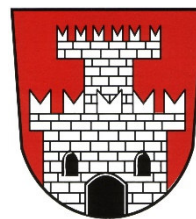
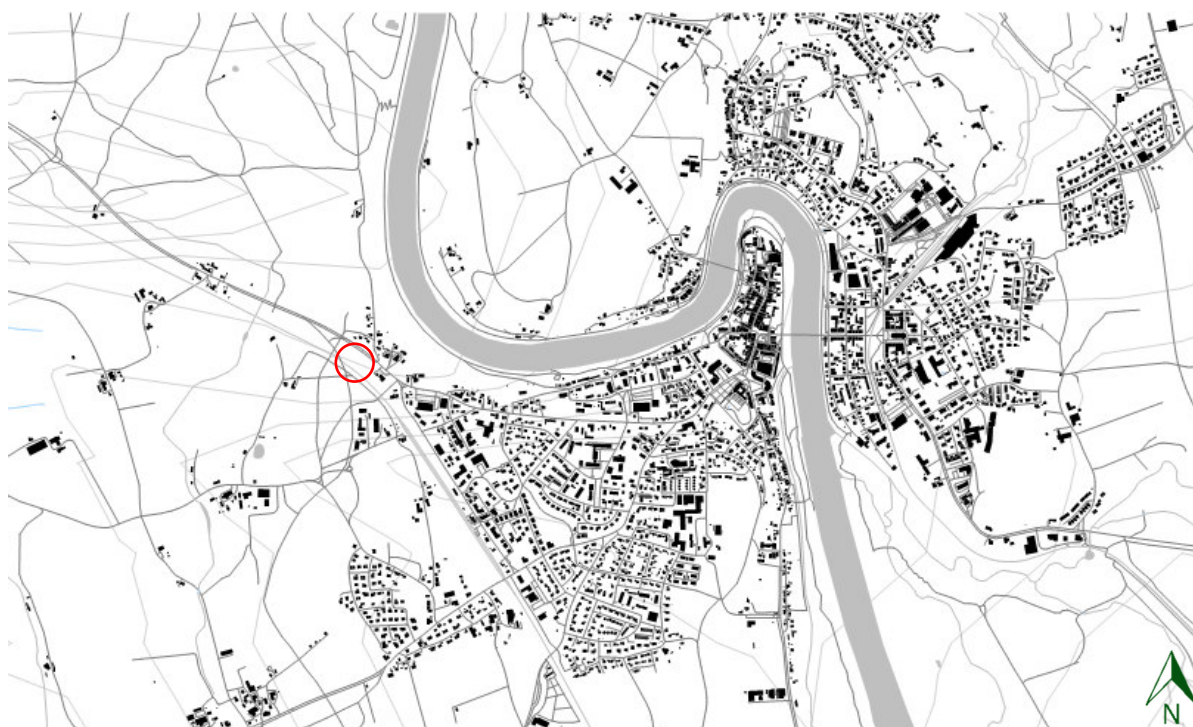


STADT LAUFEN
Landkreis Berchtesgadener Land



9. Änderung des Flächennutzungsplans + Landschaftsplan der Stadt Laufen



Begründung gem. §9 Abs. 8 BauGB

Entwurf vom ~~10.02.2026~~ 11.05.2026

magg architekten
Partnerschaft mbB

Nikolaus Magg, Architekt
Stephanie Magg, Architektin

Laufener Str. 55, 83395 Freilassing
Tel 08654 63604 Fax 08654 65529
info@maggarchitekten.de
www.maggarchitekten.de

Vorhabenträger:

Stubhann Laufen
Grundstücks GmbH

Gotfried-Dachs-Straße 8
83410 Laufen

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Ziel der Änderung.....	5
2. Planerische und rechtliche Grundlagen	5
3. Lage und Geltungsbereich	5
4. Planerische Ausgangslage.....	5
5. Überlagernde Planungen	7
6. Einbindung in kommunale Konzepte (ISEK)	8
7. Begründung der Änderung.....	8
8. Städtebauliche Abwägung und Alternativprüfung.....	9
9. Umwelt und Fachbelange	10
10. Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan.....	10
11. Verfahrensverlauf und Genehmigung	10
12. Zusammenfassung	11

ANLAGEN

Planungsgrundlagen

- 9. Änderung des Flächennutzungsplans + Landschaftsplan der Stadt Laufen (Planzeichnung, Textteil), erstellt durch Magg Architekten PartG mbB, Freilassing, Stand: ~~10.02.2026~~ 11.05.2026

Vorliegende Gutachten

- Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung des EDEKA-Supermarkts, CIMA Beratung + Management GmbH, 28.08.2025
- Historische Erkundung, Altablagerung „Arbisbichl II“, Kat.-Nr. 17200076, ABuDIS vom 19.08.2010, Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH
- EDEKA Markt mit Parkplatz, Tittmoningerstraße – Fl. Nr. 614 – Laufen, Baugrundverhältnisse und Bodenkennwerte, Gründungsempfehlung, Dr. Kellerbauer, Markschellenberg, 22.09.2025
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „EDEKA Arbisbichl“, Dr. Christof Manhart, Laufen, 24.09.2025, ergänzt am 11.05.2026
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche), Bericht Nr. 225128 / 2, Ingenieurbüro Greiner, Germering, 17.11.2025
- Umweltbericht gem. § 2a BauGB, die-grille Landschaftsarchitekten PartG mbB, Laufen, 29.01.2026, revidiert am 11.05.2026

1. Anlass und Ziel der Änderung

Die Stadt Laufen beabsichtigt, den bestehenden EDEKA-Markt aus der Gottfried-Dachs-Straße an einen geeigneteren Standort am nördlichen Stadtrand zu verlagern. Der bisherige Standort ist aufgrund der geringen Verkaufsfläche, der beengten Anlieferungssituation und des fehlenden Stellplatzangebotes nicht mehr zukunftsfähig. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um auf ~~dem Grundstück~~ **den Grundstücken** Fl. Nr. 614 und Fl. Nr. 1013/18, Gemarkung: Leobendorf, ein Sondergebiet „SO großflächiger Einzelhandel“ mit einer Verkaufsfläche von rund 1.930 m² darzustellen. Ziel ist die langfristige Sicherung der Nahversorgung sowie die Stärkung der Funktion der Stadt Laufen als grenzüberschreitendes Mittelzentrum gemeinsam mit Oberndorf.

2. Planerische und rechtliche Grundlagen

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB. Damit wird sichergestellt, dass die bauleitplanerischen Voraussetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „EDEKA Arbisbichl“ zeitgleich geschaffen werden.

3. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Stadtrand der Stadt Laufen und umfasst rund 9.000 m². Im Nordwesten grenzt die geplante Trasse der Ortsumfahrung B 20, im Osten die Tittmoninger Straße (B 20), im Westen die Bahntrasse München-Mühldorf-Freilassing-Grenze D/A-Simbach-Grenze D/A und im Südosten an bestehende Misch- und Gewerbeflächen an. Die Lage ermöglicht eine klare Abgrenzung zum Außenbereich und eine leistungsfähige Erschließung über die überörtlichen Verkehrsachsen. Die geplante Nutzung fügt sich in die städtebauliche Entwicklung des östlichen Stadtgebiets ein. Durch die geplanten Infrastrukturmaßnahmen, insbesondere die B 20-Ortsumfahrung und den ABS-38-Ausbau, verändert sich die funktionale Prägung des Umfelds. Das Plangebiet wird künftig nicht mehr den unmittelbaren Übergang zur freien Landschaft bilden, sondern Teil eines stärker infrastrukturell geprägten Bereichs sein. Die Anpassung des Flächennutzungsplans berücksichtigt diese Entwicklung und schafft planungsrechtliche Klarheit für eine geordnete Nachnutzung.

4. Planerische Ausgangslage

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Stand 23.02.2010) ist der Änderungsbereich bereits als Baufläche dargestellt: westlich als Gewerbegebiet (GE), östlich als Mischgebiet (MI) sowie dazwischen eine Grünfläche als trennendes Element. Die geplante Änderung stellt den Bereich künftig als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „SO großflächiger Einzelhandel“ dar, um die geplante Nutzung bauplanungsrechtlich zu sichern und den Standort konsequent weiterzuentwickeln.

Altlasten und Bodensituation

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bislang als Altlastenverdachtsfläche (Kennzeichnung „A“) dargestellt. Grundlage hierfür war ein pauschaler Hinweis auf mögliche Ablagerungen im Bereich „Arbisbichl II“.

Die im Jahr 2010 von der Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH durchgeführte historische Erkundung hat jedoch ergeben, dass im Bereich der betroffenen Flurstücke keine Hinweise auf Altablagerungen oder Altlasten vorliegen. Die Untersuchung umfasste eine multitemporale Luftbildauswertung, eine Ortsbegehung sowie die Befragung von Zeitzeugen. Im Ergebnis konnte der Verdacht auf Altlasten im Plangebiet ausgeräumt werden. Lediglich auf einem außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstück (Flur-Nr. 593) wurde eine verfüllte Kiesgrube dokumentiert, die für das aktuelle Vorhaben ohne Relevanz ist.

Es wurde zudem von **Herrn Dr. Kellerbauer, Traunstein**, als Bodengutachter zahlreiche Schürfe im Plangebiet angelegt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind in das Baugrundgutachten eingeflossen. ~~in dem Herr Dr. Kellerbauer auch zu Fragen der Altlasten- und Bodensituation Stellung nimmt.~~

Natur- und Artenschutz:

Die Belange von Natur, Landschaft und Artenschutz wurden im Zuge der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt und werden im weiteren Verfahren vertieft geprüft. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und weist keine bekannten schutzwürdigen Biotope auf. Erste Vorabstimmungen deuten jedoch darauf hin, dass insbesondere das Vorkommen von Fledermäusen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sein wird.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von **Dr. Christof Manhart, Laufen (23.09.2025, ergänzt am 11.05.2026)** hat ergeben, dass im Untersuchungsgebiet mehrere Fledermausarten (u. a. Mopsfledermaus, Bartfledermäuse, Zwergfledermaus) sowie typische Brutvögel des Siedlungs- und Waldrandbereichs (u. a. Star, Haussperling, Amsel, Buchfink) nachgewiesen wurden. Zudem besteht aufgrund geeigneter Strukturen ein potenzielles Vorkommen der Haselmaus. Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden nicht festgestellt.

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Untersuchungen erfolgen im nachgelagerten Bebauungsverfahren. Auf dieser Grundlage werden geeignete Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Biosphärenregion:

Das Plangebiet liegt innerhalb der Entwicklungszone (Zone 3) der UNESCO-Biosphärenregion Berchtesgadener Land. In dieser Zone sind siedlungs- und wirtschaftsbezogene Entwicklungen grundsätzlich zulässig, soweit sie mit den Zielen einer nachhaltigen Regionalentwicklung im Einklang stehen.

Die geplante Darstellung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel betrifft eine durch überörtliche Verkehrsstraßen geprägte Randlage des Stadtgebiets. Eine Beeinträchtigung der Kern- oder Pflegezonen der Biosphärenregion ist ausgeschlossen. Mit der weiteren Planung werden Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie erforderliche Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt, sodass die Zielsetzungen der Entwicklungszone gewahrt bleiben.

Boden- und Baugrundsituation:

Die Untersuchungen zeigen, dass das Plangebiet grundsätzlich für eine bauliche Nutzung geeignet ist. Der Untergrund besteht überwiegend aus Moränenmaterial mit ausreichender Tragfähigkeit. Ein Grundwasserhorizont wurde nicht angetroffen. Detaillierte geotechnische Untersuchungen erfolgen im Rahmen des Bebauungsverfahren, um die Gründung und die Niederschlagswasserbewirtschaftung fachgerecht zu planen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung:

Die Ableitung und Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers werden im Rahmen der weiteren Planung konzeptionell betrachtet. Erste fachliche Einschätzungen zeigen, dass aufgrund der durchlässigen Böden eine ortsnahe Versickerung grundsätzlich möglich ist. Die konkrete Dimensionierung und Ausgestaltung der Anlagen zur Rückhaltung, Vorreinigung und Versickerung erfolgt im nachgelagerten Bebauungsverfahren in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Traunstein.

Technische Erschließung:

Das Plangebiet ist aus technischer Sicht grundsätzlich erschließbar. Die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz ist gewährleistet. Die Versorgung mit Strom, Wasser, Abwasserentsorgung und Telekommunikation kann über die bestehenden Netze im Umfeld erfolgen. Die konkrete Ausgestaltung der Erschließungsmaßnahmen wird im Rahmen des Bebauungsverfahren detailliert abgestimmt.

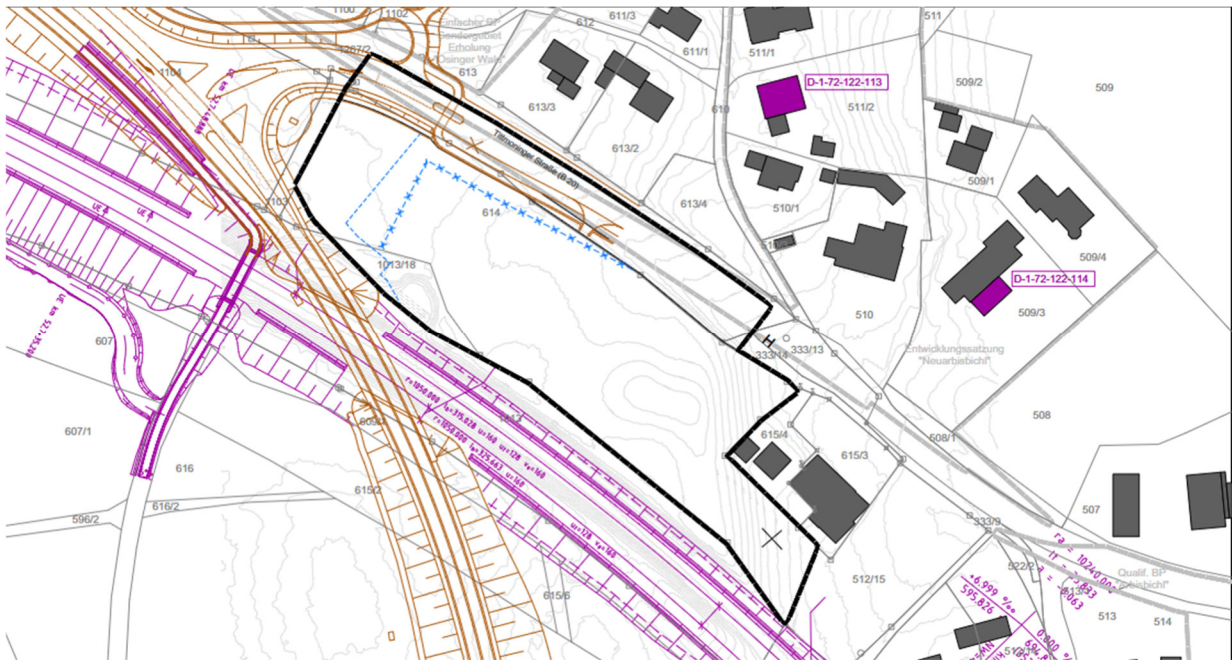
Denkmalschutz:

In etwa 70 m Entfernung zum Plangebiet befinden sich zwei in die Denkmalliste eingetragene Bauernhäuser (Aktennummern D-1-72-122-113, Osinger Weg 2, und D-1-72-122-114, Tittmoninger Straße 86). Aufgrund der Lage auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße B 20 bestehen keine direkten Auswirkungen auf diese Baudenkmäler. Im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren wird die Denkmalschutzbehörde beteiligt, um sicherzustellen, dass Belange des Orts- und Denkmalschutzes gewahrt bleiben.

5. Überlagernde Planungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplans Südostoberbayern und des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP). Die Stadt Laufen bildet gemeinsam mit Oberndorf ein grenzüberschreitendes Mittelzentrum. Die geplante Entwicklung eines großflächigen Einzelhandels entspricht diesen Vorgaben, sofern die raumordnerischen Zielvorgaben eingehalten werden. Parallel dazu werden verschiedene Fachplanungen durchgeführt, deren Ergebnisse in die weitere Abwägung einfließen: Immissionsschutz, Artenschutz, Bodengutachten und verkehrliche Untersuchungen. Diese Fachplanungen werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens konkretisiert und liefern die Grundlage für eine abgestimmte und rechtssichere Umsetzung des Vorhabens.

Das Plangebiet wird durch zwei übergeordnete Infrastrukturprojekte beeinflusst:

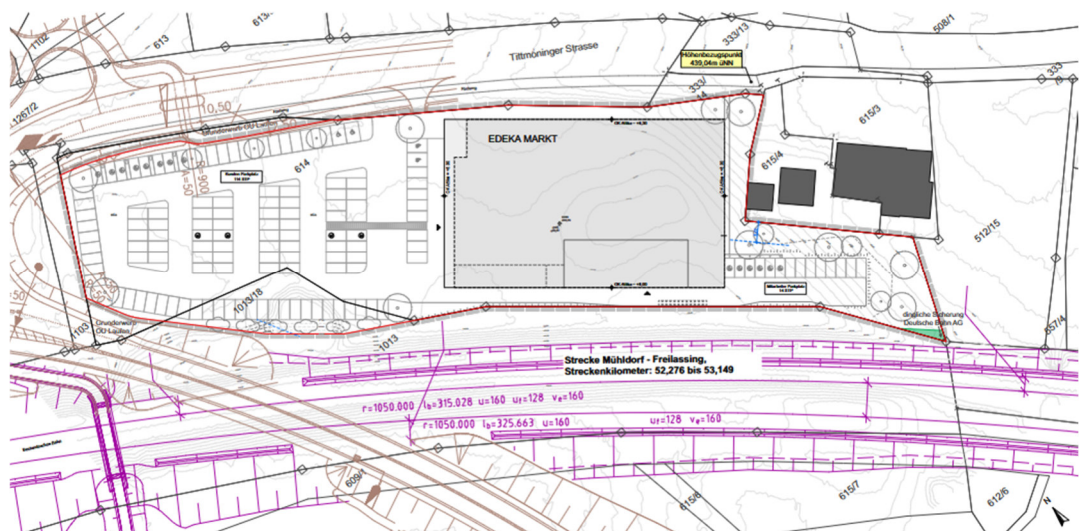


Geltungsbereich I genordet I maßstabslos I nachrichtliche Übernahme Bahn ASB 38 (lila) und Ortsumfahrung B 20 (braun)

- Ortsumfahrung B 20:
Teile der Fläche unterliegen derzeit einer Veränderungssperre im Rahmen des abgeschlossenen, aber beklagten, Planfeststellungsverfahrens. Der Vorhabenträger hat bereits Anträge auf Ausnahmegenehmigungen gestellt, um die planungsrechtliche Sicherung und Umsetzung des Vorhabens vorzubereiten. Parallel finden Abstimmungen mit dem Staatlichen Bauamt Traunstein und der Regierung von Oberbayern statt, um die Kompatibilität der Planungen sicherzustellen.
Die verkehrliche Erschließung des Sondergebiets ist so konzipiert, dass sie unabhängig von der endgültigen Ausgestaltung der Ortsdurchfahrt funktionsfähig bleibt.
- ABS 38 – Bahnanlagen:
Ein Teilbereich des Plangebiets befindet sich im Eigentum der Deutschen Bahn und ist als Bahnanlage gewidmet. Zudem läuft aktuell ein Planfeststellungsverfahren für den Ausbau

der ABS 38. Der Grundstückseigentümer ist in engem Austausch mit der Deutschen Bahn, um die betroffene Teilfläche zu erwerben und eine Entwidmung zu erreichen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt vorbehaltlich dieser Entwidmung und wird in enger Abstimmung mit den Verantwortlichen des Planfeststellungsverfahrens fortgeführt.

Die ABS 38 („Ausbaustrecke 38“) ist ein überregionales Infrastrukturprojekt der Deutschen Bahn zur Modernisierung und Elektrifizierung der Bahnverbindung München – Mühldorf – Freilassing / Burghausen. Ziel des Projekts ist die Verbesserung des Schienenverkehrs in Südostbayern sowie die Stärkung der internationalen Verbindung in Richtung Salzburg und Österreich. Für den Bereich Laufen / Tittmoning betrifft die Planung insbesondere Maßnahmen entlang der bestehenden Bahntrasse. Das Planfeststellungsverfahren für einzelne Abschnitte der ABS 38 wird durch das Eisenbahn-Bundesamt geführt. Die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt die aktuellen Planungen der DB InfraGO AG sowie die bestehenden eisenbahnrechtlichen Rahmenbedingungen. Die im Plan dargestellte dingliche Sicherung für Bahnanlagen (Nr. 108 des GEVVZ) wird weiterhin nachrichtlich aus der aktuellen Fachplanung übernommen.



Lageplan mit Darstellung der zum Erwerb vorgesehenen, im Plan grün dargestellten Teilfläche der Fl.Nr. 1013 (derzeit als Bahnanlage gewidmet) Lageplan mit Darstellung der dinglichen Sicherung für Bahnanlagen

6. Einbindung in kommunale Konzepte (ISEK)

Für die Kernstadt besteht derzeit ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK). Das Vorhaben liegt außerhalb des Geltungsbereichs des ISEK und widerspricht den darin verfolgten Zielen nicht. Eine Beeinträchtigung der Entwicklung der Kernstadt ist daher nicht zu erwarten.

7. Begründung der Änderung

Art der baulichen Nutzung:

Die Verlagerung des Marktes ermöglicht eine langfristige Sicherung der Nahversorgung und eine zukunftsfähige Entwicklung des Einzelhandelsstandortes. Durch die neue Lage können Verkehrsströme effizienter organisiert werden, wodurch die Innenstadt vom Liefer- und Kundenverkehr entlastet wird. Die geplante Verkaufsfläche von rund 1.930 m² liegt innerhalb der nach Regionalplan zulässigen Obergrenze von 2.316 m², die sich aus der grenzüberschreitenden Mittelzentrumsfunktion von Laufen und Oberndorf ableitet. Die raumordnerische Einschätzung der Regierung von Oberbayern bestätigt die grundsätzliche Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) und des Regionalplans.

Das von der **CIMA Beratung + Management GmbH, München**, erstellte Auswirkungsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben städtebaulich verträglich ist, die Nahversorgung nachhaltig stärkt und die zentralen Versorgungsbereiche in Laufen und Oberndorf nicht beeinträchtigt werden. Damit liegen keine planungsrelevanten Hinderungsgründe vor. Zudem bestätigt die Auswirkungsanalyse, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Die zu erwartenden Umsatzverlagerungen bewegen sich in einem verträglichen Rahmen und gefährden die Funktionsfähigkeit der Innenstadt nicht. Die Hauptumsätze werden aus dem bestehenden Einzugsgebiet generiert, sodass keine überregionale Marktverlagerung zu erwarten ist.

Darüber hinaus wird die städtebauliche Entwicklung des Umfelds auch durch die geplanten Infrastrukturmaßnahmen beeinflusst. Neben dem ABS-38-Ausbau, der die Situation entlang der Bahntrasse verändert, wird auch die geplante Ortsumfahrung der B 20 maßgeblich zur Neuordnung des Gebiets beitragen. Beide Projekte verändern den heutigen Übergang von der Bebauung in die freie Landschaft, sodass das Umfeld künftig eine stärker infrastrukturell geprägte Situation aufweisen wird. Das Vorhaben fügt sich in diesen übergeordneten städtebaulichen Wandel ein und trägt zu einer städtebaulich verträglichen Nachnutzung des Areals bei.

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen:

Zusätzlich wird mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans die bisherige Kennzeichnung als Altlastenverdachtsfläche („A“) im Plangebiet aufgehoben. Grundlage hierfür sind die Ergebnisse der im Jahr 2010 von der Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH erstellten historischen Erkundung „Arbischl II“, die eindeutig belegen, dass im Bereich der betroffenen Flurstücke keine Hinweise auf Altablagerungen oder Altlasten bestehen.

Verkehrsflächen:

Grenze der Ortsdurchfahrt:

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Grenze der Ortsdurchfahrt unmittelbar am südlichen Ortseingang dargestellt.

Bahnanlage:

~~Ein Teil der in die Änderung einbezogenen Flächen ist derzeit als Bahnanlage gewidmet. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass eine bauleitplanerische Nutzung erst nach erfolgter Entwidmung bzw. Freistellung von Bahnbetriebszwecken (§ 23 AEG) möglich ist. Die Gemeinde und der Vorhabenträger stehen hierzu bereits seit längerem in engem Austausch mit den zuständigen Stellen der Deutschen Bahn, um den Erwerb der Flächen und die Entwidmung herbeizuführen. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der ABS 38 wurde dieser Sachverhalt ebenfalls eingebracht. Der ursprünglich als Bahnanlage gewidmelter Teilbereich innerhalb des Plangebiets wurde zwischenzeitlich von Bahnbetriebszwecken freigestellt (§ 23 AEG) und als eigenständiges Grundstück mit der Fl.-Nr. 1013/18 gebildet. Die Fläche ist damit nicht mehr Bestandteil der eisenbahnrechtlichen Fachplanung bzw. der eisenbahnrechtlichen Veränderungssperre gemäß § 19 AEG und steht einer bauleitplanerischen Überplanung grundsätzlich zur Verfügung. Die im Plan dargestellte dingliche Sicherung für Bahnanlagen (Nr. 108 des GEVVZ) wird nachrichtlich aus der Fachplanung übernommen.~~

8. Städtebauliche Abwägung und Alternativprüfung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird eine tragfähige Grundlage für die geordnete städtebauliche Entwicklung am nördlichen Stadtrand geschaffen. Der Standort fügt sich in die bestehende Struktur aus Misch- und Gewerbeflächen ein und ist verkehrlich leistungsfähig angebunden. Die Verlagerung des Marktes reduziert Belastungen der Innenstadt und verbessert die Aufenthaltsqualität in den zentralen Bereichen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird unter anderem die Verkaufsfläche, die Lage des Baukörpers, Stellplätze, Grünflächen und Maßnahmen des Immissionsschutzes verbindlich geregelt

Prüfung Innenentwicklung:

Im Zuge der Standortsuche wurde geprüft, ob im Innenbereich geeignete Flächen zur Verfügung stehen. Aufgrund der erforderlichen Grundstücksgröße sowie der Anforderungen an Erschließung und Stellplätze konnten keine geeigneten Flächen im Stadtgebiet identifiziert werden. Die Realisierung des Vorhabens im Innenbereich ist daher ausgeschlossen.

Alternativprüfung:

Weitere alternative Standorte im Stadtgebiet wurden ebenfalls geprüft. Aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit, unzureichender Erschließungsmöglichkeiten oder nicht ausreichender Größe konnten weder im Innenbereich noch an anderen Standorten im Stadtgebiet geeignete Alternativen identifiziert werden. Die Abwägung ergibt, dass eine Innenentwicklung aus tatsächlichen und funktionalen Gründen nicht möglich ist und dem Vorhaben keine gleichwertigen Alternativstandorte gegenüberstehen. Das ausgewählte Grundstück stellt damit die einzig umsetzbare Lösung dar.

9. Umwelt und Fachbelange

Umweltbericht und Fachgutachten:

Der gemäß § 2a BauGB erforderliche Umweltbericht wird durch das Büro **die-grille Landschaftsarchitekten PartG mbB, Laufen**, erarbeitet. Dieser Bericht untersucht die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf Natur, Boden, Klima, Wasser, Landschaft und Artenschutz. Die Ergebnisse fließen in die Abwägung ein und bilden die Grundlage für die Festlegung von Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen.

Ergänzend wurde durch das **Ingenieurbüro Greiner, Germering**, ein Immissionsschutzgutachten erstellt, das die zu erwartenden Lärmbelastungen untersucht. Die Ergebnisse werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und führen dort zu konkreten Festsetzungen zum Schutz angrenzender Nutzungen.

Ausgleichsmaßnahmen:

Mit der Planung sind unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Die hierfür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens konkretisiert und außerhalb des Vorhabengrundstücks umgesetzt. Durch landschaftspflegerische Maßnahmen wird ein funktionaler Ausgleich hergestellt, sodass eine insgesamt verträgliche Bilanz erreicht werden kann.

10. Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan

Ein eigenständiger Landschaftsplan der Stadt Laufen liegt nicht vor. Die Belange von Natur und Landschaft werden daher im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch Fachgutachten berücksichtigt. Vorgaben des Landschaftsrahmenplans sowie des Regionalplans fließen in die Abwägung ein und werden bei der weiteren Planung beachtet.

11. Verfahrensverlauf und Genehmigung

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt, um die bauleitplanerischen Grundlagen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „EDEKA Arbisbichl“ zeitgleich zu schaffen. Der Stadtrat der Stadt Laufen hat den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans am gefasst und die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Parallel zur FNP-Änderung laufen weitere Abstimmungen, um die rechtssichere Umsetzung des Vorhabens zu gewährleisten:

- Ortsumfahrung B 20:
Teile des Plangebiets unterliegen einer Veränderungssperre im Zusammenhang mit dem abgeschlossenen Planfeststellungsverfahren, dessen Rechtskraft aufgrund anhängiger Klage derzeit gerichtlich überprüft wird. Der Vorhabenträger hat bereits Anträge auf Ausnahmegenehmigung gestellt, um die planungsrechtliche Sicherung und die spätere bauliche Umsetzung des Projekts zu ermöglichen.
- ABS 38 – Bahnanlagen:
~~Ein Teilbereich des Plangebiets befindet sich im Eigentum der Deutschen Bahn und ist als Bahnanlage gewidmet. Zugleich läuft ein Planfeststellungsverfahren für den Ausbau der ABS 38. Die Stadt Laufen und der Grundstückseigentümer steht hierzu in engem Austausch mit der Deutschen Bahn, um die betroffene Teilfläche zu erwerben und eine Entwidmung zu erwirken. Die Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt vorbehaltlich dieser Entwidmung.~~ Das geänderte Plangebiet unterliegt teilweise einer eisenbahnrechtlichen Veränderungssperre gemäß § 19 AEG im Zusammenhang mit dem laufenden Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der ABS 38 (PFA 3.5). Betroffen ist hierbei die in der Fachplanung vorgesehene dingliche Sicherung für Bahnanlagen (Nr. 108 des GEWVZ).

Diese parallel geführten Verfahren und Abstimmungen werden eng begleitet, um einen abgestimmten und rechtssicheren Planungs- und Genehmigungsprozess sicherzustellen.

12. Zusammenfassung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans schafft die Stadt Laufen die Voraussetzungen dafür, dass der bestehende EDEKA-Markt an den Stadtrand verlagert und dort in größerer und modernerer Form neu errichtet werden kann. Damit soll die Nahversorgung dauerhaft gesichert und gleichzeitig die Innenstadt vom Anlieferungs- und Kundenverkehr entlastet werden.

Die neue Verkaufsfläche bleibt innerhalb der vorgegebenen Grenzen des Regionalplans und wurde durch ein Gutachten als verträglich für die Innenstadt bewertet. Zudem werden Umwelt- und Artenschutzbelange, die Bodensituation sowie Fragen der Verkehrserschließung in den weiteren Planungsschritten detailliert untersucht und berücksichtigt.

Insgesamt trägt die Planung dazu bei, die Versorgung der Bevölkerung zu sichern, die städtebauliche Entwicklung des nördlichen Stadtrands geordnet weiterzuführen und die Rolle Laufens als gemeinsames Mittelzentrum mit Oberndorf zu stärken. Im Ergebnis der Abwägung überwiegen die Belange der Sicherung der Nahversorgung und der geordneten städtebaulichen Entwicklung gegenüber den entgegenstehenden Belangen.