

Die Stadt Laufen erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 8 - 10 und 30 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017, zul. geändert d. G. vom 22.12.2025, Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998, zul. geändert d. G. vom 23.12.2025, Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007, zul. geändert d. G. vom 26.03.2025, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017, zul. geändert d.G. vom 03.07.2023 und der Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bek. vom 18.12.1990, zul. geändert d.G. vom 12.08.2025 diesen Bebauungsplan als S A T Z U N G.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Genehmigte Bestandsbauten sind von den nachfolgenden Festsetzungen ausgenommen. Diese gelten für bestehende Gebäude nur dann, wenn sie umgebaut, verändert oder durch einen Neubau ersetzt werden.

Folgende Unterlagen sind Bestandteil der Satzung:
- Vorhabens- und Erschließungsplan von Roland Richter Ingenieur GmbH mit Stand vom 21.07.2026
- Landschaftspflegerischer Begleitplan mit Erläuterungsbericht von BBV LandSiedlung GmbH vom 09.07.2025
- Schalltechnische Untersuchung des Fachzentrums für akustische Messtechnik vom 15.08.2025
- Verkehrsgutachten von Schlothauer & Wauer Ing.-Ges. für Straßenverkehr mbH mit Stand vom 07.01.2026

1.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sondergebiet (SO) gemäß §10 Abs.2 BauNVO festgesetzt.
Im SO 1 und SO 2 sind notwendige Gebäude, die dem landwirtschaftlichen Betrieb auf Flurstück Nr. 329 dienen, zulässig.
In dem bestehenden landwirtschaftlich genutzten Gebäude, welches sich im Bereich des SO 2 befindet, dürfen ausnahmsweise in dem ausgewiesenen Teilbereich erforderliche Sanitäreinrichtungen, wie WC-, Duschen- und Waschräume etc. untergebracht werden, welche der Nutzung der Reisemobilstellplätze dienen und demnach dem SO 3 zugeordnet werden.
Der Bereich SO 3 dient der Nutzung als Reisemobil-Übernachtungsstellplätze. Die ausgewiesenen Stellplätze dürfen nur von Wohnmobilen und Campingbussen für die Dauer von maximal 3 Übernachtungen genutzt werden. Die Nutzung der Stellplätze als Camping- oder Zeltplatz ist unzulässig, d.h. eine Nutzung für Wohnanhänger (Wohnwägen) und Zelte ist ausgeschlossen.
Ein Wohnnutzung in den Gebäuden innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes ist unzulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:
Im SO 1: Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO maximal 355 m²
Im SO 2: Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO maximal 440 m²
Im SO 3: Grundfläche (GR) für einen Info-Pavillon maximal 20 m², für den Sanitärbereich maximal 35 m²
Die Grundfläche für Erschließungs- und Wegeflächen im Geltungsbereich darf 1.360 m² nicht überschreiten.
Für die Gebäude wird nur ein Vollgeschoss (I) zugelassen.
Die Wandhöhe (WH) wird unter Punkt 3 (Gebäudehöhen) beschrieben.
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Im SO 3 wird weiter festgesetzt:
Die effektive nutzbare Fläche für 15 Reisemobil-Stellplätze beträgt maximal 1.535 m²
Die versiegelte Fläche für die Entsorgungsstation darf nicht mehr als maximal 120 m² betragen.

2.0 GEBÄUDEFORM

Die Gebäudeform hat sich an der Geometrie der festgesetzten Baufenster zu orientieren.

3.0 GEBÄUDEHÖHEN

Die maximale Wandhöhe der traufseitigen Außenwände beträgt im SO1 maximal 4,0 m, im SO2 maximal 7,70 m und im SO3 maximal 3,0 m, jeweils gemessen ab Oberkante Fertigboden (OK FB) bis zum (gedachten) Schnittpunkt mit der Oberkante der Dachhaut.
Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind gemäß BayBO Art. 6, Abs. 5 einzuhalten.

4.0 DACHFORM

Als Dachform werden Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis maximal 20° zugelassen. Die vorgegebene Firstrichtung ist bei Ausführung eines Satteldaches einzuhalten.

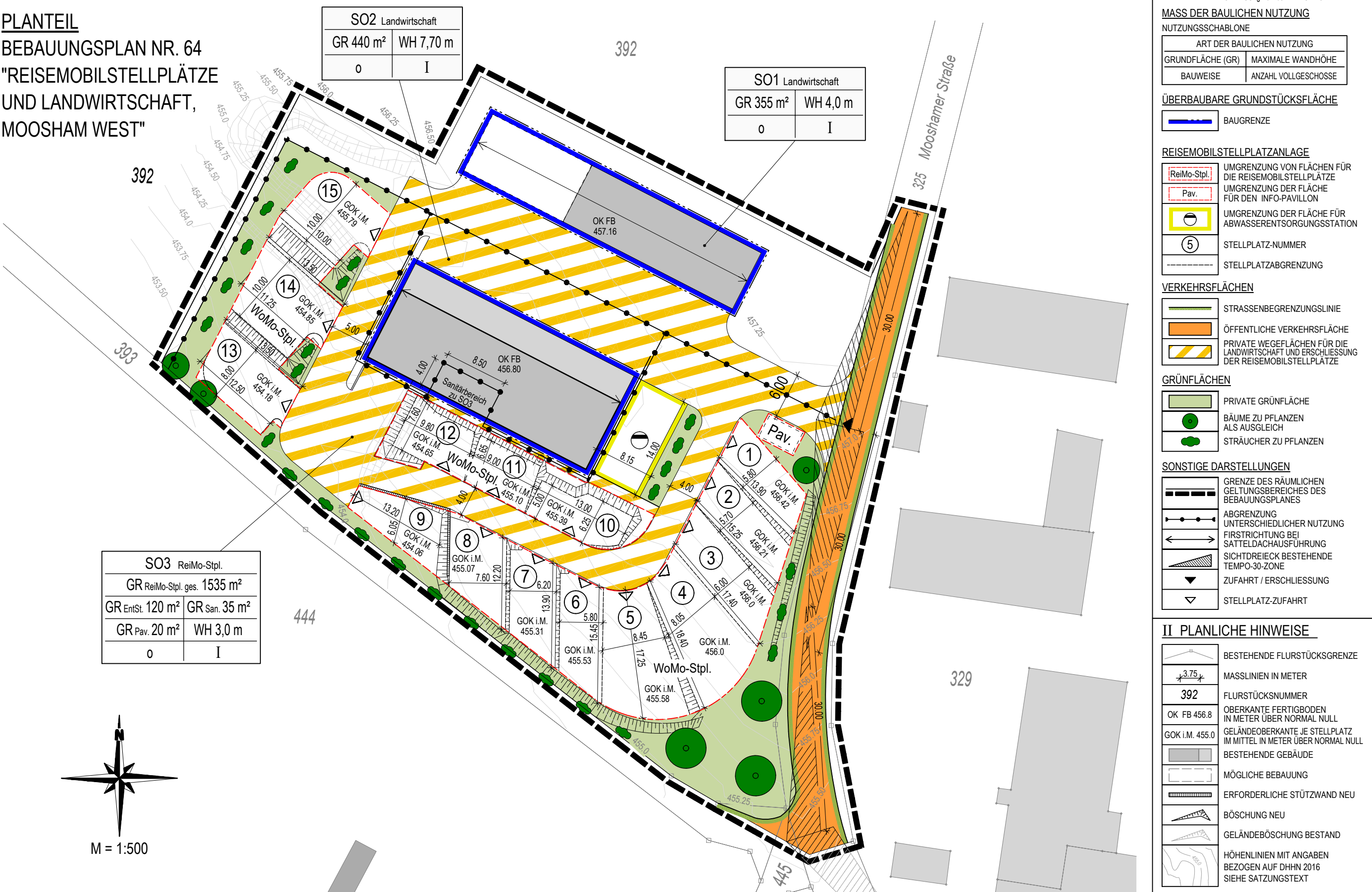
PLANTEIL

BEBAUUNGSPLAN NR. 64

"REISEMOBILSTELLPLÄTZE

UND LANDWIRTSCHAFT,

MOOSHAM WEST"



5.0 STELLPLÄTZE

Bei der Erstellung der Reisemobilstellplätze ist Punkt 16.1 zu beachten. Die Stellplätze sind - soweit möglich - eben herzustellen. Hierbei sind die festgesetzten Geländehöhen im Mittel (i. M.) für jeden einzelnen Reisemobilstellplatz-Parzelle zu beachten.

6.0 REISEMOBILSTELLPLÄTZE, ENTSORGUNGSSTATION UND NEBENANLAGEN

6.1 Die Reisemobilstellplätze sind gemäß dem Vorhabens- und Erschließungsplan in der angegebenen Anzahl und Größe auf den ausgewiesenen Flächen zu errichten. Diese werden als "Flächen für den ruhenden Verkehr" ausgewiesen, mit der Nutzung als "Reisemobilstellplatz". Andere Nutzungen sind unzulässig.

6.2 Die Entsorgungsstation dient der Entsorgung von Abwasser sowie der Versorgung mit Frischwasser für die Reisemobile. Diese Fläche ist als Fläche für Ver- und Entsorgungseinrichtung gekennzeichnet.

6.3 Der Bereich für den Infopavillon ist als Flächen für Nebenanlagen dargestellt und gesondert bezeichnet. Untergeordnete Nutzungen, die der Freizeit und Erholung dienen (wie z.B. Spiel- und Grillplatz oder dgl.) dürfen auch außerhalb der bebaubaren Flächen errichtet werden.

7.0 VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen sind unterirdisch und im Bereich der Reisemobilstellplätze am äußersten Rand der Stellplatzparzellen zu verlegen.

8.0 EINFRIEDUNGS- UND STÜTZMAUERN

Einfriedungsmauern sind unzulässig. Es sind nur notwendige Stützmauern zulässig, die der Geländemodellierung und der Anpassung an das Urgelände dienen. Diese sind auf ein zwingend erforderliches Maß zu reduzieren. Auf die Eintragungen im Vorhabensplan wird verwiesen.

9.0 SICHTDREIECKE

Innerhalb der Sichtdreiecke sind genehmigungs- und anzeigefreie Bauten, sichtbehindernde Anpflanzungen aller Art, Wälle, Zäune und Sichtschutzzäune unzulässig. Mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände wie Stapel, Haufen u.ä. welche sich mehr als 80 cm über die Fahrbahnebene erheben dürfen in diesen Bereichen nicht errichtet werden. Ausgenommen sind hiervon einzelnstehende Bäume mit geringem Stammdurchmesser und einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

10.0 SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Zur Eingrünung des Planungsbereiches sind entlang der Ost-, Süd- und Westgrenze sowie innerhalb des Stellplatzgeländes standortgerechte, heimische Straucharten in freiwachsenden Heckenstrukturen zu pflanzen. Die Pflanzliste gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan ist verbindlich. Zusätzlich sind im Bereich der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze als Ausgleich gebietsheimische hochstämmige Obstbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall einzelner Gehölze durch gleichwertige Arten aus der Pflanzliste zu ersetzen. Die Gehölzflächen sind intensiv zu bewirtschaften. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist in diesen Bereichen unzulässig.

HINWEISE DURCH TEXT

11.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Die vom Fachzentrum für akustische Messtechnik durchgeführte schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass zu jeder Zeit, auch durch den zusätzlichen Betrieb des geplanten Reisemobil-Stellplatzes, die verlangten Richtwerte einschließlich möglicher kurzzeitiger Spitzen eingehalten werden. Es bestehen aus schallgutachterlicher Sicht keine Bedenken gegenüber einem Betrieb des geplanten Reisemobil-Stellplatzes. Auch am lautesten IO5, EG (auf dem Planungsgelände - siehe Bericht-Nr. 2508-GP-02 vom 15.08.2025), wird der verlangte Richtwert mit einer Distanz von 10,07 dB deutlich unterschritten. Der lauteste IO im Bestand (IO 4, OG2) unterschreitet den Richtwert nach TA Lärm mit 41,5 dB(A) sogar um 18,5 dB(A). So können die verlangten Richtwerte eingehalten werden.

12.0 BODENSCHUTZ BEI PLANUNG / DURCHFÜHRUNG VON BAUVORHABEN

Die DIN 19639 ist einzuhalten. So ist u.a. darauf hinzuwirken, dass die Erhaltung / Wiederherstellung naturnaher Böden, die Vermeidung / Minderung von Bodenverdichtung, Gefügeschäden, Bodenerosion, Schadstoffeinträge und -freisetzen, sowie schonende und rechtskonforme Verwertung von Bodenaushub gewährleistet werden.

13.0 ERRICHTUNG VON BELEUCHTUNGSANLAGEN

Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind für Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenfreundliche LED-Leuchtmittel (warmweißes Licht) zulässig. Die Farbtemperatur muss dabei zwischen 1800 bis maximal 3000 Kelvin liegen. Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren und an die Bedarfszeiten anzupassen. Nach Beendigung der Nutzung muss die Beleuchtung um mindestens 70% gedimmt oder ganz ausgeschaltet werden. Optimal eingestellte Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren sind zu verwenden. Die Gebäude- und Wegbeleuchtung ist mit möglichst niedrigen Lichtmasten mit "Full Cut-Off-Leuchten" (nachweislich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale) auszuführen. Eine direkte Beleuchtung der Gehölze ist unzulässig. Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten dürfen nur voll abgeschlossene Lampengehäuse ohne Fallenwirkung verwendet werden, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60°C aufheizt.

14.0 ARCHÄOLOGISCHE BODENFUND

Archäologische Bodenfunde, die während den Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht. Gemäß Art.8 Abs.1 BayDSchG ist derjenige, der Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Berchtesgadener Land oder dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Nach Art.8 Abs.2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

15.0 ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Zu potenziellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., ist der aktuelle Informationsstand beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen. Angetroffene Bodenauffälligkeiten während der Baumaßnahmen, welche auf eine Altlast oder ähnliches hinweisen, sind dem Landratsamt Berchtesgadener Land oder dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu melden.

16.0 NIEDERSCHLAGS- UND OBERFLÄCHENWASSER

16.1 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Stellplatzzufahrten und Wegeflächen sind mit versickerungsfähigem Kies- oder Pflasterdecke auszuführen. Park- und Stellplätze, sowie die Reisemobilstellplätze sind als wasserdurchlässige Schotterrasenfläche herzustellen.

16.2 Dachflächenwasser sowie gering belastetes Oberflächenwasser von Hof- und Zufahrtsflächen müssen auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert werden. Dabei sind die Anforderungen der DWA-Arbeitsblätter A138-1 einzuhalten.

16.3 Die Eignung des Untergrundes für eine Versickerung ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte / linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen anzuwenden.

16.4 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, in wieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung vorliegt. Bei Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre sind zu vernachlässigen.

16.5 Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten in das Grundwasser (TREGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

16.6 Für Starkniederschläge ist Vorsorge unter Beachtung des § 37 WHG zu treffen. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangt. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für die angrenzenden Grundstücke durch die neue Baumaßnahme sind unzulässig. Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen, etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, sind unzulässig und dürfen nicht vorgenommen werden.

16.7 Bei Garagen, Abstell- oder Werkräumen, welche sich unterhalb des natürlichen Geländeneives befinden, ist bei der Planung und Ausführung darauf zu achten, dass mit entsprechenden baulichen Maßnahmen (angepasste Bauweise, Entwässerungsrinnen o.ä.) das Eindringen von Oberflächenwasser in das Innere des Gebäudes verhindert wird.

17.0 REGENWASSERNUTZUNG

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

18.0 GRUNDWASSER

Erkenntnisse über Grundwasserstände liegen nicht vor. Diese sind bei Bedarf eigenverantwortlich zu ermitteln. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

19.0 ERSCHLIESSUNG

19.1 VERKEHRSSERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung des Planungsgebietes erfolgt über die bestehende Mooshamer Straße. Das vorliegende Verkehrsgutachten von Schlothauer & Wauer Ing.-GmbH vom 07.01.2026, kommt zu dem Ergebnis, dass der Neuverkehr (erzeugt durch die Errichtung des Reisemobilstellplatzes) leistungsfähig abgewickelt werden kann.

19.2 WASSERVERSORGUNG

Das Grundstück ist bereits an die kommunale Wasserversorgung angeschlossen. Für die Wohnmobile ist bei der geplanten Versorgungsstation eine geeignete Wasserentnahmeeinrichtung vorzusehen.

19.3 ABWASSERBESEITIGUNG

Für Abwässer aus den Wohnmobil-Fahrzeugen wird eine Entsorgungsstation vorgesehen. Anfallendes Abwasser aus der Entsorgungsstation und den sanitären Einrichtungen des Wohnmobil-Übernachtungsstellplatzes sind in das Kanalsystem einzuleiten und der kommunalen Abwasserbeseitigung zur Reinigung zuzuführen.

19.4 STROMANSCHLUSS

Für jeden Reisemobilstellplatz ist ein Stromanschluss bereitzustellen.

20.0 BRANDSCHUTZ

Eine ausreichende Löschwasserversorgung und Erschließung für Feuerwehreinätze ist in Abstimmung mit den Brandschutzbehörden im Zuge der Baugenehmigung sicherzustellen. Feuerwehrezufahrten sind zu kennzeichnen und dauerhaft freizuhalten.

21.0 HÖHENKOTEN

Für die im Bebauungsplan dargestellten / festgelegten Höhen wurde als Höhen Bezugssystem das DHN2016 (Status 170) zugrunde gelegt. Sämtliche weiterführende Planungen / Bauausführungen innerhalb des Geltungsbereiches sind auf dieses Höhensystem zu beziehen und ggf. vor Ort zu überprüfen. Es gilt der Bestandsvermessungsplan von GEO BASIC Andre Zitzelsberger & Helmut Spahl GbR, Tittmoning mit Stand: 14.03.2025

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Laufen hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Reisemobilstellplätze und Landwirtschaft, Moosham West“ als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich Umweltbericht in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt und im Internet veröffentlicht.

6. Die Stadt Laufen hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Stadt Laufen, den

(Christian Burr, Erster Bürgermeister)

(Siegel)

7. Ausgefertigt
Stadt Laufen, den

(Christian Burr, Erster Bürgermeister)

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Laufen, den

(Christian Burr, Erster Bürgermeister)

(Siegel)

VORENTWURF

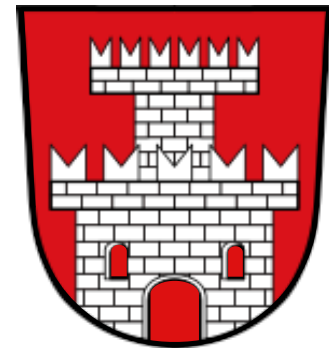
STADT LAUFEN

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

BEBAUUNGSPLAN NR. 64
"REISEMOBILSTELLPLÄTZE
UND LANDWIRTSCHAFT,
MOOSHAM WEST"

ALS VORHABENSBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS §12 BAUGB
MIT INTEGRIERTEM GRÜNDUNGSPLAN

M 1 : 500



STADT LAUFEN

CHRISTIAN BURR
ERSTER BÜRGERMEISTER

PLANFERTIGER :



GRÜNDUNG :



Außenstelle Eggenfelden
Gratenweg 18
84307 Eggenfelden-Gern

FREILASSING, 21. 07. 2026