

## 1. ANLASS UND AUFTRAG

Die Stadt Laufen hat in ihrer Sitzung am 25.02.2003 beschlossen einen neuen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für das Stadtgebiet zu erstellen.

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) besteht der gesetzliche Auftrag, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke durch Bauleitpläne vorzubereiten, um die städtebauliche und landschaftliche Entwicklung zu ordnen. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Durch die Erstellung eines Landschaftsplanes auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind die landschaftlichen Grundlagen und Qualitäten bei der Stadtentwicklung zu berücksichtigen.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren erstellt. Sobald es Änderungen der Rahmenbedingungen sowie der künftigen Entwicklung der Stadt erfordern, spätestens jedoch bei Ablauf des Planungszeitraumes, sind die Planungen durch Änderung oder Neuaufstellung fortzuschreiben.

Der vorliegende Flächennutzungsplan (FNP) wurde 1988 rechtswirksam. Der Landschaftsplan wurde 1980 erarbeitet.

Aufgrund der Entwicklung der Stadt erfuhr dieser Plan bisher fünf Änderungen. Darüber hinaus bestehen eine Reihe von wichtigen Stadtentwicklungszielen, die eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan erforderlich machen:

- **Verstärkung der gemeinsamen kulturellen und städtebaulichen Zielsetzungen** der Stadtgemeinde Oberndorf (Land Salzburg) und der Stadt Laufen (Bayern) nach dem Wegfall der Grenzen im Rahmen des Schengener Abkommens;
- **Lösung der innerstädtischen Verkehrsprobleme B 20**, damit Untersuchung einer Ortsumfahrung (Linienfindungsverfahren) unter Berücksichtigung der zukünftigen Stadtentwicklung;
- **Beleben der historischen Altstadt** in ihrer Funktion als soziales und kulturelles Zentrum;
- **Sicherung von Wohnbauflächen** unter Berücksichtigung städtebaulicher und landschaftlicher Freiräume und der demographischen Bevölkerungsentwicklung;
- Suche nach Flächen zur **Neuansiedlung oder Erweiterung von Gewerbe**, die die Entwicklungsperspektive von Laufen-Oberndorf als mögliches Mittelzentrum stärken;
- Übernahme der Ergebnisse zur **Sanierung der Unteren Salzach** durch den Freistaat Bayern;
- **Diskussion der städtebaulichen Auswirkungen** beim Ausbau der Bahnlinie München-Mühlendorf-Freilassung;
- Erhalt der Kulturlandschaft und Erholungsräume mit Abtsdorfer See und Osinger Wald.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beauftragt die Stadt Laufen das **Planungsbüro Steinert, Landschafts- und Ortsplanung**, Übersee. Grundlage hierfür ist der Stadtratbeschluss vom 19.03.2003 zur Auftragserteilung.

## 2. VORBEMERKUNGEN

### 2.1 Aufgabe und gesetzliche Grundlagen des Flächennutzungsplanes/ Landschaftsplanes

Der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung hat die Aufgabe eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu forcieren, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, um eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Bauflächen sind nach § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen oder Sonderbauflächen darzustellen. § 1 Abs. 2 BauNVO schlägt eine Differenzierung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) im Bedarfsfall vor (s. Anhang).

Der Landschaftsplan hat nach Art. 3 BayNatSchG die Aufgabe, die „... örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege... darzustellen“. Die Landschaftsplanung ist in den §§ 8 bis 12 des Bundesnaturschutzgesetzes verankert (neu in Kraft getreten am 01.03.2010). Dazu sind folgende Arbeitsschritte empfohlen:

- Flächendeckende Bestandsaufnahme und Analyse der natürlichen Grundlagen und vorhandenen Flächennutzungen;
- Bewertung und Konfliktdarstellung von Flächennutzungen;
- Darstellung von Zielen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen und des Innern vom 08.12.1985 gibt Hinweise zur Aufstellung von Landschaftsplänen im Rahmen der Bauleitplanung. Die Richtlinie sagt aus, dass im Voralpengebiet Landschaftspläne aufgrund der besonderen Lage und räumlichen Vielfalt zu erstellen sind.

Seit dem 01.01.2001 gibt es den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung von 2003). Nach § 1a Abs. 3 i. V. m. § 5 Abs. 2a BauGB erfolgt der Ausgleich durch geeignete Maßnahmen, Darstellungen und Festsetzungen. Das heißt, es sind geeignete **Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** planerisch zu erfassen und diese gegenüber Ansprüchen anderer Vorhabensträger zu sichern. In einem nachhaltigen Entwicklungskonzept werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege damit im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.

#### Rechtsverbindlichkeit

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist als vorbereitender Bauleitplan und Entwicklungskonzept für die Gemeinde und Träger öffentlicher Belange bindend. **Eine direkte Rechtsverbindlichkeit für den einzelnen Bürger, weder steuerrechtlich noch baurechtlich, besteht nicht.** Erst wenn aus dem FNP/LP Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung mit Grünordnungsplanung) entwickelt und als Satzung von der Gemeinde beschlossen werden, entsteht eine unmittelbare Rechtsverbindlichkeit für den Bürger. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht jedoch kein Anspruch.

Die Inhalte des Landschaftsplanes müssen in den Flächennutzungsplan integriert werden, um Verbindlichkeit gegenüber den Behörden zu erlangen.

## 2.2 Verfahrensübersicht

Entsprechend den Bestimmungen des BauGB läuft die Aufstellung des Flächennutzungsplanes (vorbereitender Bauleitplan) in folgenden Verfahrensschritten ab:

### Erläuterung der einzelnen Verfahrensschritte

- **Aufstellungsbeschluss**

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschließt der Stadtrat einen Flächennutzungsplan aufzustellen; der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

- **Bestandsaufnahme, Bestandsanalyse, Ziele/Alternativen**

Der beauftragte Planer erarbeitet die Bestandsaufnahme. Hierbei werden alle für die Planung erforderlichen Daten und Sachverhalte sowie die übergeordneten fachlichen Planungen ausgewertet. Aufgrund der sich daraus ergebenden Analyse werden Planungsziele abgeleitet und wenn erforderlich Planungsalternativen erarbeitet.

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Öffentlichkeit ist am Planungsverfahren frühzeitig zu beteiligen. Den Bürgern ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Alternativ kann die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung auch erst zum Vorentwurf mit Umweltbericht (§ 2 a BauGB) erfolgen.

- Frühzeitige Behördenbeteiligung „Scoping“ (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden durch einen Scopingtermin frühzeitig am Verfahren beteiligt. Dies kann während der Bestandsaufnahme und Zielentwicklung erfolgen aber auch zum Zeitpunkt des Vorentwurfs mit Umweltbericht (§ 2 a BauGB). Scoping: Gemäß den europäischen Vorgaben wird das sogenannte „Scoping“ in das System der Bauleitplanung eingeführt. Es dient dazu den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Die zu beteiligenden Behörden werden unterrichtet und gebeten fundierte Stellungnahmen zum erforderlichen Umfang der Umweltprüfung einzubringen. Zweckmäßig ist es in der Regel die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) für die Durchführung des Scoping zu nutzen. Das Scoping gehört zum Pflichtprogramm des Bauleitplanverfahrens.

- **Vorentwurf und Umweltbericht (§ 2 a BauGB)**

- Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Gemeinde holt die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung ein. Im Rahmen der Abwägung werden diese durch entsprechende Beschlüsse des Stadtrates behandelt.

Der Umweltbericht, in dem die aufgrund einer Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden und der einen selbstständigen Bestandteil der Begründung bildet, wird ebenfalls entsprechend fortgeschrieben. Er ist mit der öffentlichen Auslegung des Bauleitplanes vorzulegen.

Beispielsweise wird im Umweltbericht erläutert, welche erheblichen Umweltauswirkungen auf empfindliche Tierarten oder auf das lokale Klima prognostiziert werden sowie welche umweltschonenden Alternativen im Zuge der Planung vergleichend betrachtet wurden. Dies gilt auch für die Stellungnahmen der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB).

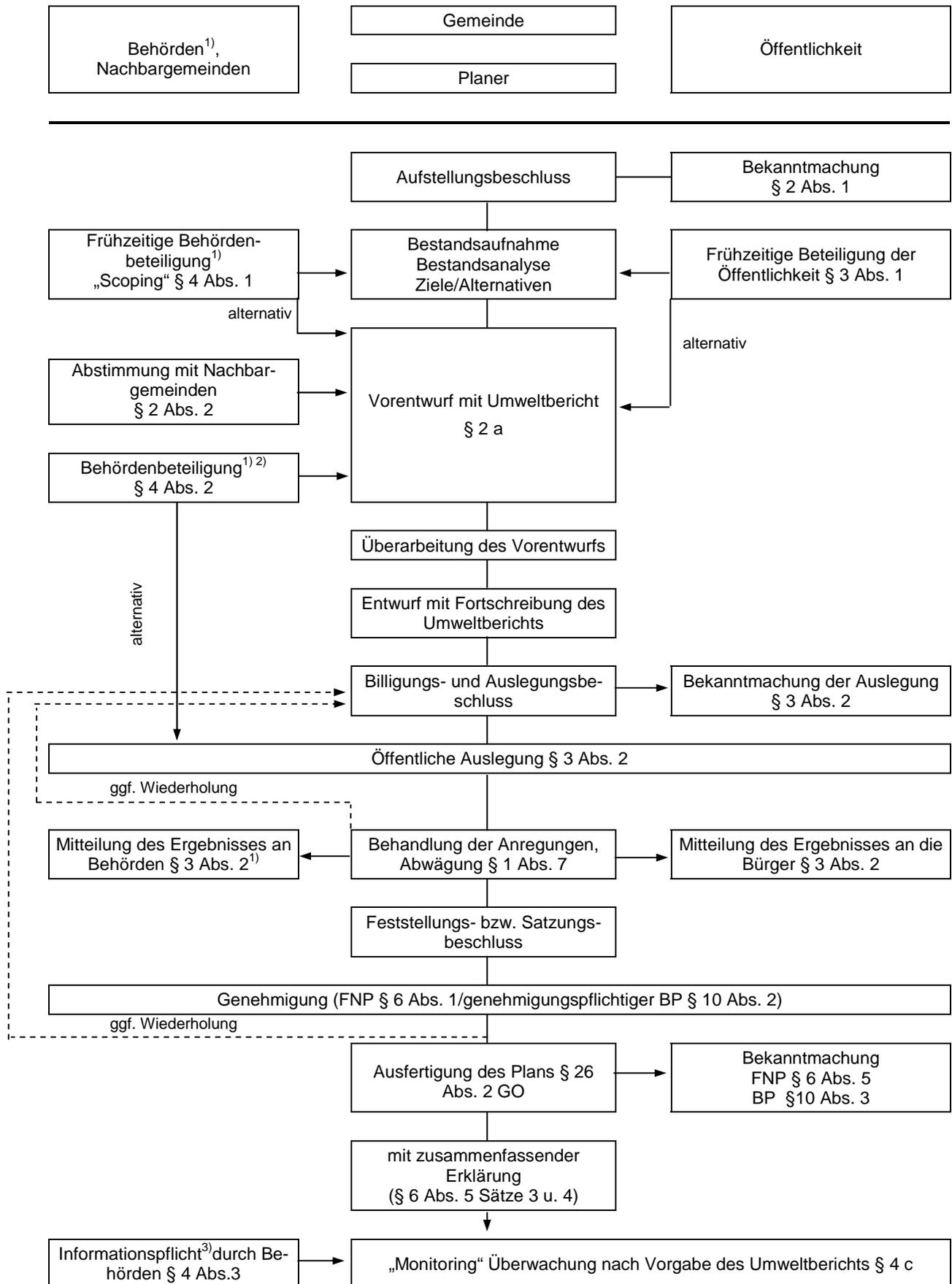
- **Entwurf mit Fortschreibung des Umweltberichts**

Die Abwägung der Stellungnahmen sowohl seitens der Behörden wie auch der Öffentlichkeit führt zur Überarbeitung des Vorentwurfs.

Im Behördenbeteiligungsverfahren zur Umweltprüfung sind die unterschiedlichen materiell-rechtlichen und verfassungsrechtlichen Anforderungen (z.B. FFH-Verträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung, UVP/SUP) daher entsprechend differenziert zu beachten und für die Abwägung aufzubereiten, um die Rechtssicherheit der kommunalen Planung nicht zu gefährden.

- **Billigungs- und Auslegungsbeschluss**  
Mit dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss erfolgt die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung die einen Monat dauert (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- **Behandlung der Stellungnahmen, Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB)**  
Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wie auch der Bürger werden in einer Stadtratssitzung abgewogen und führen zur Planänderung bzw. Planbestätigung. Die Beschlüsse werden den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wie auch der Öffentlichkeit mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- **Feststellungsbeschluss**  
Der endgültige Planentwurf wird darauf hin vom Stadtrat beschlossen und der Genehmigungsbehörde vorgelegt.
- **Genehmigung FNP (§ 6 Abs. 5 BauGB)**  
Nach der erfolgten Genehmigung durch das Landratsamt und deren öffentlicher Bekanntmachung erlangt der Flächennutzungsplan seine Wirksamkeit. Er liegt in der Stadt auf und kann von jedermann eingesehen werden.
- **Zusammenfassende Erklärung Umweltbericht (§ 6 Abs. 5 Sätze 3 u. 4 BauGB)**  
In einer zusammenfassenden Erklärung wird dargelegt, wie Umweltbelange und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden. Dort ist auch darzulegen, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Die zusammenfassende Erklärung ist erst nach Abschluss des Planungsverfahrens dem Plan beizufügen. In der Regel wird es empfehlenswert sein bereits im Aufstellungsverfahren die Erklärung als Teil der Begründung vorzubereiten und fortzuschreiben.
- **Monitoring: Überwachung nach Vorgaben des Umweltberichts (§ 4 c BauGB)**  
In Zukunft müssen die Kommunen überwachen, ob und in wie weit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen in Folge der Durchführung der Planung eintreten. Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe schaffen zu können.

### Ablaufschema zur Bauleitplanung nach Baugesetzbuch



<sup>1</sup> Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

<sup>2</sup> kann auch parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2)

<sup>3</sup> gilt nur für Behörden

Abb. 1

Am Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes werden im Rahmen des Anhörungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden beteiligt (s. Anhang).

### 2.3 Planungsablauf

Der Flächennutzungsplan/Landschaftsplan hat bisher folgende Bearbeitungs- und Verfahrensschritte durchlaufen:

Zeitraum	Bearbeitungs- / Verfahrensschritt
<b>2003</b>	
25.02.	<b>Stadtratsbeschluss</b> zur Aufstellung „Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan“
19.03.	Auftragserteilung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan an Büro Steinert, Übersee
Juni	<b>Voranfrage an die Träger öffentlicher Belange</b>
26.06.	Info-Veranstaltung Rathaus mit den Ortsbäuerinnen und Ortsobmännern des Bayerischen Bauernverbandes, Haarmoosgenossenschaft und Fraktionssprechern des Stadtrats
10.07.	Scoping-Termin mit wichtigen Trägern öffentlicher Belange, Fraktionssprechern (Amt für Landwirtschaft, Bayer. Bauernverband, Landratsamt (Bauamt, Untere Naturschutzbehörde), Forstamt, Wasserwirtschaftsamt)
11.08.	Gespräch mit Agenda21-Gruppe Laufen
<b>2004</b>	
19.01.	Gespräch mit Wirtschaftsförderungsgesellschaft (Herr Röhrli) Verhindert: Laufen Aktiv
26.01.	Gespräch mit Landratsamt zu Bauanfragen
29.01.	Gespräch ANL (Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege)
30./31. 01.	Klausurtagung mit Stadtrat, Agenda 21 - Gruppe, Vertretern der Bauernschaft in Bayerisch Gmain, Haus des Gastes
10.08.	<b>Stadtratsbeschluss</b> zu verschiedenen Bürgeranträgen bzgl. Darstellung von Bauflächen im FNP
<b>2005</b>	
28.09.	<b>Scoping-Termin</b> „Ortsumfahrung“
15.12.	<b>Stadtratssitzung</b> 10-Punkte Programm für eine nachhaltige Stadtentwicklung

Zeitraum	Bearbeitungs- / Verfahrensschritt
<b>2006</b>	
05.04.	<b>Stadtratssitzung:</b> Varianten einer Umfahrung B 20 von Laufen
23.10.	Entwicklungsbereiche FNP: Abstimmung mit Landratsamt + Regionalem Planungsverband
<b>2007</b>	
28.03.	FNP-Vorentwurf: Abstimmung mit Landratsamt
20.04.	FNP-Vorentwurf: Abstimmung mit Landratsamt (Rathaus)
25.04.	FNP-Vorentwurf: Abstimmung mit Landratsamt (Bauverwaltung und Naturschutz)
04.05.	Öffentliche Informationsveranstaltung: Vorstellung UVP zur Trassenfindung B20
24.07.	<b>Sondersitzung Stadtrat:</b> Stadtentwicklung, B20, Bahnausbau
23.10.	<b>Stadtratssitzung:</b> Baugebietsausweisungen FNP
<b>2008</b>	
18.06.	Bürgerbeteiligung: Vorstellung Umfahrung B20 (Salzachhalle)
02.08.	Einladung Stadt Laufen: Trassenbesichtigung
23.09.	<b>Bauausschusssitzung:</b> Vorberatung B20 Umfahrung
30.09.	<b>Stadtratsbeschluss</b> zum Linienfindungsverfahren Ortsumfahrung B 20, Straßenbauamt Traunstein
<b>2009</b>	
17.03.	<b>Bauausschusssitzung:</b> Vorbehandlung FNP mit LP-Vorentwurf
31.03.	<b>Stadtratsbeschluss:</b> Billigung und Auslegung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)
22.09.	<b>Bauausschusssitzung:</b> Vorbehandlung der Stellungnahmen
29.09.	<b>Stadtratsbeschluss:</b> Behandlung der Stellungnahmen
<b>2010</b>	
09.02.	<b>Bauausschusssitzung:</b> Vorbehandlung FNP mit LP-Entwurf
23.02.	<b>Stadtratsbeschluss:</b> Billigung und öffentliche Auslegung

Zeitraum	Bearbeitungs- / Verfahrensschritt
13.07.	<b>Bauausschusssitzung:</b> Vorbehandlung der Stellungnahmen
27.07.	<b>Stadtratsbeschluss:</b> Behandlung der Stellungnahmen und erneute öffentliche Auslegung
16.10.	<b>Bauausschusssitzung:</b> Vorbehandlung Erweiterung Gewerbeflächen im Süden von Laufen
30.10.	<b>Stadtratsbeschluss:</b> Erweiterung Gewerbeflächen Niedervillern/Lepperding im Rahmen der Diskussion zur Stadtentwicklung, erneute öffentliche Auslegung