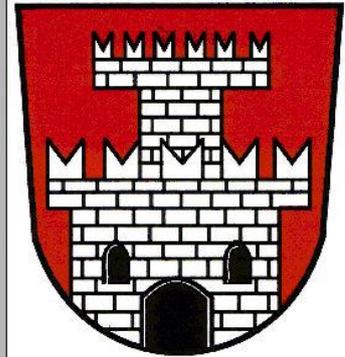


# STADT LAUFEN

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

## 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 Í HAIDEN -WIEDMANNFELDEN Í



## 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)

10.04.2024

Der Begründung liegt der Änderungsplan, gefertigt von der Schmid+Partner Stadtplaner Architekt PartG mbB, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf vom 10.04.2024 zugrunde.

Der Stadtrat hat am 12.07.2022 die Aufstellung der 20. Änderung des Bebauungsplanes ~~„Haiden-Wiedmannsfelden“~~ beschlossen.

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

### **1. Änderungsgründe**

Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfes der einheimischen Bevölkerung und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll im Bereich der Parzelle 18 im Bebauungsplangebiet ~~„Haiden-Wiedmannsfelden“~~ durch eine Grundstücksteilung zusätzlich zum bestehenden Gebäude jeweils ein weiteres Einzelhaus ermöglicht werden. Hinsichtlich der Nachbargrundstücke besteht aufgrund der bestehenden Bebauung und bereits erfolgter Änderungen kein darüberhinausgehender Planungsbedarf. Daher beschränkt sich die Änderung im Wesentlichen nur auf diese eine Bauparzelle, die mit einer Größe von ca. 1565 m<sup>2</sup> durchaus für eine Teilung in zwei Parzellen geeignet ist.

Durch die Änderung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Durch die geplante Nachverdichtung im Innenbereich können zusätzliche Wohneinheiten geschaffen und somit einheimischen Familien kostengünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, eine wirtschaftliche Bodennutzung sowie gesunde Wohnverhältnisse sind durch die Änderung gewährleistet.

Städtebaulich fügt sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung und in das bestehende Ortsbild ein.

### **2. Änderungsverfahren**

Da durch die Änderung eine bessere Ausnutzung der Grundfläche ermöglicht wird, stellt das Vorhaben eine Nachverdichtung im Innenbereich dar.

Für die Errichtung der geplanten Wohngebäude 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 genannten Schutzgüter infolge der Errichtung der geplanten Wohngebäude. 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 an der Staatsstraße 2103 - Teisendorfer Straße und umfasst die Fl.-Nr. 284 und 285 (Parz. 18) sowie eine Teilfläche der Fl.-Nr. 282/2 (Rad-/Fußweg) der Gemarkung Heining. Das Gelände fällt nach Südosten etwas ab.

Im bestehenden Bebauungsplan ist auf Parzelle 18 unabhängig vom Baubestand durch sehr enge Baugrenzen ein zweigeschossiges Hauptgebäude mit Garage festgesetzt. Das Gebäude wurde jedoch in dieser Form nie errichtet. Es befinden sich auf dem Grundstück immer noch die beiden Bestandsgebäude (Hausnummer 59 und 61), welche vor Erstellung des bestehenden Bebauungsplanes errichtet wurden.

Die Erschließung erfolgt durch die Teisendorfer Straße, die im Norden des Baugrundstückes verläuft. Hier wurde vor einigen Jahren ein Rad-/ Fußweg errichtet, der daher in den Änderungsbereich miteinbezogen wird.

In direkter Nähe des Änderungsbereiches befinden sich überwiegend Einzel- und Doppelwohnhäuser.

### **4. Flächennutzungsplan**

Der Änderungsbereich ist ebenso wie der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

## 5. Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP: 3.2. (Z)) und Regionalplan Südostober-bayern (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.

## 6. Geplante bauliche Nutzung

Zur innerörtlichen Nachverdichtung soll nun die Möglichkeit geschaffen werden, nach Abbruch der bestehenden Garagen- und Nebengebäude zwei zusätzliche Wohngebäude mit Garage und Hackschnitzelanlage zu errichten. Die Grundstücksteilung wird in der Verlängerungsachse der Gebäudetrennwand des bestehenden Hauptgebäudes erfolgen. Somit ergeben sich Parzelle 18a und 18b.

Um eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücksgrenze zu ermöglichen, sieht der Änderungsplan eine durchgehende Baugrenze über Parzelle 18a und 18b vor. Der Mindestabstand zu den Nachbargrundstücksgrenzen beträgt jeweils 3 m bzw. 4 m. Entlang der Teisendorfer Straße verläuft die Baugrenze in einem Teilbereich entlang der bestehenden Gebäudekante. Auf Parzelle 18a ist ein Wohngebäude mit Doppelgarage und Hackschnitzelanlage geplant. An der nordöstlichen Grundstücksgrenze von Parzelle 18b ist die Errichtung einer Doppelgarage vorgesehen, zu welcher über einen Innenhof zugefahren wird. Über diesen wird auch das gegenüberliegende Wohngebäude und zugehörige Garage erschlossen.

Der Änderungsbereich bleibt wie bisher als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Entsprechend der geplanten Nachverdichtung werden die Nutzungszahlen mit einer GRZ von 0,35 und einer GFZ von 0,50 neu festgesetzt. Dies erscheint auch im Zusammenhang mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden städtebaulich als verträglich.

Die seitliche Wandhöhe wird gemessen ab dem Erdgeschossfußboden mit 6,1 m festgesetzt und es sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens wird unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse bezogen auf Normalnull festgesetzt. Somit ist zu beachten, dass die hinsichtlich der Gebäudehöhe zulässige Wandhöhe (unterer Bezugspunkt EG-Fußboden) von der für die Abstandsflächen relevanten Wandhöhe (unterer Bezugspunkt Gelände) abweicht. Es ist also unabhängig von der festgesetzten Gebäudehöhe hinsichtlich des Abstandsflächenrechtes die Wandhöhe ab der Geländeoberfläche zu berücksichtigen.

Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind grundsätzlich einzuhalten. Hierbei ist zu beachten, dass sich das bisherige Abstandsflächenrecht durch die Novelle der BayBO 2021 umfassend geändert hat. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt im Allgemeinen Wohngebiet nun in der Regel 0,4 H (mind. 3 m), wobei die Höhe von Dachflächen bis zu einer Neigung von 70° zu einem Drittel zur Wandhöhe gerechnet wird. Die Giebelflächen werden nun wie Wandflächen behandelt und somit auch in ihrer reellen Form abgebildet.

Da im Bereich der Nachbarbebauung durch Zu- und Anbauten bereits mehrfach von der rechteckigen Baugrundrissform abgewichen wurde bzw. auch im bestehenden Bebauungsplan zahlreiche Parzellen von dieser Regelung ausgenommen sind, wird die rechteckige Grundrissform nun auch für den vorliegenden Änderungsbereich nicht mehr festgesetzt.

Zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses sind weitgehend mittig angeordnete, aus der Traufe entwickelte Quergiebel zulässig. Auf die Festsetzung einer Firstrichtung wird verzichtet, da bei einer Neubebauung eine optimale Ausrichtung der Gebäude zur Ausnutzung der Sonnenenergie ermöglicht werden soll.

Als Grundstückszufahrten werden im Wesentlichen die bestehenden Zufahrten genutzt. Bordsteinabsenkungen im Bereich des Rad- Fußweges sind hier bereits vorhanden.

Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit vor Ort zu versickern, um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Hierbei ist eine breitflächige Versickerung über die belebte Oberbodenschicht anzustreben. Soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, kann ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation erfolgen.

## 7. Immissionsschutz

In der schalltechnischen Untersuchung ACB-0323-226392/02 Rev. 1 vom 11.01.2024 wurde die Lärmsituation im Plangeltungsbereich untersucht. Sie wird maßgeblich durch Immissionen aus Straßenverkehr der St 2103 bestimmt. Es zeigt sich, dass 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 nicht eingehalten werden. Es werden entsprechend der schalltechnischen Untersuchung ACB-0323-226392/02 Rev. 1 vom 11.01.2024 Festsetzungen bezüglich Grundrissgestaltung von Schlaf-, Kinder- und Gästezimmern sowie Einschränkungen bezüglich Außenwohnbereichen getroffen.

## 8. Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen der Teisendorfer Straße.

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

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

1. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist ebenso wie die das bestehende Gebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine Beeinträchtigung durch Immissionen ist daher nicht zu erwarten.
2. Auf eine maßvolle bauliche Nutzung sowie Höhenentwicklung des Gebäudes wurde durch die Festsetzungen geachtet. Die geplante Bebauung wird sich hinsichtlich ihrer Situierung und Gestaltung an den Baubestand anpassen und fügt sich in das bestehende Ortsbild ein. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich Belichtung und Belüftung ist nicht zu befürchten.
3. Die zulässigen Nutzungszahlen gewährleisten einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und ermöglichen eine maßvolle Nachverdichtung.

## **C) Umweltprüfung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB werden Biotop- oder Landschaftsbestandteile 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.

Laufen, den 0 0 0 0 0

0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 ..  
H. Feil  
Erster Bürgermeister