

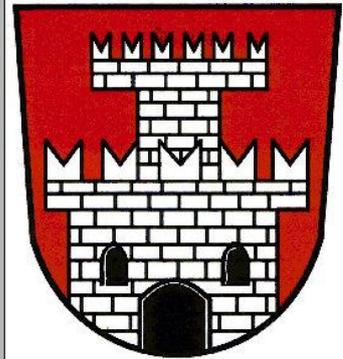
# STADT LAUFEN

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGS-/ GRÜNORDNUNGSPLAN

12. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7

STADTFELD III



## BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)

**SCHMID + PARTNER**   
Stadtplaner Architekt PartG mbB

Dipl. - Ing. Gabriele Schmid  
Stadtplanerin

Dipl. - Ing. Diana Schmid  
Architektin

[www.schmid-planung.com](http://www.schmid-planung.com)

Alte Reichenhallerstr. 32 1/2  
83317 Teisendorf

Tel.: + 49 8666 9273871

[info@schmid-planung.com](mailto:info@schmid-planung.com)

20.03.2025

Der Begründung liegt der Änderungsplan, gefertigt von Schmid+Partner Stadtplaner Architekt PartG mbB, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf vom 20.03.2025 zugrunde.

Der Stadtrat der Stadt Laufen hat am 03.08.2021 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung sStadtfeld II% beschlossen.

## **A) Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes**

### 1. Änderungsgründe

Zu dem im Jahr 1978 aufgestellten Bebauungsplan sStadtfeld II% wurden bereits 11 Änderungen durchgeführt, um für Teilbereiche die Festsetzungen an aktuelle Bedürfnisse anzupassen. Auf dem im Süden des Bebauungsplanes liegenden Änderungsbereich befand sich ursprünglich das Feuerwehrhaus Laufen sowie ein Wohngebäude mit Garage. Das Feuerwehrhaus wurde bereits 2018 abgebrochen und andernorts neu errichtet. Das Wohngebäude mit Garage soll weiterhin erhalten bleiben. Ferner befindet sich auf dem Areal das ehemalige Brunnenhaus, das schon lange außer Betrieb ist. Die Fläche wurde inzwischen von der Stadt Laufen an die Wohnbaugenossenschaft verkauft. Nun soll hier die Errichtung einer mehrgeschossigen Wohnanlage ermöglicht werden. Dadurch soll insbesondere in der Stadt Laufen dringend benötigter Wohnraum zu erschwinglichen Preisen geschaffen werden.

Der bestehende Bebauungsplan sieht im Änderungsbereich ein Mischgebiet bzw. eine Fläche für Gemeinbedarf . Feuerwehr mit entsprechenden Baugrenzen für das ehemalige Feuerwehrhaus vor.

Ziel des Vorhabens ist es, unter dem Aspekt eines sparsamen Grundverbrauches und der innerstädtischen Lage hier im Rahmen einer verdichteten Bauweise ein ansprechendes Wohnquartier zu schaffen. Von Architekt Hermann Mayer wurde daher ein Konzept für eine neue Wohnanlage entworfen, das nun im Rahmen eines Änderungsverfahrens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt werden soll. Zur Einbindung des Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild wird ein Grünordnungsplan erstellt, der in den Bebauungsplan integriert wird.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs-/Grünordnungsplanes bzw. des Vorhaben- u. Erschließungsplanes können die Interessen der Stadt Laufen gewahrt und eine geordnete Entwicklung sowie eine zeitnahe Umsetzung sichergestellt werden. Im Rahmen des Durchführungsvertrages werden die zulässige Nutzung sowie die Realisierung des konkreten Vorhabens innerhalb einer festgesetzten Frist geregelt.

Die südlich und westlich an das Baugrundstück angrenzende öffentliche Grünfläche (Parkanlage) soll erhalten bleiben und wird zur Komplettierung des Planungsgebietes mit in den Änderungsbereich aufgenommen. Allerdings ist dieser Bereich nur Teil der Bebauungsplanänderung, aber nicht Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Städtebaulich soll das Vorhaben durch geeignete Festsetzungen und Pflanzmaßnahmen in die Umgebungsbebauung und in das bestehende Stadtbild integriert werden. Hinsichtlich der künftigen Bepflanzung im Änderungsbereich ist dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen. Durch die Lage an der Kreisstraße BGL-3 (Abtsdorfer Straße) ist das Gebiet infrastrukturell gut angebunden. Die zu erwartende Baukubatur kann vor der westlich und südlich angrenzenden Grünfläche sowie dem bepflanzten hohen Bahndamm gut in das Stadtbild integriert werden. Durch das im Nordosten bestehende Gebäude, das geplante Nebengebäude und die Stellplätze erfolgt eine gewisse Höhenabstufung, die den Übergang zur benachbarten Bebauung schafft.

### 2. Änderungsverfahren

Durch die vorhabenbezogene Änderung wird eine Nachverdichtung bzw. eine Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht. Für die geplante Änderung besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Im Nahbereich befinden sich ferner weder ein FFH-Gebiet noch ein SPA-Gebiet. Es gibt daher keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit sind alle Voraussetzungen eingehalten, sodass die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a durchgeführt werden kann.

### 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt südlich des Zentrums von Laufen an der Abtsdorfer Straße (Kreisstraße - BGL 3). Südwestlich verläuft auf einem Damm die Bahnlinie 5723 Mühldorf . Freilassung. Das Planungsgebiet umfasst die Fl.-Nrn. 300/11 und 301/1 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 300/4, 615/77 und 615/36 mit einer Gesamtgröße von rund 0,9 ha. Da die im Süden des Änderungsbereiches gelegene öffentliche Grünfläche wesentlich zur städtebaulichen Einbindung des Bauvorhabens beiträgt, wurde sie in den Geltungsbereich einbezogen, ist jedoch nicht Teil des Vorhabens.

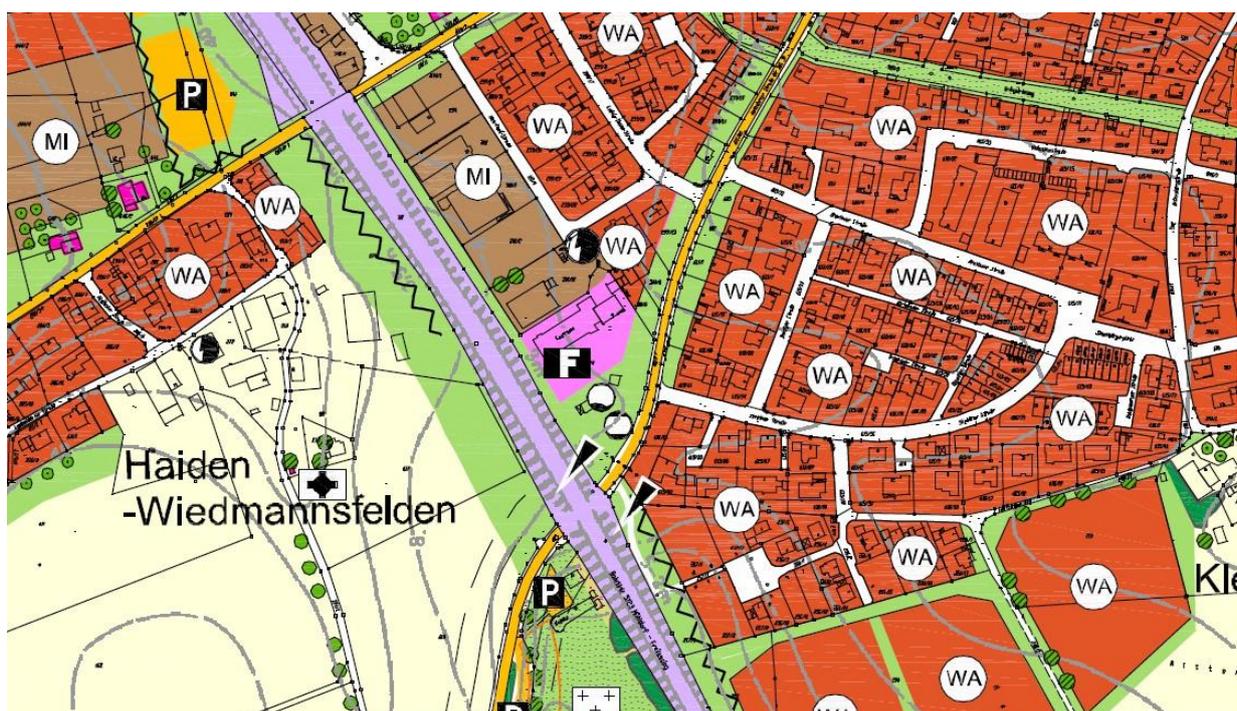
Das Gelände selbst ist weitgehend eben. Der bestehende Bebauungsplan sieht im nördlichen Teil ein Mischgebiet bzw. eine Fläche für Gemeinbedarf-Feuerwehr und im südlichen Teil eine öffentliche Grünfläche . Parkanlage vor. Die im bestehenden Plan eingetragene Bauverbotszone an der BGL 3 besteht bereits seit vielen Jahren nicht mehr.

Der südwestlich verlaufende Bahndamm liegt rund 6 m höher als das Planungsgebiet. Die Bauparzelle 16 ist derzeit mit einem Wohngebäude mit 5 Wohneinheiten und einer Garage bebaut, das weiterhin fortbestehen soll. Ferner befindet sich im Änderungsbereich ein altes Pumpenhaus zu einem ehemaligen Trinkwasserreservoir, das schon lange stillgelegt ist und abgebrochen werden soll. Im Süden befindet sich eine öffentliche Grünfläche . Parkanlage. Innerhalb dieser verläuft ein Rad-/Fußweg, der sich am Fuß des Bahndammes fortsetzt. In der Grünanlage und entlang des Bahndammes ist Bewuchs von standortheimischen Gehölzen vorhanden. Auch auf dem Baugrundstück selbst gab es ursprünglich zahlreiche hochgewachsene großkronige Laubbäume, die jedoch bereits vor geraumer Zeit nach Prüfung durch den Biologen Dr. Manhart entnommen worden sind. Nordwestlich des Änderungsbereiches liegen die Postverteilerstation mit Stellplätzen für Postfahrzeuge, dahinter der Norma Einkaufsmarkt mit Parkplatz und nordöstlich davon ein Doppelhaus mit Garage. Auf der anderen Seite des Bahndammes liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle. Östlich der Abtsdorfer Straße befinden sich größtenteils Einzelwohnhäuser. Die Erschließung des Baugrundstückes ist durch die Abtsdorfer Straße von Südosten und die Kiem-Pauli-Straße im Norden gegeben.

### 4. Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP: 3.2. (Z)) und Regionalplan Südostoberbayern (RP 18: B II 1 (G)) sollen, um die Innenentwicklung zu stärken, vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten vorrangig genutzt werden. Die Planung entspricht somit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes.

### 5. Flächennutzungsplan



Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan überwiegend als Fläche für Gemeinbedarf . Feuerwehr und teils als öffentliche Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung angepasst und der Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Nördlich des Änderungsbereichs liegt ein Mischgebiet, östlich und nordöstlich befinden sich Allgemeine Wohngebiete.

#### 6. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Das städtebauliche Konzept sieht eine 4-geschossige Wohnanlage vor, deren Gebäude u-förmig um einen gemeinschaftlichen Wohnhof angeordnet sind. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sind 49 Wohnungen geplant. Entsprechend dem Bedarf sollen 2- und 3-Zimmerwohnungen entstehen.

Zur Bahnstrecke hin ist der Gebäudekomplex weitgehend geschlossen, so dass im Innenhof eine gewisse Ruhezone entsteht. Das Gebäude entlang der Bahnlinie wird ferner nach Südwesten durch verglaste Balkone abgeschirmt. Der Zugang erfolgt über Laubengänge an der Nordostseite. Die beiden weiteren Gebäude im Nordwesten und Südosten werden durch außen liegende Laubengänge von dem Postverteilerzentrum bzw. der Abtsdorfer Straße abgeschirmt. Durch eine konsequent angepasste Grundrissorientierung werden sämtliche Schlaf Räume zur lärmabgewandten Seite, also weg von der Bahn und von der Abtsdorfer Straße angeordnet. Wohnräume sind zwar zur Bahn und zur Abtsdorfer Straße hin orientiert, werden jedoch durch die verglasten Balkone und durch die Laubengänge ebenso konsequent abgeschirmt. An den offenen Ecken des U-förmigen Baukomplexes sind Glaswände vorgesehen, so dass ein Eindringen von Lärmemissionen weitgehend verhindert werden kann.

Die zum Innenhof hin orientierten offenen Balkone lassen eine gewisse Ruhelage erwarten. Soweit von der Abtsdorfer Straße dennoch in Teilbereichen Lärmeinwirkungen in Richtung Innenhof zu erwarten sind, sind bei Aufenthaltsräumen weitere passive Lärmschutzvorkehrungen vorzusehen. Der Innenhof soll begrünt, mit zahlreichen Gehölzen bepflanzt und mit Sitzgelegenheiten ausgestattet werden. Dieser soll durch entsprechende Gestaltung sowohl dem Aufenthalt der Bewohner als auch dem Spielen derer Kinder dienen.

Ein wesentlicher Teil des Grundstückes wird durch eine Tiefgarage unterbaut. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt im Osten von der Abtsdorfer Straße. Hier sind auch einige Besucherstellplätze, überdachte Stellplätze, Fahrradabstellplätze und eine Müllstation vorgesehen. Eine weitere Grundstückszufahrt ist im Norden von der Kiem-Pauli-Straße geplant. Der bereits bestehende nur ca. 30 m lange Abschnitt der öffentlichen Stichstraße weist bisher keine Wendeanlage auf. Auch künftig soll aufgrund der Kürze des Straßenabschnittes auf einen öffentlichen Wendepunkt verzichtet werden und am nördlichen Straßenbeginn durch eine entsprechende Beschilderung als Sachgasse auf die fehlende Wendemöglichkeit hingewiesen werden. Um die Situation bei einem irrümlichen Einfahren zu entschärfen, soll im Norden des Baugrundstückes ein kleiner Wendehammer für PKW errichtet und ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt werden. Im Anschluss an den nördlichen Zufahrtsbereich sind an der nordöstlichen Grundstücksgrenze weitere oberirdische Stellplätze angeordnet.

Der Wärmebedarf der Anlage soll durch eine Holzhackschnitzelheizung (250 kW) und Solar Kollektoren, die am gesamten Dach vorgesehen sind, gedeckt werden. Im östlichen Bereich der Tiefgarage soll der Hackschnitzelbunker untergebracht werden.

Das bestehende Wohnhaus mit Doppelgarage im Nordosten bleibt unverändert bestehen. Dieses wird durch einen Zwischenbau mit dem geplanten Neubau verbunden.

Durch die Höhe des Bahndammes und die dort vorhandene Bepflanzung sowie den Baumbestand im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Süden ist eine Einbindung des 4-geschossigen Wohnkomplexes in das Umfeld gewährleistet. Dieser ist ferner durch gläserne Treppenhäuser, Laubengänge und Balkone gegliedert, was ein abwechslungsreiches Gesamterscheinungsbild erwarten lässt.

## 7. Planinhalte und Festsetzungen

### 7.1. Bauliche Nutzung

#### Art der baulichen Nutzung:

Der Änderungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Aufgrund des bestehenden Wohnraumbedarfs wird hier zwar vorwiegend Wohnnutzung angestrebt, dennoch sollen aber auch nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig sein. Denn es wäre durchaus denkbar, dass der eine oder andere Bewohner in seiner Wohnung gleichzeitig ein Handwerk ausüben möchte (z.B. Änderungsschneiderei) oder eine Gesundheitseinrichtung betreibt. Weiters möchte die Baugenossenschaft eventuell Büroräume oder auch eine Werkstatt in der Anlage unterbringen.

In Verbindung mit dem Durchführungsvertrag sind ferner im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ergibt sich für die Nutzungen in der Umgebung keine wesentliche Veränderung in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht. Ferner kann erforderlichenfalls durch eine zulässige spätere Änderung des Durchführungsvertrages auf geänderte Bedürfnisse reagiert werden.

#### Maß der baulichen Nutzung:

Aufgrund der innerstädtischen Lage soll durch einen entsprechend hohen Nutzungsgrad ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet und gleichzeitig eine gute Wohnqualität sichergestellt werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird daher mit 0,35 festgesetzt, so dass zwischen den Bauten ein gewisses Maß an Freiflächen erhalten bleiben. Um insbesondere eine ausreichend große Tiefgarage zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um mehr als 50 % bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,80 zulässig. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ist im zentralen Grünbereich eine Hochfläche vorgesehen. Diese weist hier auch oberhalb der Tiefgarage eine ca. 1,6 m Überdeckung und Vegetationsschicht auf, die auch für Bäume eine ausreichende Wachstumsgrundlage bietet und auch eine gewisse Speicherfunktion für das Niederschlagswasser übernimmt. Ferner ist auch eine Begrünung der Tiefgaragenzufahrt vorgesehen. So können die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens vermindert werden. Durch die geplante Bepflanzung und ansprechende Gestaltung wird eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner geschaffen. Diese Überschreitung ist somit vertretbar, da eine ausreichende Durchgrünung dennoch sichergestellt ist.

In Übereinstimmung mit der angestrebten Geschossanzahl und einem möglichst hohen Nutzungsgrad wird die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgesetzt. Das zulässige Nutzungsmaß ist in Anbetracht einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung vertretbar und im Zusammenhang mit der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Grünfläche an dieser Stelle auch ortsverträglich. Insofern wird sowohl hinsichtlich der zulässigen Überschreitung der GRZ der Rahmen der BauNVO ausgeschöpft als auch hinsichtlich der GFZ der Orientierungswert für Obergrenzen als Höchstmaß zugelassen. Daher werden diese Maßzahlen auch bewusst als Verhältniszahlen und nicht als Absolut-Werte festgesetzt, so dass das Maß der baulichen Nutzung in unmittelbarem Zusammenhang mit der Grundstücksgröße steht und die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben somit in jedem Fall sichergestellt ist.

Die seitliche Wandhöhe der Gebäude wird bezogen auf den fertigen Erdgeschossfußboden festgesetzt, da sich dies als eindeutiges Maß bewährt hat. Unabhängig davon gilt in Zusammenhang mit der abstandsflächenrelevanten seitlichen Wandhöhe als unterer Bezugspunkt die Geländeoberfläche. In Abstimmung auf die zulässigen 4 Vollgeschosse wird die Wandhöhe für den geplanten Neubau mit 13 m bezogen auf den fertigen Erdgeschoßfußboden und für das bestehende Gebäude mit 6,40 m festgesetzt. Die maximale Höhenlage des fertigen Erdgeschoßfußbodens wird unter Berücksichtigung der bestehenden Geländehöhe einheitlich für das gesamte Baugrundstück festgelegt. Technisch notwendige Dachaufbauten (z.B. für Lüftungsanlagen etc.), Aufzüge, Pufferspeicher sowie Sonnenkollektoren dürfen die festgesetzten Höhen um maximal 2 m überschreiten.

Das Vorhaben wird sich hinsichtlich seiner Höhe und Baudichte von der überwiegend 2-geschossigen Umgebungsbebauung abheben. Dennoch wird die geplante Baudichte hinsichtlich Struktur und Geschossigkeit als städtebaulich noch vertretbar erachtet. Durch den

qualitätsvollen Innenhof, der begrünt und autofrei ist, wird den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung getragen. Die Baukubatur kann durch die westlich und südlich angrenzenden Grünflächen sowie den bepflanzten hohen Bahndamm in das Stadtbild integriert werden. Im Hinblick auf den Wohnungsmangel ist die Realisierung in der angestrebten Art und Weise unverzichtbar. Das Vorhaben entspricht auch den Vorgaben der Regional- und Landesplanung und leistet einen Beitrag zu einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung.

#### Dachform:

Die Dächer der geplanten 4-geschossigen Bebauung sind als flachgeneigte Satteldächer mit einer Neigung von 7° bis 10° herzustellen. Durch die flache Dachneigung soll bei den 4-geschossigen Gebäuden eine möglichst niedrige Firsthöhe erzielt werden, so dass durch das Dach eine weitergehende Verschattung vermieden wird und dieses zusätzlich optisch kaum in Erscheinung tritt. Das bestehende zweigeschossige Gebäude darf wie bisher eine Dachneigung von 18° - 21° aufweisen. Bei den Aufzügen und Pufferspeichern ist ein flacher oberer Abschluss zulässig. Entsprechend der Umgebungsbebauung sind die Dächer mit rotem bis rotbraunem oder dunklem Dacheindeckungsmaterial einzudecken.

#### Baugrenzen, Abstandsflächen:

Die Baugrenzen werden entsprechend des Vorhabens festgesetzt und gewähren nur einen sehr begrenzten Spielraum hinsichtlich der Situierung.

Hinsichtlich der Nachbargrundstücke werden die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO eingehalten, da sich diese auf öffentliche Grün- und Verkehrsflächen bis zu deren Mitte erstrecken dürfen.

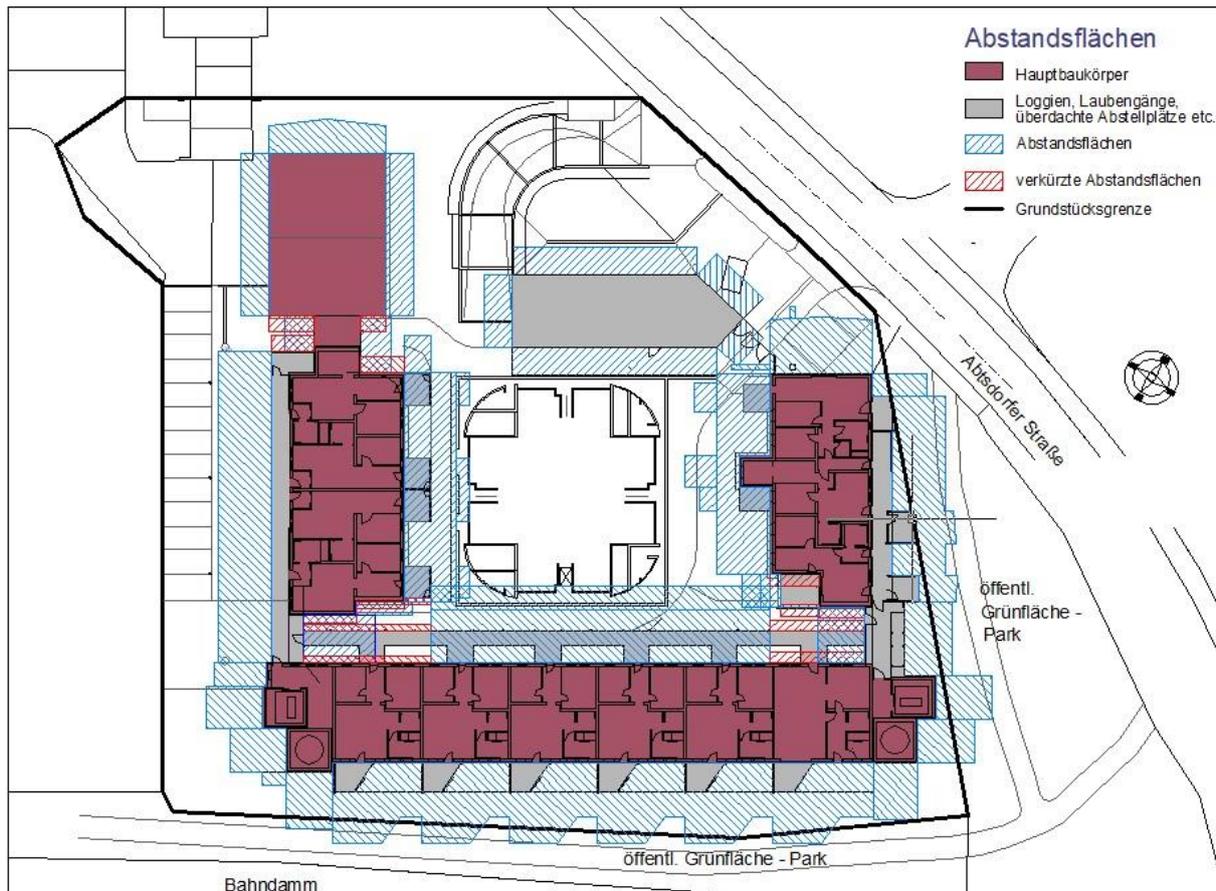
Bei einer Bebauung mit umbautem Innenhof ergeben sich in der Regel für die unten liegenden Geschosse unzureichend belichtete Räume. Eine Öffnung des Innenhofes kann zu einer Verbesserung der Tagesbelichtung der zum Innenhof ausgerichteten Räume des Gebäudes führen, auch wenn sich im Bereich der Öffnung Außenwände bzw. Außenwandteile mit verkürzten Abstandsflächen gegenüberstehen. Daher sieht das Planungskonzept zur Erhöhung der Wohnqualität eine teilweise Öffnung der u-förmigen Situierung der einzelnen Baukörper vor. Eine komplette Öffnung wäre aufgrund der Lärmsituation nicht zielführend. Laubengänge Treppenhäuser und Glaswände verbinden die Gebäude im Eckbereich und stellen somit wieder eine Geschlossenheit her. Da hierdurch jedoch nur ein Teil der Schmalseiten der Baukörper mit der gegenüberliegenden Längsseite verbunden wird, sind hier im übrigen Bereich zwischen den einzelnen Baukörpern erhebliche Verkürzungen der Abstandsflächen erforderlich (Faktor 0,05 bis 0,010). Daher werden für die betroffenen Bereiche entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO verkürzte Maße der Tiefe der Abstandsflächen zugelassen, so dass keine gemäß BayBO unzulässige Überdeckung der Abstandsflächen gegeben ist. Diese Festsetzungen zur Abstandsflächenverkürzung ermöglichen somit im Zusammenspiel mit den festgesetzten Baugrenzen eine rechtskonforme Umsetzung der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Bebauungsstruktur. Diese erheblichen Abstandsflächenverkürzungen sind vertretbar, da in den betroffenen Bereichen keine für die Belichtung und Belüftung notwendige Öffnungen bestehen. Bei den Häusern A und C sind im Südwesten nur fensterlose Fassaden bzw. bei Haus A in einem Teilbereich Terrassen vorgesehen. Gegenüberliegend sind an der Nordostseite des Hauses B Laubengänge sowie die Zugänge zu den einzelnen Wohneinheiten geplant. Im Nordosten des Hauses C befindet sich einerseits ein Treppenhaus und auf der anderen Seite des Verbindungsbaues eine fensterlose Fassade. Im bestehenden Haus D befinden sich im betroffenen Bereich ebenso keine Fenster. Hier ist nur im Dachgeschoss ein Fenster vorhanden, das mittig im Bereich des Verbindungsbaues liegt. Die Belichtung und Belüftung kann somit in allen Teilbereichen über nicht von Abstandsflächenverkürzungen betroffene Fassaden erfolgen. Insofern ist hier mit keinen Problemen hinsichtlich Besonnung, Belüftung und Sozialabstand zu rechnen. Gesunde Wohnverhältnisse sind somit gewährleistet. Die Erfordernisse des Brandschutzes werden ebenso berücksichtigt.

Sofern in Teilbereichen die Verkürzung der Abstandsflächen aufgrund einheitlicher Regelung für die einzelnen Eckbereiche zu deutlich geringeren Werten führt als tatsächlich erforderlich, ist ein ausreichender Abstand durch die festgesetzten Baugrenzen gesichert. Im Übrigen ist

die Lage der Außenwände auch durch den Vorhaben- und Erschließungsplan hinreichend genau vorgegeben.

Die Zulassung von verkürzten Abstandsflächen ist somit aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Dadurch kann eine hochwertige, zum Innenhof ausgerichtete Wohnqualität entstehen, während sich nach außen klare Baukörperkonturen abzeichnen. Durch das vernetzte System aus offenen Laubengängen, Terrassen und Balkonen können sich im Inneren vielfältige Lebensräume mit ergeben.

Bei der Berechnung der Abstandsflächen sind auch technische Aufbauten, sofern sie abstandsrelevant sind, zu berücksichtigen. Da die genaue Anordnung und Höhe der geplanten Solarmodule noch nicht im Detail bekannt sind, wurden diese in nachstehender Plandarstellung mit einer generellen Zugabe von 1,5 m Höhe bei allen geeigneten Dächern berücksichtigt.



### Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

In Übereinkunft mit der Stadt Laufen kann für das Bauvorhaben der Stellplatzschlüssel auf 1,3 Stellplätze pro Wohnung reduziert werden, da davon ausgegangen wird, dass ca. ein Fünftel der Bewohner kein KFZ besitzen wird. Hierauf soll bei der Vermietung speziell geachtet und die Mieter entsprechen ausgewählt werden. Pro 3 Wohnungen ist ferner ein Besucherstellplatz vorzusehen.

Garagen und überdachte Einstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Der überwiegende Teil der erforderlichen Stellplätze wird in einer Tiefgarage untergebracht, die über eine Einfahrt im Bereich der Abtsdorfer Straße erschlossen wird. Mindestens ein Viertel der erforderlichen Stellplätze ist oberirdisch zu errichten, um ein Parken im öffentlichen Straßenraum weitgehend zu vermeiden. Diese sind zum Teil im Osten mit Zufahrt von der Abtsdorfer Straße und zum Teil im Nordwesten mit Zufahrt von der Kiem-Pauli-Straße vorgesehen.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Zusammenhang mit der geplanten Hackschnitzelheizung ist ferner die Errichtung eines Kamines mit einer Höhe von maximal 16 m auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## 7.2. Grünordnung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes sicherzustellen, wobei durch die Wahl und den Standort der Gehölze eine übermäßige Beschattung der Bauten weitgehend vermieden werden soll. Insofern werden innerhalb des Planungsgebietes eher kleinkronige Laubbäume empfohlen. Entlang der Abtsdorfer Straße können im Einfahrtbereich auch drei hochstämmige Laubbäume gepflanzt werden, die einen Astansatz über 2,5 m aufweisen, um die Ausfahrtsicht nicht zu behindern und einen Beitrag zur Einbindung der Bauten zu leisten.

Die Bepflanzung der Freiflächen hat bevorzugt mit standortheimischen Gehölzen der Gehölzartenliste zu erfolgen. Insgesamt sind im Areal mindestens 25 Laub- oder Obstbäume zu setzen. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ist im zentralen Bereich über der Tiefgarage eine hohe Erdüberdeckung vorgesehen, so dass die geplanten Gehölze eine ausreichende Tiefe zur Wurzelbildung zur Verfügung haben. Um eine ansprechende Grüngestaltung sicherzustellen, ist dem Bauantrag ferner ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Sofern es sich nicht um Stützmauern handelt, sind Einfriedungen sockellos zu errichten, um die Tierwanderung nicht zu behindern. Zur Vermeidung von Vogelschlag und Tierfallen sind geeignete Maßnahmen vorzusehen.

Durch die Ausführung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen kann der Versiegelungsgrad vermindert werden, sodass keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten sind.

Im Übrigen ist das Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort zu versickern um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Aufgrund der schlechten Sickerleistung des Untergrundes kann jedoch voraussichtlich nur ein sehr geringer Teil des Niederschlagswassers tatsächlich versickert werden und es ist daher für das Dach- und Hofwasser zusätzlich ein unterirdisches Regenwasserrückhaltebecken vorzusehen. Dadurch kann das Regenwasser temporär gespeichert und dosiert in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser aus dem Rückhaltebecken kann auch für WC-Spülung und Wäschewaschen verwendet werden, so dass die in den Mischwasserkanal eingeleitete Wassermenge deutlich verringert werden kann.

## 7.3. Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen (Kreisstraße BGL 3-Abtsdorfer Straße und Kiem-Pauli-Straße). Diese sind ausreichend dimensioniert und in der Lage den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Im Bereich der Abtsdorfer Straße sind entsprechende Sichtdreiecke bezüglich der Hauptfahrbahn freizuhalten.

Bei den beiden Einmündungen des entlang der Bahnlinie verlaufenden Geh- und Radweges wird auf die Festsetzung von Sichtdreiecken verzichtet, da diese bereits bestehen und sich an deren Wegführung nichts ändert. Ferner würde das Sichtdreieck der nördlichen Einmündung zur Gänze innerhalb der für die Grundstücksausfahrten festgesetzten Sichtdreiecke liegen und jenes der südlichen Einmündung komplett im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Der nur 30 m kurze Zufahrtsabschnitt der Kiem-Paulistraße weist derzeit keine Wendeanlage auf. Aufgrund der Kürze und der guten Übersichtlichkeit soll dies auch künftig so bleiben. Um die Situation bei einem irrtümlichen Einfahren dennoch zu entschärfen, soll im Norden des Baugrundstückes ein kleiner Wendehammer für PKW errichtet und ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt werden.

Von den beiden Zufahrtsmöglichkeiten zum Baugebiet wird der Verkehr unmittelbar in die Tiefgarage bzw. zu den Stellplätzen geführt. Das innere des Baugebietes soll weitgehend verkehrsfrei bleiben und damit eine hohe Aufenthaltsqualität bieten.

Die Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, Abfallbeseitigung und Stromversorgung sind ebenso durch die bestehenden Anlagen gesichert.

Das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und dosiert in den Mischwasserkanal eingeleitet.

## 7.4. Immissionsschutz

### Schallschutz

Im Rahmen der 12. Änderung bzw. der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Stadtfeld II“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die ACCON GmbH vom 06.09.2024 (ACB-0424-8978/11 Rev. 2) erstellt.

Die Lärmsituation im Plangeltungsbereich wurde untersucht, sie wird maßgeblich durch Immissionen aus benachbarten Gewerbebetrieben, aus Straßenverkehr und Schienenverkehr bestimmt. Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete für Gewerbebelärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) durchgehend eingehalten werden. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete für Straßenverkehrslärm von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts können nicht vollständig eingehalten werden.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete für Schienenverkehrslärm von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts können ebenfalls nicht vollständig eingehalten werden.

Für die von Orientierungswert-Überschreitungen betroffenen Bereiche werden Maßnahmen der Grundrissgestaltung (Ausrichtung von schutzbedürftigen Räumen zu lärmarmen Gebäudeseiten) festgesetzt, welche nur ausnahmsweise und unter ersatzweiser Realisierung von passiven Schallschutzmaßnahmen entfallen können. Jedenfalls werden für die von Orientierungswert-Überschreitungen betroffenen Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen (Festlegung der Mindestschalldämmung der Außenbauteile) festgesetzt.

Im Plangebiet ergeben sich maximal Anforderungen entsprechend dem Lärmpegelbereich IV der Normenreihe DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau).

### Erschütterung

Ferner wurde durch die ACCON GmbH eine Erschütterungstechnische Untersuchung vom 04.03.2024 (ACB-0324-8978/12) erstellt.

Das Planungsgebiet erstreckt sich entlang der Ostseite der Bahnlinie 5723 Tüßling . Freilassung. Die Erschütterungsemissionen wurden auf Basis äquivalenter Trassenaufbauten für diese Prognoseberechnung herangezogen. Auf Basis der Prognoseergebnisse kann festgestellt werden, dass bei einem horizontalen Abstand von 27 m zwischen dem Gleis und der westlichen Hausfront in den zukünftigen Gebäuden weder unzulässig hohe Erschütterungsimmissionen auftreten werden, noch unzulässig hohe sekundäre Luftschallimmissionen zu erwarten sind.

Die Bahnlinie 5723 soll nach bestehendem Bundesverkehrswegeplan zu einer durchgehend 2-gleisigen bzw. in diesem Teilbereich zu einer 3-gleisigen elektrifizierten Strecke ausgebaut werden (ABS 38). Da zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nur Zugzahlen für den Prognosehorizont 2030 zur Verfügung standen, wurden für eine zusätzlich geführte Betrachtung der Erschütterungssituation nach Ausbau der ABS 38 die angegebenen Zugmengen im Nachtzeitraum um jeweils 2 ICE-Fahrten pro Richtung erweitert.

Es ist unter den für dieses Gutachten getroffenen Annahmen auch nach Ausbau der ABS 38 nicht mit unzulässig hohen Erschütterungsimmissionen in den betroffenen Wohngebäuden zu rechnen. Die sekundären Schallimmissionen werden ebenfalls im zulässigen Rahmen bleiben. Auf Schutzmaßnahmen an den Gebäuden gegen Erschütterungseinwirkungen aus dem Bahnbetrieb kann verzichtet werden. Diesbezügliche Einträge in den neuen Bebauungsplan müssen nicht aufgenommen werden.

### Geruch

Hinsichtlich möglicher Geruchsimmissionen wurde von der ACCON GmbH ein Geruchsimmissionsgutachten vom 21.02.2024 (ACB-0224-8978/10) erstellt.

Westlich des Bebauungsplangebietes liegt auf der anderen Bahnseite auf dem Grundstück mit der Flur-Nummer 274 ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung an.

Es wurde mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung, die durch den landwirtschaftlichen Betrieb Wiedmannsfelden 30 zu erwartende Geruchsimmissionsbelastung im Plangebiet festgestellt und die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften beurteilt.

Es zeigt sich, dass im gesamten Plangebiet der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet sicher eingehalten wird. Im Nordwesten des Plangebiets werden die höchsten Geruchsimmissionen von bis zu 7 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr prognostiziert.

Aufgrund des hohen Schwachwindanteils von 33,2 % ist das Ergebnis in der unmittelbaren Umgebung des landwirtschaftlichen Betriebs Wiedmannsfelden 30 mit etwas höheren modelltechnischen Ungenauigkeiten verbunden. Da jedoch im Modell der Bahndamm als natürliche Barriere zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und dem Plangebiet vernachlässigt wurde und so die Geruchsausbreitung ohne Hindernis ins Plangebiet erfolgt, wird die Situation im Modell überschätzt. Aufgrund der Ergebnisse von maximal 7 % Geruchsstundenhäufigkeiten pro Jahr kann in diesem Fall davon ausgegangen werden, dass für den landwirtschaftlichen Betrieb auch weiterhin Entwicklungspotential besteht und zudem der Schutz der zukünftigen Bewohner vor unzulässigen Geruchsimmissionen durch den benachbarten Tierhaltungsbetrieb gewährleistet ist.

#### 8. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Zum Bauvorhaben wurde von Dr. Christof Manhart, Birkenweg 5, 83410 Laufen eine sArtenschutzrechtliche Vorprüfung% durchgeführt (10.08.2023), die zu nachfolgendem Ergebnis kommt.

Für die Gruppe der Säugetiere kann eine Betroffenheit durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden. Es werden durch das Vorhaben keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse entfernt oder geschädigt, Leitstrukturen beeinträchtigt oder essentielle Nahrungshabitate zerstört, die zu einem Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 führen.

Im Eingriffsbereich befinden sich keine Gehölze, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für höhlen- oder halbhöhlenbrütende Vogelarten geeignet sind. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist für diese Gilde nicht gegeben.

Für Vögel mit saisonalen Brutplätzen sind Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 insofern nicht gegeben, da sich im Geltungsbereich keine Gehölze befinden, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten geeignet sind. In Bezug auf potentielle Nahrungsgäste wie Turmfalke, Haus- oder Feldsperling stellt der Geltungsbereich kein essentielles Nahrungshabitat dar, mit dessen Verlust eine erhebliche Störung der lokalen Population dieser Arten verbunden ist.

In Bezug auf Reptilien kann ein Vorkommen insbesondere der Zauneidechse bzw. der Schlingnatter im Geltungsbereich aufgrund der fehlenden Lebensraumbedingungen ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Amphibien sind im Eingriffsbereich keine geeigneten Fortpflanzungsgewässer bzw. Überwinterungshabitate oder Wanderrouten vorhanden, die vom Vorhaben betroffen sein könnten. Eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 ist daher nicht gegeben.

Bezüglich der Insekten bzw. Gefäßpflanzen sind keine artenschutzrechtlich relevanten Arten aufgrund der fehlenden Lebensraumbedingungen bzw. Standortverhältnisse zu erwarten.

Die Ergebnisse und das weitere Vorgehen sollten mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

#### 9. Größe des Geltungsbereiches

Nettobauland	ca.	6077 m <sup>2</sup>	67,17 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	1390 m <sup>2</sup>	15,37 %
Öffentliche Grünfläche -Park	ca.	1580 m <sup>2</sup>	17,46 %
Geltungsbereich	ca.	9047 m <sup>2</sup>	100,0 %

## **B) Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes**

1. Der Änderungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine Beeinträchtigung durch Emissionen benachbarter Gebiete ist nicht zu erwarten.
2. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine der zentrumsnahen Lage entsprechende Baudichte und damit eine effiziente Nutzung von Grund und Boden sowie der bestehenden Infrastruktur.
3. Durch die vorgesehene Nachverdichtung kann dringend benötigter zusätzlicher Wohnraum, insbesondere für die einheimische Bevölkerung geschaffen werden.
4. Eine Eingrünung des Gebietes ist durch die bestehende, südöstlich und südwestlich angrenzende öffentliche Grünfläche mit ihrem Gehölzbestand weitgehend gewährleistet.
5. Der bepflanzte Bahndamm mit einer Höhe von ca. 6 m und die im Zuge des Bahnausbaus geplante Lärmschutzwand mit einer zusätzlichen Höhe von 3 m bilden zusammen mit der vorhandenen Bepflanzung in der öffentlichen Parkanlage eine gewisse Kulisse für die 4-geschossige Wohnanlage. Insofern ist davon auszugehen, dass sich der Gebäudekomplex in das Stadtbild einfügt.
6. Das Vorhaben entspricht auch den Vorgaben der Regional- und Landesplanung und leistet einen Beitrag zu einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung.
7. Das Verkehrsaufkommen in der Kreisstraße BGL 3 (Abtsdorfer Straße) wird sich infolge der geplanten Wohnungen erhöhen. Diese ist allerdings ausreichend dimensioniert, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

## **C) Umweltschützende Belange**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine Nachverdichtung im Innenbereich ermöglicht. Die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nm. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG im Sinne des Artenschutzes wurde der bereits 2020 entnommene Gehölzbestand von Dr. Manhart zuvor kontrolliert und freigegeben. Ferner wurde im Jahr 2023 eine artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bauvorhaben durchgeführt, wonach keine Verbotstatbestände zu befürchten sind.

Biotope oder wertvolle Landschaftsbestandteile werden somit durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es besteht daher kein Ausgleichsbedarf.

Aufgrund der nun geplanten Nutzung als Wohngebiet und den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Grünordnung ist davon auszugehen, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern zu erwarten sind. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna, Flora, Habitat oder Vogelschutzgebieten.

Laufen, den 0 0 0 0

0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 .  
Hans Feil  
Erster Bürgermeister