



## F. BEGRÜNDUNG

zum

### Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Käserei südlich der St 2008"

Fassung vom 29.01.2024

Rot – gestrichen / Blau – neu - Fassung

Planfertiger:

**stadtundland**  
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin  
**Silke Drexler**  
Mittlerer Weg 9  
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 92 48 722  
Mobil 0172 - 139 5372  
drexler@stadtundland.bayern  
www.stadtundland.bayern

#### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Planungsgebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Hopferau, einer schwäbischen Gemeinde im Landkreis Ostallgäu. Hopferau, in der Region Allgäu (16) gelegen, ist gemäß Regionalplan als „allgemeiner ländlicher Raum“ ausgewiesen.

Das Planungsgebiet stellt sich als landwirtschaftlich genutztes Grünland dar, welches von Nord nach Süd zu einem Wiesengraben (Hinterberg-Graben) hin abfällt und südlich davon wieder ansteigt. Die geplanten Siedlungsflächen grenzen westlich an den Schorendorfer Weg an, auf dessen Westseite sich bestehende Siedlungsflächen befinden (Gewerbegebiet südlich der St 2008). Der Belang der Regionalplanung, dass im allgemeinen ländlichen Raum, angebunden an bestehende Siedlungsflächen, örtliche mittelständische Betriebe Erweiterungsflächen zur Stärkung ihrer Entwicklung erhalten sollen, wird durch die vorliegende Planung beachtet.

Die Gemeinde Hopferau verfügt zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ihres Gemeindegebietes über einen wirksamen Flächennutzungsplan (festgestellt am 06.05.2002), der durch unterschiedliche städtebauliche Entwicklungen seit dem mehrfach geändert wurde. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet südlich der St 2008“ wurde aufgrund der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes im Jahr 2013 eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Da sich der vorliegende Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hopferau entwickelt, wurde am 25.09.2023 eine weitere Änderung des Flächennutzungsplanes durch den Gemeinderat beschlossen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Käserei südlich der St 2008“ dahin gehend geändert, dass eine gewerbliche Baufläche für eine Käserei im Bereich der bisherigen „Flächen für die Landwirtschaft“ geschaffen wird.

Mit Beschluss des Gemeinderates Hopferau vom 25.09.2023 wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Käserei südlich der St 2008“ beschlossen.

## **2. Größe, Lage und Beschaffenheit des Baugebietes**

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,41 ha, die sich in ca. 0,24 ha Bauland, 0,104 ha private Grünfläche sowie 0,069 ha Verkehrsflächen aufgliedert. Es werden Teilflächen der Fl.Nrn. 119/3, 127, 127/3 und 205/7 sowie die Fl.Nrn. 132/1 und 133/1 (Gemarkung Hopferau) überplant.

Das im Südosten des Ortes Hopferau befindliche Planungsgebiet liegt westlich des bestehenden „Gewerbegebiet südlich der St 2008“. Die Erschließung der geplanten Käserei kann über den westlich gelegenen Schorendorfer Weg erfolgen. Über die nördlich verlaufende St 2008 erreicht man Hopfen am See in ca. 3 km sowie in der Fortführung das „Mittelzentrum“ Füssen in ca. 10 km. In nördlicher Richtung führt die St 2008 nach Seeg (ca. 8 km), eine Verwaltungsgemeinschaft aus 6 schwäbischen Gemeinden, die seit der Gemeindegebietsreform (1. Mai 1978) besteht und der die Gemeinde Hopferau angehört.

Östlich der geplanten gewerblichen Flächen befindet sich das „landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 14“ (Moore der Lechvorberge). Dieses Schutzgebiet ist durch die gegenständliche Bauleitplanung nicht betroffen.

Das Planungsgebiet wird durch einen Wiesengraben (Gewässer III. Ordnung – Niedrigwassergebinne) von West nach Ost durchflossen. Der Graben dient als Vorflut für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem westlichen Gewerbegebiet sowie als Drainagevorfluter. Für die Errichtung der geplanten Käserei ist eine Bachumlegung nach Süden erforderlich. Der Bereich wird als wassersensibel ausgewiesen, er liegt jedoch nicht im Bereich eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Das nach Süden abfallende bzw. ab dem Wiesengraben wieder ansteigende Planungsgebiet wird derzeit als Weideland genutzt. Gemäß der Einstufung der landwirtschaftlichen Standortkarte besitzen die Böden im Geltungsbereich eine mittlere Ertragsfähigkeit. Der Oberboden wurde durch die landwirtschaftliche Nutzung als Grünland verdichtet bzw. eutrophiert und ist daher in seiner Funktion eingeschränkt.

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich würmzeitlicher Moränenschotter. Gemäß einer Baugrunderkundung (April 2023 durch die mooser ingenieure gmbh & co. kg) setzt sich der Baugrund aus einer ca. 0,20 m bis 0,30 m mächtigen Oberbodenschicht und einem in Teilbereichen darunter liegenden 0,30 m bis 0,50 m mächtigen Verwitterungshorizont zusammen. Es folgt bis zur maximalen Erkundungstiefe von 6,0 m Geschiebemergel (vorwiegend steif), Moränenkiese (mitteldicht bis dicht), Grundmoräne (fest) und Tertiär (vorwiegend halbfest bis fest).

Die Versickerung von Oberflächen- und Niederschlagswasser wäre grundsätzlich in den anstehenden Moränenkiesen möglich. Aufgrund der Heterogenität des Baugrundes ist sie jedoch an den geplanten Versickerungsstellen punktuell zu prüfen.

### **3. Planungsziele der Gemeinde**

#### Städtebauliches Konzept

Um einen im Gemeindeteil Dornach ansässigen Hofkäsereibetrieb zu stärken, Arbeitsplätze zu erhalten bzw. neue zu schaffen und einen geeigneten Gewerbestandort bereitzustellen (Regionalplan B II 1.1 bzw. 1.2), soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Käserei südlich der St 2008“ der Fortbestand und die Erweiterung der bestehenden Käserei ermöglicht werden. Erweiterungen des Betriebes sind am derzeitigen Standort nicht möglich, daher trat der Betriebsinhaber an die Gemeinde heran, um geeignete Flächen im Gemeindegebiet zu finden.

Da verfügbares Bauland in der Gemeinde Hopferau überwiegend in privater Hand liegt, hat die Gemeinde kaum die Möglichkeit, der gestiegenen Nachfrage nach Bauland nachzukommen. Die Gemeinde ließ eine ausführliche Alternativenprüfung für Siedlungsflächenpotenziale erstellen (Fortschreibung i.d.F. vom 17.11.2020), woraus hervorgeht, dass im bestehenden Gewerbegebiet südlich der St 2008 aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft der privaten Grundeigentümer keine Flächen für die geplante Käserei verfügbar sind. Eine Verlagerung der Käserei in den „Gewerbepark Allgäuer Land“ ist ebenfalls aufgrund auch dort fehlender Flächen für Gewerbebetriebe nicht möglich.

Um dem Ziel der Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft zu entsprechen sowie die Konzentration der Siedlungsentwicklung am Hauptort zu stärken (Regionalplan B V 1.3), sind die Neubauf Flächen in Anbindung an die bestehenden gewerblichen Flächen geplant. Die geordnete städtebauliche Entwicklung aus dem bestehenden Gewerbegebiet wird mit der östlichen Erweiterung fortgeführt.

Die bereits vorhandene, gute Anbindung des bestehenden Gewerbegebietes an die Staatsstraße St 2008 kommt auch der östlich geplanten Erweiterung zugute. Es ist keine Direktvermarktung (in Form eines Ladens) geplant, daher sind für die verkehrliche Erschließung der Erweiterungsflächen keine Abbiegespuren auf der St 2008 nötig. Dies wurde im Vorfeld der Bauleitplanung mit den zuständigen Behörden geklärt. Lediglich ein Teilbereich von ca. 20 m des westlich gelegenen Schorendorfer Wegs (Eigentümerweg gemäß Art. 53 Nr. 3 BayStrWG) muss in eine öffentliche Verkehrsfläche umgewidmet werden. Es sind somit keine Versiegelungen durch die Anlage von neuen Straßen erforderlich.

Die Produktionsabläufe der Käserei erfordern eine kontinuierliche Vor-Ort Präsenz, daher soll eine Betriebsleiterwohnung im Planungsbereich zulässig sein.

Zur Umsetzung der geplanten Bebauung muss der vorhandene Wiesengraben umgelegt werden. Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Wasserrechtsantrag hierfür zu stellen. Es ist geplant, dass der gestreckte Wiesengraben nach Süden umgelegt, mit Strukturelementen versehen und in mäandrischer Form angelegt wird.

Um die geplante Bebauung möglichst gut in die bewegte Topografie einzubinden, sollen fließende Übergänge zum bestehenden Gelände geschaffen werden. Zusätzlich wird die Eingrünung durch heimische Laubbäume im Bebauungsplan festgesetzt.

#### 4. Geplante Nutzungen

Der 4.135 m<sup>2</sup> (100%) umfassende Geltungsbereich gliedert sich wie folgt:

– Nettobauland	2.400 m <sup>2</sup>	(58 %)
– Öffentliche Verkehrsflächen (incl. Eigentümerweg)	690 m <sup>2</sup>	(17 %)
– Private Grünflächen / Ausgleichsflächen	1.045 m <sup>2</sup>	(25 %)

Für das Baugebiet wird im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB als **Art der Nutzung** **“Gebiet für eine Käserei und eine Betriebsleiterwohnung“** festgesetzt. [Die Vorhabenträger, Herr Mathias und Frau Nina Walk](#), verpflichten sich auf Grundlage eines mit der Gemeinde Hopferau abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens sowie der notwendigen Erschließungsmaßnahmen. [Im Rahmen eines mit den Vorhabensträgern und der Gemeinde abgeschlossenen Durchführungsvertrages wurden u.a. die nachfolgenden Inhalte vereinbart:](#)

- [Übernahme sämtlicher anfallender Kosten der Bauleitplanung \(FNP-Änd. / BPL\)](#)
- [Kostenübernahme aller Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen für die Bebauung](#)
- [Kostenübernahme und Umsetzung der erforderlichen Bachumlegung incl. Wasserrechtlichem Verfahren](#)
- [Kostenübernahme für Erschließungsmaßnahmen auf dem Baugrundstück](#)
- [Kostenvereinbarung für die Straßenerschließung](#)
- [Vereinbarungen zur Bauverpflichtung](#)

Am heutigen Standort der „Hofkäserei Walk“ im Gemeindeteil Dornach stehen keine ausreichenden Möglichkeiten zur Verfügung, um die gebotene Expansion des Betriebs umzusetzen. Um den Handwerksbetrieb künftig wirtschaftlich betreiben zu können, ist eine Vergrößerung der Kapazität um das Dreifache vorgesehen. Neben dem Betriebsinhaber und seiner Frau sollen künftig 1 – 2 Mitarbeiter eingestellt werden.

Die Betriebsabläufe der Käserei bedingen eine durchgängige Vor-Ort-Präsenz. Daher soll neben den gewerblichen Nutzungen eine Betriebsleiterwohnung in das geplante Gebäude integriert werden. Aufgrund der Familiengröße (3 Kinder) ist im Obergeschoss, neben Verwaltungsräumen der Käserei, eine Wohnung mit mehreren Schlafzimmern vorgesehen. Es wird festgesetzt, dass diese Betriebsleiterwohnung in das Betriebsgebäude zu integrieren und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse unterzuordnen ist.

~~Um keine städtebaulichen Spannungen zu erzeugen sind im Baugebiet keine Tankstellen, genehmigungsbedürftige Anlagen (gemäß Anhang 1 der 4 BImSchV), Lagerplätze für Schrott u.ä. sowie Vergnügungsstätten zulässig. Zudem würden solche Nutzungen ein vermehrtes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen und Abbiegespuren auf der Staatsstraße St 2008 erforderlich machen.~~

Außerhalb des Baugrundstückes, südlich angrenzend im Geltungsbereich, wird eine private Grünfläche festgesetzt. In dieser Grünfläche wird der vorhandene gestreckte Wiesengraben bis zu 20 m nach Süden umgelegt, um die geplante Bebauung zu realisieren. Hierfür ist ein wasserrechtlicher Antrag nötig. Der Gewässerumbau wird durch eine naturnahe mäandrische Gestaltung des Gewässerbettes und anzulegende Gewässerränder mit Säumen und Staudenfluren im Vergleich zum Ist-Zustand eine Aufwertung darstellen. Diese Maßnahme wird als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

Durch eine ökologische Baubegleitung wird eine fachgerechte Umsetzung der geplanten Maßnahme sichergestellt. Zusätzlich wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird.

Im Planungsgebiet sind vier Flächen für PKW-Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher festgesetzt. Weitere Stellplätze sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften allgemein zulässig. Garagen / Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Für die 3 x wöchentliche Milchanlieferung durch einen LKW ist ein nordseitig weit auskragendes Vordach zulässig, das bis zu einer Länge von 16,50 m sowie einer Tiefe von 3,50 m den Bauraum überschreitet. Durch das Vordach ist eine geschützte Milchanlieferung gewährleistet. Dies entspricht den geltenden Betriebsvorschriften.

Sämtliche private Verkehrsflächen sollen, soweit möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden, um eine verbesserte Oberflächenwasserversickerung zu ermöglichen. Lediglich die Zufahrt zur Milchanlieferung kann wasserundurchlässig versiegelt werden (Schwerlastverkehr).

Aufgrund der bereits erfolgten Ausbaumaßnahmen der Staatsstraße St 2008 mit nördlichem Fahrradweg in Richtung Hopfensee wurde seitens des staatlichen Bauamtes gestattet, die Anbauverbotszone von 20 m auf 15 m zu verringern. Dies wurde auch im westlich bestehenden Gewerbegebiet zugelassen. Zudem dürfen Stellplätze mit einem Mindestabstand von 7,50 m zum Fahrbahnrand sowie Bäume mit diesem Mindeststamm-Abstand in der Bauverbotszone errichtet werden. Ein Vordach für die Milchanlieferung darf bis zu 2,80 m in die Bauverbotszone hineinragen.

Das **Maß der Nutzung** ist im Baugebiet mit der auf den Bauraum bezogenen höchstzulässigen Grund- und Geschossflächenzahl in Verbindung mit höchstzulässigen Wand- bzw. Firsthöhen festgesetzt:

GRZ 0,40 / GFZ 0,80 / WH 7,50 m / FH 10,50 m

Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO) sind insgesamt bis zu einer Grundflächenzahl II von 0,60 zulässig.

Das Maß der Nutzung orientiert sich am südlich gelegenen Dorfgebiet MD-1. Die Nutzungszahlen bleiben jedoch deutlich unter den zulässigen Grund- und Geschossflächen des westlichen Gewerbegebietes. Dies ist der Ortsrandlage geschuldet.

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind im Baugebiet auf den hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig. Um zu verhindern, dass außerhalb der Baugrenzen unregelmäßig Nebenanlagen errichtet werden, sind diese dort nur ausnahmsweise zulässig.

Durch bauliche Hauptanlagen einschließlich Anbauten können bei einer GRZ von 0,4 bis zu 960 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Die zulässige Überschreitung für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann bis zu einer maximalen Grundfläche von 1.440 m<sup>2</sup> (GRZ II 0,60) führen.

Durch die gewerbliche Nutzung des Unter- und Erdgeschosses sind größere lichte Raumhöhen, als im Wohnungsbau erforderlich. In Summe mit dem geplanten Obergeschoss (teils gewerblich genutzt, teils Betriebsleiterwohnung) ergeben sich Wandhöhen von ca. 7,50 m und eine Firsthöhe (bei einer Dachneigung von 20°) von ca. 10,30 m. Um eine Nutzung der geneigten Dachflächen für die Energiegewinnung zu ermöglichen wird die zulässige Firsthöhe auf 10,50 m erhöht.

Als unterer Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhen wird die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt. Diese Oberkante wiederum darf max. 0,30 m über der Kote 806,50 m üNN liegen (fertiger Fahrbelag des Schorendorfer Wegs im Zufahrtbereich zur Käserei). Da die Milchlieferung mittels LKW zu jeder Jahreszeit gewährleistet sein muss, sind eine steilere Zufahrt und damit einhergehend eine tiefer gelegene Anordnung des Baukörpers im nach Süden abfallenden Gelände nicht möglich. Als Dachformen sind **nur** Sattel- ~~und Pult~~dächer mit einer Dachneigung zw. 16° und 26° zulässig, wie im westlichen Gewerbegebiet. Garagen sind mit begrünten Flachdächern zu errichten, um Niederschlagswasser aufzunehmen und durch Verdunstung das Mikroklima zu verbessern.

## 5. Sonstige Festsetzungen

Mit den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung versucht die Gemeinde, einen Rahmen für die wichtigsten Gestaltungsmerkmale festzulegen. Es werden Festsetzungen zur Dachgestaltung, zu Solarenergieanlagen auf Dachflächen, zu Fassadenmaterialien und -farben getroffen. Darüber hinaus sollen Müll- und Wertstoffbehälter so aufgestellt werden, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes am südöstlichen Ortsrand von Hopferau sowie südlich der St 2008 sind zu Werbeanlagen etliche Festsetzungen getroffen worden. Dies soll verhindern, dass Verkehrsbeeinträchtigungen durch Werbeanlagen entstehen. Zudem soll dadurch das Ortsbild nicht gestört werden.

Um betriebs- und versicherungstechnischen Anforderungen genügen zu können, dürfen Einfriedungen bis zu 2,00 m Höhe errichtet werden. Eine sockellose Bauweise mit einem **15 cm** Bodenfreiraum soll die Durchlässigkeit für Kleintiere ermöglichen.

Hinsichtlich der Freiflächengestaltung wurden Festsetzungen zur Veränderung der Geländeoberfläche aufgenommen. Diese sollen gewährleisten, dass sich das geplante Bauvorhaben möglichst harmonisch in das bewegte Gelände einfügt. Der Anschluss an Nachbargrundstücke darf nur mit natürlichen flachen Neigungen (1 : 2) erfolgen. Zudem ist dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, woraus die geplante Bepflanzung hervorgeht.

## 6. Infrastruktur

Über die nördlich des Planungsgebietes verlaufende St 2008 erreicht man nach ca. 3 km Hopfen am See (Kneipp- und Luftkurort). In der ca. 10 km entfernten Stadt Füssen (Kneippkurort) sind die Versorgungseinrichtungen eines Mittelzentrums vorhanden. Die weitere Grundversorgung ist im ca. 12 km südwestlich entfernten „Untzentrum“ Pfronten-Ried gegeben. Das ebenso ca. 12 km südöstlich entfernte „Kleinzentrum“ Schwangau stellt sich durch die Königsschlösser Neuschwanstein und Hohenschwangau als „Gebiet für erheblichen Urlaubstourismus“ mit den daraus resultierenden Auswirkungen auf die Umgebung dar.

## 7. Erschließung

Vom Autobahn Kreuz Memmingen kommend führt die BAB 7 über Kempten durch die Gemeinde Hopferau bis zur Landesgrenze nach Österreich südlich der Stadt Füssen.

Die Staatsstraße St 2008 verläuft vom nördlich gelegenen Marktoberdorf über Seeg, durch Hopferau, vorbei am Planungsgebiet und in der Weiterführung über Hopfen am See nach Füssen.

Die Erschließung der geplanten Käserei soll über den westlich gelegenen Schorendorfer Weg erfolgen, der als Eigentümerweg gemäß Art. 53 Nr. 3 BayStrWG gewidmet ist und nördlich an die St 2008 anschließt.

Aufgrund des nach Süden abfallenden Geländes und der möglichst gering zu haltenden Zufahrtsflächen sollen die Lkw's (Milchanlieferung) vorwärts zur Käserei einfahren und durch Zurückstoßen auf den Schorendorfer Weg wieder ausfahren. Im Zuge des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens werden daher rd. 20 m des Schorendorfer Wegs in eine öffentliche Verkehrsfläche umgewidmet, um eine geordnete Erschließung der Käserei zu gewährleisten. Weitere Zufahrten zur St 2008 werden nicht zugelassen.

## 8. Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde Hopferau verfügt zur Entwässerung ihrer besiedelten Gebiete über ein Trennsystem, wodurch die Abwässer zur vollbiologischen Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Füssen geleitet werden.

Die Abwasserentsorgung des Planungsgebietes erfolgt durch Anschluss an den im Schorendorfer Weg verlaufenden Schmutzwasserkanal. Dieser Kanal leitet lediglich die Abwässer der südlich gelegenen Hofstelle zur gemeindlichen Abwasserleitung im Bereich des bestehenden Fahrradwegs nördlich der St 2008.

Im Zuge des Bauantrages wird die Grundstücksentwässerungsanlage der geplanten Käserei beantragt. ~~Die Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Abwasserverordnung – AbwV) Anhang 3 (Milchverarbeitung) ist dabei anzuwenden.~~ Hierbei sind die Anforderungen der jeweils gültigen örtlichen Entwässerungssatzung zu beachten.

Die Wasserversorgung, einschließlich der Löschwasserbereitstellung, erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsleitung, somit ist die Trinkwasserversorgung sichergestellt.

Das anfallende Niederschlagswasser soll möglichst an Ort und Stelle gesammelt (z.B. Zisternen) bzw. flächig versickert werden. Der Anteil an versiegelten Flächen im Bereich der privaten Erschließungsflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Künftige Zufahrten und Lagerflächen sollen, soweit betriebstechnisch möglich, mit versickerungsfähigen Belägen errichtet werden. Die Zufahrt zur Milchanlieferung kann wasserundurchlässig versiegelt werden, aufgrund der erhöhten Anforderungen des Schwerlastverkehrs.

Im Zuge der durchgeführten Baugrunderkundung (April 2023 durch die Mooser Ingenieure GmbH & Co. KG) wurde festgestellt, dass im Planungsgebiet keine anmoorigen Böden anstehen. Für den als „wassersensibel“ ausgewiesenen Bereich wird daher nur davon ausgegangen, dass es zu temporär hohen Schichtwasserständen und möglichem Uferübertritt im südlich verlaufenden Graben kommen kann. Dieser Graben dient aktuell als Vorflut für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem westlichen Gewerbegebiet sowie als Drainagevorflut. Oberstromig befindet sich ein Rohrdurchlass (DN 600) unter dem Schorendorfer Weg. Die Verklausungsgefahr im Planungsgebiet durch Treibholz ist als gering einzustufen, da dies durch die Verrohrung zurück gehalten wird.

Im Zuge der geplanten Baumaßnahme soll der vorhandene gestreckte Graben in Teilen verfüllt werden. Durch eine naturnah gestaltete Verlagerung des Gerinnes weiter südlich erfolgt eine ökologische Aufwertung des Gewässers.

Zur Reduzierung der Regenwassereinleitung in den verlegten Gewässerausbau wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Garagen mit begrünten Flachdächern auszubilden sind.

Die Stromversorgung ist durch die Elektrizitätswerke (EW) Reutte gesichert.

Die Abfallbeseitigung ist gemäß der Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen.

## 9. Altlasten

Im Altlastenkataster des Landratsamtes Ostallgäu sind im Planungsgebiet keine Verdachtsflächen eingetragen.

## 10. Immissionsschutz

Das Planungsgebiet wird im Norden durch die Staatsstraße St 2008 durchfahren. Es grenzt westlich an das bestehende „Gewerbegebiet südlich der St 2008“ an.

Die Hofkäserei Walk beabsichtigt im Zuge der Standortentwicklung die Errichtung einer neuen Käserei am Standort Schorendorferweg (Fl.-Nr. 132/1), 87659 Hopferau. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vBP) „Käserei südlich der St 2008“ durch die Gemeinde Hopferau erforderlich. Hierbei ist im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zunächst die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den Grundsätzen der Bauleitplanung zu prüfen und in diesem Zusammenhang die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Insbesondere sind schädliche Umwelteinwirkungen durch die Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Dabei werden die durch Betriebstätigkeiten der Käserei zu erwartenden Schallimmissionen in der Nachbarschaft unter Berücksichtigung der bestehenden und planerisch vorgegebenen gewerblichen Vorbelastung prognostiziert und anhand der TA Lärm schalltechnisch beurteilt. Die Beurteilung der Geräuschemissionen der Käserei erfolgt gemäß der vorliegenden Planunterlagen (Vorabzug) in Verbindung mit dem Nutzungskonzept für einen bestimmungsgemäßen regulären Werktag tagsüber sowie für die lauteste Nachtstunde (hier: 5-6 Uhr, Pkw-Anfahrt Mitarbeiter + Anlagentechnik) unter jeweils hoher Auslastung.

Weiterhin sind die Geräuscheinwirkungen aus umliegenden Gewerbe-/Anlagenlärm (insbesondere: Gewerbegebiet südlich der St 2008) sowie öffentlichen Straßenverkehr (hier: St 2008) auf die geplante Betriebsleiterwohnung der Käserei zu betrachten. Die Beurteilung erfolgt anhand der Orientierungswerte (ORW) tagsüber/nachts für „Gewerbegebiete“ gemäß Bbl. 1 zu DIN 18005-1 in Verbindung mit den hierzu entsprechenden als obere Anhaltswerte anzusehenden Immissionsgrenzwerten (IGW) der 16. BImSchV.

Zum o.g. Sachverhalt wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro "hils consult gmbh, Ing.-Büro für Bauphysik" (Bericht 23014\_bpl\_gew\_str\_gu01\_v1 vom 27.11.2023) erstellt. Sie wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:



A) Geräuschauswirkungen Käsereibetrieb in der Nachbarschaft:

Es zeigt sich, dass bei Betrachtung der Zusatzbelastung durch die künftige (Gesamt-) Anlage [Käserei] an maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft sowohl tagsüber als auch nachts die gebietsspezifischen Richtwerte gemäß TA Lärm eingehalten bzw. tagsüber um mindestens 28 dB(A), nachts um mindestens 22 dB(A) bereits deutlich unterschritten werden. Was die Gesamtbelastung aus Gewerbe- und Anlagenlärm angeht, ist auch im Hinblick auf die Summenwirkung mit keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte tagsüber/nachts zu rechnen.

B1) Geräuscheinwirkungen bestehender Gewerbe-/Anlagenlärm in das vBP-Gebiet:

Es zeigt sich, dass bei Betrachtung der Einwirkungen aus angrenzendem Gewerbe-/Anlagenlärm an der geplanten Betriebsleiterwohnung der Käserei die herangezogenen gebietsspezifischen ORW für "Gewerbegebiete (GE)" von 65/50 dB(A) tagsüber/nachts nach Bbl. 1 zu DIN 18005-1 eingehalten bzw. unterschritten werden.

B2) Geräuscheinwirkungen durch öffentlichen Verkehrslärm in das vBP-Gebiet:

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanumgriffs ist mit erheblichen Einwirkungen bzw. Beeinträchtigungen aus Verkehrsgeräuschen der St 2008 zu rechnen. Hierbei werden an der straßenzugewandten Nordfassade der geplanten Betriebsleiterwohnung die herangezogenen gebietsspezifischen Orientierungswerte ORW nach Bbl. 1 zu DIN 18005-1 für "Gewerbegebiete (GE)" von 65/55 dB(A) tagsüber/nachts überwiegend nicht eingehalten bzw. um bis zu 1 dB(A) tagsüber/nachts geringfügig überschritten. Die als obere Anhaltswerte hierzu entsprechenden Immissionsgrenzwerte (IGW) nach 16. BImSchV für "Gewerbegebiete (GE)" von 69/59 dB(A) tagsüber/nachts werden an der Nordseite jedoch bereits eingehalten. An der Ost-/Süd- und Westfassade der vorgesehenen Betriebsleiterwohnung werden hingegen sowohl die o.g. Orientierungswerte als auch die als obere Anhaltswerte anzusehenden o.g. Immissionsgrenzwerte bereits durchwegs eingehalten bzw. unterschritten.

Für die Betriebsleiterwohnung (bzw. bei künftigen Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen) sind die Außenbauteile der schützenswerten Räume gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1 auszuführen. Darüber hinaus wird für Fassadenbereiche mit nächtlichen Überschreitungen der ORW (Beurteilungspegel aus Straßenverkehr > 45 dB(A) durch eine entsprechende schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile in Verbindung mit Maßnahmen zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechsels Rechnung getragen. Damit können u.E. gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse erwartet werden.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Anforderungen werden Festsetzungsvorschläge für den Satzungstext des Bebauungsplanes, Auflagenvorschläge für den Baugenehmigungsbescheid formuliert.

Die von einer ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft ausgehenden Emissionen durch Vieh-, Weidebetrieb und landwirtschaftlichen Verkehr auf den angrenzenden Flächen, sind als ortsüblich anzusehen und müssen deswegen gemäß § 906 BGB hingenommen werden. [Zu den auch zu unüblichen Tages- und Nachtzeiten hinzunehmenden Emissionen gehören insbesondere der Vieh- und Weidebetrieb mit dem gegebenenfalls entsprechenden Schellengeläut, die Wirtschaftsdüngerausbringung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie die Tolerierung des mit der Bewirtschaftung der Flächen einhergehenden landwirtschaftlichen Verkehrs.](#)

## 11. Grünordnung

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans grenzt westlich direkt an das bestehende Gewerbegebiet an. Die derzeit als Weideland genutzten Flächen fallen zu einem Wiesengraben hin nach Süden ab (807,00 m üNN bis 802,00 m üNN) und steigen anschließend wieder ähnlich an.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen der Baugrundstücke unbefestigt zu halten und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Zur Sicherstellung einer künftigen guten Eingrünung werden Festsetzungen zu den zu verwendenden Pflanzarten sowie Pflanzgrößen von Bäumen und Sträuchern getroffen. Zur harmonischen Einbindung des Gebietes in das Orts- und Landschaftsbild sind am Nord- und Ostrand acht zu pflanzende Laubbäume als Randeingrünung festgesetzt. Westlich des Bauraumes sind zwei weitere Laubbäume anzupflanzen. Die zu pflanzenden standortgerechten und heimischen Baumarten sind zu pflegen und zu erhalten, damit im Laufe der Jahre eine angemessene Randeingrünung entsteht.

Zur Verbesserung der Artenvielfalt werden 25 % des südlichen Geltungsbereichs als „Private Grünfläche“ außerhalb von Baugrundstücken festgesetzt. In diesem Bereich erfolgt eine Umlegung des vorhandenen gestreckten Wiesengrabens in Form eines ökologischen Gewässerausbaus mit naturnaher und strukturreicher Gestaltung des Gewässerbettes. Das alte Bachbett wird mit örtlichem Bauaushub verfüllt. Die neuen Gewässerränder werden mit Säumen und Staudenfluren angelegt. Im Bereich der Bachumlegung werden weitere acht zu pflanzende Laubbäume und Gehölzpflanzungen festgesetzt.

Durch die naturnahe Gestaltung wird der Graben ökologisch und hydromorphologisch aufgewertet.

Neben der Anlage von extensivem, artenreichem Grünland werden die Maßnahmen im Zusammenhang mit der Bachumlegung als Ausgleichsmaßnahmen für die geplanten Eingriffe durch Versiegelungen / Baumaßnahmen festgesetzt. Die Zusammenfassung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Landschaftspflegerischer Begleitplan) folgt unter Pkt. 12 der Begründung.

Für die Grabenumlegung wurde durch mooser ingenieure gmbh & co. kg. ein Wasserrechtsantrag gestellt.

## 12. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Gemäß der Biotopkartierung Bayern befinden sich keine Biotope im Planungsbereich (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 2023) und keine kartierten FFH-Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie. Das Planungsgebiet liegt nicht im Bereich gesetzlich geschützter Gebiete nach §§ 23-29 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparke und Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmäler, Geschützte Landschaftsbestandteile). Ebenso sind keine Wald- oder sonstigen Schutzflächen vorhanden.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird neues Baurecht geschaffen. Die geplante Hochbaumaßnahme (Käserei) und die dadurch nötige Verlegung des Hinterberg-Grabens machen eine Eingriffsbilanzierung erforderlich, die im Rahmen

eines landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP) abgearbeitet wurde. Hierin wurde die „Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) Arbeitshilfe zur Biotopwertliste“ und der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ angewendet. Der Begleitplan (Projekt Nr. 214913) wurde durch mooser ingenieure gmbh & co. kg. im **Januar 2024** erstellt. Er ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Im Begleitplan enthalten ist eine Relevanzprüfung zur artenschutzrechtlichen Einschätzung (Unterlage Nr. 4 - durchgeführt durch Dipl.-Biologe P. Harsch mittels Vor-Ort-Einsicht am 27.09.2023) mit Bestandskartierung der Biotop- und Nutzungstypen.

Im Begleitplan (LBP) werden die einzelnen Schutzgüter beschrieben und zeichnerisch dargestellt (Bestands- und Konfliktplan, Unterlage Nr. 2.1 – Lage des geplanten Gebäudes sowie der Eingriffsflächen). Die Bewertung erfolgt hinsichtlich planungsrelevanter Strukturen bzw. Funktionen in den Bezugsräumen:

- Die gemäß UmweltAtlas (2023) angegebenen anmoorigen und moorigen Böden wurden in der im April 2023 durchgeführten Baugrunderkundung (durch mooser ingenieure gmbh & co. kg.) nicht angetroffen. Es stehen heterogene Böden an.
- Im Planungsbereich ist bis in relevante Tiefen mit keinem geschlossenen Grundwasserleiter zu rechnen. Der Bereich wird als wassersensibel ausgewiesen, liegt aber nicht im Bereich eines ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes. Es wird davon ausgegangen, dass es zu temporär hohen Schichtwasserständen und möglichen Uferübertritten des angrenzenden Grabens kommen kann.
- Der Hinterberg-Graben (Gewässer III. Ordnung) dient als Vorflut für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem bestehenden Gewerbegebiet und als Drainagevorfluter. Er wird aufgrund der geringen Strukturausstattung und der intensiven Unterhaltung (Mahd der Ufervegetation) als BNT F211 (Gräben, naturfern) eingestuft.
- Die bestehende, gewerbliche Bebauung im Westen des Planungsgebietes sowie die westliche Baumreihe aus Laub- und Nadelbäumen beeinträchtigen bereits heute die Frischluftzufuhr durch Westwinde.
- Das Landschaftsbild ist durch die bestehende Trasse der Staatsstraße St 2008 und die als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt.

Zusammenfassend wird in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) festgestellt, dass die Biotopausstattung bzw. Habitatstruktur auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung für zahlreiche Artengruppen uninteressant bzw. nicht geeignet ist. Auch die noch rudimentär vorhandenen Kleinstrukturen ist durch ihre Kleinflächigkeit und dem hohen Grad an Naturferne aus faunistischer und floristischer Sicht von geringer Wertigkeit. Durch die Bebauung wird eine naturschutzfachlich weniger interessante Fläche zwar versiegelt, hingegen erfolgt durch die Umgestaltung des gestreckten Wiesengrabens in ein mäandrierendes Fließgewässer, das Einbringen zusätzlicher Strukturelemente und die neue Gehölzbepflanzung eine deutliche Aufwertung der Restfläche.

Insgesamt ergibt sich ein Kompensationsbedarf von ~~3.810~~ **3.468** Wertpunkten (dargestellt in Anhang 1).

Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen werden 6 Vermeidungsmaßnahmen verbal anhand von Maßnahmeblättern und zeichnerisch durch den Maßnahmenplan (Unterlage Nr. 2.2) dargelegt:

- 1V – Neu- und Ersatzpflanzung von gebietsheimischen / lebensraumtypischen Bäumen und Sträuchern
- 2V – insektenfreundlichen Außenbeleuchtung
- 3V – Anlage von arten- und strukturreichen Blühstreifen
- 4V – möglichst geringe bzw. wasserdurchlässige Versiegelung der Freibereiche
- 5V – Vermeidung von Gewässerverunreinigungen während der Bauzeit
- 6V – fachgerechter Umgang mit Aushubmaterial während der Bauzeit

Die Vermeidungsmaßnahmen 5V und 6V sind geeignet, die durch das Vorhaben bedingten, erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden und Wasser zu minimieren.

Die Maßnahmenplanung zum Ausgleich des Eingriffs erfolgt für das Schutzgut Arten und Lebensräume gemäß Anhang 2 und wird zeichnerisch im Maßnahmenplan (Unterlage Nr. 2.2) erläutert. Es werden zwei Kompensationsmaßnahmen dargestellt:

- 1A – Anlage von extensivem, artenreichem Grünland im südwestlichen Planungsbereich (BNT G212) – Fläche 250 m<sup>2</sup>
- 2A – Anlage eines Grabens mit naturnaher Entwicklung (strukturreiches Gewässerbett – BNT F 212) auf einer Länge von 88 m – Fläche 750 m<sup>2</sup>

Es ergibt sich ein Kompensationsumfang von 4.410 Wertpunkten. Der Eingriff durch das Vorhaben in die Biotopfunktion sowie die Schutzgüter Wasser und Boden kann somit innerhalb des Planungsgebietes vollständig ausgeglichen werden.

Die vorgenannten Unterlagen sind Bestandteil der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Käserei südlich der St 2008“.

### **13. Umweltprüfung / Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB**

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 Abs. 4 BauGB) muss für einen Bauleitplan eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen durch die geplanten Bauvorhaben ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Umweltprüfung für die gegenständliche Bauleitplanung (FNP-Änderung und Bebauungsplan) wird in einem gesonderten gemeinsamen Umweltbericht durchgeführt.

Hopferau, .....

.....  
Rudolf Achatz  
(1. Bürgermeister)

Anlagen:

- Landschaftspflegerischer Begleitplan: Projekt Nr. 214913 vom ~~Oktober 2023~~ Januar 2024 durch mooser ingenieure gmbh & co. kg.
- Baugrundgutachten: Projekt Nr. 214913 vom April 2023 durch mooser ingenieure gmbh & co. kg.
- Schallgutachten: Bericht 23014\_bpl\_gew\_str\_gu01\_v1 vom 27.11.2023 durch hils consult gmbh