

Gemeinde Hopferau

Landkreis Ostallgäu



Änderung des Flächennutzungsplanes  
im Bereich des Bebauungsplanes  
Nr. 9 „Herrenbichl“

Entwurf

i. d. F. vom 13.06.2022

Inhalt:

- Planzeichnung
- Begründung
- Umweltbericht (gemeinsam mit FNP)

<b>Auftraggeber</b> Gemeinde Hopferau Hauptstraße 8 87659 Hopferau	Tel.: 08364.8548 Fax: 08364.986493 E-Mail: <a href="mailto:gemeinde@hopferau.de">gemeinde@hopferau.de</a>
<b>Planung städtebaulicher Teil</b> <b>abtplan</b> - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: <a href="mailto:info@abtplan.de">info@abtplan.de</a>

## Begründung

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am westlichen Rand des Ortes Hopferau, nördlich des Schlosses und östlich der Schloßstraße sowie nördlich der Straße Herrenbichel.

Das Plangebiet beinhaltet das Grundstück mit der Fl. Nr. 21/2, Gemarkung Hopferau.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,07 ha auf. Siehe hierzu untenstehende Abbildung 1.

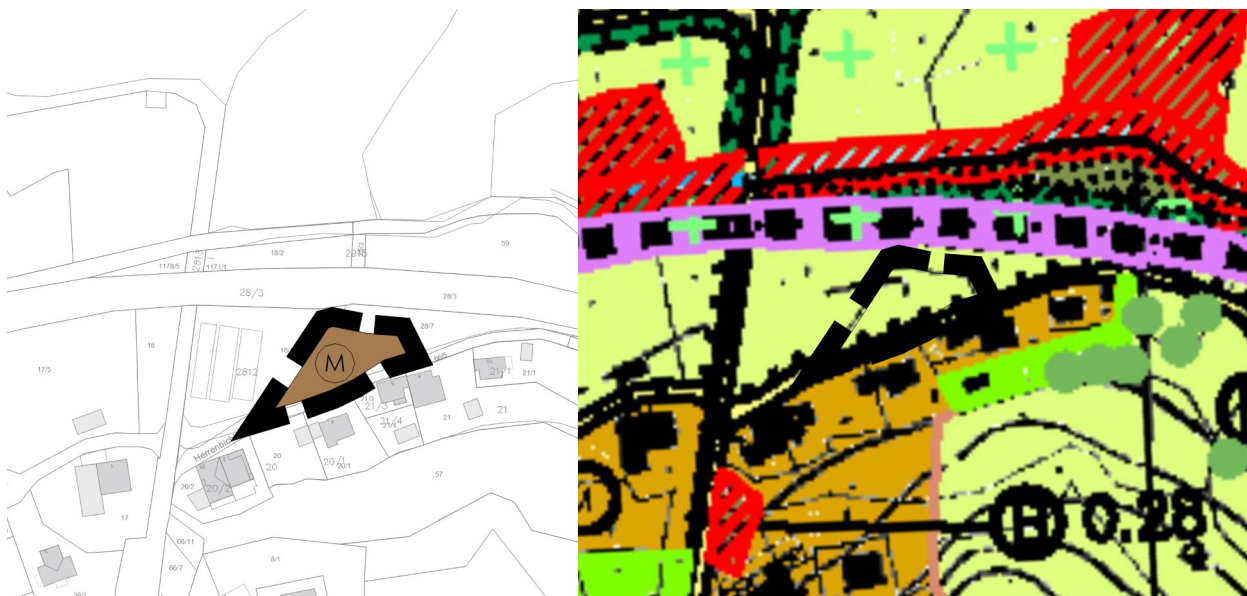


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Planzeichnung mit Änderung (links) und gültigem FNP (rechts), unmaßstäblich

### 2. Veranlassung und Planungsziel

Die Gemeinde Hopferau möchte einen Teil der Ortslage am Nordrand von Hopferau überplanen. Dabei soll teils die bestehende Bebauung aus Wohnhäusern und einer Hofstelle gesichert werden, teils der Neubau eines weiteren Wohnhauses ermöglicht werden. Dieses erweitert die besiedelten Teile des Ortes geringfügig in Richtung des Bahngleises. Die Verträglichkeit der Erweiterung mit der nördlich angrenzenden Bahnlinie wurde in einer schalltechnischen Betrachtung bewertet. Durch die maßvolle Erweiterung der Siedlungsfläche soll benötigter Wohnraum geschaffen werden. Weitere Bauplätze lassen sich an dieser Stelle aufgrund landwirtschaftlicher Nutzungen und ungünstiger Grundstückszuschnitte nicht schaffen, weshalb es bei der gegenständlichen Ausweisung bleibt.

Das Grundstück des neuen Gebäudes ist bisher im Flächennutzungsplan der Gemeinde noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es soll als gemischte Baufläche dargestellt werden, um den Bau des genannten Hauses zu ermöglichen.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1. Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

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 (RP 16) dargelegt. Hopferau liegt gemäß LEP und RP 16 im allgemeinen ländlichen Raum. Der Gemeinde ist keine zentralörtliche Funktion zugeordnet.

Nördlich des Plangebietes, jenseits der Bahnlinie, liegt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ (RP 16 B I 2.1 (Z) i. V. m. RP 16 Karte 3 „Natur und Landschaft“). Eine Beeinträchtigung der Planung durch das Vorbehaltsgebiet ist aufgrund der Entfernung nicht anzunehmen. Auch gibt es keine Beeinträchtigung durch Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Wasserversorgung, festgesetzte Wasserschutzgebiete oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete.

Sonstige Ziele und Grundsätze werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

### 3.2. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Hopferau verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan. In der gegenständlichen Änderung soll das Plangebiet als Mischbaufläche festgesetzt werden. Derzeit ist im Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

## 4. Planung

### 4.1. Bestand

Das Plangebiet ist bisher als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt.

### 4.2. Denkmalschutz

Es befinden sich im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung keine Denkmäler. Ein Auftreten von unbekanntem Bodendenkmalen wird nicht erwartet. Sollten doch Funde auftreten ist gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG (siehe Satzung unter „Hinweise“) zu verfahren.

### 4.3. Voraussichtliche Auswirkungen

Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Flächen in geringem Umfang verloren. Dafür wird Wohnraum für eine ortsansässige Familie geschaffen. Wertvolle landschaftliche Flächen wie Biotope oder Naturschutzgebiete gehen nicht verloren.

## 5. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

### 5.1. Immissionsschutz

Von den benachbarten Grünlandflächen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

Das Plangebiet liegt in Nähe der angrenzenden Bahnlinie. Dazu wurden auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes schalltechnische Betrachtungen angestellt. Das mit den Betrachtungen beauftragte Büro em plan kam zu folgender Einschätzung:

*„Grundlage ist das Rechenmodell für den angrenzenden Bebauungsplan, das schließt den Umgriff des Grundstücks noch mit ein. [...]*

*Das Schallgutachten zum Bebauungsplan setzen wir als bekannt voraus, was Grundlagen, Topografie, Verkehre und Datenquellen anbelangt. Wir haben das Grundstück als unbebaut gerechnet. Es gibt ein Flächenraster, das zeigt, wie laut es dort ist (Straße + Schiene, wobei die Straße keine Rolle spielt) und zwei Berechnungspunkte, einen bahnnah und einen bahnfern.*

*Dh. wir haben unterstellt, dass man bis maximal 3 m an die Grundstücksgrenze heranbaut, und dass ein Gebäude wenigstens 8 m tief ist, was sich auf die Lage des bahnfernen Punkts zur südlichen Baugrenze auswirkt.*

*Was man sieht ist in Anlage 1, dass die Pegel nachts im Bereich zwischen etwa 50 und 52 dB(A) liegen. Nur wenn man das Gebäude ganz in den Südwesten rückt kommt man auf Pegel unter 50 dB(A).*

*Das Gebäude liegt im Außenbereich, ist also zu behandeln wie Mischgebiet. Der Orientierungswert nachts liegt bei 50 dB(A) (tags bei 60 dB(A), Rechenwerte siehe Anlage 2). Also ist es relativ unerheblich, ob das Gebäude etwas näher an der Bahn steht oder etwas weiter weg, denn die Pegeldifferenz liegt um ca. 2 dB(A) zwischen bahnnah und bahnfern, den Unterschied hört man nur, wenn man noch sehr jung ist. Der Orientierungswert ist weitgehend eingehalten bzw. nur relativ marginal überschritten, man kann dort also ohne weiteres ein Wohngebäude errichten.*

*Als maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 ist der Beurteilungspegel nachts + 13 dB(A) anzusetzen, also in erster Näherung 65 dB(A). D. h. bahnseitig sollte man Fenster der Schallschutzklasse 3 in Aufenthaltsräume einbauen, an den Seitenfassaden Ost und West würden wir das auch so machen, und lärmabgewandt nach Süden gibt es keine besonderen Anforderungen. Für den Bauherrn zur Information, eine gute Wärmeschutzverglasung hat meist eine schlechte Schalldämmung und umgekehrt. Wird gerne nicht erkannt und deswegen falsch gemacht. Daher beim Fensterkauf darauf achten, dass das Fenster (Verglasung mit Rahmen im eingebauten Zustand und 2 dB Vorhaltemaß) ein R'w von rund 35 dB oder darüber hat. Muss der Hersteller gewährleisten.“*

### 5.2. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften.

ten, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.

3. In der Gemeinde Hopferau steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

### 5.3. Altlasten / Bodenschutz

#### Altlasten:

Der vorliegende Flächennutzungsplan für das Gebiet "Herrenbichl" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

#### 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.

### 5.4. Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage an der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

## 6. Technische Infrastruktur

### 6.1. Straßen

Das Plangebiet wird durch die südlich des Plangebietes liegende Straße Herrenbichl sowie über diese die Schloßstraße erschlossen. Über diese besteht Anschluss an die Hauptverbindungsstraßen des Ortes sowie das überregionale Verkehrsnetz.

### 6.2. Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Ortsnetz gesichert. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation anzuschließen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert.

Im Umfeld der Planung gibt es einige Wasserflächen und Wasserläufe. Südlich (südwestlich) des überplanten Bereichs steigt das Gelände laut Wasserwirtschaftsamt Kempten an. In diesem Bereich befinden sich zwei kleine Weiher, die in Richtung Norden zur Hopfenseeachen entwässern. Auch in südöstlicher Richtung steigt das Gelände an. Nach fachlicher Einschätzung kann aus o. g. Gründen eine Überschwemmungsgefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser sowie gegebenenfalls durch Überwasser aus den beiden Weihern für die Bauflächen nicht ausgeschlossen werden. Diesem Umstand wird durch Festsetzungen auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Rechnung getragen.

Die Oberflächenwasser sollen möglichst an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden.

Die Stellplatzflächen und Wege sollen in wassergebundener Decke versickerungsfähig ausgebildet werden.

### 6.3. Stromversorgung / Telekommunikation

Die Elektrizitätswerke (EW) Reutte und die Deutsche Telekom werden am Vorhaben beteiligt.

### 6.4. Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen.

## 7. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Kaufbeuren,

Gemeinde Hopferau,

---

Thomas Haag, Stadtplaner

---

Rudolf Achatz, Erster Bürgermeister