

# Gemeinde Oberschöneck

Landkreis Unterallgäu

## 1. Änderung zum Bebauungsplan "Wohnbaugebiet Ost mit Parkplatz"

### Begründung mit Umweltbericht

Stand: 19.02.2020

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft  
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdla  
Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen  
Telefon 08241 - 800 64 0  
Telefax 08241 - 99 63 59

[www.daurerhasse.de](http://www.daurerhasse.de)  
[info@daurerhasse.de](mailto:info@daurerhasse.de)

# B E G R Ü N D U N G

für das Verfahren zum Bebauungsplan "Wohnbaugebiet Ost mit Parkplatz".

<b>1.</b>	<b>Anlass, Planungsziel und Zweck</b>	<b>3</b>
1.1	Bisheriger Bebauungsplan „Wohnbaugebiet Ost mit Parkplatz“	3
1.2	1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnbaugebiet Ost mit Parkplatz	3
<b>2</b>	<b>Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>4</b>
4.1	Beschlussituation	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungs- und Landschaftsplan) der Gemeinde Oberschönegg	4
4.3	Raumordnung und Landesplanung	4
<b>5</b>	<b>Lage und Bestandssituation</b>	<b>4</b>
5.1	Realnutzung	4
5.2	Schutzgebiete / geschützte Flächen (-bereiche)	4
5.3	Denkmalschutz	5
5.4	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	5
<b>6</b>	<b>Ortsplanerische Konzeption</b>	<b>5</b>
6.1	Allgemeines	5
6.2	Niederschlagswasserbehandlung	6
6.3	Bauliche Nutzung und Höhenfestsetzungen (MD und MI)	6
6.4	Gestalterische Festsetzungen	7
6.5	Grünordnung	7
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>8</b>
8.1	Schutzgut Mensch (Wohnen – Immissionsschutz)	8
8.2	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	9
8.3	Zusammenfassung	11
<b>9</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>Technische Erschließung und Infrastruktur; Ver- und Entsorgung</b>	<b>15</b>
<b>11</b>	<b>Bearbeitungs- und Plangrundlagen</b>	<b>15</b>
<b>12</b>	<b>Quellenverzeichnis zur 1. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanstandes</b>	<b>15</b>

## Anlagen

Anlage 1: TECUM GmbH., Kempten:

Schalltechnische Untersuchung Bauvorhaben „Haus der Vereine“ in Oberschönegg, Ermittlung der Geräuschimmissionen im Umfeld des Bauvorhabens, Bericht vom 24.02.2020, Bericht Nr.: 19.007-1

## 1. Anlass, Planungsziel und Zweck

### 1.1 Bisheriger Bebauungsplan „Wohnbaugebiet Ost mit Parkplatz“

Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes reagierte die Gemeinde Oberschöneegg auf den Bedarf an Parkplätzen für die ortsansässige Firma Ehrmann und beabsichtigt mit der Festsetzung eines Sondergebietes „Parken“ eine Neuordnung der Parkplatzsituation mit einer für die umliegend wohnende Bevölkerung verträglichen Lage und Erschließung. Für die Mitarbeiter steht nach Betriebserweiterungen ein zu geringes Parkflächenangebot zur Verfügung. Durch die erneuten Erweiterungsabsichten der Firma Ehrmann, bei der bisherige Parkplätze am Millerweg überbaut werden, verschärft sich die Situation zusätzlich.

Darüber hinaus besteht insbesondere bei Veranstaltungen im Kindergarten oder im Schützenheim, aber auch bei Dorffesten ein Bedarf an öffentlichen Stellplätzen. Derzeit wird bei solchen Anlässen weitgehend ungeordnet entlang der Dorfstraßen geparkt. Da diese Veranstaltungen vornehmlich an den Wochenenden stattfinden, kann problemlos eine Doppelnutzung erfolgen. Der geplante Parkplatz soll jederzeit öffentlich zugänglich sein, er ist weder abgeschlossen noch ist der Zugang nur Mitarbeitern der Firma Ehrmann vorbehalten. Der Parkplatz wurde deshalb öffentlich gewidmet.

In Oberschöneegg besteht eine aktuell starke Nachfrage nach Baugrundstücken. Das topographisch bewegte Gemeindegebiet bietet nicht viele Möglichkeiten für eine landschaftsverträgliche Ausweisung von Wohnbauflächen. Durch den geplanten Parkplatz für die Mitarbeiter der Firma Ehrmann entfallen teilweise die im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen. Um dem Bedarf dennoch Genüge zu tun, soll zumindest die östlich an das Dorfgebiet angrenzende Wohnbaufläche umgesetzt werden. Parallel dazu bemüht sich die Gemeinde, innerorts (das heißt im engeren Altortbereich) Baulandpotenziale zu aktivieren.

### 1.2 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnbaugebiet Ost mit Parkplatz“

Mit der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes wird auf das gesteigerte Aufkommen von Park- und Fahrzeugbewegungen auf den Parkplatz reagiert. Diese Steigerung der Fahrzeugbewegungen und der ganztägigen Auslastung mit einer tendenziellen zusätzlichen Verlagerung in die Abend- und Nachtstunden wird durch das geplante Haus der Vereine im südlichen Anschluss an den bestehenden Geltungsbereich verursacht. Dadurch werden immissionsschutzrechtliche Schutzmaßnahmen für die zukünftige, bisher noch nicht realisierte Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

Darüber hinaus werden für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes überholte Inhalte überarbeitet und die planerischen Festsetzungen an die geänderten Bedürfnisse und die aktuelle Bestandssituation angepasst.

## 2 Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Da die Grundzüge der Planung des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht berührt werden, kann die 1. Änderung in Abstimmung mit dem Landratsamt Unterallgäu im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

## 3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes (PG) für die 1. Änderung umfasst insgesamt ca. 1,58 ha.

Die Flurnummern der Grundstücke im Umgriff des gegenständlichen Geltungsbereiches können dem §1 (2) der Festsetzungen durch Text entnommen werden. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde in der Planzeichnung mit schwarzen Balken gekennzeichnet.

## **4 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **4.1 Beschlussituation**

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberschöneegg hat mit Sitzung vom 21.01.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnbaugebiet Ost mit Parkplatz" östlich angrenzend an die am östlichen Ortsrand bereits bestehenden Siedlungsflächen des Dorfes beschlossen und das zugehörige Verfahren mit dem Satzungsbeschluss sowie der Genehmigung des parallel zu ändernden Flächennutzungsplanes innerhalb des Monats Januar 2016 abgeschlossen. Anschließend erfolgte innerhalb des Jahres 2016 die tiefbauliche Erschließungsplanung und bauliche Realisierung der Entwässerung sowie aller Verkehrsanlagen mit Nutzungsübergabe und Inbetriebnahme Anfang 2017. Der Aufstellungsbeschluss zur gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte am 29.01.2020.

### **4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungs- und Landschaftsplan) der Gemeinde Oberschöneegg**

Die Gemeinde beabsichtigt, voraussichtlich innerhalb der nächstfolgenden Wahlperiode des Gemeinderates, den rechtsgültigen Flächennutzungsplan (mit Stand der damaligen 14. Änderung aus dem Jahre 2015) im Rahmen einer Überführung in die digitale Welt umfassend fortzuschreiben bzw. zu aktualisieren. Die von der aktuellen 1. Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Anpassungen sind eher nachrangiger Natur und können in diesem Zusammenhang erledigt werden.

### **4.3 Raumordnung und Landesplanung**

An den grundsätzlichen Ausführungen zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes aus den Jahren 2014/2015 haben sich keine relevanten Änderungen ergeben. Entsprechend den in vorausgehender Ziffer 1.2 gemachten Ausführungen wird auf eine nochmalige Nennung an dieser Stelle aus Gründen der Übersichtlichkeit sowie Unmaßgeblichkeit verzichtet.

## **5 Lage und Bestandssituation**

### **5.1 Realnutzung**

Bis auf noch ausstehende Modellierungsarbeiten an dem trennenden Grüngürtel (Hangbereich) zwischen Bauzone und Großparkplatz ist die gesamte Fläche des Plangebietes (PG) plankonform baulich hergestellt und jeweils über die Gemeindeverbindungsstraße nach Stolzenhofen von Norden her erschlossen.

### **5.2 Schutzgebiete / geschützte Flächen (-bereiche)**

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete) waren weder von der ursprünglichen Bebauungsplanung noch der aktuellen 1. Änderung unmittelbar betroffen und stehen auch in keinem unmittelbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem PG. Es sind weder Flächen bzw. Teilflächen nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG noch geschützte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG innerhalb des PG vorhanden.

Ein Vorkommen streng geschützter Tierarten (und v. a. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) ist nicht vorhanden. Nach wie vor ist das Lebensraumpotential im PG für besondere (seltene) oder streng geschützte Tierarten

sowie die europäischen Vogelarten vergleichsweise als von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten. Es ist deshalb nicht davon auszugehen, dass durch das Änderungsvorhaben evtl. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der nach nationalem Recht streng geschützten und / oder der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) erfüllt werden.

### 5.3 Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß dem "Bayernatlas" mit den zur Verfügung gestellten Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Bayerischer Denkmal-Atlas; Stand: Februar 2020) im PG der 1. Änderung ebenfalls nicht vorhanden.

### 5.4 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nach aktuellem Kenntnisstand, gemäß rechtsgültigem Flächennutzungsplan und nach Aussagen der Gemeinde Oberschöneck sowie des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (mit damaliger Stellungnahme vom 30.03.2015) im PG nicht vorhanden.

## 6 Ortsplanerische Konzeption

### 6.1 Allgemeines

Die gegenständliche 1. Bebauungsplanänderung verfolgt im Wesentlichen folgende städtebaulich-ortsplanerische Ziele:

- Schaffung attraktiver, qualitätsvoller Bauflächen für eine flexible, mischgenutzte Ausgestaltung am östlichen Rand des Dorfgebietes, welche vom ursprünglichen Planungsziel einer auf überwiegend Einfamilienhausbebauung gestützten Ausrichtung aufgrund geänderter Nachfragesituation Abstand nimmt.
- Entwicklung einer verträglichen Nachbarschaft des bereits tiefbaulich erschlossenen Baugebietes mit ostseitig angegliedertem öffentlichem Parkplatz mit der nun anstehenden und sich aktuell im Stadium des Bauantragsverfahrens befindlichen Realisierung eines lang gehegten Wunschprojektes der Gemeinde Oberschöneck – nämlich dem sogenannten Haus der Vereine mit Veranstaltungshalle am Standort des bisherigen Schützenheimes.

Das zukünftige zweigeteilte Mischgebiet soll die Möglichkeit für eine Anbindung an das Richtung Westen bestehende Dorfgebiet erhalten, für den Fall, dass sich hier mittelfristig Veränderungen ergeben sollten.

Zu den lärmemittierenden Nutzungen wie dem großflächigen Parkplatz und dem Haus der Vereine mit seiner Andienung und den wenigen noch zugeordneten Stellplätzen soll bewusst ein großer Abstand gehalten und eine Grünfläche mit randlichen Lärmschutzeinrichtungen (Wall-/Wand-Kombinationen wie in den auf der Planzeichnung dargestellten Schnitten) ausgebildet werden.

Der nach wie vor als Sonstiges Sondergebiet „Parken“ kategorisierte östliche Teilbereich des Plangebietes bleibt in seiner Lage vom Dorfgebiet und der geplanten Mischbebauung abgerückt. Durch die Lage in erreichbarer fußläufiger Entfernung zum geplanten Haus der Vereine ist eine Nutzung des Parkplatzes für entsprechende Veranstaltungen von Gemeinde und Vereinen sowie zusätzlich auch bei Veranstaltungen im Kindergarten möglich.

Eine nähere Beschreibung des beabsichtigten Nutzungsmosaik beim Haus der Vereine ist den Antragsunterlagen zum Haus der Vereine sowie dem verfahrensbegleitenden immissionsschützerischen Gutachten der Firma TECUM GmbH, Kempten zu entnehmen.

## 6.2 Niederschlagswasserbehandlung

Im gegenständlichen PG der 1. Änderung sind alle in der ursprünglichen B-Plan-Fassung enthaltenen Festsetzungen nach wie vor gültig und wurden bei der tatsächlich realisierten baulichen Umsetzung von dem von der Gemeinde Oberschöneegg beauftragten Büro Klinger Ingenieur GmbH auch berücksichtigt. In diesem Zuge ist auch die Berechnung/Bemessung der für die Versickerung notwendigen Flächen und Volumina erfolgt.

Auf eine detaillierte Wiedergabe aller erläuternden Details wurde deshalb verzichtet. Bedarfsweise wird auf den abschließenden Unterlagenstand des Ursprungsbebauungsplanes verwiesen.

## 6.3 Bauliche Nutzung und Höhenfestsetzungen (MD und MI)

Die Art der baulichen Nutzung wurde aus dem Bedarf und den weiterhin bestehenden Zielen der Gemeinde, mehr Bauland für Familien in Verbindung mit Fläche für ortsansässige kleinere Handwerksbetriebe oder Dienstleister zu schaffen, entwickelt und dementsprechend nunmehr als Mischgebiet (MI) auf den 5 Bauparzellen östlich der Erschließungsstraße festgesetzt.

Auf den beiden Parzellen westlich der Erschließungsstraße wird Dorfgebiet (MD) festgesetzt, da hier das bestehende östlich gelegene Dorfgebiet fortgeführt wird. Aufgrund der nur geringen Größe des Gebiets wurden abweichend von § 5 Abs. 2 BauNVO sind Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen im Dorfgebiet ausgeschlossen.

Nach wie vor sind trotz Änderung des angestrebten Gebietscharakters einer Mischbebauung Tankstellen gemäß § 5 Abs. 9 BauNVO bzw. § 6 Abs. 7 sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, aufgrund der geringen Größe bzw. der Lage der ausgewiesenen Mischgebietszonen nicht zulässig.

Zur Wahrung eines maßstäblichen Charakters einer Ortsrandbebauung, der große zusammenhängende Baukörper nicht verträgt, wurde die offene Bauweise für das Gebiet festgesetzt. Zudem wurde die Planung nun überwiegend auf mittlere bis große Grundstücke ausgerichtet, die dem Bedarf der Baulandinteressenten im ländlichen Raum entsprechen können. Die relativ großen Baufenster ermöglichen zudem eine weitgehend flexible Gebäudesituierung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) definiert. Insgesamt wird mit einer GRZ von 0,35 ein der topographisch erhöhten Ortsrandlage angepasstes, eher geringes bis mittleres Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Andererseits lässt die festgesetzte GRZ eine angemessene, relativ flächensparende Bauweise und eine damit verbundene Schonung der Ressourcen zu.

Für die jeweiligen Baufenster wurde zudem die zulässige Zahl an Wohneinheiten pro Gebäude mit „2“ festgesetzt, um in den Wohnhausanteilen der beabsichtigten Mischbebauung jeweils eine Einliegerwohnung zu ermöglichen.

Die Gebäude sollen sich grundsätzlich an die Geländesituation anpassen. Dies wird erreicht, indem die Gebäudebezugshöhen sich an der nun schon vorhandenen Erschließungsstraße orientieren. Die Höhenfestlegung der Gebäude bezieht sich auf die Straßenkante und sieht vor, dass vom Gebäudeeingang aus ein leichtes Gefälle zur Straße möglich ist, damit ankommendes Regenwasser geordnet vom Gebäude weg abfließen kann. Aufgrund des nach Nordosten abfallenden Geländes darf die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe der von der Erschließungsstraße

südwestlich gelegenen Gebäude max. 30 cm über der zugeordneten Erschließungsstraße liegen. Die ohnehin aufgrund der Gefällesituation niedriger liegenden nordöstlichen und südöstlichen Gebäude können mit ihrer Fertigfußbodenhöhe maximal auf der Höhe des Straßenrandes der Erschließungsstraße gebaut werden.

Die Höhenentwicklung der Gebäude selbst wird durch die Festsetzung der Wandhöhen (OK Rohfußboden jeweils unterstes Wohngeschoss bis OK Pfette Dachstuhl) geregelt.

#### 6.4 Gestalterische Festsetzungen

Um der erhöhten Lage am Ortsrand gerecht zu werden und ein relativ homogenes Erscheinungsbild zu erreichen, wurden ortstypische Satteldächer festgesetzt, die symmetrisch auszubilden sind. Daneben sollen jedoch auch Walmdächer (die Länge des Dachfirsts muss dabei jedoch mindestens die Hälfte der längeren Gebäudeseite betragen) sowie im östlichen Teilbereich des MI auch flacher geneigte Pultdächer zugelassen werden, um den Wünschen der Bauwerber entgegen zu kommen.

Sogenannte „Toskana-Häuser“ mit quadratischen Grundrissen und sehr flachen Zelt- oder Walmdächern mit kurzem First sind von der Gemeinde am Ortsrand aufgrund der guten Einsehbarkeit nach wie vor nicht gewünscht, zumal sie sich im Übergang zur Altortbebauung mit zwei westseitigen Baugrundstücken in MD-Kategorie schlecht in das Ortsbild einfügen.

Die Spanne der möglichen Dachneigungen von 28° bis 42° im MD lässt sowohl moderne als auch an traditionelle Baukörper angelehnte Dächer zu, wobei sehr flache Dächer ausgeschlossen wurden um den dörflichen Charakter des Gebietes zu bewahren.

Bei der Spanne der möglichen Dachneigungen von 15° bis 35° im MI wurden bewusst auch flachere Dächer zu zugelassen um kleineren Handwerksbetrieben mehr Gestaltungsspielraum zu geben.

Regelungen für Dachgauben und Anbauten sind weiterhin so gefasst, dass auf der einen Seite ein gewisser Spielraum bestehen bleibt, auf der anderen Seite jedoch eine zu unruhige Dachlandschaft vermieden wird. So sind z.B. Dachgauben erst ab 35° Dachneigung zulässig und es dürfen lediglich jeweils gleiche Gaubenarten pro Gebäude verwendet werden. Auch die Anzahl der Gauben wurde per Festsetzung begrenzt, die Summe aller Gaubenbreiten je Dachseite darf die Hälfte der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

Um den Gestaltungsspielraum nicht übermäßig zu beschneiden, wird weiterhin auf die Festsetzung einer bestimmten Firstrichtung verzichtet. Jedoch spricht einiges für eine ost-west-orientierte Ausrichtung mit den Dachflächen nach Süden. Energetisch gesehen kann daher insbesondere auch mit der aktiven Solarnutzung gearbeitet werden, was bei der jährlichen Sonnenstundenbilanz im Unterallgäu und unter dem Aspekt des nachhaltigen Bauens auch ein wesentlicher Gesichtspunkt bei der Planung ist. Es ist darüber hinaus zulässig, aktive Solarelemente in vertikale Fassadenelemente zu integrieren, um auch im Winter den vor allem dann benötigten Solareintrag aus entsprechenden Anlagen gewinnen zu können.

Die Festsetzung der höchstzulässigen Abgrabung in Verbindung mit dem vorhandenen Gelände und dem Gefälle nach Südwesten begünstigen eher eine nach Süden orientierte Gebäudestellung.

#### 6.5 Grünordnung

Die im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Hinweise durch Text werden unverändert aufrechterhalten. Ziel der Gesamtplanung und des grünordnerischen Konzeptes war es, die größtenteils schon erfolgten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst gering zu halten. Ein wichtiges Kriterium dafür war und ist, die Bauflächen in Ortsrandlage mit Großbäumen und Obstgehölzen in den landschaftlichen Zusammenhang der näheren Umgebung einzufügen.

## 7 Flächenbilanz

Das PG der 1. Änderung umfasst eine Gesamtfläche von rund 1,58 ha und unterteilt sich nunmehr nach folgender Aufschlüsselung:

SO Parkplatzfläche (bereits hergestellt + in Betrieb)	5.225	m <sup>2</sup>
MI Mischgebietsfläche	3.555	m <sup>2</sup>
MD Dorfgebietsfläche	1.340	m <sup>2</sup>
Straßenfläche zwischen MI und MD	800	m <sup>2</sup>
- davon Multifunktionsstreifen	65	m <sup>2</sup>
Straßenfläche Erschließung SO	320	m <sup>2</sup>
Grünfläche öffentlich	4.360	m <sup>2</sup>
Fußweg / Feldweg	120	m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>15.785</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

## 8 Umweltbericht

Da sich durch die gegenständliche 1. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanstandes die Grundzüge der Planung nicht ändern und es zu keiner baulich bedingten Neuinanspruchnahme von Natur und Landschaft und damit zu keinen weiteren zu erwartenden Umweltauswirkungen kommt, wird von einer umfassenden Umweltprüfung abgesehen. Auch die bisher bestehende Ausgleichsbedarfsermittlung sowie Zuordnung der bereits umgesetzten und wirksamen Kompensationsfläche bleibt unverändert aufrecht erhalten. Der bestehende Umweltbericht mit verbal argumentativer Beschreibung und Bewertung bleibt mit Ausnahme der nachfolgend behandelten Aspekte und Veränderungen für die Schutzgüter in seiner bisherigen Form und Gesamtbeurteilung bestehen. Es wurden dabei insgesamt fünf Stufen unterschieden: geringe, geringe bis mittlere, mittlere, mittlere bis hohe und hohe Erheblichkeit.

### 8.1 Schutzgut Mensch (Wohnen – Immissionsschutz)

#### **Bestand und Bewertung**

Das räumliche Umfeld des Plangebietes ist v. a. durch die Emissionen durch verkehrliche Belastungen von der Hauptstraße und des Stolzenhofer Weges, des Siedlungsbestandes (Dorfgebiet) mit Hausbrand und Fahrzeugbewegungen sowie die Emissionen durch das Haus der Vereine (mit entsprechenden Verkehrsemissionen) geringfügig vorbelastet.

Weiterhin können von den benachbarten intensiv landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen Emissionen (u. a. Geruchs- und Lärmemissionen) ausgehen, wie sie in Zusammenhang mit einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese Emissionen können auch zu unüblichen Zeiten wie früh morgens, spät-abends oder an den Wochenenden und besonders zu den Erntezeiten auftreten. Diese sind ortsüblich, unvermeidlich und nach § 906 BGB hinzunehmen.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im PG nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden und auch im rechtsgültigen FNP nicht dargestellt.

### **Auswirkungen**

Während der Bauphase des südwestseitig benachbarten Hauses der Vereine ist vorrangig von temporären Beeinträchtigungen v. a. durch Lärm, Staub und Abgase (verursacht durch Bauarbeiten, Baustellenverkehr, etc.) auszugehen. Dadurch dürfte insbesondere die Erholungseignung in den Gärten des angrenzenden Siedlungsbestandes sowie des westlichen Teils des PG zumindest temporär stärker eingeschränkt sein. Es ist insgesamt von einer geringen bis mittleren baubedingten Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch (Wohnen-Immissionsschutz) auszugehen.

Anlage- und betriebsbedingt sind dagegen im Hinblick auf die bestehenden Vorbelastungen lediglich geringe zusätzliche Erheblichkeiten durch die geplanten Parkplatzflächen auf die bestehende und die nun geplante Mischbebauung zu erwarten, die lediglich am äußersten östlichen Rand der jeweiligen Baufenster zu Überschreitungen der Immissionsricht- und Orientierungswerte führen (s. Kap. 9 und Anlage Schalltechnische Untersuchung) und entsprechende Schutzmaßnahmen bzw. Handlungsauflagen für die späteren Grundstückseigentümer nach sich ziehen. Die gewählten Abstände des Sondergebietes und des geplanten Hauses der Vereine zum nördlich benachbarten Baugebiet und den bestehenden Wohngebäuden sind als ausreichend groß einzustufen, sofern die geplanten und festgesetzten aktiven Lärmschutz- bzw. Abschirmungsmaßnahmen realisiert sind. Somit können die entsprechenden Grenzwerte der 16. BImSchV sowohl tagsüber als auch nachts an zumindest 3 Gebäudeseiten der Mischbebauung ostseits der gebietsinternen Erschließungsstraße (Stichstraße „Im Erget“) eingehalten werden.

Die als ursprünglicher Lösungsansatz beabsichtigte Nutzungsbeschränkung für die westlichen Parkreihen auf dem Parkplatz (nur tagsüber zu beparken) hat sich in den zurückliegenden zwei Jahren der praktischen Benutzung als nicht wirklich praktikabel herausgestellt.

Bezüglich der Lärmimmissionen wurde von der Firma TECUM GmbH., Kempten ein Lärmschutzgutachten<sup>1</sup> erstellt und in die vorliegenden Unterlagen eingearbeitet.

### **Ergebnis**

Insgesamt kann deshalb für den Planungsstand der 1. Änderung von einer durch das Vorhaben verursachten **geringen bis mittleren Erheblichkeit gegenüber dem Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)** ausgegangen werden.

## **8.2 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

### **Bestand und Bewertung**

Das Plangebiet selbst weist eine bewegte Oberflächengestalt und in seinen Randzonen eine eher extensive, teils gärtnerisch-kleinlandwirtschaftlich geprägte Nutzungsstruktur auf. Das Gelände fällt vom Stolzenhofer Weg bzw. vom südlichen Feldweg mit einer Neigung von ca. 8 % in Richtung Gebietsmitte ab und bildet somit ungefähr in der räumlichen Mitte des Plangebiets eine Senke. Die Senke weist wiederum ein Gefälle nach Nordosten mit einer mittleren Neigung von ca. 7 % auf.

Die gesamte Fläche westlich und südwestlich des großen Parkplatzes wird derzeit nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und ist weitgehend gehölzfrei. Lediglich ganz im Süden, gegenüber dem geplanten Standort für das Haus

<sup>1</sup> TECUM GmbH., Kempten: Schalltechnische Untersuchung Bauvorhaben „Haus der Vereine“ in Oberschöneegg, Ermittlung der Geräuschimmissionen im Umfeld des Bauvorhabens, Bericht vom 24.02.2020, Bericht Nr.: 19.007-1

der Vereine befindet sich ein kleinflächig älterer Obstbaumbestand mit positiver Wirkung auf das Ortsbild. Nach Südwesten und Westen zum Dorfgebiet hin sind im südlichen Bereich Gehölze, wie z. B. Birke, Fichte, Obstbäume sowie westlich außerhalb des PG größere und teils ältere Sträucher vorhanden. Diese bilden derzeit den Ortsrand und binden die westlich angrenzende Bebauung bzw. die Grundstücksbrache (nach Abriß des ehemaligen Anwesens Hauptstraße 30) auf Fl.-Nr. 64 zumindest teilweise, wenn auch lückig in die freie Landschaftsbild ein. Nach Norden anschließend ist keine wirksame Ortseingrünung mehr vorhanden. Die begleitende Strauchpflanzung am Feldkreuz (beim südlichen Feldweg) stellt den einzigen Gehölzbestand abseits der Siedlung dar.

Eine Vorbelastung gegenüber dem Schutzgut Orts- und Landschaftsbild für die im PG geplante Mischbebauung stellen insbesondere die fehlende Ortsrandeingrünung an den bestehenden Ortsrändern der näheren Umgebung wie z. B. am bisherigen Schützenheim (geplanter Standort Haus der Vereine) mit umgebenden Pkw-Stellplätzen oder südöstlich an den entlang der Hauptstraße bestehenden Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Anwesen sowie nunmehr auch die weitflächig asphaltierten öffentlichen Parkplatzbereiche im zugehörigen Sondergebietsteil dar. Auch der übergroße Baukörper der Betriebsgebäude Firma Ehrmann, der sich ebenfalls topographisch erhöht südwestlich des Bauvorhabens befindet, stellt durch seine Fernwirkung eine Vorbelastung für das ländlich geprägte Landschaftsbild dar.

Besondere städtebauliche Blickbeziehungen im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild (z. B. zu den Kirchtürmen benachbarter Ortschaften) ebenso wie markante Blickachsen werden infolge der Realisierung des Vorhabens nicht beeinträchtigt.

### **Auswirkungen**

Baubedingte Beeinträchtigungen (z. B. durch Baumaschinen, Krane, nicht fertiggestellte Gebäudeteile und zwischengelagertes Baumaterial oder Aushubmengen) sind aufgrund der nur bedingt einsehbaren Ortsrandlage, insbesondere aufgrund der voraussichtlich zeitlich gestaffelten Bebauung der Grundstücke sowie unter Berücksichtigung von Art und Umfang des Vorhabens als Beeinträchtigungen mittlerer Erheblichkeit zu bewerten.

Durch die topographisch erhöhte Lage ist das nun geplante Mischbaugebiet aus Richtung Norden vom Stolzenhofer Weg und von Osten von der freien Landschaft her gut einsehbar, der geplante, obwohl großflächige Parkplatz entfaltet jedoch aufgrund der Lage in einer Senke keine besondere Fernwirkung.

Anlagebedingt ist vor dem Hintergrund von Lage, Art und Umfang der zulässigen Bebauung nach bisherigem Planungsstand im PG von durchaus mittleren Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild auszugehen. Zwar wird im Rahmen der begleitenden Grünordnungsplanung auch eine optisch qualitätsvolle Baugebietsdurch- und Ortsrandeingrünung durch die festgesetzten Baumpflanzungen auf dem breitem öffentlichen Grünstreifen und im Bereich des Parkplatzes sowie auch auf Privatgrund hergestellt, jedoch werden die aus Gründen der Lärmabschirmung zwingend zur Errichtung festgesetzten Lärmschutzwände entlang der westlichen Randzonen des Großparkplatzes die optische Qualität des Plangebietes in erheblichem Maße negativ beeinflussen und nicht zu einem ungestörten Gesamtbild dieser östlichen Ortrandzone beitragen.

Betriebsbedingt bzw. infolge der Mischgebiets- und Parkplatznutzung sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen gegenüber dem Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

### **Ergebnis**

Zusammenfassend sind deshalb aufgrund der Art und des Umfanges des Vorhabens sowie aufgrund der lediglich temporären baubedingten Beeinträchtigungen und den geplanten Maßnahmen zu einer qualitätsvollen Baugebietsdurch- und Ortsrandeingrünung **Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** zu erwarten.

### 8.3 Zusammenfassung

In der nachfolgenden Tabelle sind die aktualisierten Ergebnisse zum besseren Überblick zusammengefasst:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
<b>Boden</b>	Hohe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>mittel</b>
<b>Oberflächengewässer</b>	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	<b>nicht betroffen</b>
<b>Grundwasser</b>	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>gering bis mittel</b>
<b>Klima / Luft</b>	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>gering</b>
<b>Tiere und Pflanzen</b>	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>gering</b>
<b>Mensch (Erholung)</b>	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>gering</b>
<b>Mensch (Immissionsschutz)</b>	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	<b>gering bis mittel</b>
<b>Orts- und Landschaftsbild</b>	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>mittel</b>
<b>Kulturgüter Sachgüter</b>	nicht betroffen / gering	nicht betroffen / gering bis mittel	nicht betroffen / gering	<b>nicht betroffen gering</b>

## 9 Immissionsschutz

### Lärmimmissionen:

Für die geplante Dorf- bzw. Mischgebietsfläche sind im Hinblick auf mögliche Immissionen insbesondere der bestehende öffentliche Großparkplatz und das angrenzend an das PG geplante Haus der Vereine relevant.

Um mögliche Auswirkungen oder Einschränkungen für die Planung abzuklären wurde vom Büro Tecum GmbH eine Schalltechnische Untersuchung mit dem Titel „Bauvorhaben „Haus der Vereine“ in Oberschöneegg, Ermittlung der Geräuschimmissionen im Umfeld des Bauvorhabens“ vom 24.02.2020 angefertigt. Dort wird aufgezeigt, welche Geräuschimmissionen sich aus den Nutzungen des öffentlich gewidmeten Parkplatzes nebst Zubringer (Stolzenhofer Weg) und dem „Haus der Vereine“ ergeben.

Bei der Schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschemissionen

- aus dem Parkplatzflächen,
- durch Ab- und Zugang von Personen vom/zum Großparkplatz,
- aus dem Raucherbereich,
- durch Außenbewirtschaftung bzw. Terrasse,
- durch Geräuschabstrahlung der Mehrzweckhalle und der Sporträume sowie
- von Raumluftechnischen Einrichtungen, Zu – und Abluftöffnungen

im relevanten Nachtzeitraum ermittelt und zu einer **Gesamtbeurteilung** zusammengeführt.

Dadurch wurden Lärmkarten generiert, die darstellen, in welchen Bereichen des Plangebietes der für Misch- und Dorfgebiete maßgebliche Grenzwert von 45 dB(A) nach TA Lärm im Nachtzeitraum eingehalten werden kann und an welchen nicht.

Aus diesen Lärmkarten, welche nachfolgend darstellt sind, kann laut Schalltechnischer Untersuchung<sup>2</sup> abgelesen werden, „dass bei Errichtung der in den Anlagen dargestellten Schallschirme nur an den zum Parkplatz gewandten Gebäudeseiten der östlichen Häuser und dort in den Obergeschossen mit Überschreitungen des Nacht-IRW von 45 dB(A) zu rechnen ist (Anlage 3.2). An allen anderen Seiten bzw. Gebäuden sowie insgesamt im EG (Anlage 3.1) wird der Nacht-IRW eingehalten, unterschritten bzw. erheblich unterschritten.“ Diese Überschreitung gilt nur für den Nachtzeitraum. Am Tag gibt es keinerlei Immissionskonflikte im Plangebiet.

Aufgrund der angesprochenen Überschreitungen wurde die Festsetzung notwendig, dass bei den betroffenen Baugrundstücken keine zum Lüften erforderlichen Aufenthaltsraumfenster angeordnet werden dürfen. Des Weiteren wurden in der Schalltechnischen Untersuchung eine Reihe von Auflagenvorschlägen für die Errichtung des „Hauses der Vereine“ wie z. B. die nötigen Schalldämm-Maße für Außenflächen und der Begrenzung des Schallleistungspegels von im Freien wirksamen raumluftechnischen Anlagen auf höchstem  $L_{wa} = 70$  dB(A).

Durch die **Vermeidungsmaßnahmen** (Festsetzungen für den Bebauungsplan und Auflagen für das „Haus der Vereine“) kann sichergestellt werden, dass Grenzwerte der TA Lärm nun eingehalten werden und **somit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können**.

Für detailliertere Informationen dazu wird auf die Anlage 1 „Schalltechnische Untersuchung Bauvorhaben „Haus der Vereine“ in Oberschöneegg, Ermittlung der Geräuschimmissionen im Umfeld des Bauvorhabens, Bericht vom 24.02.2020, Bericht Nr.: 19.007 des Fachbüros TECUM GmbH. verwiesen.

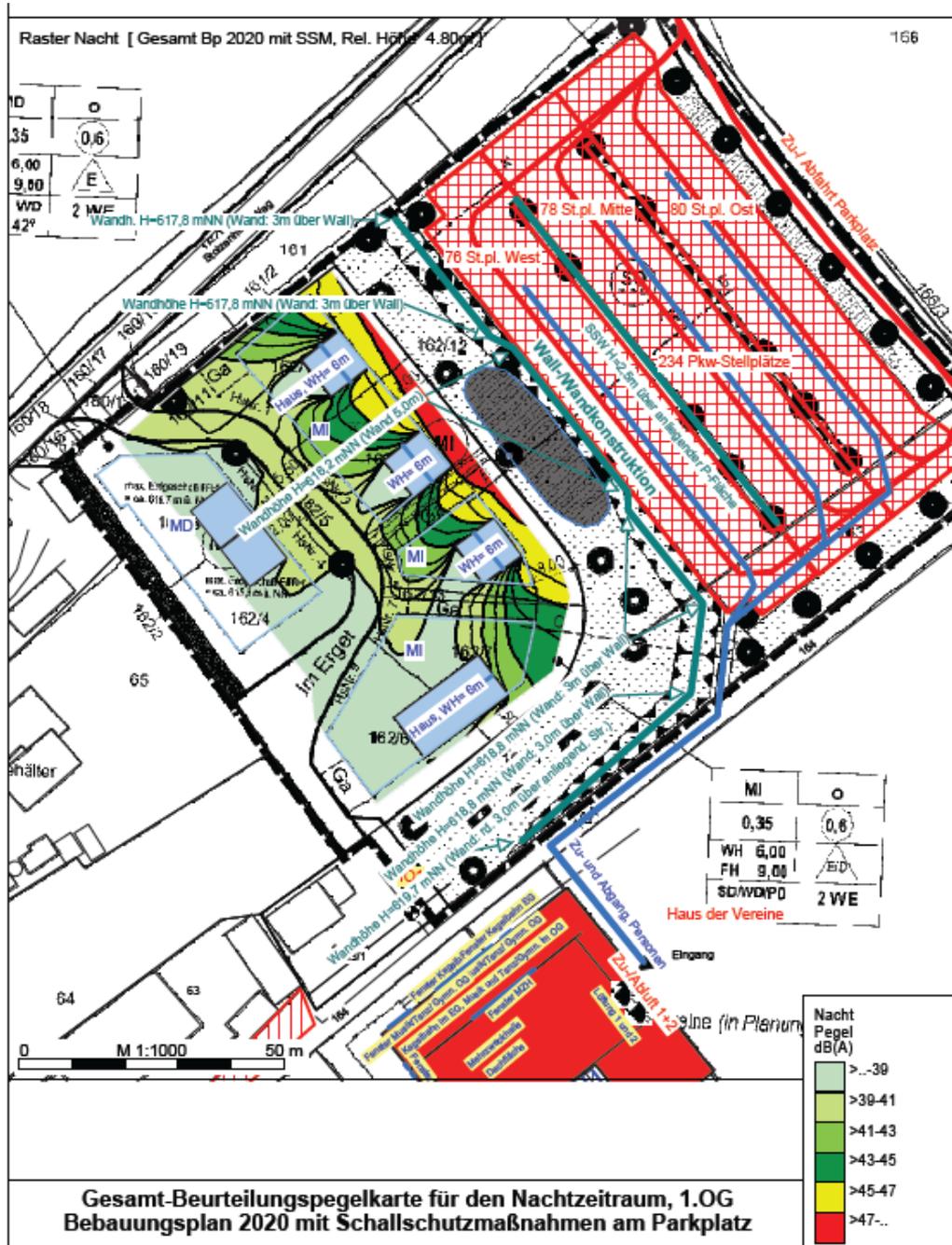
---

<sup>2</sup> TECUM GmbH., Kempten: Schalltechnische Untersuchung Bauvorhaben „Haus der Vereine“ in Oberschöneegg, Ermittlung der Geräuschimmissionen im Umfeld des Bauvorhabens, Bericht vom 24.02.2020, Bericht Nr.: 19.007-1

Lärmkarte Anlage 3.1 der Schalltechnischen Untersuchung: Immissionssituation in 2,10 m Höhe



Lärmkarte Anlage 3.2 der Schalltechnischen Untersuchung: Immissionssituation in 4,80 m Höhe



Landwirtschaft:

Die von der Landwirtschaft von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden, meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen (diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spät-abends, auftreten – insbesondere während der Erntezeiten), sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

Typische Landwirtschaftliche Vorgänge bzw. Emissionsquellen sind z.B.:

- Ausbringung organischen Düngers und damit zusammenhängende Geruchsbelästigungen
- Landwirtschaftlicher Maschineneinsatz, auch außerhalb sonst üblicher Arbeitszeiten.

## 10 Technische Erschließung und Infrastruktur; Ver- und Entsorgung

Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan haben sich durch die gegenständliche Planänderung keine Unterschiede ergeben.

Auf eine detaillierte Wiedergabe aller erläuternden Details wurde deshalb verzichtet. Bedarfsweise wird auf den abschließenden Unterlagenstand des Ursprungsbebauungsplanes verwiesen.

## 11 Bearbeitungs- und Plangrundlagen

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen verwendet, die dem unterzeichnenden Büro durch die Gemeinde Oberschöneck als Auftraggeber überlassen worden waren. Zudem wurden als Bearbeitungsgrundlage Luftbilder / digitale Orthophotos des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation verwendet.

## 12 Quellenverzeichnis zur 1. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanstandes

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung v. 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789)
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitale Orthophotos / Flurkarte; Februar 2020
- TECUM GmbH., Kempten: Bauvorhaben „Haus der Vereine“ in Oberschöneck, Ermittlung der Geräuschmissionen im Umfeld des Bauvorhabens, Bericht vom 24.02.2020, Bericht Nr.: 19.007-1
- 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Oberschöneck mit Stand vom 30.09.2015

## AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass dieser Bebauungsplan bestehend aus der Begründung (Seiten 1 bis 16), den textlichen Festsetzungen (Seiten 1 bis 17) und der Planzeichnung in der Fassung vom xx.yy.2020 dem Beschluss des Gemeinderates vom xx.yy.2020 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Oberschöneck, den .....

(Siegel)

.....  
Günther Fuchs, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

Planverfasser:

Planungsbüro DAURER+HASSE  
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner  
Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen

---

Andreas Müller  
M.Sc. Umweltplanung

---

Wilhelm Daurer  
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner