

Stadt Laufen

Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 64 „Reisemobilstellplätze und Landwirtschaft, Moosham West“

B E G R Ü N D U N G

1. Planungsanlass und Ziele der Planung

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Familie Schauer als Vorhabensträger betreibt neben ihrem landwirtschaftlichen Betrieb, dem Frechn-Hof, bereits einen Beherbergungsbetrieb, bei dem Urlaub auf dem Bauernhof angeboten wird. Ein Appartement, drei Ferienwohnungen sowie ein kleiner Bereich inmitten des Bauernhof-Areals, der als „*Wiesen-Camping unter Apfelbäumen*“ ausgewiesen ist, werden interessierten Gästen und Urlaubern zum Verbleib angeboten.

Dieses Angebot soll nun um 15 Übernachtungstellplätze für Reisemobile erweitert werden. So beabsichtigen die Vorhabensträger im Ortsteil Moosham, neben dem bestehenden landwirtschaftlich genutztem Nebengebäude, Reisemobilstellplätze für 15 Wohnmobile gemäß der Vorhabens- und Erschließungsplanung zu errichten.

Anlass der Planung ist die steigende Nachfrage nach naturnahen, dezentral gelegenen Stellplätzen für Wohnmobile im ländlichen Raum. Insbesondere in der Region rund um Laufen mit ihrer landschaftlichen Attraktivität und touristischen Bedeutung fehlt es derzeit an ausreichenden Angeboten für diese Form des Tourismus. Durch die Errichtung eines kleineren, landschaftsverträglichen Stellplatzangebotes soll ein Beitrag zur touristischen Infrastruktur geleistet werden. Zudem soll der bestehende landwirtschaftliche Betrieb durch eine zusätzliche wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit gestärkt werden.

Die Maßnahme erfordert die planungsrechtliche Sicherung durch Aufstellung eines Bebauungsplans, da der vorgesehene Standort derzeit nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegt und planungsrechtlich als Außenbereich (§ 35 BauGB) zu werten ist.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallel-Verfahren angepasst.

Ferner wird im Regionalplan der Region 18 festgehalten, dass „die Wirtschaftskraft der Region Südostoberbayern ... nachhaltig entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden“ soll. „In allen Teilräumen der Region soll eine angemessene Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ermöglicht werden. Insbesondere das Oberzentrum Rosenheim, das mögliche Oberzentrum Traunstein, der Städtebund Inn-Salzach, die Entwicklungsachsen und die Mittelzentren sollen als Wachstumspole gestärkt werden.“

... „Die Maßnahmen zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur sollen ausgewogene Lebens- und Arbeitsbedingungen in der gesamten Region schaffen.“

(Quelle: Regionalplan Südostoberbayern Teil B: Fachliche Festlegungen - V Gewerbliche Wirtschaft ... - Punkt 1)

Diesem Ziel dient die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes. So soll in diesem Fall der verstärkten Nachfrage im touristischen Bereich Rechnung getragen werden.

Während der Vorentwurfsphase des Bebauungsplanes wurden folgende Punkte abgewogen:

- nachhaltige städtebauliche Entwicklung
- soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen
- Wohl der Allgemeinheit dienender sozialgerechter Bodennutzung, unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und nicht störender gewerblichen Nutzung.

Als Ergebnis wurden die Größen der Grundflächen (Stellplätze) u. a. festgelegt. So können auf den vorgeschlagenen Parzellen entsprechende Wohnmobile untergebracht werden.

Ein wesentlicher Punkt der Abwägung für den Eingriff in die Naturlandschaft war, dass hier Reisemobilstellplätze errichtet werden sollen und kein Campingplatzbetrieb. D.h. die Aufenthaltsdauer wird auf maximal 3 Nächte begrenzt, um eine Dauerbelegung zu vermeiden. Damit wird Vorsorge getroffen, dass Stellplätze nicht dauerhaft genutzt werden oder Einrichtungen, wie Abwasseranschluss, Strom, Sanitär etc. dauerhaft belegt sind. Andernfalls könnte eine Genehmigungspflicht als Campingplatz (§ 30–35 BauGB) entstehen.

Um den Immissionsschutz gerecht zu werden, wurde ein Immissionsschutzgutachten zur Bewertung der Immissionen in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse sich in den textlichen Festsetzungen widerspiegeln und als Anlage den Bebauungsplanunterlagen beigelegt ist.

Damit entspricht die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Reisemobilstellplätze und Landwirtschaft, Moosham West“ städtebaulichen Grundsätzen und unter Berücksichtigung und Abwägung aller vorhandener Parameter ist die Ausweisung dieser neuen Flächen nicht nur wünschenswert, sondern notwendig für die weitere Entwicklung der Stadt Laufen im touristischen Bereich.

1.2 Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Das städtebaulich und grünordnerische Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb eines kleinen, landschaftsverträglichen Reisemobilstellplatzes. Dabei soll eine verträgliche touristische Nutzung mit der landwirtschaftlich geprägten Umgebung und den orts- und landschaftsbildprägenden Strukturen in Einklang gebracht werden.

Die Planung verfolgt folgende übergeordnete Ziele:

- Förderung eines sanften, naturbezogenen Tourismus,
- Stärkung der regionalen Wertschöpfung und des landwirtschaftlichen Betriebs,
- Sicherung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung,
- Integration der Nutzung in das bestehende Landschaftsbild,
- Minimierung von Umwelt- und Immissionsauswirkungen.

Die städtebaulichen Ziele im Rahmen des Bebauungsplans sind:

- Standortwahl und Maß der Nutzung:

Die vorgesehene Fläche liegt am Siedlungsrand in unmittelbarer Nähe zu einem bestehenden Bauernhof. Die Nutzung als Reisemobilstellplatz ist so dimensioniert, dass sie sich in die dörflich geprägte Struktur einfügt und keine städtebaulichen Fehlentwicklungen entstehen.

- Funktionsgerechte Erschließung:

Wie dem Vorhabens- und Erschließungsplan zu entnehmen ist, gewährleistet die Planung eine verkehrlich gesicherte Erschließung des Reisemobil-Übernachtungsstellplatzes, eine geordnete Zu- und Abfahrt sowie die Möglichkeit zur Ver- und Entsorgung unter Berücksichtigung geltender technischer Anforderungen.

Berechnungsgrundlagen für die Ver- und Entsorgung von Frisch- und Abwasser werden auf dem Vorhabens- und Erschließungsplan in Textform erwähnt.

- Vermeidung von Konflikten mit Nachbarnutzung:

Durch Abstand, Anordnung und Begrünung wird eine verträgliche Abgrenzung zu angrenzenden Wohn- oder Wirtschaftsflächen sichergestellt. Unzumutbare Beeinträchtigungen werden vermieden.

- Gestalterische Einbindung:

Es ist vorgesehen auf großflächige Versiegelung zu verzichten, in dem die Stellplatzflächen mit Naturrasen ausgeführt und die Erschließungswege in wassergebundener Bauweise anlegt werden. Das Gesamtbild bleibt dörflich und landschaftsangepasst.

- Keine dauerhafte Wohnnutzung:

Durch entsprechende textliche Festsetzungen (z. B. Beschränkung der Standdauer je Fahrzeug auf 3 Nächte) wird der touristische Charakter gesichert und eine dauerhafte Wohnnutzung ausgeschlossen.

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 der dringenden touristischen Entwicklung andererseits, die Überprüfung von möglichen Standorten innerorts, die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und der städtebaulichen

Gesamtgestaltung von Ortsteilen, in Bezug auf der Nachfrage nach Reisemobilstellplätzen, erbrachte im Ergebnis, diesen bereits im Flächennutzungsplan als Sondergebiet auszuweisenden Bereich weiter zu entwickeln und eine Bebauung zu ermöglichen.

Die Planung wird deshalb durch ein grünordnerisches Konzept begleitet, das folgende Ziele verfolgt:

- Erhalt des Landschaftsbildes:

Die geplante Nutzung erfolgt in landschaftsverträglicher Weise unter Beibehaltung prägender Strukturen (z. B. Feldhecken, Einzelbäume, Grünsäume). Bestehende landschaftliche Elemente werden möglichst erhalten und ergänzt.

- Eingrünung und Sichtschutz:

Eine begleitende Pflanzung (z. B. heimische Hecken und Bäume) dient der landschaftlichen Eingliederung, dem Sichtschutz sowie der Gliederung der Stellplätze. Dadurch wird auch der Übergang in den Außenbereich harmonisch gestaltet.

- Versickerung und Bodenhaushalt:

Es wird auf eine flächensparende und wasserdurchlässige Bauweise Wert gelegt, um die Bodenversiegelung gering zu halten und natürliche Versickerung zu ermöglichen. Regenwasser kann in Mulden oder Rigolen zurückgehalten und versickert werden. Die Beschaffenheit der Reisemobil-Übernachtungsplätze und die maximale Stellplatzgröße (von 70 m² bis 152 m²) werden in dem Vorhabens- und Erschließungsplan bereits festgelegt.

- Ökologische Aufwertung:

Die Anlage strukturreicher Pflanzflächen (z. B. Streuobstbäume, Blühstreifen, Extensivgrünland) trägt zur Förderung der Biodiversität bei und kompensiert Eingriffe in Natur und Landschaft.

- Nachhaltigkeit und Pflege:

Die Begrünungskonzeption sieht pflegeextensive, standortgerechte Bepflanzungen vor, um einen dauerhaften Beitrag zum Landschaftsbild bei gleichzeitig geringem Pflegeaufwand zu gewährleisten.

Dies wirkt sich zusätzlich positiv auf das Gesamtbild aus. So ergibt sich in diesem Bereich eine in sich städtebaulich homogene Gestaltung, welche respektvoll den vorhandenen natürlichen Geländeverlauf aufnimmt, diesen vorsichtig weiterentwickelt und dem vorhandenen Gelände anpasst.

Aus diesem Grunde wurde für jede Parzelle die Bebauung mit entsprechenden Höhenkoten (GOK i. M. = Geländeoberkante im Mittel) festgelegt, welche auf dem Höhenbezugssystem DHHN2016 (bayerische Vermessungsverwaltung) basieren.

Die vorhandene Infrastruktur, wie Straßen und Wege, Wasser, Strom, Müllentsorgung oder Abwasserbeseitigung, wird weiterentwickelt.

2. Planungsgebiet

2.1 Lage, Größe, räumliche Abgrenzung

Das Bebauungsplangebiet liegt am westlichen Rand von Moosham.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft Teilflächen der Flurstücke Nr. 392, 393 und 445 (Feldwege) sowie 325 (Mooshamer Straße), alle Gemarkung Heining.

Die Größe beträgt ca. 5.930 m². In der Längenausdehnung sind es ca. 97 m (i. M.) und in der Tiefe etwa 72 m (i. M.).

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Süden, Norden und Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Osten an das Siedlungsgebiet von Moosham an.

2.2 Städtebauliche Anbindung

Die Ausweisung des Bebauungsplangebietes als Bauland ist städtebaulich eingebunden, da es mit der umliegenden Bebauung (landwirtschaftliche Bauten) aus bestehenden Strukturen hervor geht. Die Ausweisung im Flächennutzungsplan erfolgt als Sondergebiet (gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO) für „Reisemobilstellplätze und Landwirtschaft“.

2.3 Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird erschlossen über die Mooshamer Straße, die in nördlicher Richtung in die Staatsstraße St 2103 mündet. In Richtung Osten führt die Mooshamer Straße nach Oberheining, wo sie in die Saaldorfer Straße mündet.

2.4 Geländeverhältnisse

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich auf einem nach Süden leicht abfallenden Gelände. (siehe auch GEO BASIC-Vermessungsplan vom März 2025)

2.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

2.5.1 Planungsrechtliche Einordnung

Es gelten die Festlegungen der Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 64 „Reisemobilstellplätze und Landwirtschaft, Moosham West“.

2.5.2 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück Nr. 392 ist im Eigentum der Vorhabensträger.

Das Flurstück Nr. 393 (Feldweg) befindet sich in Privatbesitz.

Das Flurstück Nr. 325 (Mooshamer Straße) ist im Eigentum der Stadt Laufen.

Das Flurstück Nr. 445 (Feldweg) befindet sich in Privatbesitz.

Alle Flurstücke gehören zur Gemarkung Heining.

3. Einordnung in die Gesamtplanung

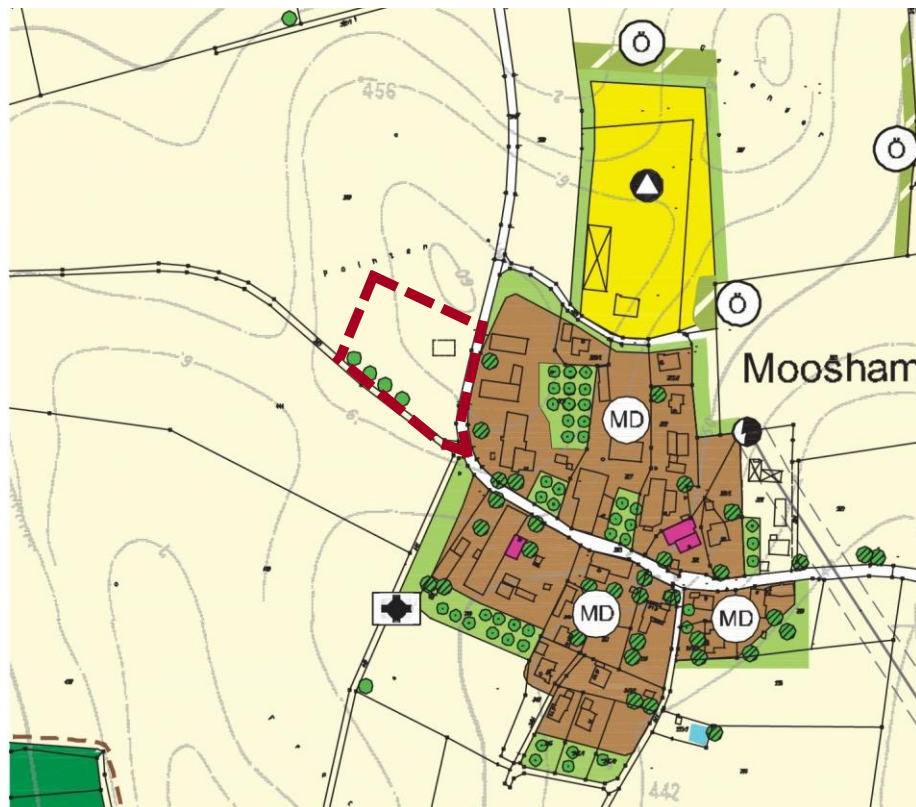
3.1 Landesentwicklungs-/ Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Stadt Laufen ist gemeinsam mit Oberndorf als Mittelzentrum im derzeit rechtsgültigen Landesentwicklungsprogramm eingestuft.

Lt. Flächennutzungsplan ist Moosham ein Gemeindeteil der Stadt Laufen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan vom 30.11.2010 (rechtswirksam seit 15.03.2011) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (— — —) als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.



Auszug aus aktuellem Flächennutzungsplan - ohne Massstab

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3.3 Benachbarte Bebauungspläne / Ortssatzungen

Im Bereich von Moosham befinden sich keine weiteren Bebauungspläne jedoch folgende Ortsabrundungssatzungen:

- Ortsabrundungssatzung „Moosham Nord“, Ergänzung rechtskräftig seit 04.08.2011
- Ortsabrundungssatzung „Moosham Süd“, 2. Änderung rechtskräftig seit 08.04.1993

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Bauliche Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Gebiet als Sondergebiet (SO) gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO festgesetzt mit Zweckbestimmung „Reisemobilstellplätze und Landwirtschaft“.

Im Bereich SO 2 des bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes wird eine Teilfläche als „Sanitärbereich“ ausgewiesen und dem Bereich SO 3 zugeordnet.

Diese für den Betrieb der Reisemobilstellplätze erforderliche Sanitäreinheit wird innerhalb des landwirtschaftlich genutzten Gebäudes ausnahmsweise zugelassen, da somit keine zusätzlichen Bauflächen für ein extra Sanitärgebäude ausgewiesen werden müssen.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird über die unmittelbar angrenzende Mooshamer Straße erschlossen. Das vorliegende Verkehrsgutachten von Schlothauer & Wauer Ing.-Ges. für Straßenverkehr mbH vom 07.01.2026 kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass der Neuverkehr, erzeugt durch die Errichtung des Reisemobilstellplatzes, leistungsfähig abgewickelt werden kann. Durch das Vorhaben sind keine Verkehrsprobleme zu erwarten.

4.3 Kenndaten der Planung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundfläche (GR) und der Wandhöhe (WH) sowie der Festsetzung der Fertigfußboden-Oberkante der Gebäude bestimmt.

Die festgesetzten Geländehöhenangaben (GOK i.M.) der Reisemobilstellplatzparzellen nehmen die bestehende Geländeentwicklung auf und berücksichtigen so das von Norden nach Süden hin abfallende Gelände. So werden die Angaben zur Situierung der Parzellen gemäß der Vorhabens- und Erschließungsplanung sowie zur Höhenlage und Höhenentwicklung durch Vorgabe von Höhenkoten im Bebauungsplan (bezogen auf Normalnull) geregelt. Ziel dieser Regelung ist die Einpassung der geplanten Bebauung in ein geografisch sensibles Gelände.

Diese Festsetzungen ergeben sich aus der Umgebungs- bzw. der Bestandsbebauung und der Einpassung der geplanten Bebauung in das vorhandene Gelände. Damit wird der Intention der Stadt Laufen im Rahmen dessen städtebaulichen Entwicklung für diesen Ortsteil Rechnung getragen.

Die Grundfläche (GR) wird im Bereich SO 1 mit höchstens 355 m², im SO 2 mit höchstens 440 m² und im Bereich SO 3 für eine Sanitäreinheit mit maximal 35 m² und für die Errichtung eines Info-Pavillons mit maximal 20 m² gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die befestigte Ver- und Entsorgungsfläche darf eine Fläche von mehr als 120 m² nicht überschreiten. Für die Reisemobil-Stellplatzflächen wird eine Grundfläche von maximal 1.535 m² festgesetzt.

Die gesamte Grundfläche für die erforderlichen Erschließungs- und Wegeflächen der unterschiedlichen Nutzungsbereiche darf in Summe nicht mehr als 1.360 m² betragen.

Ausgangspunkt dieser Grundflächen ist eine optimale Ausnutzung des vorhandenen Grundstücks, unter Berücksichtigung der vorhandenen leichten Hanglage in Richtung Süden. Somit wird das städtebaulich vorhandene Potential möglichst flächensparend fortgeführt.

Zusammenfassend wird zur baulichen Entwicklung festgestellt, dass die Ortsentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes städtebaulich strukturiert ist und auf die vorherrschende Situation gefühlvoll eingeht.

5. Immissionsschutz

Für das Bauleitverfahren wurde im Vorfeld eine schalltechnische Untersuchung für die Errichtung eines Reisemobilstellplatzes durchgeführt.

Der Bericht Nr. 2508-GP-02 vom 15.08.2025 des Fachzentrums für akustische Messtechnik kommt zu dem Ergebnis, dass zu jeder Zeit, auch durch den zusätzlichen Betrieb des geplanten Reisemobilstellplatzes, die verlangten Richtwerte einschließlich möglicher kurzzeitiger Spitzen eingehalten, teilweise sogar deutlich unterschritten werden.

6. Auswirkungen/Umweltprüfung

6.1 Ausgleich für Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Errichtung der Reisemobilstellplätze entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG. Betroffen sind intensiv genutzte Grünlandflächen, die durch Befestigung versiegelt bzw. teilversiegelt werden.

Der Kompensationsbedarf beträgt 2.162 WP (Wertpunkte).

Gemäß den Vorgaben der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) ist dieser Eingriff auszugleichen.

Der Ausgleich erfolgt über die Entwicklung einer Streuobstwiese mit gebietsheimischen Obsthochstämmen direkt angrenzend an das Vorhabensgebiet.

Der Kompensationsumfang hierdurch wird mit 2.384 WP (Wertpunkte) ermittelt.

Damit wird der Eingriff vollständig kompensiert.

Detailliert beschrieben wird die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahme im Landschaftspflegerischen Begleitplan der BBV LandSiedlung, Eggenfelden vom 09.07.2025

6.2 Eingrünung zur Integration in das Landschaftsbild

Zur landschaftlichen Einbindung der Maßnahme in das Orts- und Landschaftsbild erfolgt eine Eingrünung des Stellplatzes durch die Pflanzung heimischer Sträucher und Obstgehölze an den Randbereichen. Die Gehölze dienen sowohl der Struktur- aufwertung als auch dem Sichtschutz und tragen zu einer harmonischen Einfügung in die umgebende Kulturlandschaft bei.

7.0 ergänzende Bestandteile zum Bebauungsplan

- Vorhabens- und Erschließungsplan von Roland Richter Ingenieur GmbH, Stand: 21.07.2026
- Umweltbericht als Bestandteil der Begründung in Form des landschaftspflegerischen Begleitplanes mit Erläuterungsbericht von BBV LandSiedlung GmbH, mit Stand: 09.07.2025.
- Schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 2508-GP-02) des Fachzentrums für akustische Messtechnik vom 15.08.2025
- Verkehrsgutachten von Schlothauer & Wauer Ing.-Ges. für Straßenverkehr mbH mit Stand vom 07.01.2026.

Laufen, den _____

Christian Burr, Erster Bürgermeister