

Gemeinde Hopferau

Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan Nr. 7

„Ortskern Wiedemen – 3. Änderung“

gemäß § 13 BauGB

Entwurf i.d.F. vom 13.07.2026

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000
- 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

Satzung der Gemeinde Hopferau
für den Bebauungsplan Nr. 7
„Ortskern Wiedemen – 3. Änderung“,
gemäß § 13 BauGB

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 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt des Gemeinde Hopferau folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Ortskern Wiedemen – 3. Änderung“ liegt am nördlichen Rand der Ortslage Wiedemen und südlich von Lehern und umfasst das Grundstück mit der Fl. Nr. 1008, Gemarkung Hopferau.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,2 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 13.07.2026. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

§ 3 Umfang der Änderungen

- 3.1 Es ändert sich im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 7 „Ortskern Wiedemen – 2. Änderung und Erweiterung“ die Planzeichnung im Geltungsbereich der gegenständlichen 3. Änderung und die Satzung mit den folgenden Änderungen:
- 3.2 Dem Unterpunkt 3.1 des § 3 „Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)“ der ursprünglichen Satzung lautet 3.1.3. nun
„Teils als Sondergebiet für Garten- und Landschaftsbau gemäß § 11 BauNVO mit der Bezeichnung SO Gartenbau zur Unterbringung von Gebäuden und Anlagen, die dem Garten- und Landschaftsbau dienen. Zulässig sind Betriebsgebäude, Zuchtgärten, Maschinen-/ Lagerhallen, Verwaltungs-/Sozialräume, eine Betriebsleiterwohnung, die baulich integriert und untergeordnet sein muss.
Zulässig sind auch: Verkaufsläden für Blumen, Café/Imbiss, ein Betriebsgebäude für den Campingbetrieb und sanitäre Anlagen sowie Stellplätze. Stellplätze dürfen auch zu Camping-Zwecke für Wohnmobile genutzt werden.“
- 3.3 Der Unterpunkt 4.2 des § 4 „Maß der baulichen Nutzung“ wird ersetzt zu:
„Es gelten die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO. Für das Sondergebiet sind die Abstandsflächen analog zu Gewerbegebieten anzuwenden.“
- 3.4 Der Unterpunkt 5.4 des § 5 „Bauweise/ Stellung der Gebäude“ wird durch folgenden Satz ersetzt: „Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen und die rote Strichlinie nach 15.3 PlanZV bestimmt.“
- 3.5 § 6 „Garagen/ Stellplätze, Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)“ wird im Unterpunkt 6.3 wie folgt ergänzt: „Stellplätze mit Campingnutzung (Wohnmobilstellplätze) sind nur innerhalb der in der durch Planzeichen markierten Bereiche oder der überbaubaren Flächen zulässig. Ihre Zahl ist auf maximal 12 begrenzt.“
- 3.6 Die in § 7 der zu zugrundeliegenden Satzung festgesetzte Grünordnung gilt auch für die 3. Änderung. Für die Planung wird gemäß § 4c BauGB folgendes Monitoring ergänzt:
„Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 zu Vermeidung und Ausgleich:

„Die Gemeinde wird 5 Jahre nach Abschluss der Bautätigkeiten zur Erschließung des Plangebietes auf mögliche erhebliche Folgen überprüfen.“

Für die Ausgleichsfläche wird erforderlich:

- Pflanzkontrolle: Dokumentation der Anpflanzungsmaßnahmen mit Anzahl, Art und Pflanzqualität der Individuen sowie einer Fotodokumentation nach Abschluss der Maßnahme.
- Anwuchskontrolle: Nach 5 Jahren nach Anpflanzung eine Überprüfung der Erfolgsquote mit Aufnahmeprotokoll und, falls erforderlich (Ausfall von mehr als 10 % der Individuen), einer Pflanzanordnung nach § 178 BauGB.
- Abschlussdokumentation: Im Jahr 2055 wird zum Abschluss nach dem Schema der Anwuchskontrolle die Entwicklung überprüft, ggf. Nachpflanzungen vorgenommen und fotodokumentarisch festgehalten. Der Gesamtakt des Monitorings nach § 4c BauGB wird zum Abschluss der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.
- Ziel ist es, die ordnungsgemäße Einrichtung der Streuobstwiese sicherzustellen und Mängel frühzeitig zu beheben.

Für die durch die Grünordnung vorgegebenen Pflanzgebote und die Straßenbegleitbäume werden ebenso Pflanzkontrolle, Anwuchskontrolle und Abschlussdokumentation wie oben vorgegeben. Die Zielsetzung ist, die Einbindung ins Landschaftsbild und die Eingrünung der baulichen und durch Stellplätze genutzten Bereiche sowie die erfolgreiche Straßenraumdefinition durch die Begleitbäume nachhaltig sicherzustellen und dauerhaft wirksam zu erhalten.“

- 3.7 Die in § 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO) in Unterpunkt 8.1 festgesetzten Bestimmungen für das Sondergebiet bleiben bestehen. Unterpunkt 8.2 wird um folgendes ergänzt: „Für Nebengebäude sind zudem Pultdächer zulässig.“
- 3.8 Unterpunkt 9.1 in § 9 „Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser“ wird um folgenden Satz ergänzt: „Die Einfriedungen müssen so errichtet werden, dass eine Durchlässigkeit für Kleintiere (z.B. durch mindestens 15 cm Bodenfreiheit) sichergestellt ist.“
- 3.9 Die Satzung des ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 7 „Ortskern Wiedemen – 2. Änderung und Erweiterung“, bekannt gemacht am 25.08.2020, bleibt im Übrigen bestehen.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Ortskern Wiedemen – 3. Änderung“, bestehend aus der Satzung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 13.07.2026, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Hopferau, den

Karl Hitzelberger, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Ortskern Wiedemen – 3. Änderung“ liegt am nördlichen Rand der Ortslage Wiedemen und südlich von Lehern und umfasst das Grundstück mit der Fl. Nr. 1008, Gemarkung Hopferau.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,2 ha auf.

Die genaue Lage des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen (siehe auch Abbildung 1).

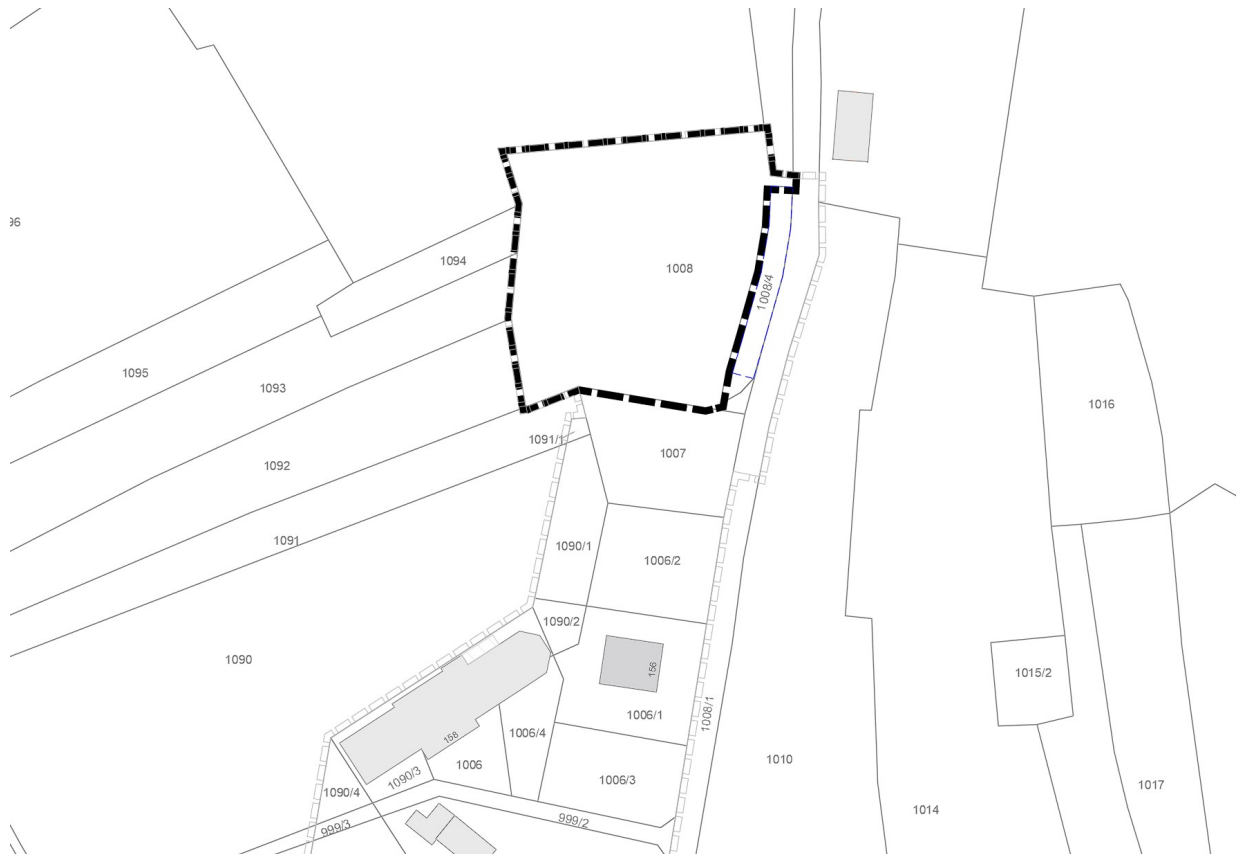


Abbildung 1: Lageplan der gegenständlichen 3. Änderung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Im Anschluss an die existenten Flächen des Garten- und Landschaftsbaubetrieb soll ein Sondergebiet für Garten- und Landschaftsbau gemäß § 11 BauNVO mit Gärtnereiverkauf, Café-Nutzung und Campingstellplätzen für Wohnmobile entstehen. Für den bestehenden Betrieb soll so eine Möglichkeit zur betrieblichen Erweiterung bzw. Umstrukturierung geschaffen werden. Es ist eine Diversifizierung und Umlagerung betriebswirtschaftlicher Sparten erforderlich, um weiterhin tätig bleiben zu können.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan / Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt.

Hinsichtlich der Lage in Nachbarschaft zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ sieht die Gemeinde die Belange von Natur und Landschaft durch die vorliegende Planung nicht direkt betroffen. Das Maß und der gestalterische Rahmen der möglichen Bebauung wird auf das Nötige begrenzt, um negative Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet zu vermeiden.

Die gegenständlichen Änderungen erweitern die Sondergebietsnutzung nur unwesentlich. Eine Anpassung der Darstellungen im Maßstab des Flächennutzungsplanes (1:5.000) ist auf Grund der sehr kleinräumigen Maße als entbehrlich betrachtet worden. Der Flächennutzungsplan wird im Nachgang berichtigt.

4. Natürliche Grundlagen

4.1 Biotope

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs findet sich die Teilfläche 1 des amtlich in der Biotopkartierung Bayern Flachland kartierte Biotop „8329-0245 Magerwiese östl. Wiedemen“ (südöstlich der Fläche).

Es ist nicht von einer Beeinträchtigung des Biotops durch die Planung auszugehen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die Ausgleichs- und Ersatzfläche mit der ÖFK-Lfd-Nr. 206759.

Sie ist in der Planzeichnung des gegenständlichen Änderungsbebauungsplan als umgrenzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) dargestellt.

Während der Umsetzung der Bauarbeiten ist die Unversehrtheit der Fläche zu bewahren. Eine ökologische Baubegleitung wird empfohlen.

In der weiteren Umgebung befinden sich noch zwei Ausgleichs- und Ersatzflächen (ÖFK-Lfd-Nr. 131118 nördlich und ÖFK-Lfd-Nr. 18220 südlich des Geltungsbereiches). Es ist nicht von einer Beeinträchtigung der zwei Ökokatasterflächen durch die Planung auszugehen.

4.2 Bodenverhältnisse

Im Untergrund ist Moräne (Till), würmzeitlich, bestehend aus Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt) zu erwarten. Laut Bodenübersichtskarte 1:25.000 des Bayerischen Umweltatlas befinden sich im Geltungsbereich Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) (30a).

5. Planung

5.1 Erschließung

Die Erschließung des ursprünglichen Bebauungsplans wird beibehalten. Das Gebiet ist bereits erschlossen und an Kanal-, Strom- und Telekommunikationsnetze angebunden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits als Sondergebiet für Garten- und Landschaftsbau gemäß § 11 BauNVO mit der Bezeichnung SO Gartenbau zur Unterbringung von Gebäuden und Anlagen, die dem Garten- und Landschaftsbau festgesetzt. Dies wird nun im Rahmen der 3. Änderung um die Möglichkeit für Imbiss/Café-Betrieb und das zeitweise Abstellen von Wohnmobilen (kein Dauercamping) ergänzt. Für das Nutzungskonzept wird zudem eine Nebenanlage mit sanitären Räumlichkeiten als wahrscheinlich erforderlich erachtet.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Wie aus der bestehenden Planzeichnung ersichtlich ist die Plankonzeption der GRZ so erlassen, dass die privaten Grünflächen (außer der T-Linie) als Teil des Baugrundstücks anzusehen sind. Dies wird so beibehalten. Das Maß der baulichen Nutzung aus der Ursprungssatzung bleibt bestehen. Der Versiegelungsgrad ist bereits mit ausreichend hohen Maßzahlen belegt. Die überbaubaren Flächen werden ausgeweitet.

5.4 Abstandsflächen im SO

Hinsichtlich der Abstandsflächen gelten die Maßgaben der BayBO für Gewerbegebiete, da es sich um eine gewerbegebietsähnliche Nutzung handelt. Auf gesunde Belüftungs- und Arbeitsverhältnisse ist zu achten, ebenso auf den Brandschutz und andere gültige Vorschriften.

5.5 Grünordnung

Die in der Planzeichnung dargestellten Maßnahmen zur Grüngestaltung des zugrundeliegenden Bebauungsplan Nr. 7 „Ortskern Wiedemen – 2. Änderung und Erweiterung“ bleibt bestehen. Die Bestandsgehölze im Geltungsbereich der 3. Änderung sind zu erhalten.

Falls doch Gehölze entfernt werden, müssen vorab entsprechende Begehungen oder Gutachten in Auftrag gegeben werden sowie die untere Naturschutzbehörde zu Rate gezogen werden.

5.6 Ausgleichsregelung

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es wird das vereinfachte Verfahren angewandt. Im zugrundeliegenden Ausgleichskonzept wurde bereits der Versiegelungsgrad als „hoch“ angenommen. An dieser qualitativen Einschätzung ändert sich durch die 3. Änderung nichts. Da die Eingrünungswirkung der gebietsinternen Ausgleichsfläche mit in den ursprünglichen Berechnungen der Eingriffsermittlung Einzug gefunden hat, wird ein ergänztes Monitoring gezielt für diese Fläche ergänzt. Damit soll sichergestellt werden, dass der bereits zulässige

Eingriff, der unter Berücksichtigung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen aufgestellt wurde, auch die Umsetzung der vorgegebenen Minimierungs- und Vermeidungseffekte erfahren wird.

5.7 Veränderungen im Gegensatz zur ursprünglichen Bebauungsplanzeichnung

Im Vergleich zum ursprünglichen Plan wird die Planzeichnung im Bereich der gegenständlichen Änderung angepasst. Auf einem bestehenden Grundstück werden zusätzliche Stellplätze für Campingnutzung, private Verkehrsflächen und zusätzliche rote Strichlinien nach 15.3 PlanZV geschaffen. Damit dient die Planung der Nachverdichtung. Die ursprüngliche Grenze für die Garage wird für ein allgemeines Gebäude als Nebenanlage verlängert und auf konkrete sonstige Stellplätze zur Festsetzung verzichtet. Dafür werden konkrete Flächen für Wohnmobilstellplätze (ca. 8 m x 4,25 m) ausgewiesen. Aufgrund der zusätzlich zulässigen Stellplätze für Wohnmobile, private Verkehrsflächen und den Flächen für Nebenanlagen nach 15.3 PlanZV verkleinern sich die festgesetzten Grünflächen. Die Fläche mit Schallkontingenten (L_{EK}) verändert sich geometrisch geringfügig und in der Fläche nur unwesentlich.



Abbildung 2: ursprüngliche Bebauungsplanzeichnung von 2020, abtplan

Die Festsetzungen durch Text werden in der 3. Änderung am leicht angepassten Nutzungskonzept orientiert, das der Gärtnerei nun, wie es inzwischen häufig vorkommt, auch eine maßvolle Bewirtung zugestehen soll. Die starke touristische Prägung des Alpenvorlandes birgt die Möglichkeit, Urlaubern als Gelegenheitsgäste neben der Floristik auch in kleinerem gastronomischen Rahmen Speisen anzubieten. Die Attraktivität der nahen Region führt zudem dazu, dass Wohnmobilreisende im Bereich Eisenberg-Seeg-Hopferau-Lengenwang vermehrt für den Zeitraum des Urlaubs oder für Teile davon einen Verweilplatz suchen. Die Parkplatzflächen des Sondergebiets können hierfür geeignet erscheinen, solange sich kein Dauercamping entwickelt. Benachbart zu den öffentlichen Stellplätzen entlang der Straße und nördlich des Mischgebiets von Wiedemen werden Wohngebiete nicht beeinträchtigt und die Parklasten etwas verteilt und gleichsam mit der Einrichtung gewerblich orientierter Kundenbetreuung (und damit gesteuerter Abwasserentsorgung) und weiterer Annehmlichkeiten positive Steuerungseffekte auf das wilde Parken / Campen / Ablassen von Fäkalienresten erwartet.

6. Ergänzende Hinweise

6.1 Wasserwirtschaft

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten wird am Verfahren beteiligt.

In der unmittelbaren Umgebung sind Informationen in der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ vorhanden. Nördlich und südlich der Planung sind potentielle Fließwege bei Starkregen mit mäßigem Abfluss und Senken bzw. Aufstaubereiche kartiert. Dies muss bei Planung und Bau berücksichtigt werden.

Die fachgerechte Entwässerung des überplanten Gebiets hinsichtlich Schmutzwassers und Niederschlagswassers ist unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen.

6.2 Altlasten / Bodenschutz

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.

6.3 Landwirtschaftliche Emissionen und Immissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlich des Melkens, das Gülleaufführen zur Ausbringzeit, die Weidehaltung der Tiere, den Viehtrieb, den landwirtschaftlichen Verkehr zur Futterernte und Düngerausbringung sowie das Betreiben eines Fahrtilos in der näheren Umgebung und die dabei entstehenden Emissionen. Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tieraustausch, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und zu tolerieren. Von der Landwirtschaft verursachte Geruchs- und Lärmimmissionen – insbesondere der Weidehaltung und dem damit gegebenenfalls einhergehenden Schellengeläut – sind gemäß § 906 BGB zu tolerieren.

6.4 Denkmalschutz

Nahe des Geltungsbereiches der Bauleitplanung findet sich kein Bau- oder Bodendenkmal.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.

7. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte (Stand: Juni `26) verwendet.

Kaufbeuren,

Gemeinde Hopferau, den

Thomas Haag, Stadtplaner

Karl Hitzelberger, Erster Bürgermeister