

Stadt Laufen

4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 29 Gebiet „Hauspoint“

B E G R Ü N D U N G

1. Planungsanlass und Ziele der Planung

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hauspoint“ dient der Schaffung von Flächen für nicht erheblich störende Gewerbebetriebe (GE) in der Stadt Laufen. Entsprechende Nachfragen von Einheimischen liegen der Stadt seit längerem vor.

Bereits im Regionalplan der Region 18 wird festgehalten, dass die „Stadt- und Umlandbereiche Rosenheim und Salzburg als regional bedeutsame Wirtschafts- und Versorgungsräume zur Stärkung der Region ausgebaut und entwickelt werden“ sollen. Diesem Ziel dient die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hauspoint“. So soll der verstärkten Nachfrage nach gewerblich genutzten Flächen Rechnung getragen werden.

Da auch der Gesetzgeber die Situation von dringend benötigten Gewerbeflächen erkannte, hat dieser im Landesentwicklungsplan auch entsprechende Forderungen aufgestellt. Diese Grundlagen der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsplanes mit Stand 16.05.2023 wurden berücksichtigt.

Um der wirtschaftlichen Entwicklung von ortsansässigen Gewerbebetrieben zu entsprechen, wird der bestehende Bebauungsplan am nördlichen Ortsrand der Stadt Laufen, am Rand des bestehenden Gewerbegebietes (GE), geändert und erweitert.

Damit ist eine homogene Ortsentwicklung gesichert.

1.2 Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Das städtebaulich und grünordnerische Ziel des Bebauungsplanes ist, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Schaffung von dringend notwendigen Gewerbeflächen in der Stadt Laufen unter Berücksichtigung grünordnerischer Belange zu ermöglichen.

Die geplante Bebauung bildet insbesondere auch einen funktionalen Abschluss zwischen der beabsichtigten Gewerbebebauung und den vorhandenen Gewerbestandort. Die Erschließung und fußläufige Anbindung dieser Fläche wurde von der Stadt Laufen im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes dargestellt.

Ferner wirkt sich dies zusätzlich positiv auf das Gesamtbild im nordwestlichen Ortseingangsbereich aus. So ergibt sich in diesem Bereich eine in sich städtebaulich homogene Gewerbebebauung, welche respektvoll den vorhandenen natürlichen Geländeverlauf aufnimmt, diesen vorsichtig weiterentwickelt und sich der vorhandenen Bebauung anpasst. Aus diesem Grund wurde die bereits bestehende Bezugshöhe übernommen und auch für die Erweiterungsfläche festgelegt.

Um einer „ungestörten“ Gewerbeentwicklung (Immissionen) Rechnung tragen zu können, wird auf die Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO (Zulassung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen) bewusst verzichtet. Damit kann der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden.

Um den Belangen einer möglichen Ortsumfahrung Laufen Rechnung zu tragen, wurde am 06.10.2022 ein Gespräch mit der Stadt, dem Staatlichen Bauamt Traunstein und dem Grundstückseigentümer geführt. Derzeitige Erkenntnisse einer möglichen Trassenführung wurden eingearbeitet. Hierzu gehört auch der derzeit bestehende Geh- und Radweg. Dieser wird nach Errichtung einer Ortsumfahrung am Böschungshang (siehe Planzeichnung) enden und kann als Wirtschaftsweg ggf. zukünftig genutzt werden. Eine Fortführung analog dem derzeit bestehenden Weg ist nicht geplant.

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden werden in § 1a BauGB explizit dargestellt. In einer Gesamtabwägung zwischen dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden einerseits und dem dringenden Gewerbebedarf andererseits, die Überprüfung von möglichen Nachverdichtungen innerorts, die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und der städtebaulichen Gesamtgestaltung von Ortsteilen in Bezug auf Gewerbe erbrachte im Ergebnis, dass neuer dringend notwendiger Gewerberaum intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen der Vorrang zu geben ist. Da die Fläche den Abschluss einer Gewerbebebauung im Nord-Westen darstellt, ist dies in der Gesamtabwägung, auch unter naturschutzrechtlichen Aspekten, zu vertreten. Es wird hierbei explizit auf die Aussagen des Regionalplanes in Punkt 6.4 „bei der Siedlungsentwicklung ... ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders Rechnung zu tragen“ Rücksicht genommen.

Die vorhandene Infrastruktur, wie Straßen und Wege, Wasser, Strom, Telekommunikation, Müllentsorgung oder Abwasserbeseitigung wird weiter genutzt und ausgebaut. Neuinvestitionen sind nur im Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung bedingt notwendig.

2. Verfahren

Rechtliche Grundlage

Die rechtliche Grundlage dieser Bebauungsplanänderung bilden § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017, zul. geändert d. G. vom 03.07.2023, Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bek. vom 22.08.1998, zul. geändert d. G. vom 01.01.2023, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 14.08.2007, zul. geändert d. G. vom 01.07.2023, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 21.11.2017, zul. geändert d. G. vom 03.06.2023 und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zul. geändert d. G. vom 14.06.2021.

3. Planungsgebiet

3.1 Lage, Größe, räumliche Abgrenzung

Der Bebauungsplan liegt im nordwestlichen Bereich des Stadtgebietes von Laufen, im Ortsteil Hauspoint.

Der Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung betrifft die Flurstücke Nr. 616/3 und 619 (jeweils Teilflächen) und 621/2 der Gemarkung Leobendorf.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 3.290 m², in der Längenausdehnung ca. 95 m und in der Tiefe ca. 50 m.

Die räumliche Abgrenzung stellt sich wie folgt dar:

Im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Wiesenflächen. Etwas weiter entfernt verläuft hier die eingleisige Bahnstrecke Freilassing-Mühldorf.

Im Westen befindet sich derzeit noch ein Waldgebiet, welches mit dem Neubau der Laufener Ortsumgehung gerodet wird. Später wird dann die Böschung der höherliegenden Bundesstraße B20 die westliche Grenze des Geltungsbereiches darstellen. Im Süden grenzt der Bereich an bestehende Gewerbeflächen an.

3.2 Städtebauliche Einbindung

Die Erweiterung der Gewerbefläche Nr. 5 (Flurstück 621/2 mit 619 und 616/3) sind städtebaulich eingebunden, da sie aus bestehenden Strukturen hervor gehen (siehe hierzu auch die Situation aus dem Flächennutzungsplan und bestehenden Bebauungsplan). Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren abgeändert.

Die geplante Bebauung wird somit behutsam erweitert und nimmt Rücksicht auf die vorhandene Entwicklung. Damit fügt sich die geplante Bebauung in die Umgebung ein.

3.3 Geländeverhältnisse

Die betroffenen Grundstücke befinden sich auf nahezu ebenem Gelände.

3.4 Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Straße „Hauspoint“.

Die Erweiterungsfläche ist über die Gewerbefläche 5 (Flurstück 621/2) an das Stromnetz und die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

Anfallendes häusliches und gewerbliches Abwasser werden im Trennsystem erfasst (§55 Abs. 2 WHG) und der vorhandenen kommunalen Abwasserbeseitigung zur Reinigung zugeführt.

Eventuelle Aufwendungen für Änderungen an Kanal-, Wasser- und sonstigen Anschlüssen, die gegenüber dem Bestand erforderlich werden, sind durch eine entsprechende Vereinbarung mit der Stadt Laufen zu regeln.

3.5 Abfallbeseitigung

Gewerbebetriebe haben die maßgeblichen abfallrechtlichen Bestimmungen der Gewerbeabfallverordnung sowie hinsichtlich der erforderlichen Restmülltonne die Bestimmungen der Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises zu beachten.

3.6 Bestehende Rechtsverhältnisse

3.6.1 Planungsrechtliche Einordnung

Es gelten die Festlegungen der Grenzen des Geltungsbereiches aus dem Bebauungsplan Nr. 29 Gebiet „Hauspoint“.

3.6.2 Eigentumsverhältnisse

- Das Flurstück 616/3 (Teilfläche) ist in Privatbesitz.
- Das Flurstück 619 (Teilfläche Weg) ist im Eigentum der Stadt Laufen.
- Das Flurstück 621/2 ist in Privatbesitz.

4. Einordnung in die Gesamtplanung

4.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Stadt gehört zum Planungsverband Südostoberbayern, der eine regionale Planungsstelle für die Landkreise Altötting, Berchtesgadener Land, Mühldorf am Inn, Rosenheim und Traunstein bildet.

Der Planungsverband erarbeitet den Regionalplan für den Planungsraum Südostoberbayern, der die Ziele und Grundsätze des LEP konkretisiert und an die regionalen Gegebenheiten anpasst.

„Die Region Südostoberbayern grenzt im Westen an den Verdichtungsraum München. Insbesondere von der Landeshauptstadt München gehen starke Einflüsse aus. Dies zeigt sich beispielsweise an den nach München orientierten Verkehrs- und Siedlungsachsen sowie an den starken Pendlerverflechtungen des westlichen Regionsteils mit dem Verdichtungsraum München. ... Eine ähnliche Bedeutung ... kommt im Südosten der Region dem Oberzentrum Salzburg ... zu.

Zur Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region Südostoberbayern trägt die weitere Entwicklung der Eigenständigkeit sowie der Wirtschaftskraft und der Wettbewerbsfähigkeit der Region bei.“

Auszug aus Regionalplan Südostoberbayern (nicht-amtliche Lesefassung vom 30.05.2020), Teil A, zu Pkt. 2.4 B

- 4.2 Abwägung gemäß der raumordnerischen Erfordernisse der Ressourcenschonung (LEP 1.1.3 G), des Flächensparens (LEP 3.1 G) und der Innenentwicklung (LEP 3.2 Z)

Die Stadt Laufen an der Salzach ist im LEP als gemeinsames Mittelzentrum mit dem österreichischen Oberndorf ausgewiesen, das die Grundversorgung der Bevölkerung in den Bereichen Wohnen, Arbeiten, Bildung, Kultur, Freizeit und Gesundheit sicherstellt.

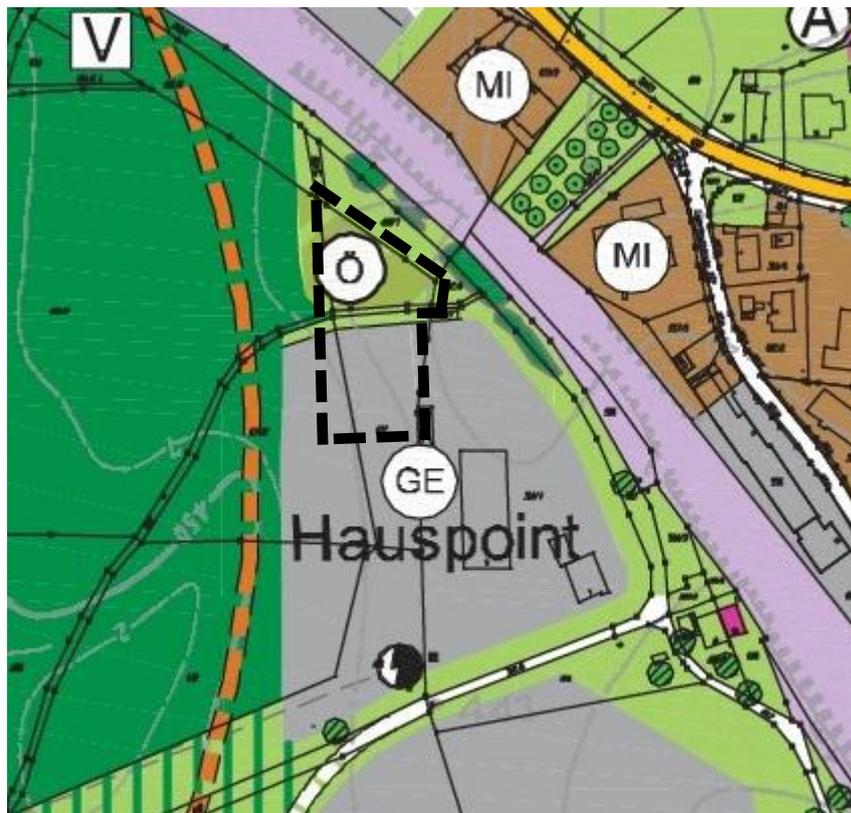
Im Bereich der Gewerbegebietsflächen findet derzeit eine behutsame Entwicklung statt. Für ortsansässige Gewerbe- und Handwerksbetriebe stehen jedoch so gut wie keine passenden Flächen für notwendige Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung. Die Erweiterung des Bebauungsplanes Hauspoint ermöglicht ansässigen Firmen am bestehenden Standort eine Entwicklungsmöglichkeit, um international konkurrenzfähig zu bleiben.

Es findet auch in Zukunft eine regelmäßige Eigentümeransprache zur Aktivierung der vorhanden innerörtlichen Potentialflächen bzgl. der zukünftigen Siedlungs- und Gewerbeentwicklung statt.

4.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan vom 30.11.2010 (rechtswirksam seit 15.03.2011) ist die gegenständliche Erweiterungsfläche des bestehenden Bebauungsplanes als „Ökoflächenkataster / Festgesetzte Ausgleichsfläche“ dargestellt. Eine Überprüfung hat ergeben, dass diese Fläche nicht als „Ökoflächenkataster“ eingetragen ist.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.



Auszug aus bestehendem Flächennutzungsplan vom 30.11.2010 - ohne Masstab
■ ■ ■ Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29
Gebiet „Hauspoint“

4.4 Benachbarte Bebauungspläne

Direkt angrenzend existieren keine Bebauungspläne.

Im Osten, jenseits des Bahndamms und der Lagerhausstraße, befinden sich im Laufener Stadtgebiet die Bebauungspläne „Arbisbichl“ und „Lagerhausstraße / Bahnhofstraße“.

5. **Städtebauliche Konzeption**

5.1 Bauliche Nutzung

Als Grundlage für die geplanten Nutzungen muss der Flächennutzungsplan abgeändert werden von „Ökoflächenkataster (Ausgleichsfläche)“ in Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Bau NVO festgesetzt.

Die vorgeschlagenen „Gebäudetypen“ nehmen die bestehende Bebauung auf, entwickeln sie weiter. So werden die Angaben zur Situierung der Gebäude, zur Höhenlage und -entwicklung durch Vorgabe von Höhenkoten, bezogen auf Normalnull (NN) geregelt. Ziel dieser Regelung ist die Einpassung der geplanten Bebauung in das vorhandene Gelände.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße „Hauspoint“. Mit dem Bau der Ortsumgehung erhält das bestehende Gewerbegebiet eine eigene Abfahrt und ist damit für den Straßenverkehr optimal erschlossen. Durch die Erweiterung des Bebauungsplanes, welche nur die Parzelle 5 betrifft und demnach nur der Erweiterung des dort ortsansässigen Betriebes dient, ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch Lieferverkehr o.ä. nicht zu rechnen.

5.3 Kenndaten der Planung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der maximalen Wandhöhe bestimmt.

Die Einpassung der beabsichtigten Bebauung in das vorhandene Gelände wird mit der vorgegebenen Bezugshöhe festgesetzt. Durch eine optimale Anpassung der Bebauung in die Erweiterungsflächen des Bebauungsplanes, Grundlage hierfür sind auch entsprechende Produktionsabläufe der Gewerbetreibenden / Gewerbebetriebe muss auf eine Festsetzung der Grundrissformate verzichtet werden.

Eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO ist städtebaulich zu vertreten, da diese dem Gesamtensemble des Bebauungsplanes „Hauspoint“ in seiner Gesamtheit nicht widerspricht und zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung beiträgt.

Eine Festsetzung der Bezugshöhe in Hinblick auf eine notwendige Wandhöhe ist notwendig, um eine homogene städtebauliche Entwicklung im gesamten Gewerbegebiet (Neubau und Bestand) zu gewährleisten.

Um den ökologischen Gesichtspunkten des Landesentwicklungsprogramms und der allgemeinen Klimaerwärmung entgegenzuwirken, sind Flachdächer zu begrünen. Durch diese Begrünung kann vorteilhaft auf den Wasserhaushalt (Regen) sowie auf die allgemeine Umgebungserwärmung Einfluss genommen werden.

Der nachhaltige Gedanken wird auch durch Einführung des § 44a BayBO Rechnung getragen.

Diese Festsetzungen und Hinweise ergeben sich aus der angrenzenden Bebauung des bestehenden Bebauungsplangebietes und den Zielsetzungen für die Zukunft. Damit wird der Intention der Stadt Laufen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung für den Erweiterungs-bereich Rechnung getragen.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,50 gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundfläche aller baulichen Anlagen um bis zu 0,30 ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,80.

Ausgangspunkt der festgesetzten Grundflächen ist eine optimale Ausnutzung des vorhandenen Grundstücks, unter Berücksichtigung der Bebauungsdichte der vorhandenen Bebauung und Wahrung ökologischer Grundsätze. Somit wird das städtebaulich vorhandene Potential und die städtebaulichen Ziele der Nachverdichtung nur fortgeführt.

Die Wandhöhe wird auf maximal 8,50 m begrenzt. Als seitliche Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswände in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Die Bezugshöhe wird mit 442,00 m über NN festgesetzt und orientiert sich an der bereits vorhandenen Vorgabe für die Parzelle 5 aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 Gebiet „Hauspoint“. Diese gilt gleichwohl für die Erweiterungsfläche.

Mit der genannten Festsetzung der Grundflächenzahl und der Wandhöhe wird einerseits den Ansprüchen einer behutsamen Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes als auch andererseits den Bedürfnissen von Betrieben, um wettbewerbsfähig am Standort arbeiten zu können, Rechnung getragen.

6. Grünordnung / Umweltprüfung

6.1 Grünordnung

6.1.1 Pflanzung von Bäumen

Gemäß der Planzeichnung werden zur Eingrünung des Baugebietes und zur Einbindung in die Umgebung die Pflanzung von 4 Bäumen I. Ordnung, Hochstamm, StU. 16 – 18 cm, festgesetzt.

Für die Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte, autochthone Bäume zu verwenden.

6.1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die aus der Umsetzung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe müssen Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden. Die dafür notwendige

Ausgleichsfläche wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, auf der Fläche mit der Flurnummer 883, Gemarkung Hochberg, Stadt Traunstein, erbracht.

Ziel des Ausgleichskonzeptes ist es, auf der Fläche einen naturnaher Tannen-Fichten-Buchenwald, alte Ausprägung zu etablieren.
Das Entwicklungsziel wird in 50-79 Jahren erreicht.

Zu Erreichung des Zieles des Ausgleichskonzeptes werden folgende Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen umgesetzt:

- Bestandsumbau durch sukzessive Herausnahme der Fichten (30 % können belassen werden)
- Fördern von Buchen, Tannen, Kiefern und einzelnen Fichten durch gezielte Pflegemaßnahmen
- Belassen von nicht bedrängendem Weichlaubholz wie Eberesche und Birke
- Belassen von stehendem Totholz (sofern es sich um kein Käferholz handelt)
- Abschneiden von mind. 5 Fichten auf einer Höhe von ca. 1,5 m, verbleibenden Stamm streifenweise längs schälen (in ca. 5 cm breiten Streifen, damit der Stamm keinen Lebensraum für den Borkenkäfer bietet)
- Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind vom zuständigen Revierförster zu begleiten

Im Zuge der Bebauungsplanumsetzung werden 831 m² Ausgleichsfläche festgesetzt.

6.2 Umweltbericht mit Umweltprüfung

Der Umweltbericht vom 01.12.2023 wurde durch Dipl. Ing. Hannes Krauss, Landschaftsarchitekt, Laufen erstellt. Dieser liegt als selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan vor. Darin werden die Belange des Umweltschutzes ermittelt, beschrieben und bewertet. Zudem erfolgt die Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

7. **Immissionsschutz**

Zur Ermittlung relevanter Schallschutzmaßnahmen wurde die Schalltechnische Untersuchung (Feststellungsentwurf für eine Bundesfernstraßenmaßnahme) zur Ortsumgehung Laufen, 1. Tektur vom 19.06.2017 herangezogen und mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für ein GE verglichen.

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein GE im Bereich der Bebauungsplanerweiterung nicht überschritten werden. Somit besteht kein Anspruch auf Schallschutz im Rahmen des Bundesstraßenbaus. Die Immissionsbelastung beträgt auf Höhe der westlichen Baugrenze

(IO 54) 64 dB(A) Tag und 57 dB(A) Nacht. Dies kann aus der Tabelle 5 auf Seite 18 (Spalte IO 54) abgeleitet werden.

Der im Bebauungsplan anzustrebenden ORW von 65/55 dB(A) Tag / Nacht wird tagsüber eingehalten und nachts überschritten.

Da Betriebswohnungen ausgeschlossen sind, besteht kein Schutzanspruch für die Nacht. Die Überschreitung nachts kann somit toleriert werden.

Gesonderte Schallschutzmaßnahmen bzgl. Straße müssen demnach nicht festgesetzt werden. Die DIN 4109 "Schallschutz" ist grundsätzlich einzuhalten.

Hinweis: Es resultiert ein notwendiges Gesamtschalldämm-Maß von $R'_{w,ges} = 36$ dB für Büros.

8. Baugrundgutachten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an die zukünftige Ortsumfahrung der Stadt Laufen. Hierzu ist der Nachweis zu führen, dass sich die im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Vorhaben nicht negativ auf den Bau der zukünftigen Ortsumfahrung auswirken. Aus diesem Grunde wurde die Dipl. Geologe F. OHIN GmbH, Büro für Baugrunderkundung, Rohrdorf mit einer entsprechenden Baugrunduntersuchung beauftragt.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass sich keine nachteiligen Auswirkungen durch die geplante Erweiterung auf die Ortsumfahrung ergeben.

Diese Baugrunduntersuchung wird Bestandteil des Bebauungsplans.

9. Bestandteile des Bebauungsplanes

Neben dieser Begründung sind Bestandteil der Bebauungsplanänderung:

- Der Umweltbericht vom 01.12.2023 des
Dipl. Ing. Hannes Krauss, Landschaftsarchitekt, Laufen
- Das geotechnische Baugrundgutachten vom 29.07.2024 des
Dipl. Geologen F.OHIN, Büro für Baugrunduntersuchung, Rohrdorf
- Schalltechnische Untersuchung (Feststellungsentwurf für eine
Bundesfernstraßenmaßnahme, Ortsumgehung Laufen) 1. Tektur
vom 19.06.2027 Unterlage 17.1 T des Staatlichen Bauamtes Traunstein

Stadt Laufen, den _____

Hans Feil
Erster Bürgermeister