

Gemeinde Hopferau
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan Nr. 8
„Gewerbegebiet Am Vogelherd“

Entwurf
in der Fassung vom 14.09.2020

Inhalt:

Satzung	
Planzeichnung	M 1:1000
Schemaschnitt	M 1: 500
Ausgleichsflächenplan	(C. Wintergerst)
Begründung	
Umweltbericht	

Auftraggeber: Gemeinde Hopferau Hauptstraße 8 87659 Hopferau	Tel.: 08364.1674 Fax: 08364.987093 E-Mail: gemeinde@hopferau.de
Planung städtebaulicher Teil: abtplan - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de
Planung Grünordnung: Cornelius Wintergerst, Dipl.-Ing. FH Landespflege Baumgarten 124 A 87637 Eisenberg	Tel.: 08364.986284 Fax: 08364.986287

Satzung der Gemeinde Hopferau für den Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Am Vogelherd“, mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Hopferau folgende Satzung:

§1 Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Vogelherd“ liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage von Hopferau und umfasst das Grundstück mit der Fl. Nr. 33/6, Gemarkung Hopferau. Das Gebiet hat eine Größe von insgesamt 0,9 ha. Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§2 Bestandteile der Satzung

- 2.1 Die Satzung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Vogelherd“ besteht aus dem nachfolgenden textlichen Teil und dem zeichnerischen Teil jeweils in der Fassung vom 14.09.2020. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht in der gleichen Fassung beigefügt.

§3 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 3.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes wird teils als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO, teils als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Einzelhandelsbetriebe und Geschäfte zum Verkauf von Waren des Einzelhandels nicht zulässig. Dies gilt nicht für werkstattgebundenen Verkauf von Handwerks- und Gewerbebetrieben, soweit sie eine deutliche Unterordnung des Betriebes darstellen.
- 3.3 Im Teilgebiet GE gilt:
Es werden die unter § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 3.3.1 Die zulässige jeweils eine Wohnung (WE) für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist nur ausnahmsweise zulässig mit je max. 1 WE für den vorgenannten Personenkreis.
- 3.3.2 Diese ausnahmsweise zulässige eine Wohnung ist dem Betrieb zuzuordnen, in das Betriebsgebäude zu integrieren und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse unterzuordnen. Ausnahmsweise kann die Wohnung dann in einem eigenen Baukörper untergebracht werden, wenn aus betrieblichen Gründen eine Integration in das Betriebsgebäude z.B. wegen des Immissionsschutzes nicht möglich oder nicht zumutbar ist. Dabei ist das Wohn-/ Bürogebäude in Material und Form dem Betriebsgebäude anzupassen und durch ein Gebäudeteil mit ihm zu verbinden.
- 3.4 Im Teilgebiet MI werden die unter § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unter Hinweis auf §1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 3.4.1 Für Wohngebäude gilt: Es sind maximal insgesamt 10 Wohneinheiten im Teilgebiet MI zulässig.
- 3.4.2 Wohnnutzung ist nur im östlichen, talseitigen Teil des MI, Teilbereiche 1 und 2, zulässig. Hierbei darf im Teilbereich mit Index 2 maximal eine Wohneinheit und diese nur im 1. Obergeschoss entstehen.

§4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Geschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewandt werden. Für das Teilgebiet GE darf die Regelung des § 19 Abs.4 BauNVO insofern angewandt werden, als dass die Grundstücksfläche bis zur GRZ von 0,8 versiegelt werden darf.
- 4.2 Die in der Planzeichnung angegebenen Werte gelten als Obergrenze.

§5 Bauweise / Stellung der Gebäude

- 5.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
- 5.3 Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne untergeordnete Gebäudeteile wie beispielsweise Lichtschart, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

§6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 6.1 Stellplätze und Garagen dürfen auch außerhalb der definierten überbaubaren Flächen errichtet werden. Garagen mit direkter Zufahrt von der Straße haben einen Abstand von 5,00 m von der Hinterkante Straße einzuhalten, es sei denn, die Erschließung erfolgt über einen Privatweg.
- 6.2 Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen. Carports sind erlaubt. Dachbegrünung ist zulässig.
- 6.3 Nebengebäude ohne Feuerungsanlagen bis zu einer Grundfläche von 16 m² und mit einem umbauten Raum bis max. 50 m³ sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie müssen von der Hinterkante Straße einen Abstand von mind. 2,00 m einhalten und dürfen die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.

§7 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgend genannten Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Bei der Pflanzauswahl ist bei den mit "*" gekennzeichneten Baumarten das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu beachten. Es wird empfohlen, nur herkunftsgesichertes Pflanzmaterial zu verwenden. Dabei sind pro 400 m² Grundfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse II oder zwei Obstbäume zu pflanzen.
- 7.2 Pflanzlisten

Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung

Mindestpflanzgröße: Hochstamm oder Stammbusch, 3xv.m.B., St-U 14-16 cm

Acer campestre	- Feldahorn
Betula pendula *	- Sandbirke
Carpinus betulus *	- Hainbuche
Prunus avium *	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere / Eberesche
Sorbus torminalis	- Elsbeere

Obstbäume:

Empfohlene heimische Obstsorten, Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3xv.m.B., St-U 10-12 cm

Apfel: Kaiser Wilhelm / Maunzenapfel / Berner Rosenapfel / Wettringer Taubenapfel / Brettacher / Jakob Fischer / Jakob Lebel / Roter Boskop / Schöner aus Herrnhut

Birne: Gute Graue / Oberösterreichische Weinbirne / Alexander Lucas / Gellerts Butterbirne

Zwetschge: Hauszwetschge / Bühler Frühzwetschge / Wangenheimer Frühzwetschge / Hanita

Artenliste Sträucher:

Mindestpflanzgröße v. Sträucher: 3-5 Triebe, 60-100 cm

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselnuss
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- schwarzer Holunder
Salix caprea	- Sal-Weide
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Beerensträucher

Beerenobst, wie z.B. Brombeere, Himbeere, Johannisbeere, Stachelbeere usw. kann in verschiedenen Sorten verwendet werden.

- 7.3 Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabeleigentümer entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.
- 7.4 Die Einfahrten zu den Grundstücken sollen gepflastert oder in wassergebundener Decke ausgeführt werden.
- 7.5 Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens zwei Jahre nach Baubeginn der Gebäude zu erfolgen.

7.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung:

Geltungsbereich: 8.900 m²

Eingriff: 8.900 m² - 560 m² = 8.340 m² x Ausgleichsfaktor 0,4 = 3.336 m²

Ausgleichsfläche im Plangebiet: 560 m²

Es ist eine dreireihige Heckenstruktur mit drei Sträuchern pro Laufmeter (1 m Reihenabstand, versetzt gepflanzt; 1,5 m Abstand zwischen den Sträuchern) zu entwickeln und an den in der Planzeichnung dargestellten Standorten mit Obstbäumen oder Bäumen der 2. Wuchsordnung gemäß Pflanzliste zu überstellen.

Externe Ausgleichsfläche in Hopferried: 2.776 m²

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf den intensiv genutzten Wiesenflächen östlich von Hopferried.

Entsprechend dem Ausgleichsflächenplan:

Gewannennummer 2089 westlich vom Entwässerungsgraben:

916 m² (davon 110 m² Gewässerenerweiterung und Böschungsabflachung)

Gewannennummer 2092 östlich vom Entwässerungsgraben:

1.860 m² (davon 240 m² Gewässerenerweiterung und Böschungsabflachung)

2.426 m² Extensivgrünland:

Bei der Entwicklung zum artenreichen Extensivgrünland soll diese Fläche durch eine 2-3-malige Mahd einschl. Schnittgutabfuhr ausgehagert werden. Es darf keinerlei Dünger aufgebracht werden; von einer Beweidung ist wegen der Eutrophierung (Dung durch die Tiere) abzusehen. Das Mähgut sollte zwischen mähen und abräumen wenigstens 1 Tag am Ort liegenbleiben, damit Kleintiere das Mähgut verlassen können. Für die Erhöhung der Artenvielfalt soll Mähgut von räumlich benachbarten Magerflächen ausgebracht werden.

350 m² Gewässerenerweiterung mit Böschungsabflachung:

Der bestehende Entwässerungsgraben ist 0,80 bis 1,00 m breit und hat eine durchschnittliche Wassertiefe von 40-60 cm.

Der vorhandene Graben soll entsprechend dem Ausgleichsflächenplan zu einem natürlichen Gewässer ausgebaut werden. Für alle Baumaßnahmen soll soweit wie möglich das vorhandene Bodensubstrat verwendet werden. Die Böschungen werden mit einer Neigung 1:5 abgeflacht.

Die Restflächen (ohne Oberbodenandeckung) außerhalb des Wasserbereiches sollen als Magerrasen angelegt werden.

- 7.7 Der beiliegende Plan für Ausgleichsmaßnahmen, erstellt von C. Wintergerst, mit Datum vom 25.02.2020, ist Bestandteil der Satzung.

§8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)

8.1 Für das Bauland im Geltungsbereich werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	Max. WH	Max. Firsthöhe	Dachneigung	Bauweise	Anzahl der Geschosse
GE	7,00 m	835,00 m üNN	18° - 25°	E, o	II
MI	9,00 m	832,50 m üNN	18° - 25°	E, o	III

Erklärungen:

E = Einzelhausbebauung

o = offene Bauweise

II = maximal zwei Geschosse

III = maximal drei Geschosse

WH = Die Wandhöhe wird definiert: senkrechte Entfernung vom mittleren Gelände an den Ecken des Gebäudeteils bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der senkrechten Verlängerung der Außenwand.

Firsthöhe = Zur Bemessung der Firsthöhe gilt die Oberkante des Dachfirsts.

- 8.2 Es sind Satteldächer zulässig. Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkonen, auch als angesetzte Pultdächer, sind erlaubt.
- 8.3 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligen Dachplatten in naturziegelroter bis rotbrauner Farbe zu erfolgen. Solar- und Kollektorplatten auf dem Dach sind zulässig. Diese müssen parallel zur Dachneigung und im Abstand von maximal 0,15 m angebracht werden.
- 8.4 Für Dachaufbauten gilt:
Bei Dachaufbauten ist maximal ein Quergiebel pro Dachseite, alternativ maximal drei Dachgauben pro Dachseite zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand beträgt mindestens 2,00 m.
- 8.5 Der Dachüberstand beträgt mindestens 0,30 und maximal 1,80 m.
- 8.6 Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich zugelassen; desgleichen Bauteile aus Holz. Zulässig sind außerdem Gebäude in Holzbauweise und mit Holzverschalung verkleidete Massivbauten.
- 8.7 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.

§9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

- 9.1 Die Höhe der Einfriedungen auf 2,10 m beschränkt. Die Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nur in Form von einfachen Holzzäunen aus Latten oder waagerechten Stangen/ Brettern oder als Metallzäune ohne Zierrat zulässig. Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.
- 9.2 Das anfallende Oberflächenwasser (z. B. von Garagenvorplätzen und privaten Wegen) darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht oder in einen Regenwassersammelschacht eingeleitet werden. Betriebsflächen sind auch mit Asphaltbelag zulässig.
- 9.3 Veränderungen der Geländeoberfläche sind nur max. bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Abgrabungen zur Tieferlegung des Erdgeschosses sind auf das unbedingt nötige Maß zu beschränken. Geländeunterschiede sind mit natürlichen Böschungen mit flachen Neigungen (1 : 2,5) auszugleichen. Entlang der Nachbargrenze dürfen keine Veränderungen des Geländes vorgenommen werden.
- 9.4 Freiflächengestaltung:
Die nicht bebauten Flächen des Baugrundstücks sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Für das Baugesuch wird empfohlen, die Freiflächengestaltung mit der Kreisfachberatung für Gartenkultur des Landkreises Ostallgäu abzustimmen.
- 9.5 Die in der Planzeichnung eingetragenen privaten Verkehrsflächen dürfen nicht überbaut oder eingefriedet werden und sind freizuhalten.
- 9.6 Versorgungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

§10 Immissionsschutz

- 10.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche ein Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 entsprechend nachfolgender Tabelle aufweisen:

Tabelle: Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:

Quartier	Fläche in ha	L_{EK} in dB(A) / m ²	
		tags	nachts
Q1 / MI	0,24	60	45
Q2 / GE	0,30	60	45

Die festgesetzten Emissionskontingente gelten für Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Ein Vorhaben, dem eine ganze Teilfläche i zuzuordnen ist, erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach DIN ISO 9613-2 zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,i}$ der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung

$$L_{r,i} \leq L_{EK,i} - \Delta L_{i,j} \text{ (dB(A))}$$

erfüllt. Die Berechnung von $\Delta L_{i,j}$ erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 4.5. Die Lage der Quartiere ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die Kontingente sind im Bebauungsplan durch Planzeichnung eindeutig festgelegt. Im Übrigen gelten die Anforderungen der DIN 45691:2006.

Mit Vorlage des jeweiligen Bauantrags ist unaufgefordert ein Nachweis vorzulegen, aus dem die Einhaltung der o. a. Anforderungen hervorgeht.

- 10.2 Grundlage für die Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung – Bericht Nr. 2020 1247 von 10/2020. Das Gutachten wurden durch das Büro em-plan, Neusäß, erstellt.

§11 Hinweise und Empfehlungen

- 11.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke sowie des Betriebsgeländes ausgehenden Immissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind unvermeidlich und sind von den Anwohnern zu dulden.

Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tierauslauf, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und in der Nachbarschaft zu einem Dorfgebiet vermehrt zu tolerieren.

- 11.2 Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Abs. 1 bis 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) an die oben genannten Stellen unterliegen.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.“

11.3 Oberboden

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

11.4 Oberflächenwasser

Es wird empfohlen, den Keller als wasserdichte Wanne auszubilden. Die Ableitung des Regenwassers (einschließlich der Dachflächenwasser) erfolgt über Einleitung in den gemeindlichen Regenwasserkanal. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das bestehende Kanalnetz kann die aus dem Baugebiet abzuleitenden Schmutzwassermengen voraussichtlich aufnehmen.

Hinweis:

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln-TRENGW in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten.

11.5 Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmenträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelraum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmenträger zu beachten.

11.6 Altlasten:

Es liegen keine Hinweise auf altlastverdächtige Ablagerungen vor.

11.7 Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Aushub ist aufgrund der Ortsrandlage vor der Entsorgung entsprechend zu untersuchen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

§12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Am Vogelherd“ tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Hopferau, den

Rudolf Achatz, Erster Bürgermeister.....(Siegel)

Anlage: Schalltechnische Untersuchung 2020 1247, Bearbeitungsstand 10/2020, emplan, Neusäß

Begründung

1. Anlass – Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeinde Hopferau benötigt zur Sicherung der heimischen Erwerbsstruktur und Wirtschaftskraft Bauplätze. Für Betriebe im Gemeindegebiet stehen kaum geeignete Erweiterungsflächen zur Verfügung. Zwei ortsansässige Betriebe benötigen zur Verlagerung Bauflächen, da an ihren bisherigen Standorten eine Betriebserweiterung aus Flächenmangel und wegen möglicher immissionsrechtlicher Konflikte diese Möglichkeit nicht gegeben ist. Daher hat sich die Gemeinde dazu entschieden Gewerbebauflächen für die Ansiedlung örtlicher Betriebe auszuweisen. Parallel zum Bebauungsplan wird auch der Flächennutzungsplan geändert. Diesem ist eine Alternativenbetrachtung zu den Flächenpotentialen im Gemeindegebiet beigefügt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Fl. Nr. 33/6 der Gemarkung Hopferau. Dieses Grundstück liegt südlich der Hauptstraße / St 2008 am westlichen Ortsausgang von Hopferau.

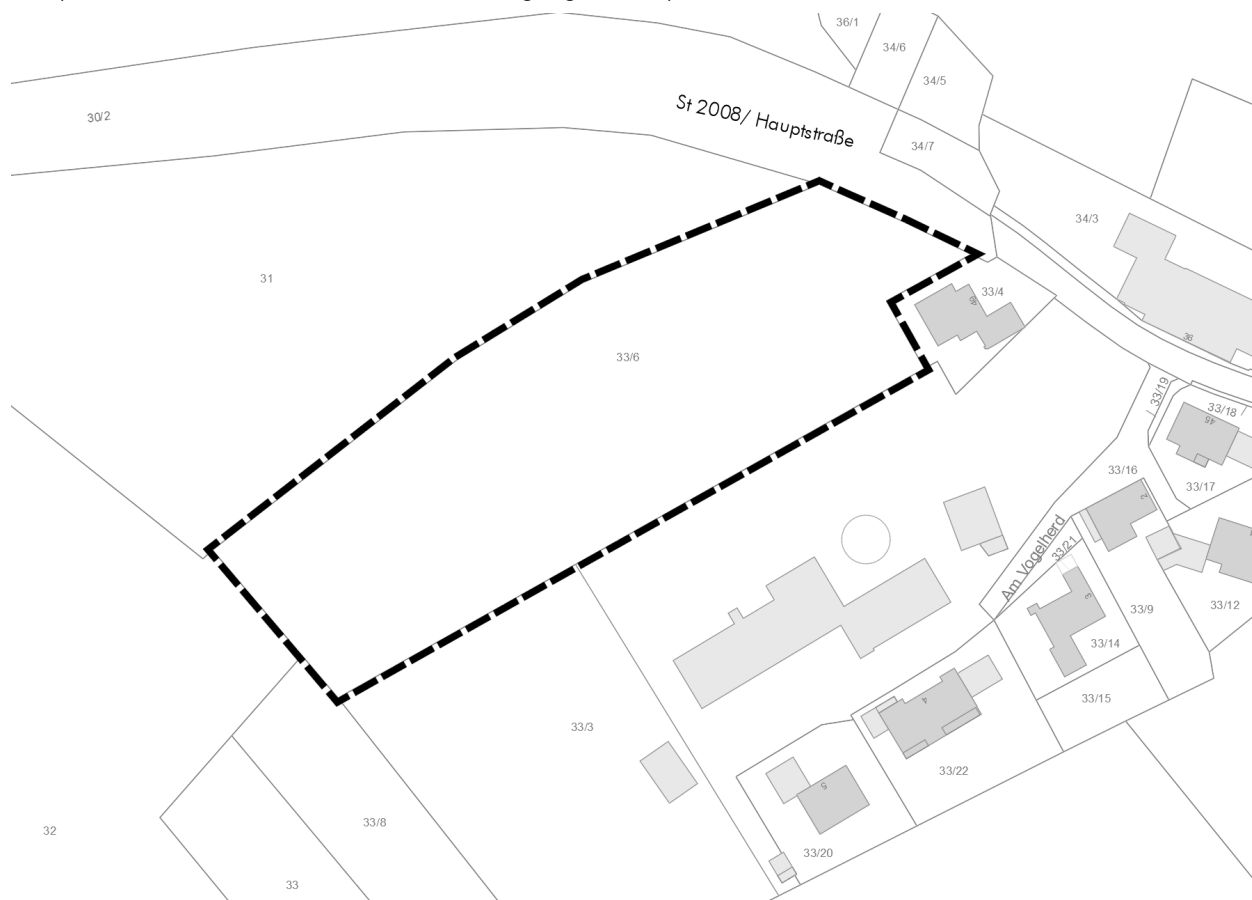


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2.1 Bestand

Das Gebiet liegt in der Nachbarschaft zum Dorfgebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Vogelherd“, welches auch einen aktiven Landwirt enthält. Der Bereich südlich der St 2008 zeigt ein starkes Relief. Höhenlinien im Geltungsbereich sind in der Planzeichnung eingetragen. Das Mischgebiet und die Staatsstraße sind mit Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen. Im Gebiet befindet sich eine geomorphologische Struktur, die als Hochpunkt mit 826,5 m ü NN. in Erscheinung tritt. Auf der anderen Seite der Hauptstraße liegt das Schloss Hopferau, weiter dorfeinwärts die Kirche St. Martin mit Friedhof.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Hinsichtlich der Lage in Nachbarschaft zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ sind die Belange von Natur und Landschaft durch die vorliegende Planung direkt betroffen: eine Struktur, die als

Drumlin gedeutet werden kann ist Teil des Plangebiets (B I 2.3.2.15 (Z)). Das Maß und der gestalterische Rahmen der möglichen Bebauung wird auf das Nötige begrenzt, um negative Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet als solches zu vermeiden.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Hopferau verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist hier als Fläche für die Landwirtschaft und Hochpunkt dargestellt. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 14 grenzt südlich und westlich direkt an. Eine südliche Ortsumfahrung für die St 2008 ist hier ebenfalls vorgesehen. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan geändert (§ 8 Abs. 3 BauGB), um eine gewerbliche bzw. Gemischte Baufläche darzustellen.

4. Planung

Aufgeteilt in zwei Baufenster sind Flächen festgesetzt, in denen die umzusiedelnden Betriebe untergebracht werden können. Für den östlichen Teil ergibt sich eine stärkere Korrelation mit dem Landwirt auf der Fl. Nr. 33/3, dessen Betriebsabläufe vorwiegend im nordöstlichen Hofbereich stattfinden.

Der untere Hangteil an der St 2008 ist nicht zu überbauen, kann jedoch anderweitig betrieblich genutzt werden. Im westlichen Plangebietsteil ist eine Teilfläche für den Ausgleich vorgesehen und im Anschluss daran Lagerflächen. Dies staffelt am Hochpunkt die Höhenentwicklung der Siedlungslage und verbessert die Einbindung ins Landschaftsbild.

4.1 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Generell gilt, dass alle Hauptgebäude Satteldächer erhalten. Abgeschleppte Dächer können auch in flacheren Neigungen auslaufen. Dachgauben/ Quergiebel sind nur ab mindestens 24° Dachneigung zulässig. Pro Dachfläche sind nur ein Quergiebel oder maximal drei Dachgauben zulässig. Hiermit soll erreicht werden, dass die das Ortsbild wesentlich prägende Dachlandschaft einen ruhigen und ausgeglichenen Eindruck vermittelt. Ausnahmen sollen bei Nebengebäuden und Garagen in Form von Pult- und Flachdächern sowie bei der Abweichung von der Hauptgebäuderichtung zugelassen werden.

Es können Einzelhäuser in maximal dreigeschossiger Bauweise entwickelt werden. Zur besseren Definition werden die Wand- und Firsthöhe festgesetzt, siehe Satzung § 8 Ziffer 1 mit den Erklärungen.

Im MI dürfen wegen der Hanglage maximal drei Geschosse entstehen, wohingegen im flacher ausfallenden GE nur zwei Geschosse zulässig sind.

Die zulässigen Maße für die Neubauten orientieren sich an der benachbarten Hofstelle mit Wirtschaftsteil. Die Höhe des Firstes ist durch absoluten Höhenbezug auf Normalnull beschränkt. Durch die Festsetzung der Wandhöhen wird die Höhenentwicklung der Gebäude im bewegten Relief ebenfalls begrenzt. Der Höhenbezug zur Bemessung der Wandhöhe wird auf das jeweilige Gebäudeteil angewandt; d.h. die Wandhöhen des im MI zu errichteten Gebäudes sind abschnittsweise definiert und können im östlichen und westlichen Teil separate Bezugsniveaus aufweisen. Es wurde zur Veranschaulichung ein Schemaschnitt erstellt, der die Höhenverhältnisse anhand von Gebäudebeispielen in Relation zum bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude im Süden darstellt. Bei guter Grundrissgestaltung kann auf alle Dachaufbauten verzichtet werden. In der Regel entsteht auf der Südseite eine Dachfläche für die Aufnahme von Photovoltaik- oder Konvektormodulen. Die vorgenannten Solarmodule sind dabei parallel zur Dachfläche zu montieren. In jedem Falle sollte eine ruhige Dachlandschaft erreicht werden. Die gewerbeüblichen Zäune von bis zu 2,10 m dürfen eingesetzt werden, aber nicht die für das Wenden von größeren LKWs vorgesehenen, gesondert ausgewiesenen privaten Verkehrsflächen von der Straße abgrenzen.

4.2 Wohnen und Beschränkung der Wohneinheiten

Im Gewerbegebiet GE ist maximal eine dem Betrieb zugeordnete Wohnung (1 WE) zulässig, sofern die Gemeinde diese als Ausnahme zulässt. Die Notwendigkeit ist zu begründen. Diese eine Wohnung ist dem Betriebsgebäude gegenüber in Grundfläche und Baumasse unterzuordnen. Ausnahmsweise kann die Wohnung in einem eigenen Baukörper untergebracht werden, wenn aus betrieblichen Gründen eine Integration in das Betriebsgebäude z.B. wegen des Immissionsschutzes nicht möglich oder nicht zumutbar ist. Dabei ist das Wohn/ Bürogebäude in Material und Form dem Betriebsgebäude anzupassen und durch einen Gebäudeteil mit ihm zu verbinden.

Mischgebiet: Hier sind in Wohngebäuden insgesamt maximal 10 Wohneinheiten zulässig. Betriebsbezogenes Wohnen, Betriebsleiterwohnungen und sonstige Wohnvorhaben stellen ebenfalls solche Wohneinheiten dar. Mehr Wohneinheiten sind nicht geeignet, um noch ein gesundes Wohn- und Arbeitsumfeld an dieser Stelle sicherzustellen. Die Wohnnutzung ist dabei auf den talseitigen, östlichen Teil des Baufensters (Index 1) zu legen. Im Bereich mit Index 2 ist eine Wohneinheit im 1. Obergeschoss, z.B. für Betriebsleiter, zulässig.

Die Bewohner haben sich mit den dorftypischen Emissionen der Landwirtschaft zu arrangieren und diese entschädigungslos hinzunehmen. Das Gebiet soll konzeptionell die benachbarte Hofstelle sowie Gewerbe- und Wohnnutzung verträglich miteinander verbinden.

4.3 Garagen und Stellplätze

Je regulärer Wohneinheit werden in der Regel zwei Stellplätze benötigt. Die Zufahrt vor Garagen stellt regelmäßig gefangene Stellplätze dar. Daher darf diese nicht auf die Anzahl notwendiger Stellplätze angerechnet werden. Östlich der Straße ist eine Fläche für ca. 5 Stellplätze, darunter einer auch mit 3,5 m Breite, vorgesehen. Sind Garagen abweichend von Art. 6 Abs. 4 BayBO vorgesehen, so müssen diese einen Mindestabstand zur Grenze von 1,50 m einhalten. Zusätzlich sind diese grenznahen Garagen gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO auszuführen. Garagen mit direkter Zufahrt von der Straße haben einen Abstand von 5,00 m von der Hinterkante Straße einzuhalten. Hiervon kann abgewichen werden, sofern die Garage über den Privatweg des Hinterliegert erreicht werden kann.

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Am Vogelherd“ leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

5. Grünordnung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage an. Derzeit wird das Gelände des Plangebietes als intensives Grünland genutzt.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge mit amtlichen Biotopen und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Im Plangebiet selbst befinden sich somit keine besonderen Flächen wie Naturschutzgebiete, Biotopflächen, Wald oder sonstige Schutzflächen.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Pro 400 m² ist mindestens ein einheimischer Laubbaum der zweiten Wuchsklasse oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Der dem Straßenraum der Planstraße zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten.

Die Festsetzungen in den nicht betrieblich genutzten Flächen sollen zusätzlich zur Einbindung in die Umgebung beitragen. Insbesondere durch die Pflanzung von Obstbäumen oder Bäumen der Wuchsklasse 2 soll die dorftypische Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden.

Für die Durchgrünung des Baugebietes sollen bevorzugt Obstbäume verwendet werden, wobei auch Halbstämme im seitlichen und rückwärtigen Gartenbereich zulässig sind. Die Baum- und Straucharten können der Liste der Satzung (§ 7 Ziffer 1) entnommen werden. Bei der Pflanzauswahl ist bei den mit "*" gekennzeichneten Baumarten das Forstvermehrungsgutgesetz zu beachten. Es wird empfohlen, nur herkunftsgesichertes Pflanzmaterial zu verwenden.

Für die o.g. Gestaltung wird auch auf die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes hingewiesen. Auf die Beratungsmöglichkeit durch die Gartenbaufachberatungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu wird ausdrücklich aufmerksam gemacht.

5.1 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Vogelherd“ wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Ein- bzw. Durchgrünung des Gebietes entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen festgesetzt.

Die Eingriffsfläche betrifft die Bauflächen des Gewerbegebietes mit Verkehrsflächen, Stellplätzen und allgemeinen Flächen, nicht jedoch die Ausgleichsfläche von 560 m². Dies ergibt einen Eingriff von 0,83 ha. Der niedrige Versiegelungsgrad (GRZ 0,35, Typ B) und die bisher intensive landwirtschaftliche Nutzung (Gebiet niedriger Eingriffsschwere, Kategorie I) begründen Feld B I der Matrix des Leitfadens. Es wird in Anbetracht der Durchgrünung ein Ausgleichsfaktor von 0,4 gewählt. Somit ergeben sich 0,33 ha Ausgleichsflächenbedarf. Eine Fläche von insgesamt 560 m² wird innerhalb des Plangebietes als Ortsrandeingrünung mit dreireihiger Heckenstruktur bereitgestellt. Die dreireihige Hecke wird mit Bäumen überstellt, um der Eingrünung zusätzlich Höhenstruktur zu verleihen und die Einbindung ins Landschaftsbild zu verbessern.

Auf den externen Ausgleichsflächen östlich von Hopferried (Fl. Nr. 886/2 und 886, bzw. Gewinnengrenze 2089 und 2092) werden gemäß dem Plan für Ausgleichsflächen im Bereich des Gewässers Böschungsabflachungen und Erweiterungsmaßnahmen ergriffen. Auf den Grünflächen erfolgt die Entwicklung extensiv genutzter, artenreicher Flächen.

Auf Grund der derzeit laufenden Flurbereinigung sind im Ausgleichsflächenplan auch die künftigen Flurstückszuschnitte, die sog. Gewinnengrenzen, dargestellt.

6. Planung - Erschließung

Straßen

Das Gebiet an der Staatsstraße 2008, die von Eisenberg kommend nach Hopfen am See weiterführt. Die Gewerbegrundstücke werden über einen Abzweig und eine Planstraße an die Staatsstraße angebunden. Für mögliche Erweiterungen nach Norden kann eine Stichstraße zur Fl. Nr. 31 eingerichtet werden. Dies erfordert eine gesonderte Bauleitplanung und Umwidmung der öffentlichen Grünfläche (9 m Breite).

Wasserwirtschaft

Im Umgriff des Plangebietes ist kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet vorhanden. Aufgrund des Reliefs kann eine Gefährdung durch wild abfließendes Wasser nicht ausgeschlossen werden. Dies sollte bei der Planung der Gebäude und Verkehrswege berücksichtigt werden und ggf. sind geeignete Maßnahmen vorzusehen.

Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- bzw. Hangschichtenwasser sichern muss.

Lage zu Gewässern

Oberirdische Gewässer werden durch das Plangebiet nicht berührt. Die geplanten Bauflächen liegen hochwassergeschützt.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung, einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant, erfolgt von der Gemeinde Hopferau. Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt.

Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem zur vollbiologischen Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Füssen. Es ist sicherzustellen, dass kein verschmutztes Fremdwasser (Regen-, Oberflächenwasser) zur Kläranlage gelangt. Auf die Vermeidung von Fehlan schlüssen ist zu achten.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die unverschmutzten Niederschlagswasser sind vor Ort zur Versickerung zu bringen. Priorität hat dabei eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Soweit dies aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse oder hoher Grundwasserstände nicht möglich ist, soll das Regenwasser in Teichen oder in einer Zisterne mit angeschlossenem Sickerschacht aufgefangen werden. Im Zuge der Erschließung wird ein Regenwasserkanal für die nicht versickerbaren, unverschmutzten Oberflächenwasser eingerichtet, in den gedrosselt eingeleitet werden darf. Die Ableitung erfolgt über das bestehende Trennsystem im Bereich der Hauptstraße.

Die befestigte Breite von Zufahrten und Zugängen sollte grundsätzlich auf das notwendige Maß beschränkt werden. Befestigungen darüber hinaus sollen versickerungsfähig sein (z. B. Rasenpflaster).

Niederschlagswasser von Straßen und Wegen soll, soweit es Bebauung, Untergrundverhältnisse und Straßenkörper zulassen, ungehindert über die Fahrbahn ränder abfließen und versickern. Durch die Erschließungsplanung werden Regenwasserkanäle vorgesehen, die die anfallenden Niederschlagsmengen ausreichend abführen können.

Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Schutzgut Boden

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Stromversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung erfolgt über die Elektrizitätswerke Reutte mittels Erdkabel.

Die Deutsche Telekom AG wird die geplanten Gebäude über das bestehende Kabelnetz versorgen.

„Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de / Fax: +49 391 580213737 / Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23 (Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen).

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“

7. Immissionsschutz

Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar. Als Gewerbegebiet unterliegt dessen Beurteilung den Anforderungen der TA Lärm.

Die Gewerbeflächen halten unter typisierender Betrachtung aller Voraussicht nach die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft ein. Die hierfür gewählten Emissionskontingente sind gewerbetypisch und ausreichend für den absehbaren Betrieb. Die grundsätzliche Machbarkeit des Gewerbes an diesem Ort ist damit gegeben.

Im Nachtzeitraum ist ein Betrieb der Gewerbeflächen in reduziertem Umfang grundsätzlich möglich. Die in der Nachtzeit zulässigen Lärmimmissionen sind durch die vorgenommene Kontingentierung geregelt.

Diese berücksichtigt zugleich das im Westen des Bebauungsplangebiets angedachte städtebauliche Entwicklung hin zu einem Gewerbegebiet, in welchem mit der vorgesehenen Kontingentierung die Anforderungen nach TA Lärm ebenfalls eingehalten werden. Hinsichtlich des Straßenverkehrs werden die Anforderungen der DIN 18005 ebenfalls umfassend eingehalten. Demzufolge bedarf es diesbezüglich keiner Festsetzungen im Bebauungsplan. Gleichwohl gelten zum Schutz von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der DIN 4109, derzeit in der Fassung vom Juli 2016. Mit der Umsetzung der Bauvorhaben werden daher die einschlägigen Nachweise zur ausreichenden Ausbildung der Schalldämmung von Umfassungsbauteilen schutzbedürftiger Räume, sowie erforderlichenfalls der Nachweis ausreichender Belüftungsmaßnahmen erforderlich. Dies richtet sich nach der konkreten Ausführungsplanung und ist mit dem Bauantrag nach dem dann geltenden Stand der Technik zu lösen.“

Die Festsetzungen der Satzung entsprechen den Empfehlungen 7.1 und die Begründungen zum Immissionsschutz Punkt 7.2 der schalltechnischen Untersuchung Nr. 2020 1247, Stand 10/2020, erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Manfred Ertl, Büro em-plan, Westheimer Straße 22, 86356 Neusäß.

Es lag zudem eine lufthygienische Untersuchung – Bericht Nr. 2015 681 G von 08/2015 vom selben Ersteller zu einer früheren Planung vor. Die darin dargestellten Abstände werden von den Nutzungen eingehalten.

8. Kartengrundlage

Für das Plangebiet wurde die von der Gemeinde zur Verfügung gestellte Kartengrundlage verwendet.

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Hopferau möchte am westlichen Ortsausgang die Siedlungsfläche mit einem Gewerbegebiet und einem Mischgebiet zu entwickeln. Ziel ist es, zwei heimischen Betrieben mit gestiegenen betrieblichen Erfordernissen die Umsiedlung an den Ortsrand zu ermöglichen. Hierzu wird auf Teilen des Gebietes, auf einer Fläche von ca. 0,9 ha, für ortsansässige Betriebe neues Baurecht geschaffen. Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen werden hierzu mit einer gewerbetauglichen Erschließung (ca. 0,1 ha) versehen. Mit ca. 0,27 ha Grünflächen wird die Grünordnung die neuen Anlagen harmonisch in Landschafts- und Ortsbild einfügen. Parallel zum Bebauungsplan wird die Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, die die Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft durch Gewerbe- bzw. Mischbaufläche ersetzt. Es werden die Darstellungen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 14 und der Trasse für die Ortsumfahrung in den planerischen Überlegungen beachtet. Wegen vorhandener Erweiterungsabsichten des benachbarten Landwirts wird gleichzeitig der vorgeschobene Ortsrand in der informellen Bauleitplanungsebene dargestellt. Daher umfasst die Flächennutzungsplanänderung insgesamt 1,52 ha – 0,44 ha zusätzliche Mischbaufläche und 0,18 ha für den neuen Ortsrand.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens. Entsprechend der Ausführungen der höheren Planungsebene wird im allgemein ländlichen Raum in Anbindung an die bestehende Ortslage zur Sicherung der lokalen Wirtschafts- und Erwerbsstruktur für örtliche Betriebe ein Gewerbegebiet entwickelt. Es sind keine Natura-2000 oder FFH-Schutzgebiete und auch keine weiteren Schutzflächendarstellungen betroffen. Die Darstellung des landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ liegt in direkter südöstlicher Nachbarschaft. Es sind keine Schutzgebiete nach §§ 23-29 BNatSchG betroffen. Gesetzlich geschützte Biotope nach §§ 16 und 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BNatSchG werden nicht beeinträchtigt. Es gibt keine Hinweise auf die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände entsprechend den §§ 39 und 44ff des BNatSchG.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ mit dreistufiger Bewertung der Eingriffserheblichkeit (gering, mittel und hoch).

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Die regional bedeutsamen Böden besitzen gemäß Einstufung landwirtschaftlicher Standortkarte eine mittlere Ertragsfähigkeit. Geologisch liegt das Plangebiet im Bereich würmzeitlicher Moränenschotter. Diese bestehen vordringlich aus Kiesen und Sanden mit schluffiger Matrix. Das Gebiet zeigt vorherrschend Braunerden und gering verbreitet Parabraunerden in gutem Zustand. Der Oberboden wurde durch landwirtschaftliche Nutzung als Grünland verdichtet und eutrophiert und ist daher in seiner Funktion eingeschränkt. Der Hochpunktbereich bei ca. 826 m ü NN. (das Geotop „Hafenegger Drumlinfeld“ liegt südlich).

Vorsorgender Bodenschutz:

Nach der Empfehlung für das Schutzgut Boden gemäß Leitfaden "Schutzgut Boden in der Planung" (bayerisches Landesamt für Umwelt, LfU2003) werden die Faktoren beschrieben und bewertet.

Die Einstufung erfolgt mit Hilfe der Bodenschätzungskarte und der Übersichtsbodenkarte.

5-Stufige Bewertung für den Standort der Planung für die natürlichen Bodenfunktionen:

Eingriffsbereich (GE/MI):

Standortpotential für die natürliche Vegetation und Lebensräume = 1

Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen = 4

Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe = n/a

Rückhaltevermögen für Schwermetalle = 4

Rückhaltevermögen für versauernd wirkende Einträge = n/a

Archiv für Natur- und Kulturgeschichte = 2

Erosionsanfälligkeit = n/a, reliefbedingt erhöht

Demnach ist der Boden hier als allgemein schutzwürdig zu bewerten.

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Durch die Anlage von Gebäuden (GRZ = 0,35) und Straßen werden zusätzlich Flächen versiegelt. Durch die zu erwartende Nutzung durch Gewerbebetriebe kann es zu weiteren Verdichtungen oder Altlastenbildung kommen. Geeignete Maßnahmen können die Auswirkungen reduzieren (z.B. verminderte Flächenversiegelung, s.u.).

Ergebnis: Die Versiegelung führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit dieses Schutzgutes.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Das Gebiet liegt reliefbedingt hochwassergeschützt. Die Flächen werden derzeit regelmäßig mit Dünger befahren. Der Untergrund hat eine geringe Durchlässigkeit und ist nur bedingt zur Versickerung geeignet. Die lehmigen Böden zeigen gute Wasserverhältnisse. Der Grundwasserabstand ist ausreichend. Es ist mit Hangwasser zu rechnen.

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeit besteht nur eine geringe Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Großflächiger Bodenaustausch wird voraussichtlich nicht nötig sein. Durch die Versiegelung mit Gebäuden wird die flächige Versickerung erschwert. Betriebsbedingt sind Gefährdungen des Grundwassers unwahrscheinlich. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung können die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduzieren. Anfallende Oberflächenwässer werden auf der Erschließungsebene bewältigt. Diese sieht ein Regenrückhaltebecken in der nördlichen öffentlichen Grünfläche vor. Die Düngung der Grünlandflächen entfällt mit der neuen Nutzungsform.

Ergebnis: Das Schutzgut Wasser wird mit geringer Erheblichkeit beeinflusst.

2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Die Grasflächen sind an der Kaltluftentstehung beteiligt. Landwirtschaftliche Emissionen sind hier gebietstypisch. Frischluftschneisen sind auf Grund der Westwindlage leicht betroffen. Südöstlich liegt ein Festmistsilo der benachbarten Hofstelle.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge sowie Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit werden auftreten. Die Betriebs- und Heizungsanlagen sowie die Verkehrsfrequentierung werden nur geringfügig die Emissionen erhöhen. Durch die zu erwartende Nutzung werden diese Emissionen andauern. Emissionen der Landwirtschaft wirken auf das Gebiet, diese sind zu dulden. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass nach den vorliegenden Erkenntnissen die für diese Gebiete anzusetzenden Richtlinienwerte nicht überschritten werden.

Ergebnis: Es gehen kleinflächige Kaltluftentstehungsflächen verloren und Emissionen von Heizanlagen und Verkehr kommen hinzu. Insgesamt ist von einer mittleren Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Dünger, Pflanzenschutzmittel, Befahrung mit Maschinen, etc.) sind Flora und Fauna verarmt.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten kann es zu Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen. Durch die grünordnerischen Maßnahmen entlang der Verkehrswege und am Gebietsrand sowie die gärtnerische Pflege werden Diversität und Nischenverfügbarkeit gegenüber dem Ist-Zustand erhöht.

Ergebnis: Artenarme Grünlandflächen gehen verloren und werden versiegelt. Die Erheblichkeit ist als gering einzustufen.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Das Gebiet liegt in direkter Anbindung an das Mischgebiet „Am Vogelherd“ und wird kaum zur Erholung genutzt. Eine Hofstelle mit Festmistlager und Stallungen liegt direkt im östlichen Anschluss.

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr und daher Schmutz zu rechnen. Die Erschließung des Gebietes erhält die Zugänglichkeit zur freien Feldflur im Norden. Durch die Ansiedelung von Gewerbebetrieben im Gebiet werden gegenüber der bestehenden Situation keine signifikanten Verschlechterungen hinsichtlich des Schutzgutes erwartet. Im Bereich des östlichen Mischgebietes und seltener auch im Gewerbegebiet können nach Kenntnislage Geruchs- oder auch Lärmbelästigungen durch die Landwirtschaft auftreten. Es wurde für diesen Bebauungsplan ein Schallgutachten erstellt. Nach den vorliegenden Erkenntnissen jedoch nicht über den für diese Gebiete anzusetzenden Richtlinienwerte. Zum Schutz gegen schädliche Lärmauswirkungen durch die neuen Betriebe werden flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt.

Ergebnis: Der Mensch erfährt hinsichtlich Erholung eine geringe und des Lärms eine mittlere Erheblichkeit der Auswirkung.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Das Baugebiet schließt an die Ortslage Hopferau an. Südlich der Bauflächen stehen große landwirtschaftliche Betriebsgebäude, östlich liegt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“. Das Gebiet weist einen lokalen Hochpunkt mit 826,5 m üNN auf.

Auswirkung: Während der Bauzeit sind Arbeitsgeräte und -maschinen sowie Rohbauten zu sehen. Sobald die Flächen bebaut sind, wird sich der Bereich baulich an die bestehende Siedlungslage anfügen. Durch die gebietssinterne Ausgleichsfläche wird die landschaftliche Einbindung verbessert. Nach Norden wird ein Pflanzstreifen diese Funktion erfüllen. Der lokale Hochpunkt als geomorphologisch drumlinartige Struktur stellt als schwach ausgeprägtes Einzelelement und mit der bereits bestehenden Überprägung durch ein Stallgebäude kein besonderes landschaftsbildliches Merkmal dar.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine mittlere Beeinträchtigung.

2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im Bereich bekannt. Jenseits der St 2008 im Nordosten liegt das Baudenkmal Schloss Hopferau.

Auswirkung: Durch die Entwicklung des Gebietes ist nicht von einer Betroffenheit von Denkmälern auszugehen. Für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden, ist in der Satzung auf Art 8 Abs. 1-2 DSchG hingewiesen.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt Auswirkungen geringer Erheblichkeit.

2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die durch die verstärkte Versiegelung erschwerte Versickerungslage kann zu verstärkter Hangwasserbildung führen. Daraus möglicherweise erosive oder direkte Überschwemmungsauswirkungen werden durch die Erschließungsplanung bewältigt.

3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung leistet keinen signifikanten Beitrag zu Diversität oder ökologischen Nischen. Die intensive Bewirtschaftung durch Befahren mit Maschinen und Ausbringung von Düngemitteln und Pflanzenschutz wird weiterhin durchgeführt. Auch ohne die vorliegende Planung werden die Erweiterungsbestrebungen des Landwirts zum Vorschub der Bebauung im südlichen Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung führen. Mittel- bis Langfristig wird die südliche Ortsumfahrung umgesetzt und ohnehin ein starker Einschnitt ins Landschaftsbild vorgenommen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

4.1.1 Schutzgut Boden und Wasser

Die Versiegelung wird durch die Festsetzungen für wassergebundene Zufahrten und Stellplätze gering gehalten. Ein fachgerechter Umgang mit Aushub hilft, die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Ein autochthoner Wiedereinbau des Bodenmaterials ist anzustreben. Der flächigen Versickerung ist zur Unterstützung des Grundwasserhaushaltes der Vorzug zu geben, auch wenn für nicht versickerbare Oberflächenwasser ein Regenwasserkanal zur Ableitung eingerichtet wird. Ein Regenrückhaltebecken zur gezielten Versickerung ist vorgesehen. Die grünordnerische Pflege sorgt für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz, die Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes begünstigen. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen.

4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima

Die Gemeinde befürwortet die Nutzung von Solarenergie und ermöglicht damit reduzierten Ausstoß von Feinstaub und Klimagasen. Die Baumpflanzungen entlang der Straße sorgen für Schatteninseln und begünstigen das Kleinklima. Pflanzbeete für Kletterpflanzen vor den Hausfassaden können das Kleinklima der Gebäude verbessern. Die Immissionen durch die Landwirtschaft sind zu dulden. Die Bebauung hält mind. ca. 45 m Abstand vom östlich gelegenen Festmistlager.

4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen, die aufgrund intensiver Bewirtschaftung mit Maschinen, Dünger und ggf. Pflanzenschutz geringe Diversität aufweisen, werden durch den Bebauungsplan im Rahmen der Grünordnung mit Durchgrünungsmaßnahmen versehen. Straßenbegleitend werden Baumstandorte auf Bepflanzungstreifen festgesetzt. Am südwestlichen Rand wird eine höherwertige Grünfläche entstehen. Dieser Bereich und die priva-

ten Grünflächen und Bäume im Gebiet ermöglichen Ruheplätze für Vögel, Kleinsäuger und Insekten und verbessern die Wertigkeit dieser Flächen im Gebiet.

4.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Gesonderte Schallschutzmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Eine schalltechnische Untersuchung wurde beauftragt. Emissionskontingente begrenzen die zulässige Menge des emittierten Lärms. Wohnnutzung ist nur abseits des Gewerbebetriebs und mit mindestens 45m Abstand zum Festmistlager zulässig. Im angegebenen Bereich werden auch die Immissionen durch den Verkehr der St 2008 im Rahmen der Richtlinienwerte erwartet. Die Erreichbarkeit der freien Feldflur wird weiterhin gegeben sein.

4.1.5 Schutzgut Landschaft

Es werden für die Gebäude gestalterische Festsetzungen getroffen, die diese in das typische Orts- und Landschaftsbild einfügen sollen. Die Ausgleichsfläche im Westen und der Pflanzstreifen im Norden sorgen für eine bessere Eingrünung des Siedlungsbereiches an diesen Stellen. Baumstandorte entlang der Verkehrswege und zum benachbarten Landwirt schaffen eine verbesserte Durchgrünung im Gebiet. Die Höhenentwicklung der neuen Gebäude orientiert sich am Bestand des südlichen landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes.

4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Denkmälern ist auf das Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

4.2 Ausgleich

Der Ausgangszustand des Plangebietes ist im Wesentlichen als intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland zu beschreiben. Hinsichtlich des Bodens (anthropogen überprägter Boden / Grünland) ist eine mittlere Bedeutung (oberer Wert) zuzuordnen. Bei Klima / Luft ist der untere Wert der mittleren Bedeutung zu ermitteln. Die Schutzgüter zu Arten / Lebensräume, Wasser, und Landschaftsbild bewegen sich bei der Einstufung im Bereich geringer Bedeutung. Es wird daher für den Eingriffsbereich die Kategorie I (oberer Wert) herangezogen. Hinsichtlich der Eingriffsschwere wird eine Bebauung mittlerer (GRZ = 0,35) angestrebt, was dem Eingriffstyp B (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad) entspricht.

Es ergibt sich das Feld B1 mit geringer Bedeutung und hohem Versiegelungsgrad. Aufgrund der vorgenannten Minimierungsmaßnahmen, der nur geringen Einhaltung der GRZ von bis 0,35 und der erhöhten Bedeutung des Bodens aus dem möglichen Spektrum vom 0,2 – 0,5 der Wert 0,4 gewählt.

Für das gesamte Plangebiet wird der Ausgleichsfaktor von 0,4 angesetzt. Die Eingriffsfläche entspricht dem Plangebiet von insgesamt 0,83 ha. Dies ergibt 0,33 ha an Ausgleichsbedarf.

Gebietsintern können hier 560 m² bereitgestellt werden. Hier ist vorgesehen, eine dreireihige Heckenstruktur zu entwickeln

Die Ausgleichsflächen mit insgesamt 3.336 m² liegen auf der Fl. Nr. 886 und 886/2, Gemarkung Hopferau. Vorgesehen sind Gewässeraufweitungen und Böschungsabflachung mit Entwicklung der Grünflächen zu artenreichem Extensivgrünland gemäß Ausgleichsflächenplan.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde verfügt derzeit über keine weiteren ausreichend großen Flächen für die Entwicklung von Gewerbenutzung. Um die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit und die lokale Erwerbsstruktur zu sichern ist die Gemeinde darauf angewiesen, für die örtlichen Betriebe zeitnah Erweiterungsflächen bereitstellen zu können. Die Gemeinde Hopferau schreibt ihre Flächenbetrachtungen stetig fort. Die Alternativenprüfung über die Flächenpotentiale im Gemeindegebiet im derzeitigen Stand liegt der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes bei.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, etc.), sowie die Schwere und Kompensationsfähigkeit der Eingriffe in diese wird verbal-argumentativ dargestellt. Eine Einstufung erfolgt in drei Erheblichkeiten: gering, mittel und schwer. Hierfür wurden die einschlägigen Gesetze, Regional- und Landespläne, sowie Leitfäden herangezogen.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz des Landes Bayern verwendet.

7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Die Gemeinde ist nach § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt aufgrund der Durchführung dieser Bauleitplanung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Dies betrifft nicht nur negative, erheblich zu bewertende Auswirkungen, sondern auch positive Auswirkungen. Die Gemeinde wird nach 5 Jahren eine Überprüfung vornehmen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die naturschutzfachlich bedingt wertigen Flächen erfahren, trotz Aufwertung bzw. Minderung durch grünordnerische Maßnahmen einen Eingriff, der auszugleichen ist. Dieser wird teils im Gebiet als Ortsrandeingrünung, teils durch externe Maßnahmen östlich von Hopferried mittels Extensivierungen und Gewässerentwicklungsmaßnahmen bereitgestellt.

Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Ergebnis
Boden	Mittel	Gering	Mittel	Mittel
Wasser	Gering	Mittel	Gering	Gering
Klima / Luft	Gering	Mittel	Gering	Gering
Tiere / Pflanzen	Gering	Gering	Gering	Gering
Mensch (Erholung)	Mittel	Gering	Gering	Gering
Lärm	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel
Landschaft	Mittel	Mittel	Gering	Gering
Kultur- / Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering

9. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern:

- Übersichtsbodenkarte 1:25.000
- Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000
- Geologische Übersichtskarte 1:200.000

Bayernatlas, Landesamt für Umwelt, Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern:

Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft

Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu (ABSP OAL)

Schalltechnische Untersuchung Nr. 2020 1247, em-plan 1/2020

lufthygienische Untersuchung Nr. 2015 681 G, em-plan von 08/2015

Alternativenprüfung der Siedlungsflächenpotenziale im Gemeindebereich Hopferau, abtplan, Stand: Sept. 2020

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Gemeinde Hopferau,

Thomas Haag,
Stadtplaner

Rudolf Achatz,
Erster Bürgermeister