

Stadt Laufen

7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

B E G R Ü N D U N G

1. Planungsanlass und Ziele der Planung

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes dient der Schaffung von Flächen für nicht erheblich störende Gewerbebetriebe (GEe) 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 Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes. 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 die wirtschaftliche Weiterentwicklung von ortsansässigen Gewerbebetrieben zu ermöglichen, wird im Parallelverfahren der vorhandene Bebauungsplan Nr. 29 am nördlichen Ortsrand der Stadt Laufen mit einem ausgewiesenen Gewerbegebiet (GE) um ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) erweitert. Ferner können dabei die Belange der Grünordnung gemäß ihrer Wichtigkeit gleichberechtigt berücksichtigt werden.

Diesen Zielen, unter Berücksichtigung der Abwägungsparameter, dienen der Nachfrage nach Gewerbeflächen.

Während der Vorentwurfsphase der Flächennutzungsplanänderung wurden die Punkte

- nachhaltige städtebauliche Entwicklung
- soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen
- Wohl der Allgemeinheit dienender sozialgerechter Bodennutzung, unter Berücksichtigung der wohn- und wirtschaftlichen Bedürfnisse
- Abschätzung der Folgekosten

abgewogen. Die Fortführung bewährter Siedlungsstrukturen aus der Nachbarschaft werden fortgeführt, so dass hier das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und weiterentwickelt wird. Ferner wird die Erkenntnis berücksichtigt, dass im südlichen Bereich des Ortsteiles „Gewerbebau“ vorherrscht. Deshalb wurde diese Erweiterung entsprechend als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gemäß § 8 BauNVO weiterentwickelt. Damit wird den Vorgaben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr Rechnung getragen (Anpassung der Nutzung an den Bestand).

Eine homogene Ortsentwicklung ist damit gesichert.

1.2 Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Das städtebaulich und grünordnerische Ziel dieser Flächennutzungsplanänderung 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.

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.

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 Gewerbebaum 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 naturschutz-rechtlichen 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.

2. Planungsgebiet

3.1 Lage, Größe, räumliche Abgrenzung

Die Flächennutzungsplanänderung liegt im nordwestlichen Bereich des Stadtgebietes von Laufen, im Ortsteil Hauspoint.

Der Geltungsbereich der 7. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung hat eine Gesamtgröße von ca. 1.955 m², in der Längenausdehnung ca. 60 m und in der Tiefe ca. 51 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 Gewerbeflächen sind städtebaulich eingebunden, da sie aus bestehenden Strukturen hervor gehen (siehe hierzu auch die Situation aus dem Flächennutzungsplan).

3.3 Geländebeziehungen

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.

3. Einordnung in die Gesamtplanung

3.1 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

3.2 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 Mittelzentrum 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 Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

3.3 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.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 Gebiet „Hauspoint“ erstellt.

4. **Städtebauliche Konzeption**

Bauliche Nutzung

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

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient einer städtebaulich geordneten Entwicklung der vorhandenen gewerblichen Betriebe und der Neuschaffung von Gewerbeflächen.

Damit wird auch hier einer Nachverdichtung gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes entsprochen. Die städtebauliche Randeinbindung bleibt weiterhin maßvoll bestehen.

5. **Grünordnung / Umweltprüfung**

Umweltbericht mit Umweltprüfung

Der Umweltbericht liegt als selbstständiger Teil der Begründung zum Flächennutzungsplan vor. In diesem 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“.

6. **Immissionschutz**

Der Gebietscharakter des Ortsteiles Hauspoint bleibt erhalten und wird der aktuellen städtebaulichen Situation angepasst. Es ist deshalb davon auszugehen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden, welche Maßnahmen zum Schutz der bestehenden bzw. geplanten Bebauung vor Anlagen- bzw. Gewerbelärm notwendig sind.

7. **Bestandteile der 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes**

Neben dieser Begründung sind Bestandteil der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung:

- Die Schalltechnische Untersuchung vom Juli 2023 des Ing. Büros C. Hentschel Consult GmbH, Freising
- Der Umweltbericht vom 12.01.2024 des Dipl. Ing. Hannes Krauss, Landschaftsarchitekt, Laufen

Stadt Laufen, den _____

Hans Feil
Erster Bürgermeister