

Gemeinde Hopferau

Landkreis Ostallgäu



Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet am Vogelherd“

Entwurf
in der Fassung vom 31.08.2020

Inhalt:

- Planzeichnung
- Begründung
- Umweltbericht (gemeinsam mit BBP Nr. 8)
- Alternativenprüfung

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

Begründung

1. Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Hopferau benötigt zur Sicherung der heimischen Erwerbsstruktur und Wirtschaftskraft verfügbare Bauflächen für Gewerbebetriebe. Für Betriebe im Gemeindegebiet stehen derzeit keine Erweiterungsflächen zur Verfügung. Daher hat sich die Gemeinde dazu entschieden, Gewerbebauflächen für den Umzug örtlicher Betriebe auszuweisen. Die bisherigen Standorte im innerörtlichen Bereich führen zu Konflikten bei Erweiterungsinteressen und den Belangen des Lärmschutzes (Nachbarschaft zu Wohnnutzung). Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach § 8 Abs. 3 parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet am Vogelherd“. Gleichzeitig werden die Erweiterungsabsichten des benachbarten Landwirtes in die informelle Planungsebene eingestellt.

2. Geltungsbereich

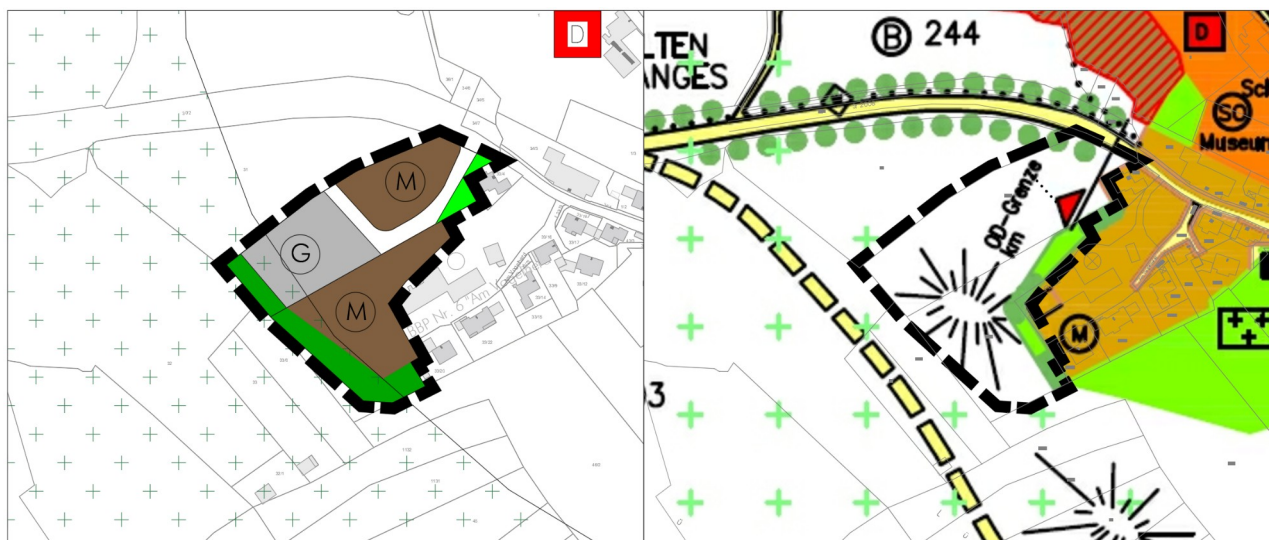


Abbildung 1: Ausschnitt aus der gegenständlichen Planzeichnung zur Änderung des FNP (links: neu, rechts: bestehend)

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsausgang von Hopferau, südlich der Hauptstraße / St. 2008. Es umfasst die Flurnummer 33/6 und Teilflächen der Flurnummer 33/3, Gemarkung Hopferau, mit ca. 1,52 ha.

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 2018) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Die Stärkung der ländlichen Wirtschaftskraft und Erwerbsstruktur ist der Anstoß für die vorliegende Änderung. Die Nachbarschaft zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ wird beachtet und eine Ortsrandeingrünung zum Vorbehaltsgebiet hin vorgesehen.

Die Gemeinde Hopferau liegt im Allgemeinen Ländlichen Raum Nördlich des Mittelzentrums Füssen. Ihr wird keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die neuen Siedlungsflächen umfassen lediglich ca. 1 ha und werden in direkter Anbindung an bestehende Siedlungsflächen ausgewiesen. Innerhalb des Gemeindegebietes stehen keine Flächen für die Umsiedlung der Betriebe zur Verfügung. Da jedoch auf Grund der örtlich verbundenen Betriebsstrukturen Standorte im Ortsbereich von Hopferau benötigt werden hat sich die Gemeinde dazu entschlossen an dieser Stelle die Siedlungsfläche geringfügig zu erweitern.

Es handelt sich um organische kleinräumige und örtlich bedingte Entwicklungen, daher wird das Planungsvorhaben den Belangen der Raumordnung bzw. den Zielen der Regionalplanung nicht entgegenstehen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Hopferau verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist hierin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Genehmigungsfiktion ist gemäß Schreiben vom Landratsamt vom 27.06.2017 AZ IV.6100.0/2 eingetreten. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan geändert (§ 8 Abs. 3 BauGB). Es werden die Darstellungen der Siedlungsfläche für eine Mischbaufläche im östlichen Teil und zu Gewerbefläche im nordwestlichen Teil geändert. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet findet Niederschlag in der dargestellten Ortsrandeingrünung. Im durch Landwirtschaft geprägten Bereich wird eine Mischbaufläche dargestellt, die zu der Gewerbebaufläche hin abstuft. Im Gewerbegebiet südlich der Staatsstraße sind für

die Umsiedlung der Betriebe aufgrund der Erweiterungsbedürfnisse anderer Betriebe keine Flächen verfügbar. Auf Grund der im Ort verankerten Betriebsstruktur ist eine Verlagerung in den Gewerbepark Allgäuer Land nicht möglich. Die Gemeinde Hopferau hat zur Flächenauswahl eine ausführliche Alternativenprüfung für das Gemeindegebiet erstellt. Diese liegt der Änderung des Flächennutzungsplanes in der derzeit aktuellen Fassung bei.

4. Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

Ziel der Gemeinde ist es, die heimische Wirtschaft am Ort zu halten und somit Wirtschaftskraft und gewachsene soziale und Erwerbsstrukturen zu bewahren. Die Gemeinde hat keine freien Flächen zur Verlagerung der ortsansässigen Betriebe zur Verfügung und möchte daher die Siedlungsfläche erweitern. Unter Erhalt der dörflichen Strukturen und mit Blick auf die Zukunft wird eine breite Ortsrandeingrünung dargestellt und die Durchfahrbarkeit der geringen Erweiterungsflächen vorgesehen. Die im Bebauungsplan Nr. 6 „Am Vogelherd“ und im bestehenden Flächennutzungsplan dargestellte Ortsrandeingrünung wird als strukturbildender Grünstreifen vorverlagert, um die unabhängig von der Bauleitplanung erfolgende landwirtschaftliche Betriebserweiterung aufzunehmen.

Die Erweiterung der Darstellungen werden teils als Mischbaufläche und teils als Gewerbegebiet festgesetzt. Auf dieser Ebene wurde wegen der Nachbarschaft zum landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Grundstück Fl. Nr. 33/3 für die Vorbereitung von Wohnbau auf der Fl. Nr. 33/6 ein Lärm- und Geruchsgutachten erforderlich, das die Gemeinde durch das Büro em-plan, Augsburg, hat erstellen lassen, siehe Projekt Nr. 1015 681, Bearbeitungsstand 08/2015. Die Ergebnisse haben die Gemeinde dazu bewogen, wegen möglicher Konflikte diese Wohnbauflächenausweisung im Jahr 2016 nicht weiter zu verfolgen und nun stattdessen primär die Gewebeansiedlung zu verfolgen. Auch betriebliche Erfordernisse führen neben der Nachbarschaft zur Mischnutzung „Vogelherd“ zu einer benötigten Mischnutzung im östlichen Gebietsteil.

4.2 Lage und Bestand / Umfeld

Innerhalb des Dorfgebiets des Bebauungsplans Nr. 6 „Am Vogelherd“ liegt ein aktiver Landwirt. Besonders hinsichtlich der Geruchs- und Lärmimmissionen ist der benachbarte Landwirt auf den nachfolgenden Ebenen zu beachten. Weiter im Nordosten liegt das Schloss Hopferau mit Museum.

Im Umfeld sind keine Bodendenkmäler bekannt. Baudenkmäler sind von der Planung nicht direkt betroffen. Es wird dennoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen.

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.

4.3 Relief

Besonders prägende Höhenlagen von Hopferau finden sich zwischen Wiedemen, Lehern, Hinterberg und Bach, zwischen Hopferried und Wiedemen, nördlich der Hopfensee-Achen bei bei Unterdill und Oberdill bis Heimen und westlich des Plangebiets am Herrenbichl.

Das Plangebiet liegt auf einem Hügel am nördlichen Ortseingang. Der Hochpunkt von ca. 826,5 m üNN liegt innerhalb der Gewerbebaufläche. Von dort fällt das Gelände nach ca. 130 m bis zur Hauptstraße / St 2008 im Osten mit auf das Höhenniveau von ca. 816 m üNN ab.

Der relativ flache Hang im nördlichen Ortseingangsbereich stellt eine in Bezug auf das gesamte Gemeindegebiet gesehene, untergeordnete Reliefstruktur dar, die eine deutlich geringere Bedeutung für das Landschaftsbild aufweist als die vorgenannten Stellen. Im Sinne des B V 1.3, erstes Ziel, ist somit keine besonders exponierte Lage zu verzeichnen.

4.4 Drumlins

Der Regionalplan bezieht auf die besonders prägenden Drumlins. Der vorliegende Struktur ist einerseits eine der flacheren Elemente - nördlich außerhalb des Drumlinfeldes - und andererseits auch bereits im östlichen Teil von der landwirtschaftlichen Hofstelle und der Siedlungsflächen „Am Vogelherd“ überprägt. Wie bereits aus dem Urpositionsblatt 831 von 1836 zu erkennen ist, handelt es sich bei der Struktur (Roter Pfeil) um ein untergeordnetes Geländeelement, das auch vor der Besiedelung nur eine vergleichsweise schwache Prägung im Kontext der sonstigen vorhandenen Drumlinstrukturen aufweist. Ein Konflikt mit RP B I 2.3.2.15 wird daher nicht gesehen.

RP B I 2.3.2.15 (Z)

[...] Bei besonders prägenden Drumlins, Moränenhügeln, geomorphologischen Erscheinungen und für das Landschaftsbild bedeutsamen stabilen Steillagen soll vor allem im Südteil der Region und im Westallgäuer Hügelland auf eine Freihaltung von dichtem Gehölz- und Waldbewuchs hingewirkt werden. Auf die besonderen naturräumlichen Gegebenheiten vor Ort soll Rücksicht genommen werden.

Begründung:

Während die Drumlins und Nagelfluhrippen meist waldfreie Höhen darstellen, sind die langen Kuppen der Faltenmolasse vielfach waldbestanden.

Aussichtspunkte sind hier aufgrund der Topographie oft möglich. Ein dichter Gehölz- und Waldbewuchs verhindert jedoch häufig den freien Blick in die Umgebung, auf die Bergkulisse und die Ebenen des Vorlandes. Ehemals freie Aussichtslagen und Höhen wachsen durch Nutzungsaufgabe oder Extensivierung von landwirtschaftlichen Flächen vielfach zu oder werden aufgeforstet. Eine generelle Aufforstung stabiler Steillagen (keine Erosions- und Lawinengefahr) wird auch aus Gründen des Artenschutzes und des Landschaftsbildes nicht wünschenswert sein. Durch Bewaldung der meist waldfreien Drumlins würde die Erlebbarkeit dieser eigenwilligen und besonders lebendigen Landschaftsformen ebenfalls verloren gehen.“

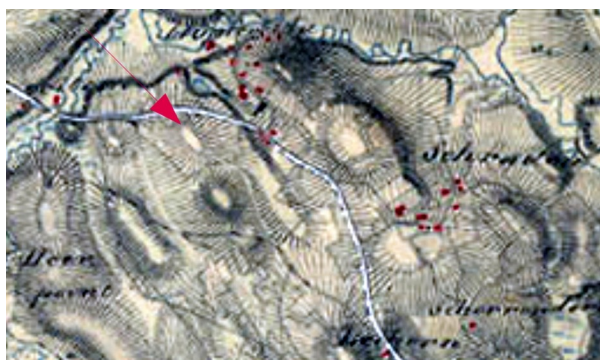


Abbildung 2: Urpositionsblatt 831,
Bayerische Vermessungsverwaltung (1836)

4.5 Verkehr

Das Plangebiet liegt südlich der Staatsstraße 2008 / Hauptstraße und ist durch diese angebunden. Für mögliche spätere Erweiterungen ist eine Verkehrsachse vorgesehen.

5. Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss für die Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und Bestandsbewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

In der Umweltprüfung werden sowohl die Flächennutzungsplanebene als auch die Ziele der verbindlichen Bauleitpläne behandelt.

Die immissionstechnischen Auswirkungen der Gewerbeflächenausweisung sind auf der Bebauungsebene durch geeignete, flächenbezogene Lärmemissionskontingente begrenzt und führen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

6. Grünordnung und Landschaftspflege

Die Flächen liegen in Nachbarschaft zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ und reichen auf die Hangkuppe hinaus. Daher wird eine breite Ortsrandeingrünung nach Westen dargestellt. Auf die Darstellung des Pflanzstreifens aus dem Bebauungsplan wird wegen möglicher künftiger Erweiterungskonzepte für die nördliche Flur abgesehen. Die Eingrünungskonzepte für die Hauptstraße sind weiterhin ausreichend.

7. Alternativen

Die gewerbliche Baufläche wird für die Verlagerung von zwei ortsansässigen Betrieben erforderlich, die wegen möglicher Konflikte bei der Erweiterung aus der bisherigen Ortskernlage aussiedeln müssen. Es stehen im Gemeindegebiet keine gewerblichen Bauflächen zur Verfügung, die diese Betriebe aufnehmen könnten. Auf Grund der bestehenden Nutzung ist, wie bereits in vorbereitenden, informellen Planungen erkannt wurde, an der gegebenen Stelle eine Wohnbebauung nicht realisierbar. Die Gemeinde hat sich daher dazu entschieden, die infrastrukturell gut angebundene Lage für verträgliche Nutzungsarten auszuweisen.

Die Flächenbetrachtung über das Gemeindegebiet Hopferau liegt in der derzeit vorliegenden Fassung als Anlage bei.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Gemeinde Hopferau,

Thomas Haag
Stadtplaner

Rudolf Achatz,
Erster Bürgermeister