tertiärs gebildet. Es handelt sich um Gemische aus Ton und Schluff, mit feinsandigen Anteilen. Die Konsistenz des unverwitterten Tertiärs ist steif-halbfest, mit der Tiefe zunehmend fest. Das unverwitterte Tertiär in mindestens steifer Konsistenz beginnt in B1 ab 3,2 m Tiefe und in 82 ab 2,0 m Tiefe. Darüber folgt eine Verwitterungsdecke, die teils aus tonig-schluffigen, teils feinsandigen und schwach kiesigen Böden besteht, in vorwiegend weicher Konsistenz. Es handelt sich i.w. um die Verwitterungszone des Tertiärs. Die Feinsand-Einschaltungen zeigen in Verbindung mit den in Bohrung B1 festgestellten Schichtwasservorkommen eine deutliche Fließneigung.

Über der Verwitterungsdecke folgt in Bohrung B1 eine Auflage aus sandig-schluffigem Kies, welcher als Relikt nacheiszeitlicher Deckenschotter einzustufen ist. Der Deckenschotter ist in Bohrung B1 unverfestigt; im südlich angrenzenden Grundstück ist er jedoch als zu Konglomerat verfestigter Felshorizont aufgeschlossen; diese Felsrippe setzt sich vermutlich in Teilbereiche von Fl.Nr. 304 fort.

Die Schichtenfolge wird von Oberboden in 15 bis 25 cm Stärke abgeschlossen. Das Baufeld liegt in keiner Erdbebenzone und keiner Untergrundklasse nach DIN EN 1998-1/NA22011-01. Besondere Vorkehrungen zur Erdbebensicherung sind hier nicht erforderlich.

Im Bereich des geplanten Baugebiets wurde am 28.08.2017 durch das Büro ICP aus 87452 Altusried Illerstrasse 12, ein Bodengutachten erstellt und liegt der Gemeinde vor und ist für jedermann einzu-sehen.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

Altlastenverdachtsflächen: Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Auch durch die aktuelle Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Fläche ist von keiner weiteren Verunreinigung des Bodens auszugehen.

Sollten wieder erwarten doch Altlablagerungen angetroffen werden, sind das zuständige Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt zu informieren.

## **4.3 Erschließung und ÖPV**

Böhen ist an die Buslinie 256 nach Ottobeuren und 262 nach Memmingen angeschlossen. Die Bushaltestelle „Böhen“ in der Hauptstraße ist in wenigen Gehminuten vom Plangebiet erreichbar.

---

#### **4.4 Landwirtschaftliche Immissionen**

Die im Osten an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden voraussichtlich auch künftig landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Nutzungen (s. auch unten) zu keinen Einschränkungen des Baugebiets führen, bzw. dass etwaige Geruchs- und Lärmimmissionen als ortsüblich zu bewerten sind.

#### **4.5 Lärmimmissionen- und emissionen**

Auf das Plangebiet einwirkende Geruchs- und Lärmimmissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung sind, wie zuvor bereits ausgeführt, als ortsüblich zu bewerten.

Aufgrund der Lage des Plangebiets in einem allgemeinen Wohngebiet am Ortsrand ohne Durchfahrtsstraße und auf Grund der sichtbaren Entfernung von ca. 200m Luftlinie und der 20m nicht sichtbaren höheren Lage im Abstand von ca. 80 m zur Kreisstraße MN 19, ist von keiner relevanten, auf das Baugebiet negativ einwirkenden Lärmimmission auszugehen.

Ein weiterer Aspekt möglicher Beeinträchtigungen ist, dass zur Beheizung von Wohngebäuden zunehmend Luftwärmepumpen eingesetzt werden. Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionsrichtwertüberschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umwelteinwirkungen nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Um schädliche Umwelteinwirkungen durch evtl. geplante Luftwärmepumpen zu vermeiden, wurde zur möglichen Errichtung von Luftwärmepumpen im Planungsgebiet eine Festsetzung unter Ziff. A.3.33 aufgenommen, dass Luftwärmepumpen so zu errichten und zu betreiben sind, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

#### **4.6 Bau- und Bodendenkmäler**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nach aktuellem Kenntnisstand weder Boden- noch Baudenkmäler vor. In der Satzung wird unter „Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen“ auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

Angrenzend befindet sich im Südwesten die unter Denkmalschutz stehende Kirche St. Georg (Nr.: 1011013; Akten-Nr.: D-7-78-119-1; Beschreibung: Kath. Pfarrkirche St. Georg, Saalbau mit eingezogenem Chor und nördlichem Satteldachturm, 15. Jh., Erweiterung und neubarocke Umgestaltung 1907/08; mit Ausstattung) sowie das Bodendenkmal (Nr.: 778867; Akten-Nr.: D-7-8127-0068; Beschreibung: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Georg in Böhen).

---

Eine Beeinträchtigung der Kirche wird durch das geplante Vorhaben nicht gesehen, da zwischen dem Geltungsbereich und der Kirche St. Georg ein Steilhang mit vorhandenem Grüngürtel liegt, der in seinem Bestand erhalten wird.

## **5 Festsetzungskonzept**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden dabei ausgeschlossen. Ausnahmsweise können nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Die Festsetzung allgemeines Wohngebiet (WA) deckt sich mit den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Böhen – Unter der Halde“ und entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen einer überwiegenden allgemeinen Wohnnutzung in diesem Teil des Gemeindegebiets.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 orientiert sich an der für WA zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO. Bei Anwendung des § 19 Abs. 4 kann diese Obergrenze mit Garagen und Stellplätzen (inkl. Zufahrten), Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um max. 50 % überschritten werden. Fertigfußbodenoberkante (FOK)

### **5.3 Bauweise und Baugrenzen**

Auf Grund der Topographie und der optisch städtebaulichen Gründe des Baugeländes, wurde die offene Bauweise mit festgesetzten Einzelhäusern und festgesetzter Firstrichtung gewählt. Die Wandhöhenbegrenzung von 4,30 m bergseitig und 6,0 m bzw. 6,50 m hangseitig sowie die Festlegung der Fertigfußbodenhöhe üNN, die Firsthöhenbegrenzung von 8,0 m sollen die Einbindung der Gebäude in den Hang unterstützen.

### **5.4 Verkehrsflächen und Erschließung**

Die Erschließung des geplanten Wohngebiets erfolgt über die bestehende Wohnstraße „Am Schulberg“ in Richtung Norden dabei wird er vorh. Fuß- und landw. Weg entsprechend ausgebaut, um die Erschließung des Baugebiets zu gewährleisten. Auf Grund der örtlichen Situation und begrenzter öffentlicher Flächen wurde von einer Wendemöglichkeit für die Müllentsorgung abgesehen. Dadurch ist es notwendig das die Bewohner ihre Müllgefäße im Bereich der Schulstrasse bereitstellen.

## **5.5 Grünordnung**

Die geplante Freiflächenkonzeption für den Neubaubereich zeigt eine ökologisch wirksame Durchgrünung des Plangebiets mit einheimischen Laubbaum- und Obstbaumpflanzungen (nach Liste Pflanzempfehlungen). Pro angefangene 250 m<sup>2</sup> Bauparzelle ist ein heimischer Laubbaum bzw. ein heimischer Obstbaumhochstamm zu pflanzen, wobei jeweils ein Baum davon an der Erschließungsstraße in einem maximalen Abstand von 4,00 m zur Grundstücksgrenze gepflanzt werden muss. Dadurch wird die festgesetzte Durchgrünung des öffentlichen Straßenraumes unterstützt und die Funktion der Straßenräume als untergeordnete Grünzüge sichergestellt.

Da das geplante Baugebiet den künftigen Ortsrand von Böhen bildet, wird zusätzlich zu den privaten Pflanzgeboten eine strukturierte breite Ortsrandeingrünung durch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Baumpflanzung hergestellt. Die Ortsrandeingrünung im Osten erhält dabei eine besondere Qualität, da hier eine Bündelung von aufeinander abgestimmten grünordnerischen Maßnahmen durchgeführt wird:

- Dichte Baumreihe auf öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraße.

## **6 Örtliche Bauvorschriften**

### **6.1 Dachgestaltung**

Dachaufbauten im Sinne von Dachgauben sind zulässig: siehe Festsetzung. Der Dachüberstand bei Hauptgebäuden, Garagen bzw. Carports darf trauf- und giebelseitig maximal 0,70 m betragen. Abschleppungen über Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen sind zulässig.

## **7 Ver- und Entsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgung des Landkreises Unterallgäu. Die Abfallbehälter der zur Abholung am Ende der Schulbergstraße im bereits bestehenden Baugebiet bereitzustellen. Kleine Stichstraßen ohne Wendeanlagen in der das Müllfahrzeug in einem Zug, ohne Zurückstoßen wenden kann, werden von der öffentlichen Müllabholung nicht befahren.

Wertstoffe werden im Wertstoffhof der Gemeinde gesammelt und von Verwertungsunternehmen abgeholt.

### **7.1 Wasserversorgung**

Das Baugebiet wird an das Wasserversorgungsnetz des Wasserzweckverbandes Lechfeld angeschlossen.

---

## 7.2 Schmutz- und Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Schmutzwasserkanal über die Schulbergstrasse.

## 7.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz Lech-Elektrizitätswerke (LEW).

## 8 Naturschutzfachliche Belange

Die Gemeinde Böhen plant die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Böhen unter der Halde“ als Änderung und Erweiterung in Verbindung mit §13a BauGB und §13b BauGB zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Nachdem es sich um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ und nach §13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ handelt, ist keine formale Umweltprüfung erforderlich (§ 13a, Abs. 2 Satz 1 mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1; § 13b mit § 13a, Abs. 2 Satz 1). Um Konflikte zu vermeiden wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange überschlüssig geprüft.

Das geplante Baugebiet befindet sich auf den Grundstücken mit den Flurnummern 304 und 304/5 und einer Teilfläche des Flurstückes 309/14 der Gemeinde und Gemarkung Böhen mit einer Größe von ca. 0,3 ha.

Der Untersuchungsraum liegt am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Böhen und ist nach Osten und Norden hin zu angrenzenden, landwirtschaftlichen Nutzflächen offen. Im Westen und Süden schließt sich Wohnbebauung und Heckenstrukturen an. Ebenfalls westlich befindet sich hinter einer dichten Hecke die Kirche St. Georg mit Friedhof. Erschlossen wird das geplante Wohngebiet im Geltungsbereich von der Straße „Am Schulberg“. Da die Erschließung von bereits bestehenden Straßen erfolgt, kommt es nicht zu nennenswerten, zusätzlichen verkehrsbedingten Beeinträchtigungen in den angrenzenden Wohn- und Gewerbegebieten. Im Geltungsbereich befindet sich ein alter Schuppen, der in seiner jetzigen Form erhalten werden soll. Entlang der Stichstraße „Am Schulberg“ stehen einige Obstbäume, die jedoch ebenfalls vom geplanten Bauvorhaben nicht tangiert werden.

### Geologie, Boden und Fläche

Der geologische Untergrund des Geltungsbereiches besteht nach Angaben des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz aus oberer Süßwassermolasse. Darauf aufbauend weist der Bodentyp im Geltungsbereich nach der Bodenkarte Bayern (M 1:25.000) fast ausschließlich Braunerde aus Kiessand bis -lehm bis Lehm Kies (Deckenschotter), gering verbreitet mit Deckschicht (Lößlehm oder Flugsand) auf. Gemäß Bodenschätzung wird die Kulturart als Grünland eingestuft, die Bodenart ist Lehm. Die Grünlandzahl liegt bei 46. Sie liegt damit unter dem Landkreisdurchschnitt von 50. Die landwirtschaftliche Standortkartierung stellt für das gesamte Plangebiet Frischwiesen und Weiden



dar. Dem Großteil der Fläche wird die Ertragsklasse 3 zugewiesen. Dies bedeutet, dass für den Geltungsbereich mittlere Ertragsbedingungen vorliegen. Beim Schutzgut Boden sowie beim Schutzgut Fläche ergeben sich die im Zuge einer Wohnbebauung unvermeidlichen projektbedingten Auswirkungen durch Versiegelung / Umlagerung von Böden und Flächenverbrauch. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung auch positive Auswirkungen ergeben: Durch die Umnutzung entfällt der landwirtschaftlich bedingte Nährstoffeintrag sowie die Verdichtung des Bodens. Der Flächenverbrauch wurde über den Grad der Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen / Hinweise des Bebauungsplanes soweit als möglich reduziert

### **Schutzgebiete**

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen weder Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (Naturschutzgebiet, Naturdenkmal, Geschützter Landschaftsbestandteil, Landschaftsschutzgebiet etc.) noch nach Europäischen Schutzvorschriften (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet). Nordwestlich ist in ca. 20 m Entfernung ein nach §30 BNatSchG geschütztes, amtlich kartiertes Biotop (Nr. 8127-0060; Hangwälder, Feldgehölze und Hecken in und um Böhen) ausgewiesen, das aber durch das Bauvorhaben höchstens während der Bauphase (baubedingte Auswirkungen) durch Staub-, Lärm- und Abgasemissionen der Baufahrzeuge tangiert werden dürfte. Anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkannt. Projektbedingte negative Auswirkungen sind demnach mit Ausnahme der temporären Emissionen während der Bauphase nicht zu erwarten.

### **Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Im Geltungsbereich dominiert mäßig extensive Grünland-/Weidenutzung. Das Flurstück 304 wird derzeit als Weide genutzt, die Fl.-Nr. 304/5 ebenfalls. Im Südwesten begrenzt ein dichter Heckengehölzriegel den Geltungsbereich. Nordwestlich der Fl.-Nr. 304/5 setzt sich dieser nach Norden weiterhin fort. Die Fl.-Nr. 304 ist zusätzlich entlang des bestehenden Weges mit Obstbäumen bestanden, die in ihrer bestehenden Anordnung erhalten bleiben sollen. Östlich des Geltungsbereiches schließen landwirtschaftliche Nutzflächen (Intensivgrünland) an, westlich liegt Wohnbebauung mit zum Teil großzügigen Gärten sowie die Kirche mit angrenzendem Friedhof vor.

Die landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen weisen nur einen relativ geringen naturschutzfachlichen Wert auf. Im direkten Umfeld befinden sich in erster Linie weitere landwirtschaftlich intensiv genutzte Offenlandflächen, die als Jagdhabitat für Beutegreifer vermutlich eine gewisse Relevanz haben. Hinsichtlich Offenlandarten (z. B. Feldlerche) erscheint der zur Bebauung vorgesehene Bereich unproblematisch, da der Geltungsbereich an bestehende Bebauung im Westen angrenzt und durch den Heckenriegel im Westen sowie die Obstbäume im südlichen Bereich für diese Arten vorbelastet ist (Kulissenwirkung).

Es ist davon auszugehen, dass innerhalb der Hecke gehölzbrütende Vogelarten vorkommen. Es ist kein Eingriff in diese Grünstruktur vorgesehen. Sollten jedoch Heckenbereiche entfernt werden müssen, so hat dies nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde außerhalb der Brutzeit der heimischen Vogelarten zu erfolgen (Oktober bis Februar).

Die durch das Vorhaben zu überbauenden landwirtschaftlich genutzten Wiesen stellen, vor allem in Kombination mit dem Streuobst, potentielle Nahrungshabitate für Fledermäuse dar. Da im direkten Umfeld zahlreiche Wiesen in gleicher oder ähnlicher Lebensraumqualität vorhanden sind und die Obstbäume erhalten bleiben, wird sich die Nahrungssituation für die lokale Fledermausfauna durch das Vorhaben nicht wesentlich verschlechtern. Eine indirekte Schädigung von Lebensstätten kann aufgrund der Ausweichmöglichkeiten ebenfalls ausgeschlossen werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass der bestehende alte Schuppen im Südwesten der Fl.-Nr. 304/5 als Quartier von Fledermäusen genutzt wird. Da der Schuppen vollständig erhalten bleibt, ist nicht mit einem Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG zu rechnen.

Auf die in der Bayerischen Biotopkartierung bzw. die im darauf aufbauenden Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises genannten Strukturen und Artnachweise im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs hat das geplante Vorhaben keine nennenswerten Auswirkungen. Beeinträchtigungen des Biotopverbunds durch Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden, mit Umsetzung des in den Hinweisen des gegenständlichen Bebauungsplanes aufgenommenen Verbotes der Rodung von Gehölzen während der Brutzeit, durch die Planung die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Damit stehen nach derzeitigem Kenntnisstand der Planung keine artenschutzrechtlichen Hindernisse im Weg. Im Rahmen der möglicherweise zeitversetzten Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches kann es erforderlich werden im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange des § 44 BNatSchG zu prüfen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Diese Entscheidung obliegt der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde.

### **Wasser**

Im gesamten Untersuchungsgebiet sind weder Fließ- oder Stillgewässer, noch Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete vorhanden. Der Rohwegbach befindet sich in etwa 190 m Entfernung. Angaben zum Grundwasserflurabstand lagen dem Wasserwirtschaftsamt Kempten auf Anfrage nicht vor. Das gesamte Untersuchungsgebiet liegt gemäß hydrogeologischer Karte von Bayern (M 1:500.000) innerhalb der hydrogeologischen Einheit „Jüngere Obere Süßwassermolasse aus Sand, Schluff, Ton, nach Osten zunehmend auch Kies“ und ist als Poren-Grundwasserleiter deklariert. Tendenziell ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung / Weidenutzung zwar von einer gewissen anthropogen bedingten Vorbelastung auszugehen, erheblich erhöhte Schadstoff- oder Nährstoffwerte im Grundwasser sind jedoch nicht zu erwarten. Die Versiegelung der Flächen wird sich auf die Versickerungsfunktion und die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes bzw. der in Anspruch genommenen Flächen sind diese Auswirkungen jedoch als geringfügig einzustufen.

### **Klima und Luft**

Das Projektgebiet ist stark hängig (nach Ost-Nordost abfallend) und es ist davon auszugehen, dass die Wiesenflächen eine gewisse Kaltluftentstehungsfunktion haben. Aufgrund der Topographie wird ein

---

ganz schwacher Berg-Talwind in nordöstliche Richtung, verstärkt durch die Hauptwindrichtung aus Südwesten, erfolgen. Damit liegt kein Siedlungsbezug für die Kaltluftabfuhr vor.

Grundsätzlich tragen Flächenversiegelungen und Bebauungen zu einer Veränderung des natürlichen, lokalen Kleinklimas bei, indem sie Wärme länger speichern als die natürliche Vegetation und einen Temperatur- und Feuchteausgleich verhindern. Das Projektgebiet wird in seiner Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet durch die Bebauung zwar eingeschränkt, erhebliche negative Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse sind jedoch, aufgrund der Tatsache, dass das gegenständlich überplante Gebiet im Verhältnis sehr klein ist und keine entscheidenden Funktionen im Schutzgut Klima und Luft für die angrenzenden Siedlungsgebiete hat, nicht zu erwarten.

In Bezug auf die lufthygienische Situation sind aufgrund des ländlichen Charakters prinzipiell eher geringe Schadstoffbelastungen zu erwarten. Neben der Lage des Geltungsbereichs im Anschluss an bestehende Wohnbebauung, findet im übrigen Umfeld des Plangebietes intensive Grünlandnutzung statt. Die Belastung durch Geruchs- und Staubentwicklung ist jedoch als eher unerheblich einzustufen und im ländlichen Raum üblich bzw. hinzunehmen - ein entsprechender Hinweis wurde in die Satzung des gegenständlichen Bebauungsplanes mit aufgenommen.

#### **Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe**

Es liegen weder Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler noch wirtschaftlich bedeutsame Sachgüter im Projektgebiet vor. Westlich befindet sich in ca. 18 m Entfernung getrennt über einen dichten Heckengehölz-Riegel ein Bodendenkmal (Nr. 778867; Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Georg in Böhen), auf dem das Baudenkmal „St. Georg“ (Nr. 1011013; Kath. Pfarrkirche St. Georg, Saalbau mit eingezogenem Chor und nördlichem Satteldachturm, 15. Jh., Erweiterung und neubarocke Umgestaltung 1907/08; mit Ausstattung) in ca. 30 m zum Untersuchungsraum steht. Diese sind durch das gegenständliche Vorhaben jedoch nicht betroffen. Grundsätzlich ist Art. 8 DSchG zu beachten.

#### **Landschaftsbild**

Der Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand von Böhen und ist sehr hängig (Geländeabfall nach Osten). Im Südwesten wird der Geltungsbereich durch einen dichten Heckenriegel abgegrenzt, dahinter ist der Blick auf den Kirchturm vorhanden. In dem hügeligen Gelände ergeben sich Blickbeziehungen vor allem nach Nordosten, Osten und Südosten auf landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen, die mit Einzelgehölzen durchsetzt sind. Der Blickbezug in diese Richtung ist äußerst positiv und bleibt für die Anwohner oberhalb des geplanten Wohngebietes vollständig erhalten – ein Verbau von positiven Blickbezügen findet durch die geplante Wohnbebauung nicht statt.

Im Süden befindet sich bestehende Wohnbebauung, für die Anwohner dort wird der Blickbezug Richtung Norden bzw. Nordwesten Richtung Gehölz und Kirche etwas beeinträchtigt, allerdings bleiben die bestehenden Grünstrukturen Großteils vorhanden oder werden ergänzt, so dass nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung zu sprechen ist. Beim Landschaftsbild ergeben sich durch die

Arrondierung des geplanten Wohngebietes im Anschluss an die bestehenden Wohnbauflächen keine nennenswerten (neuen) negativen Blickbeziehungen.

**Fazit**

Zusammenfassend betrachtet sind die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft als gering anzusehen.