

Gemeinde Hopferau
Landkreis Ostallgäu



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

Entwurf
in der Fassung vom 13.06.2022

Inhalt:

- Planzeichnung
- Begründung
- Umweltbericht (gemeinsam mit BBP Nr. 8)
- Anlage: 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 solche Betriebe im Gemeindegebiet stehen derzeit keine Erweiterungsflächen zur Verfügung. Die bisherigen Standorte im innerörtlichen Bereich führen zu Konflikten bei Erweiterungsinteressen und den Belangen des Lärmschutzes (Nachbarschaft zu Wohnnutzung). Daher hat sich die Gemeinde dazu entschieden, für den Umzug eines örtlichen Betriebes auszuweisen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach § 8 Abs. 3 parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet am Vogelherd“. Gleichzeitig werden die zwischenzeitlich eingereichten und genehmigten Erweiterungsabsichten des benachbarten Landwirtes in die informelle Planungsebene als Mischbauflächen eingestellt.

2. Geltungsbereich

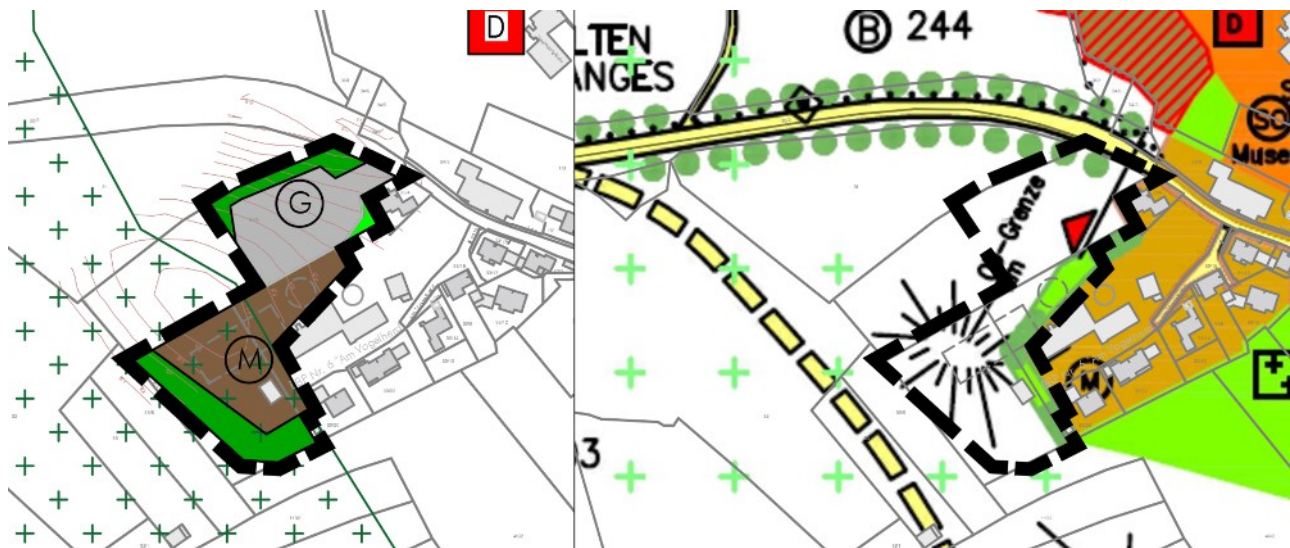


Abbildung 1: Ausschnitt aus der gegenständlichen Planzeichnung zur Änderung des FNP (links: neu, rechts: bestehend)

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. 1,07 ha, davon 0,34 ha Gewerbefläche, 0,28 ha Grünfläche.

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 nur ca. 0,44 ha und werden in direkter Anbindung an bestehende Siedlungsflächen ausgewiesen. Innerhalb des Gemeindegebietes stehen keine Flächen für die Umsiedlung des Betriebes 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 Nr. 8 geändert (§ 8 Abs. 3 BauGB). In diesem soll die Siedlungsfläche von Hopferau durch kleinräumige Ergänzung einer gewerblichen Baufläche nach Norden entwickelt werden. Die zwischenzeitlich genehmigte Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes aus dem Dorfgebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Vogelherd“ heraus wird in

die Flächendarstellung ebenfalls übernommen und als Mischbaufläche dargestellt. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet findet Niederschlag in der dargestellten Ortsrandeingrünung nach Süden und Norden in westliche Richtungen.

Im Gewerbegebiet südlich der Staatsstraße sind für die Umsiedlung der Betriebe aufgrund der Erweiterungsbedürfnisse der dortigen Betriebe keine Flächen verfügbar. Wegen der im Ort verankerten Betriebsstruktur und auch wegen mangelnder Verfügbarkeit von Flächen ist eine Verlagerung in den Gewerbepark Allgäuer Land nicht möglich. Die Gemeinde Hopferau hat zur Flächenauswahl für die Gewerbebetriebe eine ausführliche Alternativenprüfung für das Gemeindegebiet erstellt.

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 des ortsansässigen Betriebs zur Verfügung und möchte daher die Siedlungsfläche erweitern. Unter Erhalt der dörflichen Strukturen und mit Blick auf die Zukunft wird hierfür eine Ortsrandeingrünung dargestellt. Die im Bebauungsplan Nr. 6 „Am Vogelherd“ und im bestehenden Flächennutzungsplan dargestellte Ortsrandeingrünung wird als strukturbildender Grünstreifen vorverlagert, um die unabhängig von der Bauleitplanung erfolgte landwirtschaftliche Betriebserweiterung aufzunehmen.

Die Erweiterung der Darstellungen werden für den landwirtschaftlichen Betrieb als Mischbaufläche und für das Gewerbe als gewerbliche Baufläche vorgenommen. Auf Bebauungsplanebene wurde 2015 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 zeigten eingeschränkte Eignung für Wohnbau an dieser Stelle und haben die Gemeinde dazu bewogen, wegen möglicher Konflikte diese Flächenausweisung im Jahr 2016 nicht weiter zu verfolgen. Stattdessen ist nun vorgesehen, eine kleinräumige Gewebeansiedlung als Ortsabschluss zu verfolgen.

Die südliche Erweiterung der Mischbaufläche erfasst den Bereich der Betriebserweiterung des benachbarten Landwirts und stellt diese Erweiterung des Dorfgebiets am Vogelherd dar. Der nördliche Teil der neuen Darstellungen dient dazu, auf der Bebauungsplanebene einem Gewerbebetrieb eine Ansiedlungsmöglichkeit zu bieten. Die Eingrünung nach Norden, die derzeit auf der Bebauungsplanebene auf Privatgrund vorgesehen ist, wird ebenfalls dargestellt.

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 BayDSchG 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 außerhalb der dargestellten Siedlungsfläche. 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.

4.4 Drumlins

Der Regionalplan bezieht sich auf die besonders prägenden Drumlins. Die am Hochpunkt 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 als besonders prägender Drumlin ist daher nicht abzuleiten.

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 Südtail 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 Faltenmoräne 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.“

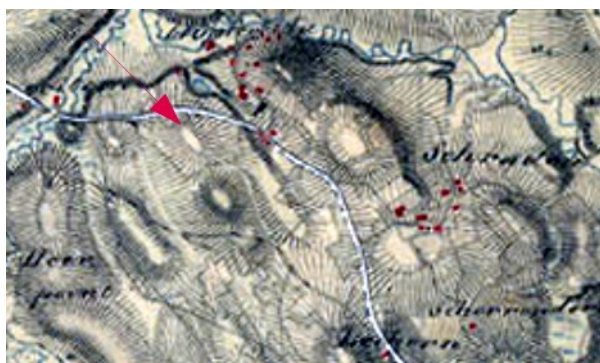


Abbildung 2: Urpositionsblatt 831,
Bayerische Vermessungsverwaltung (1836)

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 bzw. das Hafenegger Drumlinfeld im Süden. Im Sinne des B V 1.3, erstes Ziel, ist somit keine besonders exponierte Lage zu verzeichnen. Dennoch ist eine den Ortsrand prägende Lage gegeben. Die Flächenausweisung hält deswegen angemessenen Abstand: Die Darstellungen rücken vom Hochpunkt ab und halten ca. 40 m Abstand von diesem. Es werden keine Bereiche in die Siedlungflächendarstellungen genommen, die höher liegen, als die nordöstliche Verschneidung des genehmigten Neubaus des Landwirts (ca. 2 m unterhalb des Höhenniveaus des Hochpunktes). Auf der Bebauungsplanebene wird durch eine nach Norden und Hang abwärts versetzte Baugrenze dafür Sorge getragen, dass der Höhenrücken nach Norden hin erlebbar bleibt.

4.5 Verkehr

Das Plangebiet liegt südlich der Staatsstraße 2008 / Hauptstraße und ist durch diese an die regionalen Verkehrsachsen angebunden.

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 Flächenausweisung sind auf der Bebauungsplanebene durch geeignete Festsetzungen zu begrenzen bzw. auf der Eingabeebene auf eine Eignung nachzuweisen. Die Umsiedlung des Betriebs an diese Stelle wird zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen führen.

6. Grünordnung und Landschaftspflege

Die Erweiterungsflächen des Landwirts liegen in Nachbarschaft zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ und reichen über die Hangkuppe hinaus. Daher wird dort eine breite Ortsrandein-

grünung nach Westen sowohl im Norden als auch im Süden dargestellt. Von Erweiterungskonzepten für die nördliche Flur wird abgesehen. Die Eingrünungsdarstellungen an der Hauptstraße sind weiterhin ausreichend. Zwischen der Hauptstraße 49 (Ferienwohnungen) und dem neuen Gewerbebetrieb wird innerörtliches Grün vorgesehen.

7. Alternativen

Die Bauflächen werden für die Verlagerung von nicht erheblich störenden, ortsansässigen Betrieben erforderlich, die wegen möglicher Konflikte bei der Erweiterung bzw. aus Platzgründen aus der bisherigen Ortskernlage aussiedeln müssen. Es stehen im Gemeindegebiet keine gewerblichen Bauflächen zur Verfügung, die diesen Betrieb aufnehmen könnte. Auf Grund der bestehenden Nutzung ist, wie bereits in vorbereitenden, informellen Planungen erkannt wurde, an der gegebenen Stelle eine Wohnbebauung nicht geeignet. Die Gemeinde hat sich daher dazu entschieden, die infrastrukturell gut angebundene Lage für verträgliche Nutzungsarten für Gewerbe auszuweisen.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Gemeinde Hopferau,

Thomas Haag
Stadtplaner

Rudolf Achatz,
Erster Bürgermeister