

Gemeinde Hopferau
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan Nr. 8
„Gewerbegebiet Am Vogelherd“
Änderungen in ROT
Vorabzug Entwurf 3
in der Fassung vom 06.06.2023

Inhalt:

Satzung	
Planzeichnung	M 1:1000
Schemaschnitte	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	

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 (BayDSchG) 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 eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl. Nr. 33/6, Gemarkung Hopferau. Das Gebiet hat eine Größe von insgesamt 0,4 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 06.06.2023. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht in der gleichen Fassung beigelegt.
- 2.2 Bestandteil der Planunterlagen ist auch die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Vogelherd“, Nr. 2022 1247, Stand 06/2022, erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Manfred Ertl, Büro em-plan, Am Alten Gaswerk, 87659 Augsburg.

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

- 3.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- 3.1.1 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.
- 3.1.2 Die nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter 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 Gebäude in Material und Form dem Betriebsgebäude anzupassen und durch ein Gebäudeteil mit ihm zu verbinden.
- 3.1.3 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.
- 3.1.4 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, Spielhallen u. ähnliche Betriebe, die keine Vergnügungsstätten sind, nicht zulässig. Ausgeschlossen sind auch Gewerbebetriebe, die ganz oder teilweise dem Geschlechtsverkehr gegen Entgelt dienen.

§ 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.
- 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.
Hinweis: Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne untergeordnete Gebäudeteile wie beispielsweise Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

5.3 Es gelten die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO für Gewerbegebiete.

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

6.1 Garagen, Stellplätze und sonstige Nebengebäude ohne Feuerungsanlagen bis zu einer Grundfläche von 16 m² und mit einem umbauten Raum bis max. 50 m³ sind auch in der privaten Verkehrs- und Lagerfläche zulässig, jedoch nicht in festgesetzten Flächen mit Bepflanzungsaufgaben oder Grünflächen. Diese Anlagen dürfen eine mittlere Wandhöhe von 3 m nicht überschreiten und maximal 4,5 m hoch sein.

6.2 Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flach- und Pultdächer bis max. 7 ° Dachneigung zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

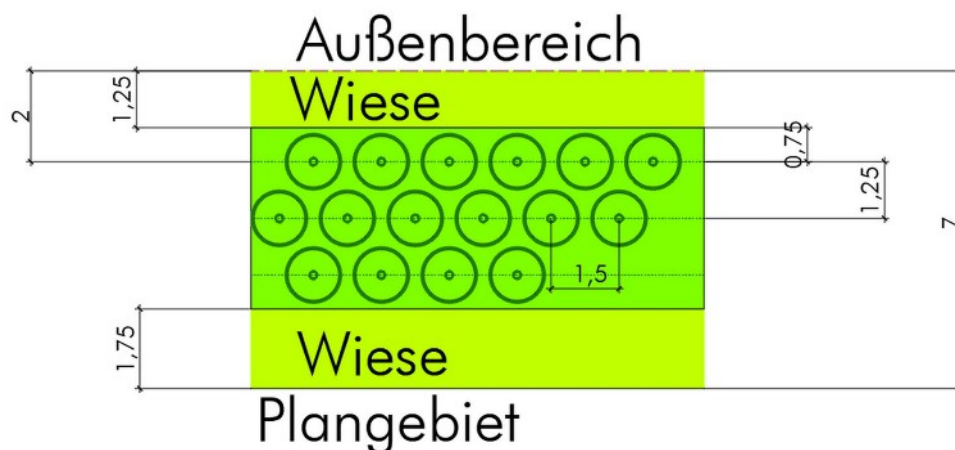
6.3 Anlagen dürfen die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen und müssen ansonsten von der Hauptstraße / St 2008 einen Abstand von mind. 8,00 m einhalten.

§ 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.

7.2 In der privaten Fläche mit Bepflanzungsaufgaben sind an den durch Planzeichen festgesetzten Standorten Gehölzpflanzungen gemäß nachfolgender Pflanzliste vorzunehmen. Je Planzeichen sind so ein Baum oder Obstbaum als Hochstamm oder 5 Sträucher zu pflanzen.

Im Bereich der Planzeichen für eine Strauchhecke sind keine Bäume einzubringen. Es sind nur Sträucher und diese in zwei- bis dreireihiger Struktur zu pflanzen:



7.3 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 (Vorschlagsliste):

heimische Obstsorten, Mindestpflanzgröße: Hochstamm oder Halbstamm, 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.

7.4 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.

7.5 Die Anpflanzung der privaten Flächen hat spätestens zwei Jahre nach Baubeginn des Gebäudes zu erfolgen.

7.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung:

Geltungsbereich: 4.380 m²

Eingriff: 3.310 m² (GE) + 20 m² Versorgungsfläche + 1.050 m² Grünflächen

Ausgleichsbedarf = **2.300 m²** (Faktor: ca. 0,53, siehe Begründung)

Externe Ausgleichsfläche in Hopferried:

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

Entsprechend dem Ausgleichsflächenplan:

Gewannennummer 2089 / Fl. 886/2, westlich vom Entwässerungsgraben:

916 m² (davon 110 m² Gewässererweiterung und Böschungsabflachung)

Gewannennummer 2092 / Fl. 886 u. 886/2, Fl. 585, östlich vom Entwässerungsgraben:

1.384 m² (davon 170 m² Gewässererweiterung und Böschungsabflachung)

2020 m² (1.214 m² + 806 m²) Entwicklung zum artenreichen Extensivgrünland -

FFH-Lebensraumtyp 6510 - Magere Flachland-Mähwiesen:

In diesem Lebensraumtyp sind artenreiche, wenig gedüngte, extensiv (ein- bis zweimähdig) bewirtschaftete Mähwiesen im Flach- und Hügelland zusammengefasst. Dies schließt sowohl trockene (z.B. Salbei-Glatthaferwiese) als auch frisch-feuchte Mähwiesen ein. Im Gegensatz zum Intensivgrünland sind diese Wiesen blütenreich.

Bei der Entwicklung zum artenreichen Extensivgrünland soll diese Fläche durch eine 3-4 -malige Mahd einschl. Schnittgutabfuhr ausgehagert werden. Es darf keinerlei Dünger und chemische Pflanzenschutzmittel 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 samenreifes Mahdgut von räumlich benachbarten extensiven Grünlandwiesen (LRT 6510) aufgebracht werden.

Die Spenderfläche ist vor der Mahdgutübertragung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Im 4. und 5. Jahr nach dem Maßnahmenbeginn wird das Grünland 2-3 mal gemäht.

Nach der Aushagerung darf der 1. Schnitt nicht vor Mitte bis Ende Juni ausgeführt werden.

Monitoring: Funktionskontrollen zur Entwicklung und Wirksamkeit der Maßnahmen. Drei Jahre nach Beginn der Aushagerung wird die Entwicklung der Flächen überprüft. Im 5. Jahr wird kontrolliert, ob sich das Entwicklungsziel zum artenreichen Extensivgrünland erreicht wurde. Das Ergebnis wird protokolliert und der Unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt.

280 m² (110 m² + 170 m²) Erweiterung des Fließgewässers mit Böschungsabflachung -

Im Bereich der Mittelwasserlinie entsteht der FFH-Lebensraumtyp 6430 - Feuchte Hochstaudenfluren:

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 Ausgleichflächenplan zu einem natürlichen Fließgewässer ausgebaut werden. Für alle Baumaßnahmen soll soweit wie möglich das vorhandene Bodensubstrat verwendet werden. Die Böschungen werden mit einer Neigung 1:5 abgeflacht. Wurzelstöcke an der Uferböschung sind Lebensraum für Pilze und Insekten und auch gleichzeitig Strömungsabweiser für das Fließgewässer. Die Restflächen (ohne Oberbodenandeckung) außerhalb des Wasserbereiches sollen als Magerrasen angelegt werden.

Bereich Rückbau der Verrohrung: Die bestehende Verrohrung wird auf ca. 20 m entfernt. Das Mittelwassergerinne wird entsprechend dem vorh. Graben angeglichen. Initialpflanzung lt. Ausgleichflächenplan mit *Alnus glutinosa* und *Salix aurita*. Der Bereich der Hochstaudenflur wird nur im Zeitraum von 2 Jahren gemäht.

Monitoring: Maßnahmenbezogene Kontrolle bei der Herstellung des Fließgewässers durch die örtliche Bauleitung in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Im dritten Jahr nach der Baumaßnahme wird die Entwicklung des Fließgewässers unter Teilnahme der Unteren Naturschutzbehörde begutachtet.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang ob sich das Wasserkreuzkraut angesiedelt hat und entsprechende Maßnahmen zur Reduzierung (Ausdunkeln) getroffen werden.

Im 5. Jahr wird begutachtet, ob das Entwicklungsziel im Bereich des Fließgewässers erreicht wurde.

Das Ergebnis wird protokolliert und der Unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt.

- 7.7 Der beiliegende Plan für Ausgleichsmaßnahmen, erstellt von C. Wintergerst, in der Fassung vom 09.06.2022, 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	9,6 m	832,50 m üNN	15° - 25°	E, o	II

Erklärungen:

E = Einzelhausbebauung

o = offene Bauweise

II = ~~maximal zwei Geschosse~~

WH = Wandhöhe ist das Maß von der (natürlichen) Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (siehe Art. 6 Abs. 4 BayBO), maximal jedoch 829,50 m üNN.

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.
- 8.2.1 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligen Dachplatten in naturziegelroter bis rotbrauner Farbe zu erfolgen. Solarenergieanlagen auf dem Dach sind zulässig. Diese dürfen in die Dachfläche integriert werden, oder sind parallel zur Dachneigung im Abstand von maximal 0,15 m anzubringen.
- 8.2.2 Dachaufbauten wie Gauben und Quergiebel sind unzulässig.
- 8.2.3 Der Dachüberstand beträgt mindestens 0,30 und maximal 3,00 m.
- 8.3 Die Traufseite muss mindestens 15 % länger sein als die Giebelseite.
Die Giebelbreite (gemessen zwischen den Außenseiten der Traufwand) darf 23 m nicht überschreiten.
- 8.4 Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit Anstrichen in Pastelltönen oder Weiß zugelassen; desgleichen Bauteile aus Holz. Zulässig sind außerdem Gebäude in Holzbauweise sowie mit Holzverschalung verkleidete Massivbauten. Holzverkleidungen dürfen naturbelassen oder oberflächenbehandelt in natürlichen Holzönen ausgeführt werden.
- 8.4.1 Der nach Nord-West ausgerichtete Fassadenteil ist mit einer Holzverkleidung auszuführen.
- 8.4.2 Insbesondere sind folgende Materialien und Ausführungen nicht zulässig:
Grellfarbige (außer Weiß) oder glänzende Materialien und Farbanstriche, Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.

8.4.3 Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind bis zu 50 % der gesamten Fassaden des jeweiligen Gebäudes in Farben zulässig, die für Solarenergieanlagen üblich bzw. erforderlich sind.

8.5 Vor der Fassade sind schmale Pflanzbeete zur Fassadenbegrünung zulässig.

§ 9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

9.1 Die Höhe der Einfriedungen auf 2,10 m beschränkt. Einfriedungen zu öffentlichen Flächen, die keine Hecken sind, sind nur in Form von einfachen Holzzäunen aus Latten oder waagerechten Stangen/ Brettern oder als Metallzäune ohne Zierrat zulässig.

9.2 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Das Oberflächenwasser von Wegen und Zufahrten ist zur Versickerung zu bringen. Es wird empfohlen, die vorgenannten Flächen als wassergebundene Decken auszuführen.

9.3 Veränderungen der Geländeoberfläche sind nur max. bis zu 1,20 m Höhe gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Abgrabungen zur Tieferlegung des Erdgeschosses / Freilegung des Kellergeschosses sind dabei auf das nötige Maß zu beschränken.

9.4 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über dem fertigen Gelände (Ansichtshöhe) zulässig.

9.5 Entlang der Nachbargrenze dürfen im Abstand von 1,5 m Veränderungen des Geländes nur im Einvernehmen mit dem Nachbarn vorgenommen werden. Geländeunterschiede sind mit Böschungen mit natürlichen, flachen Neigungen (1 : 2) auszugleichen.

9.6 Versorgungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

§ 10 Immissionsschutz

10.1 Mit dem Bauantrag ist für den Fall, dass auf der Nordseite des Baufensters Schlaf- oder Kinderzimmer errichtet werden sollen, ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 in der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Fassung vorzulegen.

10.2 Mit dem Bauantrag für einen neu anzusiedelnden Betrieb ist ein Nachweis vorzulegen, dass die Anforderungen der TA Lärm eingehalten sind.

§ 11 Werbeanlagen

11.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören, siehe § 33 StVO. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und grundsätzlich nicht auf den Verkehr der Hauptstraße / St 2008 gerichtet sein.

11.2 Werbeanlagen wie z. B. Schriftzüge an den Gebäuden dürfen jeweils max. 1,30 m hoch sein – Ausnahme Logos. Sie sind auf dem Dach nicht zulässig.

11.3 Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist ausgeschlossen. Die Beleuchtung von Gebäuden ist auf das Notwendige zu reduzieren, da sie den Zielen der Energieeinsparung, des Insektenschutzes und eines harmonischen Ortsbildes zuwiderläuft.

§ 12 Hinweise und Empfehlungen

12.1 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.

12.2 Bodendenkmalpflege:

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; Email: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de) oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.

„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des

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 BayDSchG:

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.“

12.3 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.

12.4 Oberflächenwasser:

Es wird empfohlen, den Keller als wasserdichte Wanne auszubilden. Die Ableitung des Regenwassers (einschließlich der Dachflächenwasser) erfolgt über ein Regenrückhaltebecken bzw. 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.

12.5 Versorgungsleitungen:

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

12.6 Altlasten:

Es liegen keine Hinweise auf altlastverdächtigen Ablagerungen vor.

12.7 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.

12.8 Sichtdreiecke:

Diese Bereiche sind in Höhen von 0,80 m bis 2,25 m von Sichtbehinderungen freizuhalten. Dies gilt auch für Werbeanlagen. Diese dürfen nicht ausschließlich auf den Verkehr der St 2008 ausgerichtet sein, Verkehrssicherheit und Ortsbild nicht stören und keine aufdringlichen Leuchtfarben verwenden.

§ 13 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 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Vogelherd“, Nr. 2022 1247, Stand 06/2022, erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Manfred Ertl, Büro em-plan, Am Alten Gaswerk, 87659 Augsburg.

Begründung

1. Anlass – Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeinde Hopferau benötigt zur Sicherung der heimischen Erwerbsstruktur und Wirtschaftskraft Bauplätze für Gewerbe. Für Betriebe im Gemeindegebiet stehen kaum geeignete Erweiterungsflächen zur Verfügung. Zur Verlagerung eines Betriebes werden Bauflächen benötigt, da am bisherigen Standort eine Betriebserweiterung aus Flächenmangel und wegen möglicher immissionsrechtlicher Konflikte eine andere Möglichkeit nicht gegeben ist. Die Gemeinde hat sich daher dazu entschieden auch an dieser Stelle Gewerbebauflächen für die Ansiedlung örtlicher Betriebe auszuweisen. Parallel zum Bebauungsplan wird auch der Flächennutzungsplan geändert. Diesem ist eine Alternativenbetrachtung zu den Flächenpotenzialen im Gemeindegebiet beigelegt. Auf Grund landschaftsbildlicher Bedenken wurde der Geltungsbereich im Verfahrensverlauf um die Hälfte reduziert.

2. Geltungsbereich

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

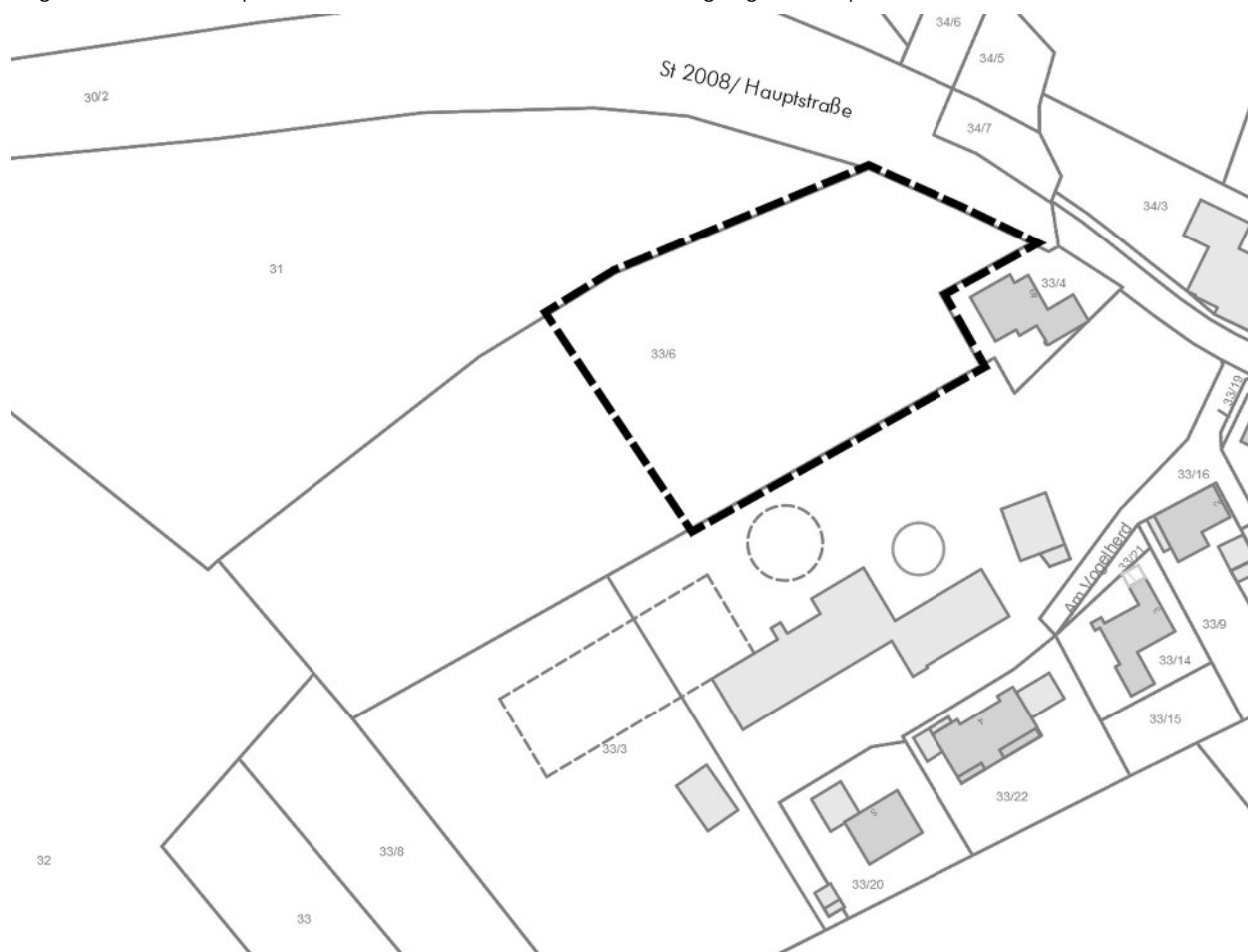


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

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. Südwestlich des Gebiets befindet sich eine geomorphologische Drumlin-Struktur, die als Hochpunkt mit 826,5 m ü NN. in Erscheinung tritt. An der östlichen Grenze liegt ein Ferienhaus. Auf der anderen Seite der Hauptstraße liegt das Schloss Hopferau (Denkmal), 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) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Hinsichtlich der Lage im 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 ist durch das Plangebiets tangiert (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. Vom dargestellten Drumlin wurde durch die Reduktion des Plangebiets und eine zurückhaltende Baugrenze Abstand gehalten.

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 folgt südlich und westlich. Eine südliche Ortsumfahrung für die St 2008 ist im Flächennutzungsplan ebenfalls dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan geändert (§ 8 Abs. 3 BauGB), um für den gegenständlichen Bereich eine gewerbliche Baufläche darzustellen.

4. Planung

Es sind Flächen festgesetzt, in denen umzusiedelnde Betriebe untergebracht werden können. Nachbarschaftlich ergibt sich eine stärkere Korrelation mit dem Landwirt auf der Fl. Nr. 33/3, dessen Betriebsabläufe vorwiegend im nordöstlichen Hofbereich stattfinden. Vom Hochpunkt und den Laufstallgebäuden des Landwirts im oberen Bereich des Hügels wird Abstand gehalten. Nach Norden und entlang der St 2008 wird der Bereich eingegrünt.

4.1 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Generell gilt, dass alle Hauptgebäude Satteldächer erhalten. Abgeschleppte Dächer können auch in flacheren Neigungen auslaufen. Dachgauben/ Quergiebel sind nicht zulässig. Hiermit soll erreicht werden, dass die das Ortsbild wesentlich prägende Dachlandschaft einen ruhigen und ausgeglichenen Eindruck vermittelt. Bei Nebengebäuden und Garagen sind auch Formen von Pult- und Flachdächern zulässig.

Es können Einzelhäuser in **maximal-zweigeschossiger-offener** Bauweise entwickelt werden. Zur besseren Definition wird die Wandhöhe konzeptionell analog zum benachbarten Landwirtschaftsgebäude festgesetzt und die Firsthöhe auf ein absolutes Maß begrenzt (siehe Satzung § 8 Ziffer 1 mit Erklärungen).

Auf Maßzahlen für Geschosse und Geschossflächen wurde verzichtet, da mit den vorgegebenen Konturenmaßen die äußere Gebäudeform ausreichend definiert ist, um ein gewerbegeeignetes Gebäude zuzulassen. Die Einschränkung der Geschossgestaltung weist kaum Vorteile für das Ortsbild auf und würde zu unverhältnismäßiger Beschränkung der für die gewerbliche Nutzung oft notwendigen Gestaltungen im inneren des Gebäudes führen.

Die zulässigen Maße für die Neubauten orientieren sich an der benachbarten Hofstelle mit Wirtschaftsteil und an den zu erwartenden, betrieblichen Anforderungen. Grundansatz sind eine Wandhöhe von ca. 6,5 m ab OK FFB EG mit talseitiger Zufahrt ins talseitige **Keller**geschoss mit ca. 3 m Höhe. Die Höhe des Firstes ist durch absoluten Höhenbezug auf Normalnull beschränkt. Durch die Festsetzung der Wandhöhen in Anlehnung an Art. 6 Bay-BO wird die Höhenentwicklung der Gebäude im bewegten Relief verbindlich begrenzt. Zur Veranschaulichung wurden Schemaschnitte erstellt, in denen die Höhenverhältnisse anhand eines Gebäudebeispiels einer Gewerbehalle in Relation zu bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude im Süden und dem Ferienhaus darstellt.

Bei geeigneter Gestaltung kann mindestens eine Dachfläche für die Aufnahme von Photovoltaik- oder Konvektormodulen vorgesehen werden. Die vorgenannten Solarmodule sind in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche zu montieren. In jedem Falle sollte eine ruhige Dachlandschaft erreicht werden. Die für Gewerbe üblichen Zäune von bis zu 2,10 m Höhe dürfen eingesetzt werden. Es ist darauf zu achten, dass die betrieblich erforderlichen Bedürfnisse für Zufahrt durch Transportfahrzeuge auf dem eigenen Grundstück gegeben sind. Werbeanlagen sind harmonisch für das Ortsbild zu gestalten.

Für die zulässige Versiegelung ist im Rahmen der Berechnung der GRZ die Fläche mit Bepflanzungsaufgaben (ca. 20% des Grundstücks) als Teil des Baulandes gesehen worden und in die Berechnung mit einzubeziehen.

Einfriedungen sollten zur Durchlässigkeit von Kleintieren nicht mit dem Boden abschließen, sondern 10 cm Bodenfreiraum aufweisen.

4.2 Betriebsleiterwohnung

Im Gewerbegebiet GE ist maximal eine dem Betrieb für Betriebsleiter, Notfallbereitschaft etc. zugeordnete Wohnung (1 WE) zulässig. Dies bedarf der Ausnahme durch die Gemeinde. Die Notwendigkeit ist zu begründen. Diese eine Wohnung ist dem Betriebsgebäude gegenüber in Grundfläche und Baumasse unterzuordnen. Nur ausnahmsweise kann die Wohnung in einem eigenen Baukörper untergebracht werden, wenn z.B. wegen des

Immissionsschutzes nicht möglich bzw. nicht zumutbar ist. Dabei ist dieses Gebäude in Material und Form dem Betriebsgebäude anzupassen und durch einen Gebäudeteil mit ihm zu verbinden. Der Betrieb (und ggf. entsprechend Betriebsangehörige) hat sich mit den dorftypischen Emissionen der Landwirtschaft zu arrangieren und diese entschädigungslos hinzunehmen.

4.3 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

Garagen, zu denen auch Carports zählen, und Nebengebäude müssen dürfen nicht in Grünflächen errichtet werden und müssen mindestens 8 m entfernt von der Hinterkante der St 2008 errichtet werden. Die Verkehrsübersicht an der Staatsstraße darf auch im innerörtlichen Bereich nicht behindert werden.

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Am Vogelherd“ leitet sich ab aus Art. 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 intensiv landwirtschaftlich als 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.

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. Die Baum- und Straucharten können den Pflanzlisten der Satzung entnommen werden, wobei auf Grund der Vielzahl heimischer Obstsorten bei diesen nur eine Auswahl als Vorschlagsliste aufgezeigt wird. 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. Für die Strauchhecke im Norden (ab ca. Höhenlinie 818,00) ist in der Satzung ein Pflanzraster dargestellt, die eine gute landschaftsbildliche Einbindung erreichen soll, ohne das Relief des Bereiches mit Bäumen zu überprägen und den Höhenrücken erlebbar zu halten.

5.1 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

5.1.1 Flächenbilanz und -bewertung

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. Die Grünflächen werden mit betrachtet, wobei jedoch keine Verschlechterung im Sinne der Kompensation für die Flächen auftritt.

Als Minimierungsmaßnahmen werden Grünflächen mit Pflanzauflagen und Pflanzgebote in den Grundstücken zur Durchgrünung vorgesehen. Die Baum- und Wildstrauchpflanzungen am Ortsrand verbessern die Einbindung in die Landschaft und dienen zum Schutz vor Erosion und schaffen ökologische Nischen. Straßenbegleitbäume und Baumpflanzungen auf den Grünflächen liefern Beiträge zum Kleinklima. Die Satzung trifft zudem Festsetzungen, die den Versiegelungsgrad niedrig halten sollen (wasserdurchlässige private Verkehrs- und Stellplatzflächen). Der Ausgangszustand der Flächen, die derzeit noch in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung als Grünland liegen wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ kategorisiert:

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. Für den Eingriffsbereich des Gewerbegebiets wird die Kategorie I (oberer Wert) ermittelt.

Hinsichtlich der Eingriffsschwere wird ein erhöhter Versiegelungsgrad ($GRZ > 0,35$) erwartet, was dem Eingriffstyp A entspricht.

Insgesamt ergibt sich ein oberer Wert der Matrix nach Leitfaden als Feld AI (Ausgleichsfaktoren 0,3-0,6). Trotz der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ist somit mindestens ein Ausgleichsfaktor von 0,5 anzusetzen.

Hilfsweise wurde eine neue Flächenbetrachtung in Anlehnung an den zwischenzeitlich fortgeschriebenen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003 / 2021) erstellt:

	Fläche m ²	GRZ	Ausgangszustand	Ausgangs-WP	Endzustand	End-WP	Differenz (Ende – Ausgang)
GE - Baufenster	1.170	0,6	G11 – 3 WP	3.510 WP	X2 – 1 WP	1.170 WP	-2.340 WP
GE - Verkehrsfläche	2.140	0,6	G11 – 3 WP	6.420 WP	V11 – 0 WP	0 WP	-6.420
Grün, öff.	120	0	G11 – 3 WP	360 WP	V51 – 3 WP	360 WP	0
Grün, priv.	940	0	G11 – 3 WP	2.820 WP	B31 – 5 WP	4.700 WP	+1.880 WP
Gesamt				13.110 WP		6.230 WP	- 6.880 WP

Auf dieser Grundlage wurde die Eingriffsschwere als relative Größe mit dem Flächenbezug über die Wertpunkte (Bedarfs-WP / Ausgangs-WP) ermittelt. Der anzuwendende Ausgleichsfaktor fällt hierbei mit 0,53 etwas höher aus, als die Betrachtung nach der alten Fassung des Leitfadens. Dem wurde Rechnung getragen und der Faktor 0,53 gewählt.

5.2 Ausgleich

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 Fließgewässers Böschungsabflachungen und Erweiterungsmaßnahmen ergriffen. Auf den Grünflächen erfolgt die Entwicklung extensiv genutzter, artenreicher Flächen.

Auf Grund der derzeit laufenden Flurbereinigung sind im beiliegenden Ausgleichsflächenplan auch die künftigen Flurstückszuschnitte, die sog. Gewinnengrenzen, dargestellt. Die Entwicklung der Ausgleichsflächen ist auch nach dem Eigentümerübergang sichergestellt. Die Flächen sind bereits in öffentlicher Hand und gehen dann in Gemeindeeigentum über.

Hinweise zum Ausgleich:

Bei der Aushagerung besteht die Gefahr, dass sich durch das Ausdünnen der Grasnarbe und bei Vorkommen von Wasserkreuzkraut bzw. Vorschleppung der Samen durch landwirtschaftliche Maschinen das Vorkommen des Wasserkreuzkrauts erhöht. Sollte dies der Fall sein, müssen die Maßnahmen frühzeitig angepasst werden.

Bei der Baumaßnahme der Fließgewässerrenaturierung wird die Beteiligung einer ökologischen Baubegleitung empfohlen. Das dadurch anfallende Bodenmaterial muss ordnungsgemäß entsorgt werden.

6. Planung - Erschließung

Straßen

Das Gebiet an der Staatsstraße 2008, die von Eisenberg kommend nach Hopfen am See weiterführt. Die Gewerbeflächen werden direkt an die Staatsstraße angebunden. Weitere Erweiterungen sind derzeit nicht vorgesehen.

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 Betriebsflächen, insbesondere deren Entwässerung, berücksichtigt werden. Geeignete Maßnahmen können in der hangabwärts gelegenen Grünflächen z.B. mit einem Regenrückhaltebecken ergriffen werden.

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 angeschlossenen Sickerschacht aufgefangen werden. Im Zuge der Erschließung wird Regenrückhaltebecken und 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 Fahrbahnränder 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. Es ist eine Versorgungsfläche als Transformatorstandort vorgeschlagen.

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. Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz - Lärm

Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar. Als Gewerbegebiet unterliegt dessen Beurteilung den Anforderungen der TA Lärm. Im Rahmen der Planung wurde durch das Gutachterbüro emplan die schalltechnische Untersuchung mit der Projektnummer 2022 1247, Bearbeitungsstand 06/2022 erstellt.

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. 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.

7.2 Immissionsschutz - Gerüche

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Landratsamt Ostallgäu die Genehmigung für einen Erweiterungsbau des benachbarten Landwirts erteilt. Auch wenn dessen Gutachten zur Eingabeplanung noch von Wohn- und Dorfgebietsnachbarschaft (Planung von 2015) im gegenständlichen Planbereich ausgeht, sind Nutzungen, die gleichwertig oder sogar empfindlicher hinsichtlich der Geruchsstunden zu beachten sind, bereits berücksichtigt. Damit ist gesichert, dass hier keine immissionstechnischen Konflikte entstehen werden.

Es lag die lufthygienische Untersuchung – Bericht Nr. 2015 681 G von 08/2015 (emplan) zu einer früheren Planung eines Wohn- bzw. Dorfgebiets auf diesen Fluren vor. Die daraus abzuleitenden Abstände werden von den Nutzungen eingehalten.

In Zusammenschau der vorliegenden Untersuchungen mit der Genehmigung des Laufstalls ohne zusätzliche Schutzauflagen für den Landwirt kann unterstellt werden, dass der benachbarte Landwirt durch den Bestand (Hausnummern Am Vogelherd 2- 5 und Hauptstraße 49 – Dorfgebietstypische Lage) bereits stärker einschränkt ist, als durch das gegenständliche Gewerbegebiet (gleiche Orientierungswerte bei MD und GE für Gerüche).

7.3 Insektenschutz

Nachtbeleuchtung von Werbeanlagen ist unzulässig. Auch beim Rest des Betriebsgeländes soll die nächtliche Beleuchtung auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt werden und, falls erforderlich möglichst schonend für Natur und Umwelt erfolgen:

Die Beleuchtung von Außenanlagen, Parkplätzen und Wegen sowie das Anstrahlen von Gebäudeaußenwänden ist zum Schutz von Insekten und Fledermäusen zu vermeiden bzw. notwendige Beleuchtungen in ihrer Beleuchtungsdauer und –zeit zu beschränken. In Bereichen in denen eine Beleuchtung unumgänglich ist, sind nur „insektenfreundliche“ Leuchtmittel zu verwenden.

„Insektenfreundliche“ Leuchtmittel sind nach oben abgeschirmte LED-Leuchten und Natriumdampflampen mit einer Farbtemperatur von 1.800-3.000 Kelvin und einer maximalen Leuchtdichte von 2cd/m^2 . Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten sind nur voll abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberfläche sich zudem nicht auf mehr als 60°C aufheizt (vgl. Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung (StMUV) und Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen (BfN)).

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 entwickeln. Ziel ist es, Betrieben mit gestiegenen betrieblichen Erfordernissen die Umsiedlung an den Ortsrand zu ermöglichen. Hierzu wird am Ortsrand neues Baurecht geschaffen. Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen werden gewerbetauglich direkt an die St 2008 angebunden. Mit ca. 1.050 m² an Grünflächen werden die neuen Anlagen harmonisch ins Landschafts- und Ortsbild eingefügt.

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 genehmigter Erweiterungen des benachbarten Landwirts wird gleichzeitig der vorgeschobene Siedlungsrand in der informellen Bauleitplanungsebene dargestellt. Daher umfasst die Flächennutzungsplanänderung insgesamt 1,06 ha – ca. 0,45 ha zusätzliche Mischbaufläche, 0,35 ha Gewerbefläche und 0,26 ha Grünflächen (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. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ erfasst den Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle.

Es sind keine Schutzgebiete nach §§ 23-29 BNatSchG betroffen (keine Natura-2000 oder FFH-Schutzgebiete und sonstigen Schutzflächendarstellungen). 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 wärmzeitlicher 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. Die Gewerbeflächen bleiben unter ca. 825 m ü NN und gehen bis 817 m ü NN bei der St 2008. Der Hochpunkt liegt auf ca. 826,5 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 (Bodenzahl 67, hohe Ertragsfähigkeit, L IIc 1) und der Übersichtsbodenkarte.

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

Standortpotential für die natürliche Vegetation und Lebensräume = 1

Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen = 4

Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe = 1 ($n_s > 2,5$)

Rückhaltevermögen für Schwermetalle = 3-4

Rückhaltevermögen für versauernd wirkende Einträge = n/a (4)

Archiv für Natur- und Kulturgeschichte = 2

Erosionsanfälligkeit = 0,3 (Toleranzgrenze 8,4)

Demnach ist die Schutzwürdigkeit des Bodens insgesamt als „hoch“ zu bewerten.

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Durch die Anlage des Gebäudes und Befestigung der Betriebsflächen werden zusätzlich Flächen versiegelt. Durch die zu erwartende Nutzung durch Gewerbebetriebe können Bodenverdichtungen auftreten oder Altlasten entstehen. Geeignete Maßnahmen können die Auswirkungen reduzieren (z.B. verminderte Flächenversiegelung, s.u.). Die Bodenversiegelung wird möglichst gering gehalten, die Oberflächenwasser werden, sofern nicht auf dem Grundstück versickerbar, mit einem Regenrückhaltebecken aufgefangen.

Ergebnis: Versiegelung und Baumaßnahmen führen 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. Durch den hohen Grundwasserabstand und die gute Rückhaltefähigkeit des Bodens sind schädliche Einträge in das Grundwasser unwahrscheinlich. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung (z.B. das Regenrückhaltebecken) können die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduzieren. Anfallende Oberflächenwässer werden auf der Erschließungsebene bewältigt. 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 Grünlandflächen sind an der Kaltluftentstehung beteiligt. Landwirtschaftliche Emissionen sind hier gebietstypisch. Frischluftschneisen sind auf Grund der Westwindlage leicht betroffen. Südlich liegt Festmistlos und Stallungen 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 am Gebietsrand sowie die gärtnerische Pflege der nicht für den Betriebsablauf benötigten Flächen 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 südlichen Anschluss.

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr und daher Lärm und Schmutz zu rechnen. Die freie Feldflur im Norden und Westen ist weiterhin zugänglich. Durch die Ansiedelung von Gewerbe im Gebiet werden gegenüber der bestehenden Situation keine signifikanten Verschlechterungen hinsichtlich des Schutzgutes erwartet. Nach Kenntnislage können im Gebiet Geruchs- oder auch Lärmbelästigungen durch die Landwirtschaft auftreten, wobei jedoch nicht von einer Überschreitung der Grenzwerte auszugehen ist. 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 wurden 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“. Westlich des Plangebiets liegt ein lokaler Hochpunkt mit 826,5 m üNN. Die Einsehbarkeit aus südlichen Richtungen ist reliefbedingt nicht gegeben. Von Norden bis Nordwesten ist der Bereich begrenzt einsehbar. Der landwirtschaftliche Betrieb besitzt ein großes Laufstallgebäude, das weithin erkennbar ist. Die zwischenzeitlich genehmigte Erweiterung des Landwirtschaftsbetriebes mit einem weiteren Laufstall senkt die Wertigkeit des Umfelds für das Landschaftsbild weiter.

Auswirkung: Während der Bauzeit sind Arbeitsgeräte und -maschinen sowie Rohbauten sichtbar. Sobald die Flächen bebaut sind, wird sich der Bereich baulich an die bestehende Siedlungslage anfügen. Nach Norden wird ein Pflanzstreifen die Einbindung ins Landschaftsbild verbessern. Der lokale Hochpunkt als geomorphologisch drumlinartige Struktur stellt zwar - als schwach ausgeprägtes Einzelelement und mit der bereits bestehenden Überprägung durch ein Stallgebäude - kein besonderes landschaftsbildliches Merkmal dar, dennoch wird von diesem abgerückt. Die Bebauung wird erst deutlich unterhalb der Höhenmarke beginnen.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine geringe 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 Bodendenkmäler aufgeschlossen werden, ist in der Satzung auf Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG 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 sind durch die Erschließungsplanung zu bewältigen. Eine Entwicklung über den dargestellten Bereich hinaus führt zu ungleich stärkeren landschaftsbildlichen Beeinträchtigungen.

3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung leistet keinen signifikanten Beitrag zu Diversität oder ökologischen Nischen des Grünlandes. 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. Die nötigen Verkehrsflächen wurden durch die Reduktion des Plangebietes minimiert. 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 den reduzierten Ausstoß von Feinstaub und Klimagasen. Die Baumpflanzungen 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 Abstand vom östlich gelegenen Festmistlager im Bestand. Basierend

auf der Genehmigungsentscheidung des Landratsamtes ist zu erwarten, dass bei normengerechter Nutzung durch den Erweiterungsbau die Einhaltung der Richtwerte gegeben ist.

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. Am Ortsrand werden Sträucher zur Eingrünung und zur Schaffung neuer Lebensräume festgesetzt, wobei auf Bäume verzichtet wurde. Dieser Bereich und die privaten 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 durchgeführt. Im angegebenen Bereich werden auch die Immissionen durch den Verkehr der St 2008 im Rahmen der Richtlinienwerte erwartet. Betriebsleiterwohnungen sind nur ausnahmsweise und in Einklang mit den Immissionen innerhalb des Gebiets als Teil der Gewerbegebäude zulässig.

4.1.5 Schutzgut Landschaft

Es wird grundsätzlich vom Hochpunkt abgerückt und für die Gebäude gestalterische Festsetzungen getroffen, die diese besser in das typische Orts- und Landschaftsbild einfügen. Der Pflanzstreifen im Norden sorgt für eine bessere Eingrünung des Siedlungsbereiches, ohne durch Bäume die Struktur schwerer erkennbar werden zu lassen. Die Höhenentwicklung der neuen Gebäude orientiert sich am Bestand des südlichen landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes und fügt sich so in die örtlichen Baustrukturen ein. Der Siedlungsrand bei der landwirtschaftlichen Hofstelle wird im Flächennutzungsplan mit Darstellungen einer Ortsrandeingrünung vorgesehen, um auch diese Gebäude langfristig besser in den Naturraum einzubinden.

4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Bodendenkmälern ist auf das Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Die Ansicht von Norden auf das Denkmal des Schlosses Hopferau wird nicht beeinträchtigt. Die zulässige Bebauung orientiert sich am Bestand der benachbarten Landwirtschaft.

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. Für den Eingriffsbereich des Gewerbegebiets wird die Kategorie I (oberer Wert) ermittelt. Hinsichtlich der Eingriffsschwere wird ein erhöhter Versiegelungsgrad (GRZ > 0,35) erwartet, was dem Eingriffstyp A entspricht. Im Schnitt ergibt sich für die insgesamt ca. 4.400 m² Eingriff ein Ausgleichsfaktor von 0,53. Im Detail wird auf die Begründung zum Bebauungsplan, Punkt 5.1 und den Ausgleichsmaßnahmenplan verwiesen.

Die Gemeinde bereitet externe Ausgleichsflächen mit insgesamt 4.100 m² vor. Diese liegen auf der Fl. Nr. 886, 886/2 und 585, Gemarkung Hopferau. Vorgesehen sind Erweiterungen des Fließgewässers mit Böschungsabflachung und eine Entwicklung der Grünflächen zu artenreichem Extensivgrünland gemäß dem Ausgleichsflächenplan. Die für diesen Bebauungsplan benötigten 2.300 m² an Ausgleichsfläche werden gemäß Darstellung auf der Planzeichnung dem Bebauungsplan zugeordnet.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde verfügt derzeit über keine weiteren ausreichend großen Flächen für die Aussiedlung eines Gewerbebetriebes an den Ortsrand. Um die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit und die lokale Erwerbsstruktur zu sichern ist die Gemeinde darauf angewiesen, zeitnah Erweiterungsflächen bereitstellen zu können. Die Gemeinde Hopferau schreibt ihre Flächenbetrachtungen stetig fort. Die Alternativenprüfung über die Flächenpotentiale im Gemeindegebiet im Stand des Zeitpunktes der Flächenauswahl 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.

In Anlehnung an die BayKompV / den fortgeschriebenen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2021) wurden für die Ausgleichsermittlung die Eingriffe bewertet und ein Ausgleichsfaktor ermittelt, der auf die vorbereiteten, flächenbezogenen Maßnahmen anzuwenden ist.

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.

Monitoring für den Bereich zum FFH-Lebensraumtyp 6510 - Magere Flachland-Mähwiesen:

Funktionskontrollen zur Entwicklung und Wirksamkeit der Maßnahmen. Drei Jahre nach Beginn der Aushagerung wird die Entwicklung der Flächen überprüft. Im 5. Jahr wird kontrolliert, ob sich das Entwicklungsziel zum artenreichen Extensivgrünland erreicht wurde. Das Ergebnis wird protokolliert und der Unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt.

Monitoring für den Bereich zum FFH-Lebensraumtyp 6430 - Feuchte Hochstaudenfluren:

Maßnahmenbezogene Kontrolle bei der Herstellung des Fließgewässers durch die örtliche Bauleitung in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde. Im dritten Jahr nach der Baumaßnahme wird die Entwicklung des Fließgewässers unter Teilnahme der Unteren Naturschutzbehörde begutachtet. Wichtig ist in diesem Zusammenhang ob sich das Entwicklungsziel im Bereich des Fließgewässers erreicht wurde. Das Ergebnis wird protokolliert und der Unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt.

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	Hoch	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	Gering	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), ABAG Interaktiv

Ausgleichsflächenplan, C. Wintergerst, Stand 06/2022

Schalltechnische Untersuchung Nr. 2022 1247, em-plan 06/2022

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

Alternativenprüfung der Siedlungsflächenpotenziale im Gemeindebereich Hopferau, abtplan, Stand: März 2021

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Gemeinde Hopferau,

Thomas Haag,
Stadtplaner

Rudolf Achatz,
Erster Bürgermeister