

Gemeinde Hopferau

Landkreis Ostallgäu



Außenbereichssatzung
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
„Hafenegg“

Entwurf
in der Fassung vom 06.10.2025

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung M = 1 : 1000
- Begründung

Auftraggeber: Gemeinde Hopferau Hauptstraße 8 87659 Hopferau	Tel.: 08364.1674 Fax: 08364.987093 E-Mail: gemeinde@hopferau.de
Planung Städtebaulicher Teil: abtplan – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Gemeinde Hopferau

Außenbereichssatzung „Hafenegg“

gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Aufgrund

- des §§ 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 über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Hopferau die folgende

Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist zweigeteilt, umfasst einen Teil des Hopferauer Ortsteiles Hafenegg und beinhaltet Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 667 (TF), 667/3 (TF), 665 (TF), 665/1 (TF), 665/2 (TF), 665/3 (TF), 663 (TF), 662, 661/3, 661/2, 661 (TF), 684/2 (TF, Straße Hafenegg), 680 (TF), 658, 698 (TF), 698/1 (TF) und 657 (TF), Gemarkung Hopferau. Die beiden Teilbereiche weisen eine Fläche von ca. 1,04 ha (Nordwest) und 0,62 ha (Südost) auf. Maßgeblich ist die Planzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 06.10.2025. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

§ 3 Vorhaben und deren Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

§ 4 Textliche Festsetzungen

Innerhalb der festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Außenbereichssatzung gelten folgende Bestimmungen für Bauvorhaben, die o.g. Wohnzwecken oder kleinen Handwerksbetrieben dienen:

Geschosszahl	Dachneigung	max. Wandhöhe	max. Firsthöhe
II	18° bis 30°	6,50 m	9,00 m

- Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen bestimmt. Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Wandhöhe ist definiert durch die Distanz von talseitiger natürlicher Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.
- Es gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Hopferau in der jeweils gültigen Fassung.
- Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Dacheindeckung hat mit Dachpfannen oder Dachziegeln in roten oder rotbraunen Tönen zu erfolgen.
- Es sind nur Putz- und Holzfassaden zulässig.
- Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind zulässig.
Sie sind in Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Darüber hinaus sind bei eingeschossigen Garagen, Carports, und Nebenanlagen auch Pultdächer und begrünte Flachdächer zulässig.

- Solarenergieanlagen sind zulässig, soweit sie in die Dach- oder Fassadenfläche integriert oder parallel dazu mit max. 0,15 m Aufständigung angebracht sind. Freistehende Solarenergieanlagen sind nicht zulässig.
- Für Grundstückseinfriedungen sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Durchgehende Sockel oder Mauerstreifen sind nicht zulässig. Es sind, zumindest abschnittsweise, mindestens 0,15 m Bodenfreiheit sicherzustellen.
- Die Flächenbefestigung von Garagenvorplätzen, Hofflächen oder Zufahrten ist mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignet sind z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasenpflaster, Schotter- oder Splittbeläge.
- Für jedes neu errichtete Hauptgebäude sind zur landschaftlichen Einbindung zwei hochstämmige Obstbäume oder alternativ zwei standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten.
- Die nach Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Gehölze sind zu bewahren, im Wuchs zu fördern und bei Ausfall mit standortgerechten, heimischen Arten in vergleichbarem Habitus zu ersetzen.
- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO wird die Errichtung von Mobilfunkmasten ausgeschlossen.

§ 5 Hinweise

5.1 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dachflächen und unverschmutzten Hofflächen ist in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten. Da unverschmutztes Niederschlagswasser für die Grundwasserneubildung benötigt wird, ist einer breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone der geplanten Ableitung über den Regenwasserkanal der Vorzug zu geben, sofern eine Versickerung möglich ist.

Für die Niederschlagswasserentsorgung sind das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW bzw. TREN OG zu beachten. Das Bauvorhaben ist mit der für den Trinkwasserschutz erforderlichen Sorgfalt auszuführen. Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers sind zu vermeiden.

Es wird empfohlen, das Dachablaufwasser in einer unterirdischen Regenwasserzisterne aufzufangen und als Brauchwasser bzw. für die Gartenbewässerung zu nutzen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Ostallgäu zu melden ist. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet, ist die Anlage vom Träger der Wasserversorgung genehmigen zu lassen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zu lassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

5.2 Emissionen

Bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Betriebe sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung Staub-, Lärm und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden. Die Emissionen von Kuhglocken, ebenso von Kirchturmglöcken oder -uhren, sind ebenfalls zu dulden. Im Außenbereich sind auch Emissionen über das Maß im Dorfbereich hinaus zu erwarten und zu dulden.

Mögliche Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei deren Nutzung keine Beeinträchtigung durch Schattenwurf und Wurzelwerk entstehen. Die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 47 und 48 ABGB sind einzuhalten. Auf den privaten Verkehrsflächen wird zum Schutz von Boden und Grundwasser und der angrenzenden Vegetation empfohlen, auf den Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Stoffen zu verzichten. Alternativ sollen nicht ätzende, abgestumpfte Streumittel (z. B. Sand, Splitt) verwendet werden.

5.3 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG:

„(1) 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.“

(2) 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.“

5.4 Ausgleichsmaßnahmen / Freiflächengestaltung:

Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft als Eingriff gemäß der Definition des Bayerischen Naturschutzgesetzes zu werten und ökologisch auszugleichen. Zur landschaftlichen Einbindung der jeweiligen Bauvorhaben ist eine wirksame Eingrünung durchzuführen. Die Anwendung der Eingriffsregelung hat vorhabenbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

§ 6 Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Hafenegg“ tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Hopferau, den

Rudolf Achatz, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Hopferau plant den Erlass dieser Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB, um für den bebauten Außenbereich von Hafenegg die gesteuerte Entwicklung der Ansiedlung zu sichern. Im Bereich ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden, die eine geschlossen erscheinende und zusammengehörige Siedlungsstruktur bildet.

Zweck der Satzung ist es nicht, zusätzliche Baufenster zu schaffen und eine Splittersiedlung zu erweitern, sondern im Rahmen der bestehenden Bebauungsstruktur positive Rahmenbedingungen für den Aus- und Umbau der vorhandenen Bauten zu definieren und die strukturelle Entwicklung von Hafenegg geordnet zu ermöglichen. Bauvorhaben nach § 35 Abs. 6 i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB sind ohne diese Satzung nicht ohne Weiteres möglich, aber durch den Strukturwandel nötig. Fehlende Entwicklungsmöglichkeiten wirken sich negativ auf die Einwohner- und Erwerbsstruktur aus, weshalb die vorliegende Satzung erstellt wird.

2. Übergeordnete Planung (FNP, Regionalplan, Landesentwicklungsprogramm)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hopferau befindet sich Hafenegg im Außenbereich. Der Ortsteil ist nicht als Siedlungsfläche ausgewiesen. Im Bereich liegen eine Trafostation (Fl.-Nr. 673/2) und ein Wasserhochbehälter (bei Fl.-Nr. 661) vor.

Das Plangebiet liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 14 „Moore der Lechvorberge (vgl. RP 16 B I 2.1 i. V. m. RP 16 Karte 3 Natur und Landschaft, FNP: +).

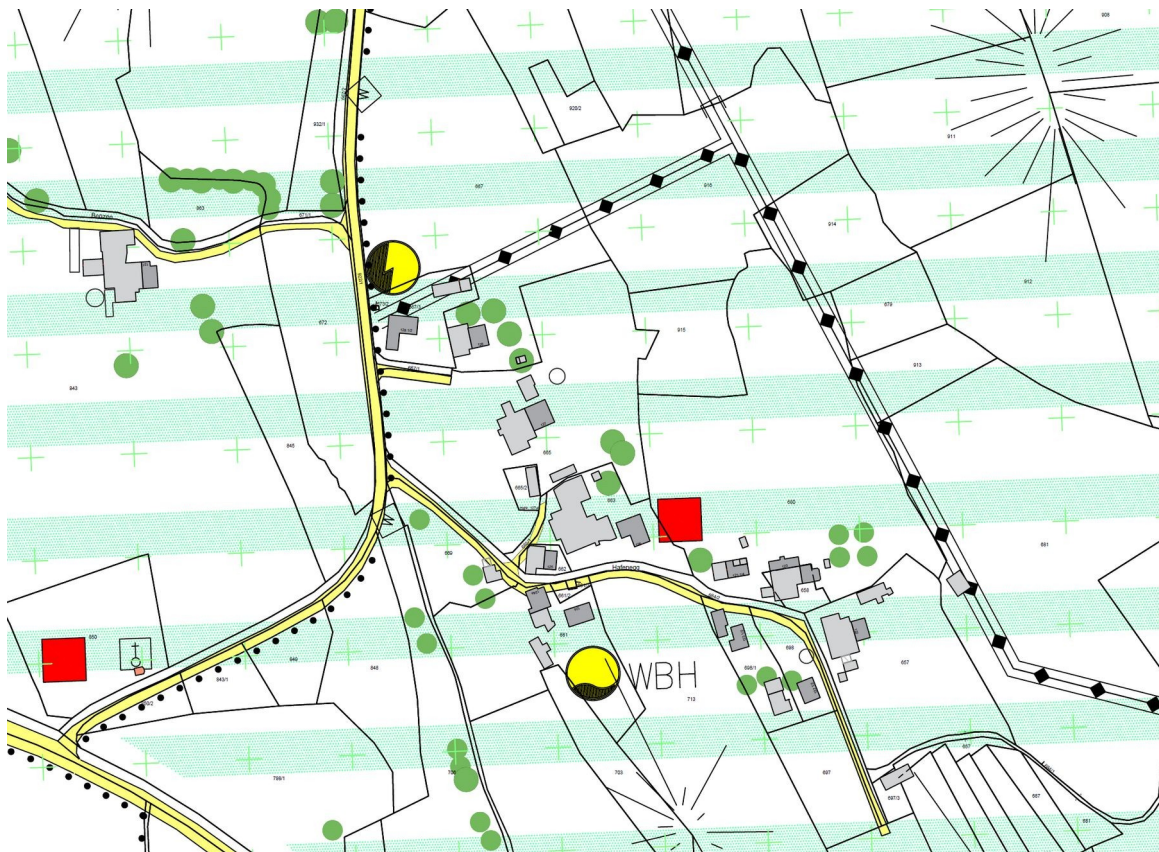


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hopferau (Bereich Hafenegg), unmaßstäblich

Der Regionalplan stellt Hopferau im allgemein ländlichen Raum dar. Der Gemeinde Hopferau ist keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Sie gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Seeg.

3. Planung

Eine Außenbereichssatzung kann erlassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind. Demnach kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen wie Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder die

Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Im Umfeld der gegenständlichen Außenbereichssatzung ist bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Für den Geltungsbereich besteht ein baulicher Zusammenhang, der derzeit etwa ein Dutzend Wohngebäude umfasst. Begleitend liegen im Ort gewerbliche Nutzungen von Handwerks- und Kleinhandelsbetrieben, Ferienwohnungen und auch freiberufliche Nutzungen vor. Die letzte verbliebene Hofstelle im Ort liegt auf der Fl. Nr. 663 bei der Hausnummer 126. Eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung ist nicht mehr gegeben. Daher hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, die gegenständliche Satzung aufzustellen.

Der Geltungsbereich wurde eng um die bestehende Bebauung gezogen. Im nördlichen Teil liegt dieser auf dem Rücken einer Drumlinstruktur. Im südlichen Teil weicht der Bestand dem sich anschließenden Drumlinhügel nach Osten aus und bleibt von der steilen Hangkante zurück. Der Verlauf des Drumlinrückens bleibt in seiner Wirkung unvermindert, da durch die Außenbereichssatzung keine Zulässigkeit für Vorhaben begründet wird, die substantiell über den bereits durch die Splittersiedlung geprägten Bereich hinausgeht (Erweiterungen der Ortslage sind nicht vorgesehen).

Das hier definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der räumliche Geltungsbereich nicht über die vorhandene Siedlungssituation hinausgreift, sondern lediglich die in der Örtlichkeit ablesbare Struktur mittels der Festsetzungen einer Satzung städtebaulich ordnet. Innerhalb des Geltungsbereichs werden u.a. Wohnbauvorhaben als städtebaulich vertretbar angesehen, sofern diese sich in die durch die Satzung vorgegebenen Rahmen einfügen. Die Außenbereichssatzung gewährt nicht aus sich heraus Baurecht. Es sind nur solche Vorhaben möglich, deren Zulässigkeit nach § 35 BauGB auch gegeben ist. Eine Außenbereichsverträglichkeit muss demnach noch gegeben sein (siehe § 35 Abs. 4 Ziff. 1-6 BauGB). Dies ist ggf. jeweils im Bauantrag anzugeben und gegenüber der Genehmigungsbehörde darzulegen. Darüber hinaus können weitere Auflagen folgen.

Für die neu zulässigen Gebäude für Wohnen, kleine Gewerbe und Handwerk wurden Baufenster im Bereich der Bestandsbauten, teils mit erweiterten Flächen für An- / Umbaumaßnahmen, festgesetzt, um künftige Entwicklungen zu strukturieren und zu ermöglichen. Diese Gebäude sollen keine steilen Dächer erhalten und in ortstypischer Weise mit zwei Vollgeschossen und gegebenenfalls mit einem zweiten Obergeschoss, das kein Vollgeschoss ist ausgestaltet werden können. Dachaufbauten, die keine Quergiebel bzw. Widerkehre sind, entsprechen nicht den ortstypischen Ausprägungen im Gemeindebereich. Für die Höhendefinitionen zu Wand- und First wird auf die Bemessung nach BayBO (Art. 6) verwiesen.

Je Wohneinheit sollten zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Dies soll sicherstellen, dass insbesondere im hier vorliegenden, stark ländlichen Bereich, ein Mindestmaß an Stellplatzflächen für die dringend benötigte individuelle Mobilität auf dem eigenen Grundstück vorgehalten wird.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die bestehenden Gehölze zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall der als zu erhaltend festgesetzten Gehölze sind diese nach der Satzung gleichwertig zu ersetzen. Dies sollte bis zur nächsten Vegetationsperiode erfolgen.

4. Schutzgebiet / Schutzobjekte / Eingriffsregelung

Auf die Meldepflicht bei der Auffindung von Bodendenkmälern nach BayDSchG wird hingewiesen.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne des BayNatSchG. Flächen oder Objekte der Biotopkartierung Bayern sind innerhalb des Satzungsgebietes nicht vorhanden. Die Böden im Umfeld sind von überdurchschnittlicher Bonität.

Das nahe Geotop Nummer 777R013 (ID 8429GT000004 nach UmweltAtlas, www.lfu.bayern.de) ist in der Iller-Lech Jungmoränenregion eine prägsame Struktur zwischen dem Eisenberg, dem Enzensberg und dem Weißensee (ca. 15 km²). Die „Drumlins NW von Hafenegg“ werden beschrieben mit:

„Drumlins sind Zeugen der jungpleistozänen Landschaftsentstehung und weisen mit ihrer Längserstreckung in die Fließrichtung des Eises. Das Hafenegger Drumlinfeld zeigt mit seiner Ausrichtung auch, dass die Eismassen des Lech-Wertach-Gletschers den bergigen Querriegel im Süden nicht umflossen sondern überflossen hatten.“

Die nach § 35 Abs. 6 Satz 4 Nrn. 2 und 3 BauGB genannten Umweltbelange werden nach überschlägiger Betrachtung nicht beeinträchtigt. Für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB genannten Schutzgüter wird sich keine Beeinträchtigungen ergeben. Der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sieht für Verfahren nach § 35 BauGB keine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor. Die BayKompV findet mit Bezug auf das jeweilige Vorhaben Anwendung.

5. Freiflächengestaltung

Die in der Planzeichnung vermerkten Gehölze liegen im Bestand vor und sollen aus landschaftsbildlichen und ökologischen Gesichtspunkten erhalten bleiben. Eine gute Durchgrünung der Ortslage soll beibehalten und gefördert werden, um die Einbindung in die touristisch genutzte Kulturlandschaft sicherzustellen.

Es ist zweckdienlich, Anträgen auf Baugenehmigung einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan beizulegen, der eine Flächenbilanzierung mit Aufstellung der neu zu versiegelnden Flächen und, falls erforderlich, der zu treffenden Ausgleichsmaßnahmen beizulegen (Maßstab 1 : 200, Angabe Gehölzbestand, die zu entfernende Vegetation, Abgrabungen, Aufschüttungen, bauliche Anlagen wie Stützmauern, Stufen, Rampen u. ä., Erschließungsflächen wie Ein- und Ausfahrten, Stellplätze (einschließlich der Art der Befestigung der Flächen) und geplante Neupflanzungen mit Angabe Baum-Art und Pflanzgröße).

Grenzabstände (z.B. bei Pflanzungen, Zäunen) sind einzuhalten, damit die angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht behindert wird. Dies bedeutet unter anderem, dass Bäume in der Regel 4 m von der Grundstücksgrenze zu landwirtschaftlichen Grundstücken zurückversetzt gepflanzt (Stammabstand) werden müssen.

6. Erschließung / Technische Infrastruktur / Hinweise

Anbindung:

Hafenegg liegt gut zwei Kilometer südlich der Ortslage Hopferau und etwa drei Kilometer nordwestlich von Füssen. Westlich von Hopferau besteht Anschluss an die Bundesstraße B 12 und das Mittelzentrum Marktoberdorf.

Wasserwirtschaft:

Da unverschmutztes Niederschlagswasser für die Grundwasserneubildung benötigt wird, ist einer breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone der Ableitung über den Regenwasserkanal der Vorzug zu geben, sofern eine Versickerung möglich ist. Falls eine Versickerung möglich ist, sollte das Regenwasser einer flächenhaften Versickerung über die belebte Bodenzone zugeführt werden und nicht in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Die einschlägigen Regelwerke zum Umgang mit dem Oberflächenwasser sind zu beachten. Insbesondere darf es durch Vorhaben zu keiner Schlechterstellung der Grundstücke Dritter bezüglich des Oberflächenwassers kommen.

Altlasten:

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Bodenschutz:

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.

Aufgrund der innerörtlichen Lage ist anfallender Aushub vor der Entsorgung zu untersuchen.

Abfallwirtschaft:

Die hygienische Entsorgung der Abfälle ist durch die Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

Spartenkontakt Telekommunikation:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen (Planauskunft.Sued@telekom.de / Fax: +49 391 580213737 / Telefon: +49 251 788777701)

Die Stromversorgung erfolgt durch die Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG, Füssen, mittels 1kV-Erdkabel.

Kaufbeuren,

Hopferau,

Thomas Haag, Stadtplaner

Rudolf Achatz, Erster Bürgermeister