

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 63 "EDEKA Arbisbichl"

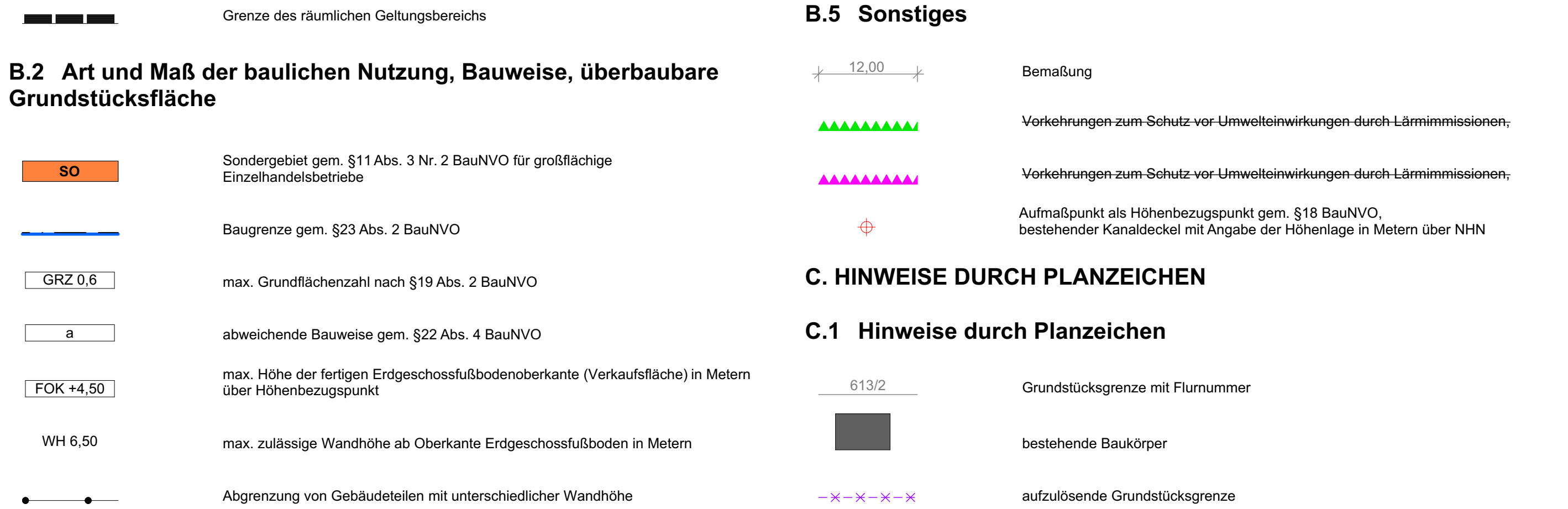
Präambel
Die Stadt Laufen erlässt gemäß §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauordnungsverordnung (BauNVO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZv) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "EDEKA Arbisbichl" mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

A. PLANZEICHNUNG

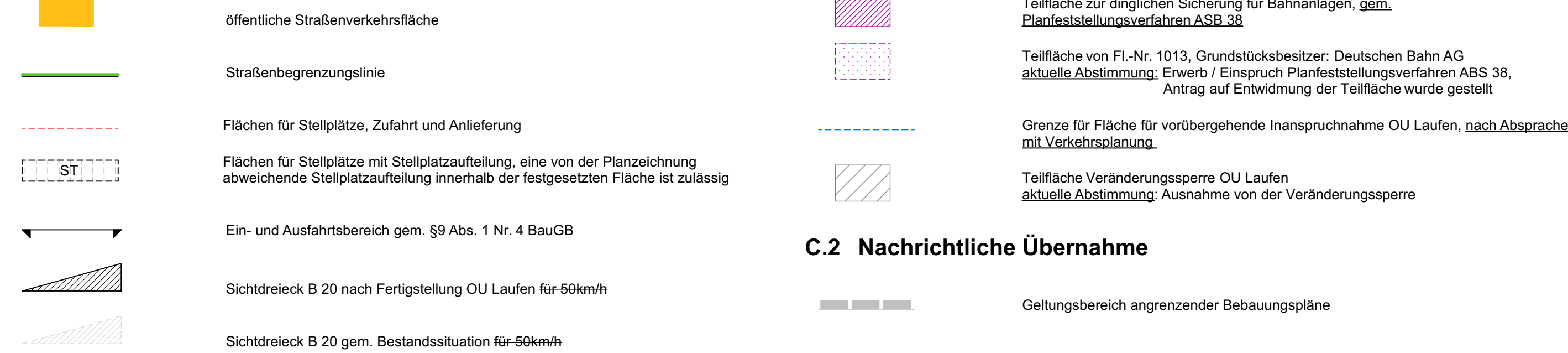


B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

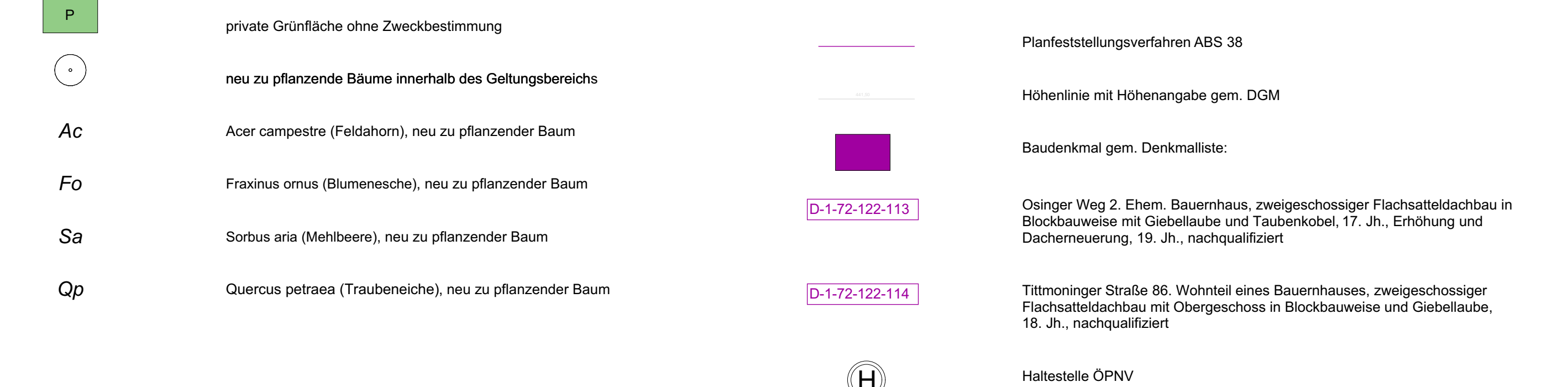
B.1 Allgemein



B.3 Erschließung, Verkehr und Nebenflächen



B.4 Grünordnung



D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Folgende Unterlagen sind Bestandteil der Satzung:

- Umweltbericht, in der Fassung vom 29.01.2026, der-grille Landschaftsarchitekten PartG mbH, Laufen
- Korrelische (Corns mas)
- Rote Heckenkirsche (Lonicer axylotum)
- Wildrose (Rosa multiflora)
- Wolliger Schneebal (Viburnum lantana)

D.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- D.1.1 Geltungsbereich**
Die Grenzen des Geltungsbereichs im Außenbereich werden gem. der Planzeichnung festgesetzt.
- D.1.2 Art der baulichen Nutzung**
Das Baugebiet ist als sonstiges Sondergebiet "großflächige Einzelhandelsbetriebe" gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Es sind folgende Nutzungen zulässig:
 - ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.930 m² und folgenden Bereichen:
 - Lebensmittelvollsortiment einschließlich Getränkeabteilung
 - Backshop mit Innen- und Außengastronomie
 - Metzgerei als Nebenbetrieb
 - Non-Food-Artikel ausschließlich als Randsortiment
 - Lagerräume, Sozialräume und Räume für die Verwaltung
 - Stellplätze gem. § 12 BauNVO
 - untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

- D.1.3 Maß der baulichen Nutzung**
Grundflächenzahl
 - a. Die zulässige Grundflächenzahl ist gem. § 19 Abs. 2 BauNVO mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.
 - b. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,80 überschritten werden.
 - c. Abweichung von § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche darüber hinaus bis zu einer maximalen GRZ von 0,82 überschritten werden, sofern die zusätzlichen Flächen auf den Stellplätzen mit sicherfähigen Belägen (z.B. Drainpflaster, Koppflaster, wasserbedingende Decke) ausgeführt werden.
- D.1.4 Höhenentwicklung und Geschossigkeit**
Wandhöhe
 - a. Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen der festgelegten Oberkante des Erdgeschossfußbodens (FOK) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika. Die maximale Höhe ist der Planzeichnung zu entnehmen.
 - b. Technische Bauteile, wie Kamine, Sonnenkollektoren, PV-Anlagen und Lüftungsanlagen, dürfen die festgesetzte Wandhöhe um 1,50 m überschreiten.

- FOK**
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (FOK) der Verkaufsfläche bezieht sich auf den festgelegten Höhenbezugspunkt. Die maximale Höhe beträgt 4,50 m.
- Geschossigkeit**
 - a) Für den westlichen Gebäudeteil ist eine maximale Wandhöhe von 8,20 m zulässig. In diesem Bereich sind ein Erdgeschoss (EG) und ein Obergeschoss (OG) erlaubt.
 - b) Für den östlichen Gebäudeteil ist eine maximale Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt. Gestattet sind hier ein Erdgeschoss (EG) und ein Untergeschoss (UG). Aufgrund der natürlichen Geländeneigung nach Osten darf das Untergeschoss im Bereich des tieferliegenden Geländes ganz oder teilweise aus dem Gelände hervortreten.

- Abstandsflächen**
Für die Abstandsflächenberechnung ist die Wandhöhe vom natürlichen Gelände aus zu messen (natürliche Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand).
- D.1.5 Bauweise**
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, deren Länge 50 m überschreiten darf. Die seitlichen Grenzabstände sind entsprechend den Festsetzungen dieser Satzung einzuhalten.
- D.1.6 Vortretende Bauteile**
Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind die nach Art. 6 Abs. 6 BayBO zulässigen Vorbauten wie Gesimse, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Vordächer, Eingangsüberdachungen, Außentreppe und Rampen zulässig, sofern die in der BayBO festgelegten Maße eingehalten werden.
- D.1.7 Nebenanlagen**
Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Anlieferung zulässig.

- Darüber hinaus sind folgende Anlagen innerhalb dieser Flächen ebenfalls zulässig:
 - a. Behaltungen für Einkaufswagen
 - b. überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellplätze
 - c. Flächen für saisonale Verkaufsstellen (z.B. Trafostationen, Lüftungsgeräte, Wärmepumpen oder gleichwertige, nachweislich wirksame Maßnahmen, entsprechend den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu verwenden. Wenn reines Glas verwendet wird, sollten die Gläser generell entspiegelt sein und einen Außenreflexionsgrad von max. 10 % aufweisen. In unmittelbarer Umgebung von großen Glasflächen ist auf dicke Vegetation und Fullstetten zu verzichten.
- D.1.8 Gebäudenähe**
Die Umsetzungen des Bebauungsplans sind so zu gestalten, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgetriggert werden. Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vorgesehenen Maßnahmen sind umzusetzen und fachlich durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten. Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist geeignet zu dokumentieren.

D.2 Grünordnerische Festsetzungen

- D.2.1 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern**
Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks, welche nicht für anderweitige Nutzungen wie Geh- und Fahrflächen, Verkaufsstellen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Fahrräder oder Einkaufswagen benötigt werden, sind zu begrünen und zu bepflanzen.
- Bäume**
Die Lage der Bäume erfolgt gemäß Planzeichnung; geringfügige Abweichungen sind zulässig. Die Pflanzung hat unmittelbar nach Fertigstellung des Gebäudes bzw. der Erschließung, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode, zu erfolgen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Bäume sollen sich gemäß ihrem natürlichen Habitus entwickeln und nicht geschnitten werden.
- Sträucher**
Die Sträucher sind als Heckpflanzung 1 bis 2-reihig zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Pflanzen und zwischen den Reihen beträgt ca. 1,5 m. Die Pflanzzeit soll im zeitigen Frühjahr oder Herbst sein. Die Gehölzpflanzung ist zweimal pro Jahr im Zeitraum von Juni bis September von Gras- bzw. Staudenpflanzungen freizuhalten.

- D.2.2 Extensive Dachbegrünung**
Flachdächer und flach geneigte Dächer des Hauptbaukörpers sind extensiv zu begrünen, sofern eine Nutzung für Photovoltaikanlagen nicht vorgesehen ist. Dachflächen von Nebenanlagen, Vordächern und ähnlichen untergeordneten Bauteilen sind hiervon ausgenommen.
- D.2.3 Arten und Pflanzliste**
Es sind ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 6.2 „Alpen“ zu verwenden.

- D.2.4 Arten und Pflanzliste**
Es sind Bäume in der Mindestpflanzqualität 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Entsprechend der Planzeichnung sind insgesamt 21 Bäume zu pflanzen. Davon entfallen:
 - 8 Stück als Acer campestre (Feldhorn)
 - 7 Stück als Sorbus aria (Mehlbere)
 - 5 Stück als Fraxinus ornus (Blumensche)
 - 1 Stück als Quercus petraea (Taubeneiche)

- Es sind Sträucher in der Mindestpflanzqualität 2 x verpfl., 4 Triebe, 80 - 100 cm zu pflanzen.
- D.2.5 Arten und Pflanzliste**
Es sind Bäume in der Mindestpflanzqualität 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Entsprechend der Planzeichnung sind insgesamt 21 Bäume zu pflanzen. Davon entfallen:
 - 8 Stück als Acer campestre (Feldhorn)
 - 7 Stück als Sorbus aria (Mehlbere)
 - 5 Stück als Fraxinus ornus (Blumensche)
 - 1 Stück als Quercus petraea (Taubeneiche)

- Es sind Sträucher in der Mindestpflanzqualität 2 x verpfl., 4 Triebe, 80 - 100 cm zu pflanzen.
- D.2.6 Arten und Pflanzliste**
Es sind Bäume in der Mindestpflanzqualität 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Entsprechend der Planzeichnung sind insgesamt 21 Bäume zu pflanzen. Davon entfallen:
 - 8 Stück als Acer campestre (Feldhorn)
 - 7 Stück als Sorbus aria (Mehlbere)
 - 5 Stück als Fraxinus ornus (Blumensche)
 - 1 Stück als Quercus petraea (Taubeneiche)

- Zugelassene Arten sind insbesondere:**
 - Feld-Rose (Rosa arvensis)
 - Gemeiner Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
 - Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
 - Hunds-Rose (Rosa canina)
 - Korrelische (Corns mas)
 - Rote Heckenkirsche (Lonicer axylotum)
 - Wildrose (Rosa multiflora)
 - Wolliger Schneebal (Viburnum lantana)

- Für alle neu anzulegenden Wiesen- und Rasenflächen ist ausschließlich gebietseigenes, heimisches Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.2 „Alpen“ zu verwenden.
- D.2.4 Freiflächenbegrünung**
a. Bei der Gestaltung der Freifläche ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
b. Die Wirksamkeit von sicherfähigen Belägen ist dauerhaft durch geeignete Bauweise und regelmäßige Pflege sicherzustellen.
- D.2.5 Grünfläche**
Die festgesetzte private Grünfläche ist Bestandteil des Baugrundstücks und gehört zur überbaubaren Grundstücksfläche des Bebauungsplans. Die Fläche ist dauerhaft als Grünfläche anzulegen und zu erhalten. Eine gärtnerische Gestaltung mit Sträuchern und Bäumen ist zulässig.

- D.2.6 Freiflächenbegrünung**
Die Gestaltung der nicht überbauten Fläche innerhalb des Geltungsbereichs richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.
- D.2.7 Ausstandsflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die dem ökologischen Ausgleich dienen)**
Zur Kompensation der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden gemäß § 1a BauGB folgende externen Ausgleichsflächen festgesetzt:
 - Ausgleichsfläche 1: Sillendorf**
Flurstück 2766/2, Gemarkung Salldorf, Gemeinde Salldorf-Surheim
Die Fläche ist dauerhaft als Ausgleichsfläche zur Entwicklung von artenreicher Feucht- und Nassweise festgesetzt. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, sind unzulässig.
 - Ausgleichsfläche 2: Knall**
Flurstück 2169, Gemarkung Leobendorf, Gemeinde Laufen
Die Fläche ist dauerhaft als Ausgleichsfläche zur Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland festgesetzt. Eine intensive Nutzung, insbesondere Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, sind unzulässig.

- Die Lage, Abgrenzung sowie die fachliche Ausgestaltung und Pflege der Ausgleichsflächen ergeben sich aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan. Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten und in ihrer ökologischen Funktion zu sichern. Eine anderweitige Nutzung ist unzulässig.
- D.2.8 Beleuchtung**
Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikels 11a, Bayerisches Naturschutzgesetz zu berücksichtigen:
 - Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden.
 - Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig.
 - Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.
 - Beleuchtungen in unmittelbarer Nähe von geschützten Landschaftsbestandteilen und Biotopen sind nur in Ausnahmefällen von der zuständigen Behörde oder mit deren Einvernehmen zu genehmigen.

- Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren.
 - a. Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LEDs zu gestalten. Die Farbtemperatur muss dabei zwischen 1800 bis max. 3000 Kelvin liegen.
 - b. Wegen der Wärmefreisetzung und der direkten Gefahr für Insekten dürfen nur voll abgeschlossene Lampengehäuse ohne Falterwerkung verwendet werden, deren Oberfläche sich nicht mehr als 60 °C aufheizt.
 - c. Die Beleuchtung der Stellplätze ist ausschließlich während der Geschäfts- und Arbeitszeiten sowie bis spätestens eine Stunde nach Geschäftsschluss zulässig.
 - d. Nach Ablauf dieser Frist ist die Stellplatzbeleuchtung vollständig auszuschalten. Hiervon ausgenommen ist eine gezielte, blendfreie Funktionsbeleuchtung im Bereich der E-Ladestationen, soweit diese aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich ist.
 - e. Die Beleuchtung der Gebäude ist spätestens eine Stunde nach Geschäftsschluss vollständig auszuschalten.
 - f. Beleuchtete Werbeanlagen, einschließlich der Schriftzüge „E“ und „Wir lieben Lebensmittel“ sowie des Einfahrtsspylons, sind spätestens ab 22:00 Uhr auszuschalten.
 - g. Die Gebäude- und Werbeleuchtung ist mit möglichst niedrigen Lichtmasten mit „Full Cut-Off-Leuchten“ (nachweislich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale) auszuführen.
 - h. Reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1 m über dem Boden) und ggf. mit Bewegungsmeldern umzusetzen.
 - i. Auf eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung während der Baulaufzeit ist zu verzichten. Die Bauarbeiten haben tagsüber stattzufinden.

- D.2.9 Vogelschutz**
Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Vergleisungen und transparente Flächen, die über die Größe einer üblichen Tür hinausgehen und frei sichtbar, unstrukturiert und ohne Kontrast (z.B. durch Vordach oder Stützen) ausgeführt werden, für Vogelsichtbar zu machen. Es ist gerümpeltes Vogelschutzglas mit einer flächendeckenden, ausreichend dichter Markierung (Abstand der Markierungen kleiner als eine Handbreite) über die gesamte Glasfläche oder gleichwertige, nachweislich wirksame Maßnahmen, entsprechend den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu verwenden. Wenn reines Glas verwendet wird, sollten die Gläser generell entspiegelt sein und einen Außenreflexionsgrad von max. 10 % aufweisen. In unmittelbarer Umgebung von großen Glasflächen ist auf dicke Vegetation und Fullstetten zu verzichten.
- D.2.10 Gehölzennähe**
a. Gehölzbeseitigungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße dürfen Gehölze nur außerhalb der Vogelgeburtszeit - also in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar - gefällt werden (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG).

- b. Die Entfernung von Wurzelstöcken ist zeitlich so zu steuern, dass keine Beeinträchtigungen besonders der streng geschützter Arten entstehen. Sofern erforderlich, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vorzusehen.
- D.2.11 Einfriedungen**
 - a) Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen, insbesondere innerhalb der festgesetzten Grünflächen, zulässig. Sie sind sockellos und mit einem Abstand von mind. 10 cm zum Boden zu errichten.
 - b) Stützmauern sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und dürfen eine Höhe von 0,80 m über Gelände nicht überschreiten.
- D.2.12 Artenschutz**
Die Umsetzung des Bebauungsplans ist so zu gestalten, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgetriggert werden. Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vorgesehenen Maßnahmen sind umzusetzen und fachlich durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten. Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist geeignet zu dokumentieren.

D.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- D.3.1 Dachgestaltung**
Es sind Flachdächer und fachgeneigte Dächer bis 10° zulässig. Notwendige Dachbelichtungen, aufgeständerte Photovoltaikanlagen sowie technische Einrichtungen sind zulässig, soweit sie die Attikahöhe um maximal 1m nicht überschreiten. Blitzschutzanlagen dürfen über die Attikahöhe, in einem technisch notwendigen Maß hinausgeführt werden.
- D.3.2 Fassadengestaltung**
Die Fassadengestaltung richtet sich nach den Festsetzungen und Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP).
- D.3.3 Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

- Werbeanlage am Gebäude**
a. Das Edeka-Werbelogo „E“ in Verbindung mit dem „Stubbahn“-Logo wird auf drei Seiten (Nordost-, Südost- und Nordwestseite), in einer Gesamtgröße von 5,33m Breite und 1,50m Höhe, an den Fassaden im Bereich der Attika angebracht.
b. Der Schriftzug „Wir lieben Lebensmittel“, in der Größe 10,76m Breite und 1,42m Höhe, ist einmalig an der Nordostfassade zulässig.
c. Werbung für die Bereiche Backerei und Metzgerei, jeweils in der Größe von 2,00m Breite und 1,00m Höhe, sind an der Nordwestfassade gestattet.
d. Der Schriftzug „Stubbahn, pur.echt.dahoam“, in der Größe 4,32m Breite und 2,00m Höhe, ist einmalig auf der Nordwestseite zulässig.
e. Zusätzliche Werbeanlagen am Gebäude können im Einzelfall zugelassen werden, sofern sie sich im Maßstab, Gestaltung und Anordnung in das Gesamtbild einfügen und die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigen.

- Werbeplakate und Fahnenmasten**
Fahnenmasten und freistehende Werbeplakate sind innerhalb der Flächen für Stellplätze und Zufahrten zulässig. Die Anzahl, die Höhe und die Gestaltung sind so zu wählen, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und eine sichere Verkehrsführung gewährleistet bleibt.
- Beleuchtung**
 - a. Die oben genannten Werbeanlagen dürfen beleuchtet ausgeführt werden.
 - b. Die Beleuchtung muss blendfrei und zurückhaltend erfolgen und darf keine erheblichen Lichtemissionen in angrenzende Nutzungen oder den öffentlichen Raum verursachen. Die Ausführung von hinterleuchteten oder indirekt beleuchteten Werbeanlagen ist zulässig. Sichtbare Leuchtmittel sind zu vermeiden.
 - c. Leuchtwerbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtprojektionen und grelle Farben sind unzulässig.
- D.3.4 Abstandsflächen**
Die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu den Abstandsflächen ist anzuwenden. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt wie in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, mindestens jedoch 3,0 m.

E. HINWEISE DURCH TEXT

- E.1.1 Altkanten und altlastenverdächtige Flächen**
Sollten während der Baumaßnahme Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast oder Ähnliches hinweisen, sind unverzüglich das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen. In diesem Fall sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich bis zur fachlichen Klärung einzustellen. Gegebenenfalls ist eine fachgutachterliche baubegleitende Überwachung der Erdarbeiten vorzusehen.
- E.1.2 Versorgungslösungen**
a. Bei Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt von Strom- und Telefonleitungen nicht beeinträchtigt wird.
b. Bei Baumaßnahmen ist das „Merktblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen 2013, zu beachten.
c. Bauvorhaben im Schutzbereich der Starkstromleitungen sind mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen abzustimmen.

- E.1.3 Kampfmittel**
Bei der Aufdeckung von Kampfmitteln ist die Stadt Laufen umgehend zu informieren. Jegliche Arbeiten sind umgehend einzustellen.

- E.1.4 Löschwasserreservierung**
Im Umfeld des Plangebiets befinden sich drei Hydranten mit einem Gesamtvolumenstrom von maximal ca. 90 m³/h. Die Bewertung der Löschwasserreservierung sowie ggf. erforderliche Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen der Objektpflicht eigenverantwortlich durch den beauftragten Brandschutzplaner zu prüfen.

- E.1.5 Wasserwirtschaftliche Hinweise**
Abwasserbeseitigung
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den öffentlichen Kanalschluss in Abstimmung mit dem zuständigen Abwasserbetrieb.
Niederschlagswasser
Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung, beispielsweise zur Gartenbewässerung oder für die WC-Spülung, wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Dabei ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private oder öffentliche Trinkwasserversorgungssystem entstehen.

- Starkniederschläge**
Nach den Hinweiskarten des UmweltAtlas Bayern besteht im Plangebiet ein erhöhtes Risiko für Oberflächenabfluss bei Starkregen. Es wird empfohlen, dies bei der Detailplanung der Gelände- und Entwässerungsgestaltung zu berücksichtigen, um Überflutungsschäden vorzubeugen.
- Grundwasser**
Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Gestaltungen einzuholen.
- E.1.6 Schutz des Bodens**
 - a. Der Oberboden, sofern vorhanden, ist zu Beginn aller Erdarbeiten fachgerecht abzuschleppen, getrennt vom Unterboden zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Eine Vermischung von Humushorizont und Unterboden ist zu vermeiden.
 - b. Verdichtete Flächen und im Rahmen des Baubetriebes beanspruchte Böden sind tiefgründig zu lockern, soweit dies für vorgesehene Begrünungsmaßnahmen erforderlich ist. Oberbodenmatten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.
 - c. Erdarbeiten sind bodenschonend durchzuführen. Bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben ist ein fachgerechter Bodenschutz sicherzustellen. Überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend den geltenden rechtlichen Vorgaben fachgerecht zu verwerten oder zu entsorgen.
 - d. Bei Bedarf sind geeignete Maßnahmen zur bodenkundlichen Baubegleitung vorzusehen.

- E.1.7 Baumschutz**
Bäume, Sträucher und sonstige Vegetationsflächen sind während der Bauausführung fachgerecht zu schützen, sodass keine Schäden durch Baumaßnahmen entstehen.
- E.1.8 Naturschutz**
Die Belange des Naturschutzes wurden im Umweltbericht sowie in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht und bewertet. Unter Berücksichtigung geeigneter konfliktvermeidender Maßnahmen, insbesondere einer angepassten zeitlichen Steuerung von Gebäuderückbau und der Baufeldrückbau, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vermieden werden. Für die vom Vorhaben betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der Vogelschutzrichtlinie bleibt der Erhaltungszustand bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen gewahrt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht dargestellt.

- E.1.9 Denkmalschutz**
a. Die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG sind zu beachten. Maßnahmen an oder im Umfeld von Baudenkmalern bedürfen der denkmalrechtlichen Erlaubnis.
b. Eventuell zu Tage tretende Baudenkmalmerkmale unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die zuständige Untere Denkmalbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).
- E.1.10 Altfahrradwirtschaft**
Betriebe und sonstige Nischenhaushalte haben die maßgeblichen abfallrechtlichen Bestimmungen der Gewerbeabfallverordnung sowie hinsichtlich der erforderlichen Restmülltonne die Bestimmungen der Altfahrradwirtschaftsordnung des Landkreises zu beachten.

- E.1.11 Emissionen durch die Bahn Eisenbahnbetriebliche Belange**
Durch den Eisenbahnbetrieb, sowie die Erhaltung und den Ausbau der Bahnanlagen entstehen Emissionen, wie Abgase, Funkenflug, Luft- und Körperschall, Abriebe z.B. durch Bremsstäube etc., die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
Betretten von Bahnanlagen und Baustellenauflösung
a. Das Betreten von Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und bedarf im Einzelfall einer Genehmigung der DB InfraGO AG. Während der Bauausführung dürfen Bahnanlagen weder betreten noch für Baustelleneinrichtung, Lagerung von Materialien oder das Abstellen von Geräten in Anspruch genommen werden. Der Eisenbahnbetrieb darf zu keiner Zeit beeinträchtigt oder gefährdet werden.

- Kran-, Hub- und Baugeräte**
 - a. Das Überschwenken von Bahnanlagen mit Kränen, Hub- oder Baugeräten ist unzulässig. Sofern ein Überschwenken nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, ist eine gesonderte Vereinbarung mit der Deutschen Bahn abzuschließen.
 - b. Abtragungen oder Aufschüttungen im Grenzbereich zu Bahnanlagen sind nicht zulässig. Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen ist jederzeit zu gewährleisten.
- Baustellensicherung und Verkehrssicherheit**
 - a. Entlang der Grenze zu den Bahnanlagen ist während der Bauzeit ein standssicherer Bauzaun als Betretungsschutz anzubringen.
 - b. Nach Herstellung der baulichen Anlagen ist das Grundstück dauerhaft und ohne Öffnungen zum Bahngelände hin einzufrieden bzw. durch eine Leitplanke abzugrenzen. Ein unbeabsichtigtes Einfahren in das Bahnbetriebsgelände ist baulich zu verhindern.

- Entwässerung**
Ab- und Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Eine Versickerung in Gleisnähe ist unzulässig.
- Begrünung im Bereich von Bahnanlagen**
Alle Neumpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen. Es sind die Vorgaben der DB-Konzernrichtlinie RI 882 „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Insbesondere gelten Mindestabstände zur Gleismitte von 8,0 m für klein- und mittelwüchsige Sträucher, 10 m für hochwüchsige Sträucher sowie 12 m für Bäume. Pflanzungen innerhalb der Rückschnittzone sind unzulässig. Die Pflanzabstände sind nach der jeweiligen Endwuchshöhe zu bemessen; ein Überhang auf Bahngelände ist zu vermeiden. Soweit von Anpflanzungen Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen, behält sich die Deutsche Bahn geeignete Maßnahmen vor.

- Beleuchtungen, Werbe- sowie Solar- und PV-Anlagen an Bahnstrecken**
Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen und Werbeanlagen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind zum Bahnbetriebsgelände hin blendfrei zu gestalten. Farbgebung und Strahlrichtung sind so auszurichten, dass Signalverwechslungen und Blendwirkungen ausgeschlossen werden. Sollte nach Inbetriebnahme eine Blendwirkung auftreten, sind geeignete Abschirmmaßnahmen vorzusehen.
- E.1.12 Anbauverbotszone nach § 9 FStG**
Entlang der bestehenden Bundesstraße B 20 sowie der geplanten Trasse der Ortsumgehung B 20 gilt gemäß § 9 Bundesstraßenverkehrsordnung (FStG) eine Anbauverbotszone von 20 m ab Fahrbahnrand.
Nach Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Traunstein bestehen derzeit weder für die bestehende B 20 noch für die künftige Ortsumgehung Ausbausabsichten, sodass die Anbauverbotszone für die Planung des Edeka-Neubaus aktuell nicht zu berücksichtigen ist.

- E.1.13 Vorhaben- und Erschließungsplan**
Auf weitere Regelungen im Vorhaben- und Erschließungsplan wird hingewiesen.
- E.1.14 Immissionsschutz**
Die Festsetzungen zum Thema Schallschutz basieren auf der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 225/18/2 vom 17.11.2025 des Ingenieurbüros Greiner, in welcher die Verträglichkeit des Lebensmittelmarktes mit der umliegenden Bebauung auf Grundlage der Anforderungen der TA-Lärm nachgewiesen wurde.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
Der Stadtrat der Stadt Laufen hat in der Sitzung vom gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden**
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

- Billigungs- und Auslegungsbeschluss**
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde vom Stadtrat in der Sitzung am gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

- Öffentliche Auslegung**
Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom bis statt. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel mit Schreiben vom

- Satzungsbeschluss**
Der Stadtrat der Stadt Laufen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom in seiner Sitzung am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

- Stadt Laufen, den
- Unterschrift
- Ausfertigung
- Stadt Laufen, den

- Unterschrift
- Satzungsbeschluss
Der Satzungsbeschluss zum dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Stadt Laufen, den

- Unterschrift

- Stadt Laufen, den

- Stadt Laufen, den

- Stadt Laufen, den

- Stadt Laufen, den

- Stadt Laufen, den

- Stadt Laufen, den

- Stadt Laufen, den

- Stadt Laufen, den