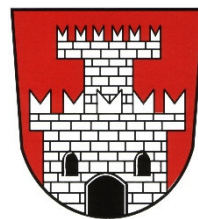
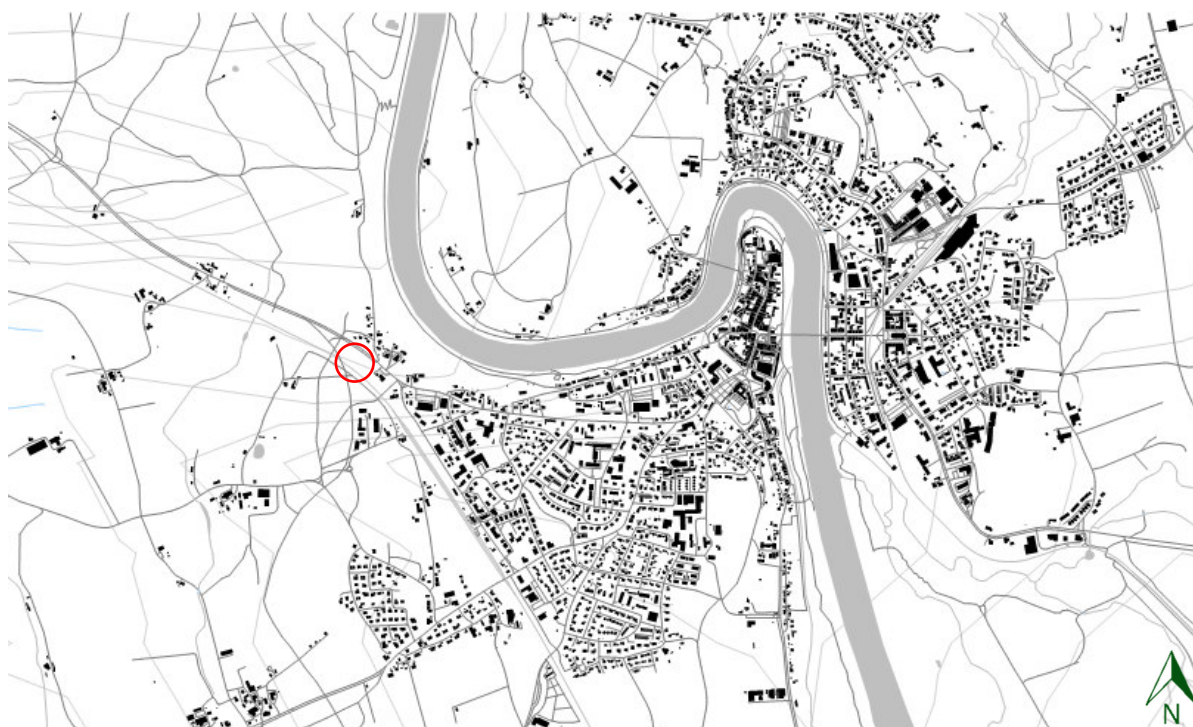


STADT LAUFEN
Landkreis Berchtesgadener Land



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 63 „EDEKA Arbisbichl“ mit integrierter Grünordnung



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

I. PLANUNGSGEGENSTAND	5
1. Vorhabenträger und Vorhabenbeschreibung	5
2. Veranlassung und Erforderlichkeit.....	5
3. Lage und Geltungsbereich.....	5
4. Planungsrechtliche Situation.....	7
5. Boden- und Gründungsverhältnisse	10
II. VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN	10
1. Vorhabenbeschreibung	10
2. Erschließungskonzept.....	11
III. PLANINHALT, FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	12
1. Städtebauliche Einordnung	12
2. Auswirkungenanalyse (Kurzfassung)	13
3. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
4. Grünordnerische Festsetzungen.....	17
5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
6. Hinweise	23
IV. UMWELTBELANGE UND SONSTIGE AUSWIRKUNGEN	27
1. Auswirkungen auf die Natur und Umwelt	27
2. Auswirkung auf den Verkehr	27
3. Auswirkung auf Wohnbedürfnisse, Arbeitsstätten, soziale Infrastruktur.....	28
4. Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild.....	28
5. Umweltprüfung /Umweltbericht gem. §2a BauGB	28
V. VERFAHRENSVERLAUF	29
1. Verfahrenswahl und -art.....	29
VI. RECHTSGRUNDLAGEN	30

ANLAGEN

Planungsgrundlagen

- Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 63 „EDEKA Arbisbichl“ (Planzeichnung, Textteil), erstellt durch Magg Architekten PartG mbB, Freilassing, Stand: ~~10.02.2026~~ 11.05.2026
- Vorhaben- und Erschließungsplan, 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, **geändert 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**
- **Gutachterliche Stellungnahme zum vorgesehenen Stellplatzangebot des geplanten neuen Edeka-Marktes in Laufen (Salzach), CIMA Beratung + Management GmbH, 10.05.2026**

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Vorhabenträger und Vorhabenbeschreibung

Vorhabenträger des Bauleitverfahrens ist gem. § 12 BauGB die Stubhann Laufen Grundstücks GmbH, Gottfried-Dachs-Straße 8, 83410 Laufen. Die Gesellschaft ist Eigentümerin ~~des Grundstücks~~ **der Grundstücke** mit der Flurnummer 614 **und der Fl.-Nr. 1013/18**, beide Gemarkung Leobendorf, und plant dort die Errichtung eines EDEKA-Markts mit zugehörigen Stellplätzen, Anlieferflächen und Nebenanlagen. Vorgesehen ist ein eingeschossiges Marktgebäude mit einer Verkaufsfläche von rund 1.930 m² sowie ergänzenden Büro-, Neben- und Technikbereichen. Erschließung und Anlieferung erfolgen über die Titmoninger Straße. Auf dem Grundstück entstehen insgesamt ~~426~~ **128** Stellplätze für Kundschaft und Mitarbeitende. Das Vorhaben ist im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) detailliert dargestellt und bildet die Grundlage der städtebaulichen Planung.

2. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass der Planung ist das Vorhaben der Stubhann Laufen Grundstücks GmbH, den bestehenden EDEKA-Markt in der Gottfried-Dachs-Straße 8 in Laufen an den nördlichen Ortsrand zu verlagern und durch einen größeren, modernen Neubau zu ersetzen. Der aktuelle Standort liegt innerstädtisch in einem dicht bebauten Bereich und weist erhebliche städtebauliche und verkehrliche Defizite auf. Die Zufahrt erfolgt über enge Straßen, die weder den Anforderungen des Kundenverkehrs noch den regelmäßigen LKW-Anlieferungen gerecht werden. Zudem sind die vorhandenen Stellplätze stark begrenzt und entsprechen nicht mehr den Anforderungen eines zeitgemäßen Einzelhandelsstandorts.

Das neue Grundstück bietet ausreichend Fläche für einen modernen Verbrauchermarkt mit zeitgemäßer Infrastruktur, großzügigen Stellplätzen und optimierten Anlieferzonen. Mit der Verlagerung wird die Nahversorgung für Laufen und das Umland langfristig gesichert und zugleich die innerörtliche Verkehrssituation deutlich entlastet. Die Lage im unmittelbaren Bereich der geplanten Ortsumfahrung der B 20 verbessert die Erreichbarkeit zusätzlich und trägt zur städtebaulichen Aufwertung des Gebiets bei. Dadurch entsteht ein nachhaltiges Entwicklungspotenzial für gewerbliche Nutzungen am Stadtrand, das sich sinnvoll in die bereits als Misch- und Gewerbegebiet ausgewiesene Umgebung einfügt und im besonderen öffentlichen Interesse liegt.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines modernen Verbrauchermarktes mit rund 1.930 m² Verkaufsfläche in Laufen zu schaffen. Auf Grundlage der CIMA-Auswirkungsanalyse (28.08.2025) wurde bestätigt, dass diese Verkaufsflächengröße die nach der Systematik des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zulässige Obergrenze von ca. 2.316 m² unterschreitet. Das Vorhaben ist damit landesplanerisch zulässig und steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Regionalplanung.

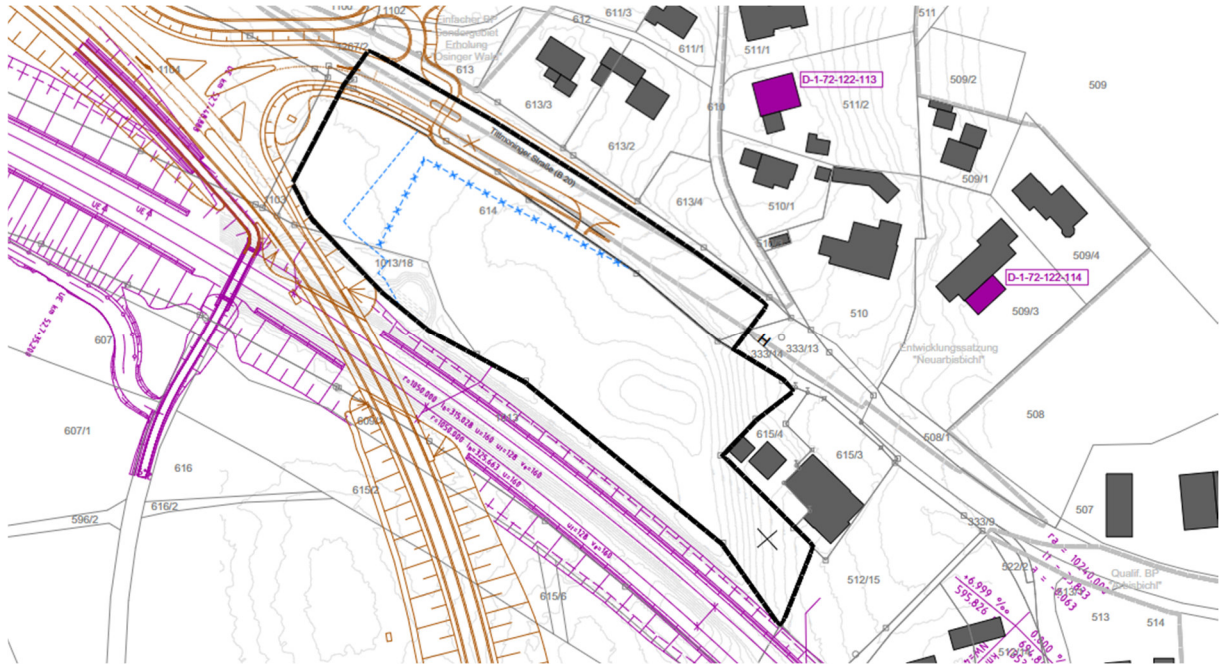
Mit der Festsetzung wird die Nahversorgung für Laufen und das Umland langfristig gesichert und die gemeinsame Mittelzentrumsfunktion Laufen/Oberndorf gestärkt. Gleichzeitig werden die Belange des Umwelt- und Immissionsschutzes, der Landschaftsentwicklung sowie einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung berücksichtigt, sodass das Vorhaben auch unter diesen Gesichtspunkten als verträglich eingestuft werden kann.

3. Lage und Geltungsbereich

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 9.000 m² und beinhaltet ~~das~~ **die Grundstücke** mit der Flurnummer 614 **und 1013/18**, beide Gemarkung Leobendorf. Die endgültige Größe ergibt sich nach Abtretungen von Teilflächen für die Ortsumfahrung der B 20 und an die Deutsche Bahn im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens.

Zusätzlich ist der Vorhabenträger derzeit intensiv damit beschäftigt, eine Teilfläche von ca. 500m² der Flurnummer 1013 von der Deutschen Bahn zu erwerben. Diese Fläche ist essenziell, um das Grundstück baulich zu entwickeln und die geplante Einzelhandelsnutzung optimal umzusetzen. Durch diesen Erwerb wird sichergestellt, dass die städtebauliche und verkehrliche Erschließung des Gebiets vollständig gewährleistet ist. Die laufenden Verhandlungen und Planungen verdeutlichen das Engagement des Vorhabenträgers, die Voraussetzungen für die Realisierung des Projekts zu schaffen und gleichzeitig die Anforderungen der umliegenden Infrastrukturprojekte zu berücksichtigen.



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

Eigentums- und Rechtsverhältnisse

Die Stubhann Laufen Grundstücks GmbH, Gottfried-Dachs-Straße 8, 83410 Laufen ist Eigentümerin des Grundstücks der Grundstücke mit den Flurnummern 614 und 1013/18, beide Gemarkung Leobendorf.

Eine Teilfläche des Geltungsbereichs (Flurnummer 1013, Größe: ca. 500m²) befindet sich aktuell im Besitz der Deutschen Bahn. Der Vorhabenträger ist derzeit intensiv mit mehreren Stellen der Bahn in Kontakt, um diese Fläche zu erwerben. Der Verkauf sowie die Entwicklung der Fläche werden aktuell geprüft. Zusätzlich Die ehemalige Teilfläche der Fl.-Nr. 1013 wurde mit Bescheid des Eisenbahn-Bundesamtes gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt, als Fl.-Nr. 1013/18 neu gebildet und befindet sich mittlerweile im Eigentum des Vorhabenträgers. Es wird eine kleine Teilfläche des Vorhabenträgers im südlichen Bereich des Grundstücks (ca. 15 m²) im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens der Bahn mit einer Dienstbarkeit (Teilfläche für die „dingliche Sicherung für Bahnanlagen (DT)“ (Nr. 108) gem. Grunderwerbsplan 05.05 im Planfeststellungsverfahren ABS 38) belegt. Diese Fläche unterliegt der eisenbahnrechtlichen Veränderungssperre gem. § 19 AEG.

Der Vorhabenträger steht außerdem in engem Kontakt mit der Regierung von Oberbayern und dem Staatlichen Bauamt Traunstein, um eine Ausnahme von der Veränderungssperre sowie eine Vereinbarung zu erwirken. Ziel ist es, Teilflächen der im Planfeststellungsverfahren der Ortsumfahrung B 20 ausgewiesenen Flächen bereits vorzeitig nutzen zu können.

Stadträumliche Ausgangssituation

Das Grundstück (Fl.-Nr. 614, Gemarkung: Leobendorf) liegt im nordwestlichen Bereich des Stadtgebietes Laufen und befindet sich im Übergangsbereich zwischen bestehender gewerblicher/ mischgenutzter Bebauung und landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Im Nordwesten wird das Grundstück durch ein Waldgebiet begrenzt, welches künftig durch die neue Ortsumfahrung der B 20 ersetzt wird. Im Osten grenzt das Grundstück an die Tittmoninger Straße (B 20). Südöstlich schließt sich direkt ein Misch- und Gewerbegebiet an. Westlich verläuft die Bahntrasse München-Mühldorf-Freilassing-Grenze D/A-Simbach-Grenze D/A, die gemäß dem laufenden Planfeststellungsverfahren ABS 38 zweigleisig ausgebaut werden soll. **Das Grundstück Fl.-Nr. 1013/18 liegt am nordwestlichen Rand des Grundstücks Fl.-Nr. 614 und wird von diesem sowie der angrenzenden Bahnlinie umschlossen.**

Aktuell ~~ist das~~ **sind die** Grundstücke ~~unbebaut und besteht~~ **bestehen** aus Wiesenflächen sowie einem kleinen Waldstreifen. Die geplanten Verkehrsbauwerke, insbesondere die Ortsumfahrung B 20 und der Ausbau der Bahnstrecke ABS 38, werden das Grundstück künftig vollständig umschließen und es von der freien Landschaft abgrenzen.

Diese Lage bietet eine hervorragende verkehrliche Anbindung und macht das Grundstück zu einem idealen Standort für die geplante Einzelhandelsentwicklung.



Luftaufnahme | genordet | maßstabslos | Quelle: Bayernatlas | Datum: 13.08.2025

4. Planungsrechtliche Situation

Raumordnungsgesetz (ROG):

Das Raumordnungsgesetz (ROG) bildet die Grundlage für die überörtliche Abstimmung des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Das Vorhaben entspricht den Vorgaben des ROG, da es die Entwicklung eines Mittelzentrums stärkt und die flächensparende Siedlungsentwicklung fördert. Die Nähe zur geplanten Ortsumfahrung B 20 und zum Ausbau der Bahnstrecke ABS 38 unterstützt die verkehrliche Anbindung und die überregionale Bedeutung des Standorts.

Landes- und Regionalplanung:

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013, mit einer Teilfortschreibung vom 01. Juni 2023, definiert die raumordnerischen Ziele und Grundsätze für die Entwicklung von Siedlungen, Verkehrsnetzen und Einzelhandelsstandorten. Das Vorhaben fügt sich in die Zielsetzungen des LEP ein, insbesondere:

Zentrale-Orte-Prinzip (§ 2.1 LEP): Stärkung der Stadt Laufen als Mittelzentrum in Verbindung mit der grenznahen Schwesternstadt Oberndorf bei Salzburg.

Einzelhandelssteuerung (§ 3.2.3 LEP): Zulässigkeit von großflächige Einzelhandelsbetriebe in Mittelzentren, Orientierung der Größe erfolgt in Abhängigkeit vom Versorgungsbedarf des Zentralortes

Flächensparende Siedlungsentwicklung (§ 3.1.2 LEP): Das Vorhaben nutzt eine bereits erschlossene Fläche und vermeidet zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.

Verkehrliche Anbindung (§ 6.1 LEP): Die Lage an der B 20 und die Nähe zur Bahnstrecke ABS 38 fördern die Erreichbarkeit und die Integration in regionale und überregionale Verkehrsnetze.

Der Bebauungsplanentwurf steht mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans 18 für die Region Südostoberbayern in Einklang:

Zentrale-Orte-Struktur (Kapitel B I 1.1.2 RP18): Die Stadt Laufen wird zusammen mit der Schwesternstadt Oberndorf bei Salzburg als Mittelzentrum eingestuft. Der geplante großflächige Einzelhandelsmarkt trägt zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung und zur Stärkung der zentralörtlichen Funktion bei. Dies entspricht dem Ziel B I 1.1.2, die Versorgungssicherheit in ländlich geprägten Bereichen zu gewährleisten.

Siedlungsentwicklung (Ziel B II 1.1.1 RP18): Die geplante Entwicklung erfolgt in Anbindung an bestehende Siedlungsbereiche im Westen der Stadt Laufen. Die Erschließung ist gesichert. Die geplante Nutzung steht im Einklang mit dem Ziel einer räumlich konzentrierten Siedlungsentwicklung und der sparsamen Inanspruchnahme von Grund und Boden.

Einzelhandelsentwicklung (Ziel B II 3.2 RP18): Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen in den zentralen Orten konzentriert werden, um eine flächendeckende Grundversorgung sicherzustellen und die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte zu stärken. Das Vorhaben entspricht dieser Vorgabe, da es dem bestehenden Einzelhandelsstandort dient und eine innerregionale Versorgungslücke im Nahbereich von Laufen schließt.

Verkehr und Erreichbarkeit (Kapitel B IV RP18): Die geplante Maßnahme ist verkehrlich über die bestehende Infrastruktur gut angebunden. Eine Anbindung für motorisierten Individualverkehr sowie für den Fuß- und Radverkehr ist gesichert. Zudem liegt eine Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung.

Landes- und Regionalplanung / LEP-Konformität

Um die Auswirkungen des Projektes auf die Landes- und Regionalplanung abschätzen zu können, wurde durch die CIMA-Beratung + Management GmbH ein Gutachten erstellt. Auf Basis der Kaufkraft im erweiterten Nahbereich (Laufen + Oberndorf, zusammen ca. 13.638 Einwohner) ergibt sich nach LEP-Berechnung eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 2.316 m². Mit der geplanten Verkaufsfläche von 1.930 m² liegt das Vorhaben deutlich darunter und erfüllt damit das Ziel 5.3.3 „Zulässige Verkaufsflächen“. Gleichzeitig zeigt die Analyse, dass durch das Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Laufen oder im Umland zu erwarten sind. Das Vorhaben ist somit LEP-konform; die Konzentration im Mittelzentrum Laufen/Oberndorf wird gestärkt.

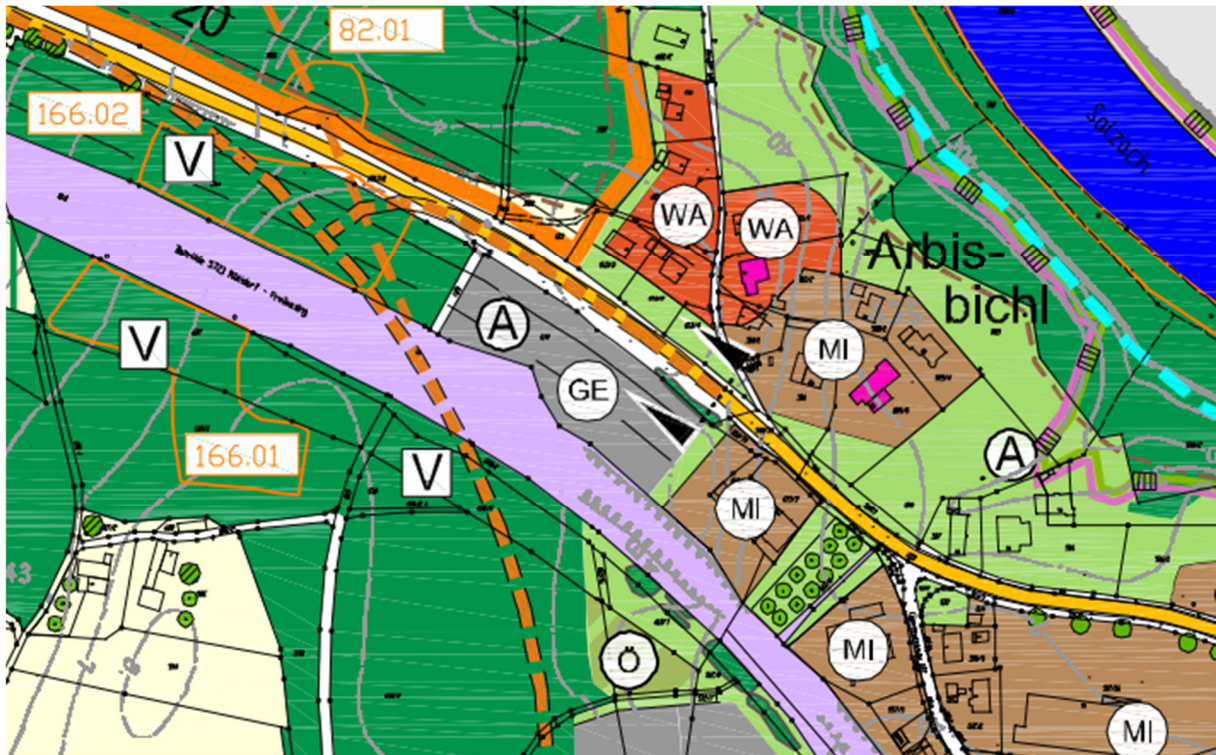
(Hintergrundquelle: Gutachten der CIMA-Beratung + Management GmbH, Kapitel 5.3 Zulässige Verkaufsfläche, S.32 und Kapitel 6 Zusammenfassung und abschließende Bewertung, S.34)

Flächennutzungsplan:

Das Plangebiet wird im rechtswirksamen „Flächennutzungsplan + Landschaftsplan der Stadt Laufen“, vom 15.03.2011, als Baufläche dargestellt. Das Vorhaben liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Derzeitig ist das Gebiet in drei Nutzungsarten gegliedert: Der westliche Teil ist als Gewerbegebiet (GE) und der östliche Teil als Mischgebiet (MI) festgelegt. Getrennt werden die beiden Nutzungen durch einen Grünstreifen ohne Zweckbestimmung. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich, um das Grundstück zukünftig als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO) ausweisen zu können.

Die Paralleländerung des Flächennutzungsplans zur Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel (SO) ist mit der landesplanerischen Zulässigkeit nach LEP (Ziel 5.3.3) abgestimmt und wird durch die Ergebnisse der CIMA-Auswirkungsanalyse (28.08.2025) gestützt.



Ausschnitt Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Laufen | genordet | maßstabslos | Quelle: Stadt Laufen

Innerstädtisches Entwicklungskonzept (ISEK)

Das städtebauliche Interesse an der Entwicklung des Standorts ergibt sich insbesondere aus den Zielen der Stadt Laufen, wie sie im derzeitigen „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept“ (ISEK) formuliert werden. Darin wird u. a. die Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandorts Laufen unter Berücksichtigung der grenzüberschreitenden Nachbarschaft zur Schwesterstadt Oberndorf bei Salzburg angestrebt. Des Weiteren wird untersucht, wie die städtebauliche Reaktion auf die möglichen Entlastungseffekte durch die geplante Verlegung der B 20 ist.

Benachbarte Bebauungspläne

Angrenzende/Umliegende Bebauungsplan sind:

- a. Einfacher Bebauungsplan: Sondergebiet Erholung „Osinger Wald“
- b. Entwicklungssatzung „Neuarbisbichl“
- c. Qualifizierter Bebauungsplan „Hauspoint“
- d. Qualifizierter Bebauungsplan „Arbisbichl“

5. Boden- und Gründungsverhältnisse

Der Vorbericht zum Bodengutachten von Dr. Stefan Kellerbauer (September 2025) bestätigt, dass das Plangebiet aus geotechnischer Sicht grundsätzlich bebaubar ist. Der Untergrund besteht überwiegend aus gemischtkörnigem, teils bindigem Moränenmaterial, das in der Regel mitteldicht gelagert ist. Lokal treten verfestigte Lagen („Nagelfluh“) sowie inhomogene Schichtungen auf.

Für die Gründung der geplanten Gebäude und Verkehrsflächen wird ein Gründungspolster aus Frostschutzkies vorgesehen. Auf Grundlage der ermittelten Bodenkennwerte ist eine Flachgründung mit Streifen- und Einzelfundamenten möglich. Punktfundamente sollten nach Möglichkeit zusammengefasst werden, um ein gleichmäßiges Setzungsverhalten sicherzustellen.

Darüber hinaus belegt der Vorbericht, dass der Untergrund ausreichend durchlässig ist (kf-Wert zwischen 1×10^{-4} und 1×10^{-5} m/s) und im Bereich des Baufeldes kein Grundwasser ansteht. Diese Ergebnisse bestätigen, dass eine ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist.

Das vollständige Bodengutachten wird nach Vorliegen der Laborergebnisse finalisiert und in den weiteren Verfahrensschritten berücksichtigt. Für die abschließende Ausführungsplanung wird eine detaillierte Abstimmung mit dem Bodengutachter erfolgen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan war das Gebiet als Altlastenverdachtsfläche (Kennzeichnung „A“) dargestellt. Auf Grundlage der historischen Erkundung (Mull & Partner, 19.08.2010) ~~sowie der aktuellen Baugrunduntersuchungen durch Herrn Dr. Kellerbauer~~ wurde der Verdacht ausgeräumt; relevante Altablagerungen sind nicht vorhanden. **Ergänzend wurden durch Herrn Dr. Kellerbauer im Rahmen des Baugrundgutachtens mehrere Schürfungen auf dem Grundstück durchgeführt, bei denen ebenfalls keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen festgestellt wurden. Die bisherigen Erkenntnisse bestätigen somit die Ausräumung des Altlastenverdachts.**

II. VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

1. Vorhabenbeschreibung

Vorgesehen ist der Neubau eines eingeschossigen EDEKA-Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von rund 1.930 m². Ergänzend entstehen die erforderlichen Neben- und Funktionsbereiche, darunter Backshop, Lager- und Kühlflächen, Sozialräume sowie die erforderlichen Technikflächen. Ziel des Projekts ist die langfristige Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung in der Stadt Laufen und ihrem Umland.

Gebäude- und Fassadengestaltung

Der Markt wird als kompakter Baukörper mit Flachdach errichtet. Im Gebäudeteil zur Bahn ist zusätzlich ein Obergeschoss vorgesehen, in dem Büro-, Verwaltungs- und Aufenthaltsbereiche für die Marktleitung und das Personal untergebracht werden. Im südöstlichen Bereich des Gebäudes wird ein Untergeschoss realisiert, das aufgrund der abfallenden Topografie in diesem Bereich des Grundstücks teilweise in Erscheinung treten wird.

Das Dach erhält eine extensive Begrünung sowie Photovoltaikanlagen zur Eigenstromnutzung. Die Fassaden werden standortverträglich gestaltet: Zur Straßenseite ist eine strukturierte Holzfassade, zur Stellplatzseite eine Glasfassade zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und zur Bahnseite eine robuste Beton- oder Putzfassade vorgesehen. Über der Glasfassade im Eingangsbereich ist ein tiefes Vordach geplant, dessen Vorderkante mit Holzlamellen ausgeführt wird. Diese strukturieren und gliedern den Eingangsbereich.

Das Gebäude wird zudem barrierefrei erschlossen und mit energieeffizienter Haustechnik ausgestattet. Moderne LED-Beleuchtung und Systeme zur Wärmerückgewinnung tragen zur Reduzierung des Energieverbrauchs bei und leisten einen Beitrag zur nachhaltigen Betriebsführung.

Außenanlagen, Begrünung und ökologische Maßnahmen

Die Außenflächen werden durch Baum- und Strauchpflanzungen strukturiert. Zur Unterstützung der Niederschlagswasserbewirtschaftung werden abschnittsweise sickerfähige Beläge eingesetzt. Für die Bepflanzung werden **überwiegend ausschließlich** heimische, klimaangepasste Arten verwendet.

Großflächige Verglasungen werden mit Vogelschutzglas ausgeführt, um Kollisionen zu vermeiden. Die Außenbeleuchtung wird insektenfreundlich gestaltet, um negative Auswirkungen auf nachtaktive Insekten zu minimieren.

Nachhaltigkeit und Energie

Das Vorhaben verfolgt einen nachhaltigen Ansatz: Neben Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung kommen energieeffiziente Systeme zur Beheizung, Kühlung und Beleuchtung zum Einsatz. Ziel ist es, den Energiebedarf zu minimieren, die CO₂-Emissionen zu senken und die Umweltbelastungen des Betriebs dauerhaft zu reduzieren.

2. Erschließungskonzept

Die verkehrsplanerische Bearbeitung des Vorhabens wurde durch die S.A.K Ingenieurgesellschaft mbH, Traunstein durchgeführt. Im Rahmen dieser Bearbeitung wurden das Erschließungskonzept, die Stellplatzorganisation, die Zu- und Abfahrtsregelungen sowie die innere Verkehrsführung erarbeitet und mit den zuständigen Fachbehörden – insbesondere dem Staatlichen Bauamt Traunstein – abgestimmt. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan sowie in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingeflossen und bilden die Grundlage der verbindlichen Festsetzungen zur verkehrlichen Erschließung.

Verkehrliche Anbindung.

Die äußere Anbindung erfolgt über die Tittmoninger Straße (B 20) östlich des Plangebiets. Eine separate Ein- und Ausfahrt stellt die geordnete Zu- und Abfahrt zum Kundenparkplatz sowie zur Anlieferzone sicher. Der Lieferverkehr nutzt die Fahrgassen zum Wenden und fährt rückwärts in die geschützte Andienzone ein. Aufgrund der typischerweise frühmorgendlichen Lieferfenster (außerhalb der Hauptfrequenzzeiten) sind keine signifikanten Konflikte zwischen Kunden- und Lieferverkehr zu erwarten; die Leistungsfähigkeit der Anbindung ist gewährleistet.

Fuß- und Radverkehr / ÖPNV.

Entlang der B 20 bestehen Geh- und Radwege, die eine sichere Erreichbarkeit auch für den nicht motorisierten Verkehr ermöglichen. Eine Bushaltestelle liegt fußläufig; der Standort ist damit an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Stellplätze und interne Erschließung.

Der Stellplatzbedarf wird vollständig auf dem Grundstück abgedeckt. Vorgesehen sind ca. ~~426~~ **128** PKW-Stellplätze, einschließlich barrierefreier Stellplätze und Ladepunkten für Elektrofahrzeuge **mit Überdachung**. Ergänzend werden überdachte Fahrradabstellanlagen in ausreichender Zahl errichtet.

Rahmenbedingung Ortsumfahrung B 20.

Nordwestlich des Grundstücks ist die Ortsumfahrung B 20 vorgesehen, die die Tittmoninger Straße künftig verkehrlich entlastet. In der Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Traunstein (Schreiben vom 28.07.2025) wurde festgehalten, dass ein Linksabbieger in die Grundstückszufahrt nicht erforderlich ist, da mit Inbetriebnahme der Ortsumfahrung eine deutliche Verkehrsentslastung der B 20 zu erwarten ist.

Technische Erschließung (Ver- und Entsorgung).

Das Vorhaben wird an die vorhandenen Netze für Strom, Trinkwasser, Telekommunikation sowie an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über eine ortsnahe Rückhaltung und kontrollierte Versickerung auf dem Grundstück.

III. PLANINHALT, FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

1. Städtebauliche Einordnung

Art und Umfang der Nutzung

Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines modernen, überwiegend eingeschossigen EDEKA-Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von rund 1.930 m². Neben der Hauptverkaufsfläche entstehen ein Backshop mit Innen- und Außengastronomie, eine Leergutannahme, Lagerräume, Kühl- und Tiefkühlbereiche sowie weitere Nebenräume. Im teilweisen ausgebauten Obergeschoss werden Büro- und Sozialräume für die Mitarbeitenden untergebracht, während im südöstlichen Untergeschoss die Haustechnikräume angeordnet sind. Das Flachdach ist überwiegend mit einer Photovoltaikanlage belegt, während Teilbereiche extensiv begrünt werden.

Die Anlieferung erfolgt über die allgemeine Zufahrt, die auch von den Kunden genutzt wird. Die Stellplatzflächen sind so gestaltet, dass Lieferfahrzeuge diese durchfahren, in der Fahrgasse wenden und anschließend rückwärts in die überdachte Anlieferzone einfahren können.

Insgesamt werden auf dem Grundstück 426 128 Stellplätze, davon 14 separate Stellplätze für Mitarbeiter im Süden des Marktes und 442 114 Parkplätze für Kunden, zum Teil mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge. Zusätzlich werden im Eingangsbereich überdachte Fahrradstellplätze in ausreichender Anzahl bereitgestellt.

Die Außenanlagen werden durch Grünflächen und Baumpflanzungen ergänzt, um eine städtebaulich verträgliche Einbindung zu gewährleisten.

Die geplante Verkaufsfläche des EDEKA-Marktes beträgt ca. 1.930 m². Damit liegt sie zwar oberhalb der für Nahversorgungsprojekte in Mittelzentren üblichen 1.200 m²-Orientierungsgröße, jedoch unterhalb der nach der Systematik des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zulässigen Verkaufsflächenobergrenze von ca. 2.316 m².

In einer Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 10.03.2025 sowie in der CIMA-Auswirkungsanalyse (28.08.2025) wurde bestätigt, dass das Vorhaben landesplanerisch zulässig ist. Die Stadt Laufen wird mit der Stadt Oberndorf bei Salzburg als gemeinsames Mittelzentrum ausgewiesen und gilt daher grundsätzlich als geeigneter zentraler Ort für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs.

Die Steuerung solcher Projekte gemäß LEP erfolgt durch die Regelungen zu Lage und zulässiger Verkaufsfläche (LEP 5.3.1 bis 5.3.3). Die Regierung von Oberbayern hob hervor, dass das Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt bewertet wird und daher in den Anwendungsbereich des LEP fällt. Gleichzeitig wurde betont, dass die Lage am nördlichen Ortseingang an der B 20 als städtebaulich integriert betrachtet werden kann, sofern die verbrauchernahe Versorgung und die Funktionsfähigkeit des Mittelzentrums nicht beeinträchtigt werden.

Diese Einschätzung bildet eine wichtige Grundlage für die weitere Planung und Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

Einbindung in die Umgebung

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Stadteingang von Laufen in einem Bereich mit gemischter Nutzung. Nördlich und östlich schließen Wohn- und Gewerbeflächen an, südlich verläuft die Bahntrasse, westlich befinden sich überwiegend Freiflächen. Durch die Lage an der B 20 ist das Grundstück verkehrlich sehr gut erschlossen und sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch über den Fuß- und Radweg entlang der B 20 und eine fußläufig erreichbare Bushaltestelle an den ÖPNV angebunden.

Zukünftig wird das Grundstück im Westen, Norden und Osten von Verkehrsbauwerken umschlossen sein, da sowohl die geplante Ortsumfahrung der B 20 als auch der zweigleisige Ausbau der Bahnstrecke ABS 38 umgesetzt werden. Diese Entwicklung führt dazu, dass das Grundstück städtebaulich betrachtet das logische Ende der Entwicklung der Stadt Laufen darstellt. Die Lage und die umgebenden

Verkehrsbauwerke schaffen klare räumliche Grenzen, die eine geordnete städtebauliche Integration des Vorhabens ermöglichen.

Integration in bestehende Ortsstruktur

Südlich des Plangebiets schließt ein Mischgebiet an, das sowohl Wohn- als auch gewerbliche Nutzungen umfasst. In fußläufiger Entfernung befinden sich zudem eine Drogerie (Rossmann) und ein Supermarkt (Aldi), die den Standort ergänzen. Im südlich angrenzenden Bereich befinden sich Einfamilienhäuser sowie ein Gewerbebetrieb.

Das geplante Gebäude grenzt nach Süden nahtlos an die bestehende Bebauung an. Die Stellplätze sind bewusst zum Ortsrand hin und in Richtung der künftig geplanten Ortsumfahrung der B 20 orientiert. Diese Anordnung schafft eine klare Struktur und unterstützt eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Besonders berücksichtigt wird eine Teilfläche südwestlich des benachbarten Einfamilienhauses, die von einer Bebauung freigehalten wird, um die bestehende Wohnnutzung zu schützen.

Trotz der Randlage ist der Standort durch die vorhandene Anbindung, die Nähe zu bestehenden Versorgungsangeboten (u. a. Aldi und Rossmann) sowie die gute Erreichbarkeit städtebaulich integriert. Dies wird auch im Rahmen der CIMA-Auswirkungsanalyse bestätigt.

2. Auswirkungsanalyse (Kurzfassung)

Zur Prüfung der städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen der geplanten Verlagerung mit Erweiterung des EDEKA-Marktes wurde durch die CIMA Beratung + Management GmbH, München, eine Auswirkungsanalyse erstellt (Stand: 28.08.2025). Die Untersuchung erfolgte auf Grundlage einer aktuellen Erhebung der Angebots- und Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet sowie eines realitätsnahen Worst-Case-Ansatzes zur Abschätzung möglicher Umsatzumverteilungen.

Die Analyse bestätigt, dass die geplante Verkaufsfläche von 1.930 m² die nach der LEP-Systematik zulässige Obergrenze von ca. 2.316 m² unterschreitet und das Vorhaben somit landesplanerisch zulässig ist.

Hinsichtlich der städtebaulichen Auswirkungen kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass durch die Verlagerung und Erweiterung des Marktes keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Innenstadt von Laufen oder in den benachbarten Gemeinden zu erwarten sind. Die zu erwartende Umsatzumverteilung beläuft sich im Worst-Case auf ca. 2,5 Mio. € pro Jahr, davon ca. 2,1 Mio. € im Lebensmittelbereich. Die Non-Food-Randsortimente machen lediglich einen geringen Anteil aus und führen zu keinen relevanten städtebaulichen Beeinträchtigungen.

Zudem wird die städtebauliche Integration des Standortes bestätigt: Der Vorhabenstandort ist gut an das Verkehrsnetz angebunden, fußläufig und mit dem ÖPNV erreichbar und liegt in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Einzelhandelsbetrieben (Aldi, Rossmann). Damit leistet das Vorhaben einen wichtigen Beitrag zur Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Versorgung in Laufen und zur Festigung der gemeinsamen Mittelzentrumsfunktion Laufen/Oberndorf.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird entsprechend dem Bebauungsplan festgelegt.

Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Zulässig sind Lebensmittelvollsortimenter sowie ergänzende Einzelhandelsangebote, einschließlich eines Getränkemarktes, ein Backshop, eine Metzgerei, sowie Anlagen für Verwaltung, Technik, Sozialräume und Nebenanlagen.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.930 m² entspricht der geplanten Dimension des Vorhabens und wurde in Abstimmung mit der CIMA-Auswirkungsanalyse (28.08.2025) sowie der Regierung von Oberbayern festgelegt. Die Begrenzung dient der Sicherstellung, dass das Vorhaben landesplanerisch zulässig bleibt, da die Verkaufsfläche die nach der Systematik des Landesentwicklungsprogramms (LEP) zulässige Obergrenze von ca. 2.316 m² nicht überschreitet.

Die ergänzende Sortimentssteuerung (Lebensmittelvollsortiment mit Getränkeabteilung, Backshop, Metzgerei, Non-Food-Randsortiment in untergeordnetem Umfang) gewährleistet, dass das Vorhaben die Nahversorgung stärkt und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Laufen oder im Umland ausübt. Damit wird die Funktion des gemeinsamen Mittelzentrums Laufen/Oberndorf gesichert und die Vorgaben des LEP (Ziel 5.3.3) erfüllt.

Mit der Festsetzung als Sondergebiet wird der besonderen Zweckbestimmung Rechnung getragen und zugleich sichergestellt, dass keine sonstigen, nicht standortverträglichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes zugelassen werden. Die Steuerung der zulässigen Nutzung erfolgt über die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, um die planerischen Ziele dauerhaft zu sichern.

Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die festgelegte Grenze orientiert sich an den funktionalen Anforderungen eines großflächigen Einzelhandelsstandorts sowie an der städtebaulichen Einbindung. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf diese durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen sowie unterirdische Bauteile bis auf 0,8 überschritten werden. ~~Darüber hinaus ist eine Überschreitung bis zu einer maximalen GRZ von 0,82 zulässig, sofern sickerfähige Beläge (z. B. Rasengittersteine, Ökopflaster) verwendet werden. Diese Regelung trägt zur Reduzierung der Flächenversiegelung und zur Förderung der ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser bei. Eine weitergehende Reduzierung der GRZ II ist jedoch nicht möglich. Das Grundstück befindet sich in einer eingekesselten Lage zwischen der Bundesstraße B 20 und den Bahnanlagen, wodurch die verfügbare Grundstücksfläche stark begrenzt ist. Zusätzlich führen die laufenden~~

~~Infrastrukturprojekte – der Ausbau der Bahnstrecke ABS 38 sowie die Ortsumgehung Laufen – dazu, dass in Abstimmung mit den zuständigen Stellen Teilflächen des Grundstücks dauerhaft abgetreten werden. Diese Flächen bleiben dauerhaft begrünt und stehen für eine bauliche Nutzung nicht mehr zur Verfügung; sie werden daher nicht der GRZ II zugerechnet. Vor diesem Hintergrund stellt die festgesetzte GRZ II von 0,82 einen sachgerechten Ausgleich zwischen den funktionalen Anforderungen des großflächigen Einzelhandels, den städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie den Belangen der Durchgrünung und Flächensparsamkeit dar.~~

Die Festlegung der Baugrenzen und der offenen Bauweise dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung, der verkehrssicheren Erschließung sowie der Sicherstellung ausreichender Freiflächen zur Begrünung des Areals.

Höhenentwicklung und Geschossigkeit

Wandhöhe:

Die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe dient der städtebaulichen Einordnung des Baukörpers in das Umfeld. Durch die Begrenzung der Wandhöhe wird sichergestellt, dass das Gebäude trotz seiner großflächigen Nutzung als Einzelhandelsmarkt maßstäblich bleibt und sich harmonisch in die angrenzende Bebauung sowie die umgebende Landschaft einfügt. Gleichzeitig erfüllt die festgesetzte Höhe die funktionalen Anforderungen des Marktes, wie die Unterbringung moderner Verkaufsflächen, Lager- und Technikräume, ohne das Ortsbild zu überprägen.

Die im Bebauungsplan zugelassene Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe um bis zu 1,5 m betrifft ausschließlich technisch notwendige und untergeordnete Bauteile wie Lüftungsanlagen, Kamine oder Photovoltaikanlagen. Diese Bauteile sind für den Betrieb des Gebäudes erforderlich und entfalten keine eigenständige städtebauliche Wirkung. Durch die Begrenzung der zulässigen Höhe und die Anordnung der Anlagen auf den Dachflächen wird sichergestellt, dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes entstehen. Eine relevante Erhöhung der Gebäudehöhe im städtebaulichen Sinne ist damit nicht verbunden.

FOK:

Die Höhenlage des Gebäudes ergibt sich durch die Festlegung der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (FOK) in Bezug auf den Höhenbezugspunkt. Dadurch wird sichergestellt, dass das Höhenniveau der Verkaufsfläche im Verhältnis zum Umland angepasst ist und keine größeren Geländeänderungen erforderlich werden.

Geschossigkeit:

Im westlichen Gebäudeteil wird durch die Zulässigkeit eines Erdgeschosses (EG) und eines Obergeschosses (OG) eine klare Gliederung des Baukörpers erreicht. Das Obergeschoss dient der Unterbringung der Büro- und Sozialräume, wodurch eine funktionale Trennung zwischen den Mitarbeiterbereichen und dem Kundenbereich geschaffen wird. Dies führt zu einer besseren Organisation der internen Abläufe und erhöht die Aufenthaltsqualität für Mitarbeitende, insbesondere durch die geplante Dachterrasse, die als Pausen- und Erholungsfläche genutzt werden kann.

Im östlichen Gebäudeteil ist neben dem Erdgeschoss ein Untergeschoss (UG) zulässig, das aufgrund der natürlichen Geländeneigung nach Osten teilweise aus dem Gelände hervortreten kann. Diese bauliche Lösung ermöglicht eine effiziente Anordnung der Technik- und Funktionsräume im Untergeschoss, ohne die bauliche Wirkung des Marktes übermäßig zu erhöhen. Des Weiteren sind die Technikräume auf kurzem Wege und unabhängig vom Markt erreichbar.

Durch diese differenzierte Festsetzung der Geschossigkeit wird eine angepasste Einbindung in die Umgebung erreicht, die sowohl den betrieblichen Anforderungen des Marktes als auch den städtebaulichen und landschaftlichen Rahmenbedingungen gerecht wird und Rücksicht auf die umliegende Bebauung nimmt.

Abstandsflächen:

Es wird festgesetzt, dass für die Abstandsflächenberechnung die Wandhöhe vom natürlichen Gelände aus zu bestimmen ist. Diese Festsetzung entspricht den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und stellt sicher, dass die umgebende Bebauung eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung erhält.

Bauweise

Zur Realisierung des geplanten Verbrauchermarktes wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Hintergrund ist, dass die Funktionsanforderungen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs – insbesondere die Anordnung einer zusammenhängenden Verkaufsfläche mit Lager-, Kühl- und Nebenbereichen – einen Baukörper mit einer Länge von über 50 m erfordern. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ermöglicht eine bauliche Umsetzung, die den betrieblichen und städtebaulichen Anforderungen entspricht, ohne die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen.

Die Einhaltung der seitlichen Grenzabstände ist durch die Festsetzungen dieser Satzung weiterhin gesichert. Dadurch bleibt die für die offene Bauweise typische Abstandswirkung erhalten, sodass Belichtung, Belüftung und Brandschutz gewährleistet sind. Die abweichende Festsetzung beschränkt sich auf die Überschreitung der Längenbegrenzung und ist städtebaulich vertretbar, da sie funktional notwendig, maßstäblich eingebunden und auf den konkreten Vorhabenstandort zugeschnitten ist.

Vortretende Bauteile

Vortretende Gebäudeteile wie kleinere Vordächer, Eingangsüberdachungen, untergeordnete Fassadenelemente sowie an der Fassade angebrachte technische Geräte sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, sofern die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

Diese Festsetzung schafft planerische Flexibilität, um auch kleinere, funktionale Bauteile zu ermöglichen, die keine Auswirkungen auf die Nachbarschaft oder das Orts- und Landschaftsbild haben.

So wird gewährleistet, dass notwendige funktionale Elemente – wie Witterungsschutz im Eingangsbereich, architektonische Details oder technische Anlagen – integriert werden können, ohne den städtebaulichen Gesamteindruck zu beeinträchtigen.

Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der festgelegten Flächen zulässig. Darüber hinaus werden weitere, für den Betrieb eines Einzelhandelsstandorts notwendige Nebenanlagen wie Einkaufswagenunterstände, Fahrradstellplätze, saisonale Verkaufsflächen, Werbeanlagen, technische Einrichtungen (z. B. Trafostationen, Wärmepumpen), **Überdachungen für E-Ladestationen** sowie Wertstoffinseln zugelassen. Die maximal zulässige Wandhöhe dieser Anlagen beträgt 3,00 m, die der Werbepylone und Fahnenmasten maximal 8,00 m. Die gestalterische Einbindung ist durch geeignete Materialwahl und Anordnung sicherzustellen. **Für Überdachungen von E-Ladestationen ist eine maximale Wandhöhe von 4,50 m sowie eine maximale Grundfläche von 180 m² zulässig. Sie sind gestalterisch in das Gesamtbild der Anlage einzubinden. Die Festsetzung dient der Förderung der Elektromobilität sowie der witterungsgeschützten Nutzung der Ladeinfrastruktur. Die zulässige Höhe und Größe orientieren sich an den technischen Anforderungen moderner Ladeanlagen und gewährleisten zugleich eine verträgliche Einbindung in das Gesamtbild des Vorhabens.**

Stellplätze

Die Zahl und Anordnung der Stellplätze stellen eine bedarfsgerechte Versorgung für Kunden und Mitarbeiter sicher. Zudem werden **überdachte** Ladepunkte für Elektrofahrzeuge sowie überdachte Fahrradstellplätze eingeplant, um nachhaltige Mobilitätsangebote zu fördern. **Die Erforderlichkeit der vorgesehenen 128 Stellplätze wurde im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme der CIMA nachvollziehbar untersucht und bestätigt.**

Sichtdreieck

Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, werden im Bereich der Ein- und Ausfahrt Sichtdreiecke festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass die Sichtbeziehungen im Einmündungsbereich dauerhaft frei bleiben und eine sichere Ein- und Ausfahrt sowie Querung des Straßenverkehrs gewährleistet ist. Die festgesetzten Sichtdreiecke dienen nicht nur der sicheren Abwicklung des Kfz-Verkehrs, sondern berücksichtigen ausdrücklich auch die Belange des Fuß- und Radverkehrs, da innerhalb dieser Bereiche keine sichtbehindernden baulichen Anlagen oder höherwüchsigen Anpflanzungen zulässig sind.

Niederschlagswasser und Entwässerung

Nach Auskunft des UmweltAtlas Bayern (Stand: 02.09.2025) befindet sich das Plangebiet außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG. Ebenso liegen keine dokumentierten Hochwasser- oder Wildbachereignisse im Umfeld des Vorhabens vor.

Die Hinweiskarten zu Oberflächenabfluss und Sturzflut weisen jedoch auf ein erhöhtes Gefährdungspotenzial durch Starkregenereignisse hin. Diese Karten haben keinen rechtsverbindlichen Charakter, unterstreichen jedoch die Notwendigkeit einer angepassten Planung.

Vor diesem Hintergrund wurden im Rahmen der Fachplanung geeignete Maßnahmen zur ortsnahe Rückhaltung und kontrollierten Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen. Die entsprechenden Festsetzungen in ~~D.1.8~~ **D.1.10** „Niederschlagswasser und Entwässerung“ ~~gewährleisten eine schadlose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und tragen dazu bei, mögliche negative Folgen von Starkregenereignissen zu minimieren.~~ **regeln die geordnete und schadlose Niederschlagswasserbeseitigung entsprechend den wasserrechtlichen Anforderungen und tragen dazu bei, mögliche Auswirkungen von Starkregenereignissen zu minimieren.**

Das Thema der Niederschlagswasserbeseitigung wurde im Rahmen der Fachplanung durch die S.A.K Ingenieurgesellschaft mbH, Traunstein umfassend untersucht. Die Ergebnisse des Bodengutachtens bestätigen die geeignete Durchlässigkeit des Untergrundes ($k_f \approx 1 \times 10^{-4}$ bis 1×10^{-5} m/s) für eine ortsnahe Versickerung sowie den nicht anstehenden Grundwasserhorizont im Bereich des Baufeldes. Damit sind die geplanten Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung technisch umsetzbar und genehmigungsfähig.

Das Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung wurde entsprechend den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik entwickelt. Es sieht vor, dass auf Dach- und Verkehrsflächen anfallende

Niederschlagswasser zu sammeln, zwischenzuspeichern und kontrolliert auf dem Grundstück zu versickern ist. Entsprechend den Festsetzungen ist anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Flächen grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück flächenhaft oder über geeignete Versickerungsanlagen schadlos zu versickern. Hierfür sind ortsnahe Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen vorzusehen. Die Festsetzung dient der Rückhaltung des Niederschlagswassers im natürlichen Wasserkreislauf sowie der Entlastung der öffentlichen Kanalisation. Gleichzeitig wird dem wasserwirtschaftlichen Grundsatz Rechnung getragen, Niederschlagswasser möglichst ortsnah zu bewirtschaften.

Die Festsetzungen berücksichtigen darüber hinaus die örtlichen geologischen Verhältnisse. Die Versickerung soll vorzugsweise in den gut durchlässigen kiesigen Moränenablagerungen erfolgen, während bindige Hang- und Verwitterungslehme für eine Versickerung ungeeignet sind. Dadurch wird sichergestellt, dass die Versickerungsanlagen dauerhaft funktionsfähig betrieben werden können und keine Verlässungen oder Beeinträchtigungen angrenzender Flächen entstehen.

Sofern eine unmittelbare flächenhafte Versickerung nicht möglich ist, sind technische Anlagen wie Mulden-Rigolen-Systeme, Rigolen oder Sickerboxen vorzusehen. Diese Festsetzung gewährleistet eine schadlose Ableitung und Zwischenspeicherung auch bei stärkeren Niederschlagsereignissen und schafft die erforderliche Flexibilität für die konkrete Ausführungsplanung.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass Versickerungsanlagen mit einer geeigneten Vorreinigung auszustatten sind, um eine Beeinträchtigung des Grundwassers zu vermeiden. Die Regelung dient dem vorsorgenden Grundwasserschutz und entspricht den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurde außerdem ein Überflutungsnachweis geführt, der belegt, dass die geplanten Rückhaltemaßnahmen auch bei Starkregenereignissen ausreichend dimensioniert sind. Ein dauerhafter Überlauf in die öffentliche Kanalisation wird nicht vorgesehen, da dies den wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen einer möglichst ortsnahen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser widersprechen würde. Aufgrund der geeigneten Untergrundverhältnisse ist eine schadlose Versickerung auf dem Grundstück grundsätzlich möglich.

Ergänzend wird geregelt, dass gegebenenfalls anfallendes Drainagewasser getrennt zu behandeln und ebenfalls schadlos auf dem Grundstück zu versickern ist. Die getrennte Behandlung unterschiedlicher Wasserarten dient der ordnungsgemäßen wasserwirtschaftlichen Bewirtschaftung und berücksichtigt die unterschiedlichen Anforderungen an Niederschlags- und Drainagewasser. ~~Zusätzlich wird in den Festsetzungen geregelt, dass die Abwasserbeseitigung des Schmutzwassers über den öffentlichen Kanalanschluss in Abstimmung mit dem zuständigen Abwasserbetrieb erfolgt.~~

Die Festsetzungen in ~~D.1.8~~ **D.1.10** gewährleisten damit eine dauerhafte ortsnahe Versickerung, entlasten die öffentliche Kanalisation, fördern den natürlichen Wasserkreislauf und stellen den Grundwasserschutz sicher. ~~Die Verpflichtung zur Vorreinigung vor der Versickerung entspricht den allgemein anerkannten Regeln der Technik und verhindert eine Beeinträchtigung des Grundwassers.~~

4. Grünordnerische Festsetzungen

Pflanzung von Bäumen

Im Zuge der Freiflächengestaltung werden innerhalb des Geltungsbereichs insgesamt 21 Bäume gepflanzt. Die Baumstandorte sind in der Planzeichnung festgesetzt und befinden sich überwiegend in Form von Pflanzinseln innerhalb der Stellplatzflächen sowie in den angrenzenden Grünbereichen. Die Bepflanzung erfolgt mit standortgerechten, überwiegend mittelkronigen Laubbäumen (u. a. Feldahorn, Mehlbeere, ~~Blumenesche~~ und Traubeneiche) entsprechend der im Bebauungsplan festgelegten Arten- und Pflanzliste. Bei der Situierung der Bäume sind die erforderlichen Sichtdreiecke zu berücksichtigen. Geringfügige Abweichungen von der dargestellten Lage sind zulässig, sofern die festgesetzten Pflanzahlen eingehalten werden.

Entlang der Grundstücksgrenze zur Bahnlinie wird auf eine zusätzliche Bepflanzung mit Bäumen verzichtet, da das angrenzende Grundstück bereits stark mit Gehölzstrukturen belegt ist. Des Weiteren sind die betriebs- und sicherheitsrelevanten Vorgaben der Deutschen Bahn zu berücksichtigen, die eine

freie Entwicklung größerer Bäume in Gleisnähe dauerhaft einschränken. Stattdessen erfolgt in den Übergangsbereichen eine strukturierende Strauchpflanzung mit heimischen, kleinwüchsigen Arten, die einen ökologisch wirksamen Übergang zwischen den befestigten Stellplatzflächen und den bestehenden Gehölzbeständen herstellt.

Die vorgesehenen Bäume tragen trotz der begrenzten Zahl wesentlich zur Eingrünung des Areals bei. Sie spenden Schatten und verbessern dadurch das Mikroklima im Parkplatzbereich, sie binden Staub und CO₂ und leisten einen Beitrag zur Artenvielfalt. Zudem erhöhen sie die Aufenthaltsqualität und sorgen für eine städtebaulich bessere Einbindung des Vorhabens. Die mit der Begrünung verfolgten Ziele können damit auch unter den räumlich stark eingeschränkten Rahmenbedingungen des Standorts erreicht werden.

Arten und Pflanzliste

Die Pflanzliste wurde durch das Büro die-grille Landschaftsarchitekten PartG mbB, Laufen im Rahmen der Grünordnung und Gestaltung der Außenanlagen erstellt und bildet die Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans werden ausschließlich gebietseigene, standortgerechte Laubgehölze des Vorkommensgebiets 6.2 „Alpen“ verwendet. Die Auswahl der Baumarten (u. a. Feldahorn, Mehlbeere, ~~Blumeneiche~~ und Traubeneiche) berücksichtigt sowohl die naturräumlichen Gegebenheiten als auch die funktionalen Anforderungen des Standorts.

Die festgesetzten Baumarten sind für die besonderen Standortbedingungen im Bereich befestigter Stellplatzflächen geeignet und weisen eine ausreichende Robustheit gegenüber Hitze- und Trockenperioden auf. Durch ihre mittelkronige Ausprägung leisten sie einen wirksamen Beitrag zur Verschattung, zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Minderung von Wärmeinseln im Parkplatzbereich.

Mit der festgelegten Artenauswahl wird sichergestellt, dass die Pflanzungen langfristig funktionsfähig bleiben und einen wirksamen Beitrag zur Begrünung, Kühlung und ökologischen Aufwertung des Areals leisten.

Die vorgesehenen Strauchpflanzungen dienen neben der gestalterischen Gliederung insbesondere der ökologischen Vernetzung, der Förderung von Insekten und Vögeln sowie als Übergangsstruktur zwischen befestigten Flächen und bestehenden Gehölzbeständen.

Für alle neu anzulegenden Wiesen – und Rasenflächen ist ausschließlich gebietseigenes Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.2 ‚Alpen‘ gemäß den Vorgaben des Bayerischen Naturschutzes zu verwenden.

Extensive Dachbegrünung

Teile der Flachdachflächen des Hauptbaukörpers werden mit einer extensiven Dachbegrünung versehen, soweit diese nicht mit Photovoltaikanlagen belegt sind. Die Auswahl standortgerechter und autochthoner Pflanzen stellt sicher, dass die Begrünung dauerhaft funktionsfähig bleibt, nur geringe Pflege erfordert und zugleich einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität leistet. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern.

Durch die Dachbegrünung wird der hohe Versiegelungsgrad auf dem Grundstück teilweise kompensiert. Sie verbessert die Rückhaltung von Niederschlagswasser und wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus. Zusammen mit dem vorgesehenen Versickerungskonzept für die befestigten Flächen trägt sie dazu bei, die ökologischen Auswirkungen der Versiegelung wirksam zu mindern.

Freiflächenbefestigung

Durch das Vorhaben werden große Flächen durch Gebäude, Zufahrten und Stellplätze dauerhaft versiegelt. Der überwiegende Teil der Stellplätze wird mit Asphalt befestigt, lediglich die außenliegenden Stellplätze und der Mitarbeiterparkbereich erhalten ein sickerfähiges Pflaster.

Das anfallende Oberflächenwasser wird vollständig auf dem Grundstück gesammelt, einer Vorreinigung zugeführt und anschließend über eine unterirdische Anlage versickert. Auf diese Weise wird trotz des

hohen Versiegelungsgrades eine ortsnahe Versickerung gewährleistet, die Kanalisation entlastet und ein Ausgleich für die fehlende natürliche Versickerungsfähigkeit der befestigten Flächen geschaffen.

Grünfläche

Die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche dient der gestalterischen und städtebaulichen Eingrünung des Baugebiets und ist Bestandteil des Baugrundstücks des Einzelhandelsvorhabens. Sie gehört zur Baulandfläche und wird bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) berücksichtigt. Dies stellt eine Abweichung gegenüber Angebotsbauungsplänen dar, in denen private Grünflächen in der Regel nicht zur GRZ-Berechnung hinzugerechnet werden. Diese Festsetzung ist gerechtfertigt, da die Fläche integraler Bestandteil des Baugrundstücks ist, dauerhaft privat genutzt und unterhalten wird und keine eigenständige, nicht bebaubare Außenbereichsfläche darstellt.

Durch diese Regelung wird sichergestellt, dass die bauliche Ausnutzung des Grundstücks vollständig und korrekt erfasst wird, während gleichzeitig die dauerhafte Begrünung des Areals planungsrechtlich gesichert bleibt. Die Kombination aus baulicher Nutzung und verbindlich festgesetzter Grünfläche trägt zu einer ausgeglichenen Flächenbilanz bei und unterstützt die städtebauliche Zielsetzung einer durchgrünten, funktionsgerechten Grundstücksgestaltung.

Freiflächengestaltung

Die Gestaltung der nicht überbauten Fläche innerhalb des Geltungsbereichs richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Ausgleichsflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die dem ökologischen Ausgleich dienen)

Die für das Vorhaben erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden im Rahmen des Umweltberichts durch das Büro die-grille Landschaftsarchitekten PartG mbB, Laufen, ermittelt. Der Umweltbericht, in der Fassung vom 29.01.2026, **revidiert am 11.05.2026**, liegt als eigenständiger Bestandteil der Begründung vor und bildet die fachliche Grundlage für die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgte auf Grundlage der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) sowie des Leitfadens „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung*“. Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf beträgt **36.611 35.718** Wertpunkte. Der Ausgleich erfolgt auf den Flurnummern 2766/2 (Gemeinde Saaldorf-Surheim) und 2169 (Gemeinde Laufen).

Der erforderliche Ausgleich wird vollständig außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf zwei externen Ausgleichsflächen erbracht. Die Lage, der Bestand, das jeweilige Entwicklungskonzept sowie die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht mit Anlagen detailliert dargestellt. Mit der festgelegten Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist eine vollständige und dauerhafte Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sichergestellt.

Beleuchtung

Die Festsetzung zur Ausführung und Steuerung der Außenbeleuchtung geht unmittelbar auf die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Dr. Christof Manhart, Laufen (24.09.2025) zurück. Dort wurde festgestellt, dass insbesondere lichtempfindliche Fledermausarten auf künstliche Beleuchtung mit der Meidung von Jagd- und Flugrouten reagieren können. Für die Außenbeleuchtung sind warmweiße LED-Leuchtmittel (≤ 3.000 Kelvin) mit einem geringen kurzwelligen Strahlungsanteil zu verwenden, da diese kein UV-Licht abstrahlen. Kurzwelliges Licht im blauen, sowie ultravioletten Bereich, wirkt sich auf eine Vielzahl von Insekten besonders anziehend aus und kann dadurch indirekt auch die Nahrungsgrundlage von Fledermäusen beeinträchtigen. Die Oberflächen der Leuchtgehäuse sollten 60°C nicht übersteigen, um ein Verbrennen der Insekten und Kleintiere zu vermeiden. Des Weiteren sind die Gehäuse **gut** vollständig abzudichten, damit die Tiere nicht in die Leuchte eindringen und dort verenden können. Durch eine präzise Lichtlenkung sowie eine präsenz- bzw. bedarfsgerechte Steuerung können die Auswirkungen auf die Insekten, Fledermäuse und Vögel zusätzlich minimiert werden. Durch die Umsetzung dieser Maßnahmen können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wirksam vermieden werden.

Die Regelungen zur Außenbeleuchtung wurden im Ergebnis der Abwägung weiter präzisiert, um Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen sowie nachteilige Auswirkungen auf Tiere, insbesondere Insekten und lichtempfindliche Fledermausarten, zu minimieren.

Die Beleuchtung der Stellplatzflächen und Außenanlagen ist ausschließlich während der Geschäfts- und Arbeitszeiten sowie bis spätestens 22.00Uhr zulässig. Nach Ablauf dieses Zeitraums ist die Beleuchtung vollständig auszuschalten. Hierdurch werden unnötige Lichtemissionen in den Nachtstunden vermieden und der Schutz angrenzender sensibler Nutzungen gewährleistet. Ausgenommen von der vollständigen Abschaltung ist eine gezielte, blendfreie Funktionsbeleuchtung, soweit diese aus Gründen der Verkehrs- oder Betriebssicherheit erforderlich ist, insbesondere im Bereich von E-Ladestationen oder technisch notwendigen Sicherheitsbereichen. Auch diese Beleuchtung ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und so auszurichten, dass eine Abstrahlung in angrenzende Bereiche vermieden wird.

Vogelschlag

Die Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag beruhen auf den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Dr. Christof Manhart, Laufen (Stand: 23.09.2025). Um das Risiko von Vogelschlag an den großflächigen Glasfassaden des Gebäudes zu minimieren, werden geeignete Maßnahmen zur vogelfreundlichen Gestaltung der Glasflächen umgesetzt. Dies umfasst den Einsatz von geprüftem Vogelschutzglas oder gleichwertigen, nachweislich wirksamen Maßnahmen, wie kontrastreichen, strukturierten oder entsprechend markierten Glasoberflächen, die für Vögel gut erkennbar sind, ohne die optische Transparenz für Kunden und Mitarbeitende wesentlich zu beeinträchtigen.

Die Markierungen sind flächendeckend und ausreichend dicht über die gesamte Glasfläche auszuführen, sodass ein Durchflug für Vögel ausgeschlossen wird. Sofern unstrukturiertes Glas eingesetzt wird, sind die Verglasungen zusätzlich zu entspiegeln und mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 10 % auszuführen. In der unmittelbaren Umgebung größerer Glasflächen ist zudem auf dichte Vegetationsstrukturen sowie auf Futterangebote zu verzichten, da diese das Kollisionsrisiko erhöhen können.

Durch diese Maßnahmen wird ein wesentlicher Beitrag zum Schutz der lokalen Vogelpopulationen geleistet und gleichzeitig sichergestellt, dass das Gebäude den Anforderungen an den Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entspricht.

Gehölzentnahme

Die zeitliche Steuerung der Gehölzentnahmen (außerhalb der Vogelbrutzeit gemäß § 39 BNatSchG, Entfernung der Wurzelstöcke erst ab Mitte April) wurde in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Dr. Manhart als notwendige Maßnahme benannt. Sie dient dazu, Nester europäischer Vogelarten sowie mögliche Winterester der Haselmaus zu schonen. Durch die Einhaltung dieser zeitlichen Vorgaben können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vermieden werden.

Vergrämungsmaßnahme Haselmaus

Die Festsetzung dient der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG. Durch das kurzzeitige Offenhalten der Flächen nach der Gehölzentnahme werden potenziell geeignete Deckungs- und Nahrungshabitate für die Haselmaus unattraktiv gemacht, sodass eine Wiederbesiedlung des Eingriffsbereichs vor Beginn der Bauarbeiten vermieden wird. Die Maßnahme entspricht den Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und stellt sicher, dass potenziell vorkommende Individuen den Eingriffsbereich rechtzeitig verlassen können.

Baufeldfreimachung

Die Festsetzung dient dem vorsorgenden Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG. Durch die zeitliche Steuerung der Baufeldfreimachung und des Oberbodenabschubs wird sichergestellt, dass potenzielle Überwinterungshabitate der Haselmaus nicht während der Winterruhe beeinträchtigt werden. In Verbindung mit den zuvor durchgeführten Vergrämungsmaßnahmen wird vermieden, dass sich potenziell vorkommende Individuen zum Zeitpunkt des Eingriffs noch im Baufeld aufhalten. Die Maßnahme entspricht den Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

Einfriedungen

Einfriedungen dürfen für Kleintiere keine Barriere darstellen, weshalb der Abstand zwischen Geländeoberkante und der Unterkante der Einfriedung zwingend einzuhalten ist.

Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche und innerhalb der privaten Grünflächen zulässig. Diese Festsetzung trägt dem Umstand Rechnung, dass eine sachgerechte Abgrenzung des Grundstücks aus funktionalen und gestalterischen Gründen erforderlich ist. Gleichzeitig wird durch die Einfriedung sichergestellt, dass die privaten Grünflächen dauerhaft gepflegt und vor unbefugter Nutzung geschützt werden können.

Durch die Begrenzung auf optisch zurückhaltende und kleintiergerechte Ausführungen wird gewährleistet, dass weder die städtebauliche Wirkung noch die ökologische Funktion der Grünflächen beeinträchtigt werden.

Darüber hinaus sind Stützmauern auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Minimierung baulicher Eingriffe dürfen sie eine Höhe von 0,80 m über Gelände nicht überschreiten.

Artenschutz

Die Festsetzung zur ökologischen Bauleitung beruht auf der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Dr. Christof Manhart, Laufen (23.09.2025). Um die Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase sicherzustellen, ist eine kontinuierliche ökologische Baubegleitung erforderlich.

Die ökologische Bauleitung übernimmt die fachliche Überwachung der Baufeldfreimachung, der Gehölzentnahmen sowie der Umsetzung der Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen, Vögeln und der Haselmaus. Sie gewährleistet, dass die bauzeitlichen Vorgaben (z. B. zeitliche Steuerung von Rodungen, fachgerechte Entfernung von Wurzelstöcken, insektenfreundliche Beleuchtung) eingehalten und dokumentiert werden. Darüber hinaus stellt die ökologische Baubegleitung sicher, dass sämtliche in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorgesehenen Maßnahmen vollständig umgesetzt werden. Sofern sich im Zuge der Bauausführung zusätzliche Erfordernisse ergeben, können ergänzende artenschutzrechtliche Maßnahmen festgelegt werden.

Durch die regelmäßige Protokollierung und Weiterleitung der Ergebnisse an die Untere Naturschutzbehörde wird Transparenz geschaffen und die behördliche Kontrolle erleichtert. Damit wird sichergestellt, dass die artenschutzrechtlichen Anforderungen nach § 44 BNatSchG während der Bauausführung wirksam berücksichtigt werden.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachgestaltung

Für das Gebäude sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° zulässig. Diese Dachform entspricht den funktionalen Anforderungen eines großflächigen Einzelhandelsmarktes, da sie eine wirtschaftliche Abdeckung der gesamten Marktfläche ermöglicht und zugleich eine städtebaulich verträgliche Kubatur sicherstellt. Die Staffelung des Baukörpers zur Bahnseite hin wird durch diese Dachform unterstützt. Darüber hinaus bietet das Flachdach optimale Voraussetzungen für die Installation einer großflächigen Photovoltaikanlage sowie für extensive Dachbegrünungen, die zur ökologischen Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas beitragen. Notwendige Dachöffnungen zur Belichtung oder zur Entrauchung im Rahmen des Brandschutzkonzepts sind zulässig, um die betrieblichen und sicherheitstechnischen Anforderungen zu erfüllen.

Fassadengestaltung

Um ein harmonisches Ortsbild am Stadteingang von Laufen zu gewährleisten und gleichzeitig eine hohe gestalterische Qualität sicherzustellen, wird die Fassadengestaltung des Marktes gezielt geregelt. Dabei werden die unterschiedlichen Anforderungen an Transparenz und Außenwirkung berücksichtigt: Zur Tittmoninger Straße hin vermittelt die strukturierte Holzfassade einen naturnahen Charakter und schafft

einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Wald- und Landschaftsflächen. Trotz der Größe des Marktes und der präsenten Werbeanlagen fügt sich die Gestaltung so unaufdringlich in das Orts- und Landschaftsbild ein. Im Bereich der Stellplätze sorgt eine transparente Glasfassade für Offenheit und Kundenfreundlichkeit, während die bahnseitige Fassade in robustem Sichtbeton oder verputzt ausgeführt wird, um Funktionalität und Langlebigkeit zu gewährleisten. Alle Fassaden werden in natürlichen, gedeckten Farbtönen gestaltet, um ein einheitliches, zurückhaltendes Erscheinungsbild zu sichern.

Werbeanlagen

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die zulässigen Werbeanlagen gezielt auf den Einzelhandelsbetrieb „EDEKA“ und dessen einheitliche Gestaltungsstandards festgelegt. Diese Festsetzungen dienen dazu, eine gestalterische Einheitlichkeit zu gewährleisten und die Zahl der Werbeanlagen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Ziel dieser Regelung ist es, ein geordnetes und harmonisches Erscheinungsbild im Stadteingangsbereich von Laufen zu bewahren und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch überdimensionierte, unkoordinierte oder gestalterisch nicht abgestimmte Werbeanlagen zu vermeiden.

Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen wird gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO für ~~Gewerbe- und Industriegebiete auf 0,2 H~~ auf **0,4H**, mindestens jedoch 3 m, festgesetzt.

Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die konkrete Planung, da das Gebäude gegenüber der Grundstücksgrenze zum unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstück bereits einen Abstand von ca. 5 m einhält. Zudem befinden sich dort überwiegend gewerblich genutzte Gebäude. Die Regelung wird daher insgesamt als städtebaulich vertretbar bewertet.

~~Diese Festsetzung entspricht den gesetzlichen Möglichkeiten nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO und ist städtebaulich vertretbar, da im Sondergebiet keine schutzbedürftige Wohnbebauung unmittelbar angrenzend vorhanden ist und damit größere Abstandsflächen nicht erforderlich sind.~~

~~Für das südlich angrenzende Wohngebäude wird der Abstand zusätzlich über die Festlegung der überbaubaren Fläche geregelt. Hier beträgt der Abstand zur bestehenden Wohnbebauung ca. 5,0 m, sodass auch in diesem Bereich eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet ist. Zudem befindet sich das Vorhabengrundstück nordwestlich des Wohngebäudes, wodurch keine wesentliche Beeinträchtigung durch Verschattung oder optische Dominanz entsteht.~~

~~Mit dieser Regelung wird ein funktionaler und städtebaulich verträglicher Ausgleich zwischen baulicher Dichte und Nachbarschaftsschutz geschaffen, während gleichzeitig eine effiziente Grundstücksausnutzung ermöglicht wird.~~

Brandschutzmaßnahmen

Für das Vorhaben ist ein Brandschutzkonzept zu erstellen, das die Anforderungen der BayBO und der einschlägigen Richtlinien berücksichtigt. Die wesentlichen Belange des Brandschutzes sind dabei bereits eingeplant:

- Löschwasserversorgung: Die Versorgung erfolgt grundsätzlich über das vorhandene Hydrantennetz. Die Bewertung der Löschwasserversorgung sowie ggf. erforderlicher Kompensationsmaßnahmen ist Bestandteil der Objektplanung und des Brandschutzkonzeptes und wird eigenverantwortlich durch den beauftragten Brandschutzplaner geprüft.
- Zufahrten und Aufstellflächen: Die erforderliche Erreichbarkeit für die Feuerwehrfahrzeuge ist durch die Planung des Vorhaben- und Erschließungsplans bereits berücksichtigt. Zufahrten und Aufstellflächen sind so angelegt, dass eine sichere Anfahrt und ein reibungsloser Einsatz gewährleistet sind.
- Rettungswege: Im vorläufigen Brandschutzkonzept sind die notwendigen Rettungswege bereits dargestellt. Damit wird eine reibungslose Evakuierung aller Aufenthaltsräume sichergestellt und die Anleiterbarkeit durch die Feuerwehr gewährleistet.

- Brandabschnitte / Trennwände: Einteilung in Brandabschnitte ist nicht erforderlich. Im vorläufigen Brandschutzkonzept sind jedoch geeignete Trennwände vorgesehen, die den Brandschutzanforderungen entsprechen und eine wirksame Begrenzung möglicher Brandereignisse gewährleisten.
- Besondere Gefährdungen: Besondere Gefährdungen durch die Lagerung oder den Umgang mit gefährlichen Stoffen entstehen im Rahmen des Vorhabens nicht. Damit sind keine zusätzlichen Maßnahmen über die allgemeinen Anforderungen hinaus notwendig.

Das abschließende Brandschutzkonzept wird im weiteren Verfahren erarbeitet, spätestens mit dem Bauantrag vorgelegt und durch die zuständige Behörde geprüft. Damit ist sichergestellt, dass sämtliche brandschutzrechtlichen Vorgaben eingehalten werden.

Immissionsschutzmaßnahmen

Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „EDEKA Arbisbichl“ wird festgestellt, dass durch den Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung während der Tages- und Nachtzeit eingehalten werden. Die schalltechnische Situation ist insgesamt als unkritisch einzustufen.

Auch unter ungünstigen Betriebsbedingungen, insbesondere bei nächtlichen Anlieferungen und gleichzeitiger Nutzung der E-Ladestationen, werden die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten.

Voraussetzung hierfür ist die Umsetzung der im schalltechnischen Gutachten beschriebenen baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen, insbesondere zur Sicherstellung der Verträglichkeit der Nachtanlieferung sowie zur Begrenzung der Schallabstrahlung der haustechnischen Anlagen. Die genannten Maßnahmen sind bei der weiteren Planung und Ausführung des Vorhabens zu berücksichtigen.

6. Hinweise

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Laufen ist der nordwestliche Teil des Grundstücks als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Dieser Verdacht beruhte auf historischen Nutzungen und Einträgen im Altlastenkataster, die auf mögliche Bodenverunreinigungen hindeuteten. Ein im Jahr 2010 erstelltes Gutachten konnte jedoch keine relevanten Schadstoffbelastungen feststellen.

Im Zuge der Projektentwicklung hat der aktuelle Grundstückseigentümer ergänzende Erkundungsuntersuchungen beauftragt. Auch diese aktuellen Untersuchungen ergaben keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen, sodass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten vorliegen.

Sollten jedoch trotzdem **aufgrund von Bodenuntersuchungen oder** während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.Ä. hinweisen, sind unverzüglich das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen. In diesem Fall sind die Arbeiten im betroffenen Bereich bis zur fachlichen Klärung einzustellen; gegebenenfalls ist eine fachgutachterliche, baubegleitende Überwachung der Erdarbeiten vorzusehen.

Versorgungsleitungen

Bei den Bau- und Erdarbeiten ist sicherzustellen, dass bestehende Leitungen zur Telefon- und Stromversorgung nicht beschädigt oder außer Betrieb gesetzt werden. Es ist sich mit den entsprechenden Unternehmen über gegeben falls notwendige Umliegungen rechtzeitig abzustimmen. Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen 2013, zu beachten. Bauvorhaben im Schutzbereich der Starkstromleitungen sind mit der DB-Energie GmbH & Co KG, Richelstraße 3, 80634 München, abzustimmen.

Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück im Bereich der historischen Einflugschneisen des Zweiten Weltkriegs liegen könnte. Deshalb können Kriegsrelikte, wie z. B. Blindgänger von Bomben nicht ausgeschlossen werden. Auf die Gefahren möglicherweise im Boden vorhandener Kampfmittel (Bomben, Kriegsmunition etc.) wird hingewiesen. Die Beseitigung von konkreten Gefahren, die von Kampfmitteln ausgehen können, liegt in der Verantwortung des Grundstückseigentümers.

Löschwasserversorgung:

Für den geplanten Neubau wurde die bestehende Löschwasserversorgung geprüft. Im Umfeld des Plan-gebiets befinden sich drei Hydranten, die alle an einer gemeinsamen Versorgungsleitung hängen:

- ein Hydrant mit einem Durchfluss von ca. 50 m³/h in ca. 60 m Entfernung zur Gebäudemitte,
- zwei Hydranten mit jeweils ca. 90 m³/h in einem Abstand von ca. 140 m zur Gebäudemitte.

Aufgrund der gemeinsamen Leitung ist insgesamt mit einem verfügbaren Durchfluss von maximal ca. 90 m³/h zu rechnen. Nach den geltenden Richtlinien wird für den geplanten Markt ein Durchfluss von rund 96 m³/h als erforderlich angenommen. Es ist daher von einem leichten Defizit in der Löschwasserversorgung auszugehen.

Die Abstände der Hydranten, die tatsächlich verfügbaren Durchflussmengen sowie mögliche Kompensationsmaßnahmen müssen im Rahmen der Objektplanung durch den beauftragten Brandschutzplaner und den prüfenden Brandschutzsachverständigen, in Abstimmung mit der Kreisbrandinspektion, bewertet und gegebenenfalls Kompensationsmaßnahmen benannt werden.

Wasserwirtschaftliche Hinweise

Die ergänzenden Hinweise in E.1.5 zur möglichen Regenwassernutzung – beispielsweise für Gartenbewässerung oder WC-Spülung – dienen als Empfehlung für zusätzliche Maßnahmen zur Ressourcenschonung. Die Verpflichtung zur Meldung einer Eigengewinnungsanlage beim zuständigen Wasserversorgungsunternehmen stellt sicher, dass keine Rückwirkungen auf das private oder öffentliche Trinkwassernetz entstehen.

Darüber hinaus wird im Hinweis E.1.6 Starkregenereignisse auf das erhöhte Risiko von Oberflächenabfluss bei Starkregen aufmerksam gemacht. Es wird empfohlen, dieses Risiko bei der Detailplanung der Gelände- und Entwässerungsgestaltung zu berücksichtigen, um mögliche Überflutungsschäden zu vermeiden.

Schutz des Bodens

Es wird darauf hingewiesen, dass der vorhandene Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten gemäß DIN 18915, Blatt 2 fachgerecht abzuschleppen, separat zu lagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen ist. Eine Vermischung des Humushorizonts mit dem Unterboden ist in jedem Fall zu vermeiden. Bereits verdichtete Flächen sowie durch den Baubetrieb beanspruchte Bereiche, die für eine spätere Begrünung vorgesehen sind, sind nach Abschluss der Arbeiten tiefgründig zu lockern. Gelagerte Oberbodenmieten sind flächig mit einer geeigneten Decksaat zu versehen, um Erosion und Auswaschungen zu verhindern.

Die Erdarbeiten sind insgesamt bodenschonend durchzuführen. Überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend den geltenden rechtlichen Vorgaben fachgerecht zu verwerten oder zu entsorgen. Darüber hinaus ist die DIN 19639 zum Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben zu berücksichtigen, um schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und die langfristige Bodenfunktion als Teil des Naturhaushalts zu erhalten. Sofern es aufgrund der Bodenverhältnisse oder des Bauablaufs erforderlich wird, sind geeignete Maßnahmen einer bodenkundlichen Baubegleitung vorzusehen.

Baumschutz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind bei der Umsetzung des Vorhabens zwingend einzuhalten.

Darüber hinaus sind die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens sowie die Feststellungen des Umweltberichts bei der Planung und Durchführung der Maßnahmen zu berücksichtigen, um Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten.

Naturschutz

Die Belange des Naturschutzes wurden im Rahmen des Umweltberichts sowie der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht und bewertet. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen konfliktvermeidenden und minimierenden Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vermieden werden.

Die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens sowie die Vorgaben des Umweltberichts sind bei der weiteren Planung und Ausführung des Vorhabens zu berücksichtigen und umzusetzen. Ziel ist es, mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren sowie die festgelegten Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen fachgerecht zu realisieren.

Sollte das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden können, ist die untere Naturschutzbehörde erneut in das Verfahren einzubeziehen. In diesem Fall ist rechtzeitig vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Ausnahme zu beantragen, um den Anforderungen des besonderen Artenschutzes gerecht zu werden.

Denkmalschutz

In ca. 70 m Entfernung zum Plangebiet befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite der Tittmoninger Straße zwei in die Denkmalliste eingetragene Baudenkmäler (Aktenummern D-1-72-122-113, O-singer Weg 2, sowie D-1-72-122-114, Tittmoninger Straße 86). Aufgrund der räumlichen Trennung durch die Staatsstraße und des vorhandenen Abstandes sind keine unmittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf diese Baudenkmäler zu erwarten. Unabhängig hiervon gelten die Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Maßnahmen an Baudenkmalern oder in deren Umgebung bedürfen gegebenenfalls der denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Darüber hinaus ist gemäß Art. 8 BayDSchG sicherzustellen, dass bei eventuellen archäologischen Funden im Zuge der Erdarbeiten die Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen sind. Das weitere Vorgehen ist mit den Fachbehörden abzustimmen.

Abfallwirtschaft

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle ist aufgrund des gewerblichen Charakters des Vorhabens eigenverantwortlich durch den Betreiber zu organisieren. Dabei sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) sowie die Abfallwirtschafts-satzung des Landkreises Berchtesgadener Land zu beachten, um eine ordnungsgemäße und umweltgerechte Entsorgung sicherzustellen.

Eisenbahnbetriebliche Belange

Emissionen

Durch den bestehenden Eisenbahnbetrieb sowie den geplanten zweigleisigen Ausbau der Bahntrasse im westlichen Bereich des Plangebiets ist mit Emissionen wie Luftschall, Körperschall, Abgasen und gegebenenfalls Funkenflug zu rechnen. Diese Emissionen können zu Immissionen auf die angrenzenden Nutzungen führen. Im Rahmen der Planung wurden daher die schalltechnischen und immissions-schutzrechtlichen Anforderungen untersucht. Die Einhaltung der zulässigen Grenzwerte wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie durch die Ausgestaltung des Vorhabens sichergestellt. Gegebenenfalls sind geeignete bauliche, technische oder organisatorische Maßnahmen im Rahmen des Vorhabens umzusetzen, um die Auswirkungen auf die Umgebung zu minimieren.

Betreten von Bahnanlagen und Baustellenausführung

Bahnanlagen dürfen aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnbetriebs gemäß § 4 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) und § 2 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) weder

betreten noch in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Während der Bauausführung sind daher geeignete Maßnahmen zur dauerhaften Abgrenzung des Baugrundstücks gegenüber den Bahnanlagen vorzusehen. Eine Nutzung oder Inanspruchnahme von Bahngrundstücken ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und bedarf gesonderter eisenbahnrechtlicher bzw. privatrechtlicher Regelungen.

Kran-, Hub- und Baugeräte

Der Einsatz von Kränen, Hubarbeitsbühnen oder vergleichbaren Baugeräten im Einflussbereich der Bahnanlagen ist im Rahmen der Bauausführung mit den zuständigen Stellen der Deutschen Bahn AG und dem Eisenbahn-Bundesamt abzustimmen. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine abschließenden Regelungen; weitergehende Anforderungen ergeben sich aus den einschlägigen eisenbahnrechtlichen Vorschriften und sind im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Baustellensicherheit und Verkehrssicherheit

Die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs sowie die Verkehrssicherheit auf angrenzenden Verkehrsflächen sind während der Bauphase jederzeit zu gewährleisten. Baustelleneinrichtungen, Materiallagerungen oder Verkehrsführungen dürfen den Bahnbetrieb nicht beeinträchtigen. Entsprechende Sicherungs- und Abstimmungsmaßnahmen sind im Zuge der Bauausführung vorzusehen und mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen. **Dauerhafte Einfriedungen entlang der Bahntrasse sind so auszuführen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnbetriebs gewährleistet bleibt. Die Festsetzung dient der dauerhaften Abgrenzung des Baugrundstücks gegenüber den Bahnanlagen sowie der Vermeidung unbefugten Betretens der Gleisanlagen. Gleichzeitig soll verhindert werden, dass durch die künftige Nutzung zusätzliche Gefährdungen für den Bahnverkehr oder sogenannte „wilde Bahnübergänge“ entstehen.**

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets ist so zu gestalten, dass keine Beeinträchtigungen der Bahnanlagen **oder bahneigenen Entwässerungseinrichtungen** entstehen. Oberflächen- und Niederschlagswasser darf nicht auf Bahngrundstücke oder in bahneigene Entwässerungseinrichtungen eingeleitet werden. Die konkrete Ausgestaltung der Entwässerung **und Versickerungsanlagen** erfolgt im Rahmen der weiteren **Planung Genehmigungs- und Ausführungsplanung** unter Berücksichtigung der **wasserwirtschaftlichen und eisenbahnrechtlichen Anforderungen**.

Bepflanzung im Bereich von Bahnanlagen

Bepflanzungen im Grenzbereich zu den Bahnanlagen sind so zu wählen und zu unterhalten, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnbetriebs dauerhaft gewährleistet bleibt. Eine Beeinträchtigung von Sichtverhältnissen, Oberleitungen oder betrieblichen Einrichtungen ist auszuschließen. Entsprechende Anforderungen sind bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Beleuchtung

Beleuchtungsanlagen im Bereich der Bahnanlagen sind so auszuführen, dass eine Blendwirkung auf den Eisenbahnbetrieb ausgeschlossen wird. Lichtemissionen dürfen weder den Bahnverkehr beeinträchtigen noch mit signaltechnischen Einrichtungen in Konflikt stehen. Die konkrete Ausgestaltung und Ausrichtung der Beleuchtung ist im Rahmen der weiteren Planung mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen.

Anbauverbotszone nach § 9 FStrG

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) besteht entlang bestehender und geplanter Bundesstraßen eine Anbauverbotszone von 20 m ab Fahrbahnrand.

Nach aktueller Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Traunstein (Protokoll vom 02.06.2025) sind jedoch weder für die bestehende B 20 noch für die geplante Ortsumgehung Ausbauabsichten vorhanden.

Der Hinweis dient daher der nachrichtlichen Darstellung der gesetzlichen Rahmenbedingungen, um Planungs- und Genehmigungssicherheit zu gewährleisten, ohne die Festsetzungen des Bebauungsplans inhaltlich zu erweitern.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert die im Bebauungsplan festgesetzten städtebaulichen Rahmenbedingungen und zeigt die verbindliche Umsetzung des geplanten Einzelhandelsvorhabens. Er enthält die Lage und Gestaltung des geplanten Verbrauchermarktes, die Anordnung der Stellplätze, die Erschließung für den Kunden- und Lieferverkehr sowie die Integration der erforderlichen Grün- und Ausgleichsflächen.

Immissionsschutz

Die Festsetzungen zum Thema Schallschutz basieren auf der schalltechnischen Untersuchungsbericht Nr. 225128 / 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.

IV. UMWELTBELANGE UND SONSTIGE AUSWIRKUNGEN

1. Auswirkungen auf die Natur und Umwelt

Die Ermittlung, Bewertung und Darstellung der Umweltauswirkungen erfolgt im gesonderten Umweltbericht nach § 2a BauGB. Dieser wird durch das Büro die-grille Landschaftsarchitekten PartG mbB, Laufen, erstellt und ist eigenständiger Bestandteil der Bauleitplanung. Die Ergebnisse fließen in die Abwägung und in die Festsetzungen des Bebauungsplans ein.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Entwicklungszone (Zone 3) der UNESCO-Biosphärenregion Berchtesgadener Land. In dieser Zone sind siedlungs- und wirtschaftsbezogene Nutzungen zulässig, sofern sie mit den Zielen einer nachhaltigen Regionalentwicklung im Einklang stehen. Die detaillierte Behandlung der Biosphärenbelange erfolgt im gesonderten Umweltbericht. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sowie gesetzlich geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht betroffen; entsprechende Auswirkungen werden im Umweltbericht ausgeschlossen.

Schutzgut Boden

Durch die Planung sind erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden zu erwarten. Aufgrund der hohen zulässigen Versiegelung (GRZ 0,6 / GRZ II 0,82 0,80) gehen die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend verloren. Die Erheblichkeit der Auswirkungen wird im Umweltbericht als hoch eingestuft.

Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung, die im Umweltbericht als hoch erheblich bewertet werden.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Die Auswirkungen werden insgesamt als mittel erheblich eingestuft.

2. Auswirkung auf den Verkehr

Die Erschließung des Vorhabengrundstücks erfolgt über eine neu herzustellende Zufahrt an der Tittmoninger Straße (Bundesstraße B 20). Diese Anbindung wurde im Rahmen der Abstimmungen mit dem Staatlichen Bauamt Traunstein planerisch abgestimmt und als verkehrlich ausreichend für die prognostizierten Verkehrsströme bewertet. Ein gesonderter Linksabbiegestreifen ist nicht erforderlich, da die vorhandene Straßenbreite und Leistungsfähigkeit für den künftigen Ziel- und Quellverkehr ausreichen.

Mit der Realisierung der geplanten Ortsumfahrung Laufen wird die heutige B 20 zur Ortsstraße abgestuft. Diese Umstufung führt zu einer deutlichen Entlastung der Tittmoninger Straße, da der überregionale Durchgangsverkehr künftig über die neue Trasse geführt wird. Für den Markt bedeutet dies eine verkehrliche Anbindung in einem weniger stark belasteten Straßenzug, der zukünftig primär dem Anlieger- und Zielverkehr dient.

Die interne Verkehrsführung des Marktes ist so konzipiert, dass Kunden- und Lieferverkehre über dieselbe Zufahrt erfolgen, sich jedoch durch interne Wegeführungen trennen. Dies gewährleistet eine geordnete, konfliktarme Abwicklung des Verkehrs auf dem Grundstück.

Insgesamt wird durch die abgestimmte Herstellung der Zufahrt, die künftige Entlastung der Tittmoninger Straße sowie die klare interne Verkehrsorganisation eine dauerhaft leistungsfähige und sichere Erschließung des Vorhabens sichergestellt.

3. Auswirkung auf Wohnbedürfnisse, Arbeitsstätten, soziale Infrastruktur

Mit der Umsiedlung und Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes wird die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in Laufen und im grenzüberschreitenden Einzugsgebiet Laufen/Oberndorf dauerhaft gesichert und qualitativ gestärkt. Die größere, moderne Verkaufsfläche von rund 1.930 m² ermöglicht ein zeitgemäßes Angebot, bessere Warenpräsentation sowie eine optimierte Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen, auch für Personen ohne eigenes Fahrzeug.

Das CIMA-Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die mit der Verlagerung und Erweiterung verbundenen Veränderungen städtebaulich und versorgungsstrukturell verträglich sind und keine nachteiligen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet oder in den Nachbarkommunen entstehen.

Das Grundstück ist aufgrund seiner unmittelbaren Lage an der bestehenden B 20 sowie der Nähe zur Bahntrasse für eine Wohnbebauung ungeeignet. Mit der geplanten gewerblichen Nutzung wird die Fläche sinnvoll genutzt, ohne dass Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

Negative Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur sind nicht zu erwarten. Vielmehr wird die Daseinsvorsorge vor Ort gestärkt und die Attraktivität des Standorts für die Bevölkerung im gesamten Einzugsgebiet nachhaltig gesichert.

4. Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild

Das Vorhaben führt zu einer intensiven baulichen Nutzung am südwestlichen Stadtrand von Laufen, die aufgrund der geplanten Verkehrsbauwerke – der Ortsumfahrung B 20 und des zweigleisigen Ausbaus der Bahnstrecke ABS 38 – städtebaulich sinnvoll ist. Diese Verkehrsbauwerke werden das Plangebiet künftig im Westen, Norden und Osten umschließen und damit eine klare räumliche Begrenzung schaffen.

Die hohe bauliche Dichte des Vorhabens ist in diesem Kontext begründbar, da das Grundstück durch die Verkehrsbauwerke von der freien Landschaft abgetrennt wird. Das Vorhaben bildet den logischen Abschluss der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Laufen in diesem Bereich und trägt zur sinnvollen Nutzung der verbleibenden Flächen bei.

Durch die geplante Gestaltung des Gebäudes, die Gliederung der Baumassen sowie die Einbindung von Stellplätzen und Grünflächen werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes bereits vermieden bzw. minimiert. Der Umweltbericht stellt ergänzend die verbleibenden Auswirkungen sowie die vorgesehenen Maßnahmen zur Kompensation dar.

5. Umweltprüfung /Umweltbericht gem. §2a BauGB

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB in der Fassung vom 29.01.2026, **revidiert am 11.05.2026**, dargestellt. Der Umweltbericht wurde vom Büro die-grille Landschaftsarchitekten PartG mbB, Laufen, Verfasser Dipl.-Ing. Hannes Krauss, Landschaftsarchitekt BayAK, erstellt und ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Der Umweltbericht enthält die Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden, Klima und Lufthygiene, Wasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Mensch

sowie Kultur- und Sachgüter. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Hinweise zur Überwachung (Monitoring) dargestellt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung einschließlich der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und der Festlegung der externen Ausgleichsflächen ist vollständig Bestandteil des Umweltberichts. Ebenso sind die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowie der schalltechnischen Untersuchung in die Umweltprüfung eingeflossen.

Auf eine wiederholende Darstellung der einzelnen Schutzgüter in der Begründung wird verzichtet. Für die Bewertung der Umweltauswirkungen und die Beurteilung der Ausgleichsmaßnahmen wird vollumfänglich auf den Umweltbericht verwiesen. Insgesamt ergeben sich durch das Vorhaben insbesondere erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden sowie Grund- und Oberflächenwasser. Für die Schutzgüter Klima/Lufthygiene, Landschaft und Mensch bestehen mittlere Auswirkungen, während die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen als gering eingestuft werden. Die Eingriffe werden durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

V. VERFAHRENSVERLAUF

1. Verfahrenswahl und -art

Wahl des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß §12 BauGB

Aufgrund der konkret definierten Projektziele wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Dieses Planungsinstrument ermöglicht eine zielgerichtete und rechtssichere Umsetzung des Vorhabens, indem es die spezifischen Anforderungen des geplanten Einzelhandelsstandorts berücksichtigt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bietet folgende Vorteile:

- Maßgeschneiderte Planung: Die Festsetzungen des Bebauungsplans können exakt auf die Anforderungen des EDEKA-Markts abgestimmt werden, einschließlich der Verkaufsfläche, der Stellplätze und der Anlieferungszonen.
- Verbindlichkeit: Durch den Abschluss eines Durchführungsvertrags wird sichergestellt, dass der Vorhabenträger die festgelegten Maßnahmen, wie beispielsweise Ausgleichsmaßnahmen oder infrastrukturelle Anpassungen, umsetzt.
- Effizienz: Das Verfahren ermöglicht eine zügige Planung und Realisierung des Projekts, da die Abstimmung zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger eng verzahnt ist.

Die Wahl dieses Planungsinstruments stellt sicher, dass die städtebaulichen, verkehrlichen und ökologischen Anforderungen des Vorhabens optimal erfüllt werden.

Verfahrensart

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht, darunter:

- Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht dokumentiert, der als gesondertes Dokument geführt und den Beschlussunterlagen beigelegt wird. Dies gewährleistet eine umfassende

Berücksichtigung der Umweltauswirkungen und eine rechtssichere Abwägung aller Belange im Planungsverfahren.

VI. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf Grundlage folgender Rechtsvorschriften:

a.) Baugesetzbuch (BauGB)

Das BauGB bildet die zentrale Rechtsgrundlage für die Bauleitplanung und regelt die Anforderungen an die geordnete städtebauliche Entwicklung.

b.) Bayerische Bauordnung (BayBO)

Die BayBO ergänzt das BauGB durch landesspezifische Vorgaben, insbesondere zur Gestaltung und Nutzung von Bauwerken.

c.) Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)

Das UVPG regelt die Umweltprüfung, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich ist, um die Auswirkungen auf Umwelt und Natur zu bewerten.

d.) Einschlägige Fachgesetze

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG): Diese Gesetze regeln den Schutz von Natur und Landschaft sowie die Eingriffsregelung.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Relevant für die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Plangebiet.

e.) Ortssatzungen der Stadt Laufen

Die örtlichen Satzungen der Stadt Laufen werden bei der Planung berücksichtigt, insbesondere in Bezug auf Gestaltungsvorgaben und städtebauliche Konzepte.

f.) Raumordnungsgesetz (ROG)

Das ROG stellt sicher, dass das Vorhaben mit den überörtlichen Planungen der Raumordnung und Landesplanung abgestimmt ist.

g.) Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Der LEP definiert die raumordnerischen Ziele und Grundsätze für die Entwicklung von Siedlungen, Verkehrsnetzen und Einzelhandelsstandorten. Das Vorhaben entspricht den Zielen des LEP, insbesondere im Hinblick auf die Stärkung von Mittelzentren, die flächensparende Siedlungsentwicklung und die verkehrliche Anbindung.

h.) Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Die BauNVO definiert die zulässigen Nutzungen in Baugebieten und bildet die Grundlage für die Festsetzung des Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel.

i.) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das BImSchG ist relevant für die Prüfung von Lärm- und Emissionsbelastungen, insbesondere durch die Nähe zur geplanten Ortsumfahrung B 20 und der Bahnstrecke ABS 38.

j.) Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)

Falls denkmalgeschützte Objekte oder archäologische Funde im Plangebiet betroffen sein könnten, ist das BayDSchG zu berücksichtigen.

k.) Europäische Richtlinien

- FFH-Richtlinie (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie): Zum Schutz von Lebensräumen und Arten.
- Vogelschutzrichtlinie: Zum Schutz von Vogelarten und deren Lebensräumen, falls Natura-2000-Gebiete betroffen sein könnten.

Diese Aufzählung ist nicht abschließend. Je nach spezifischen Anforderungen des Vorhabens können weitere Rechtsgrundlagen herangezogen werden.