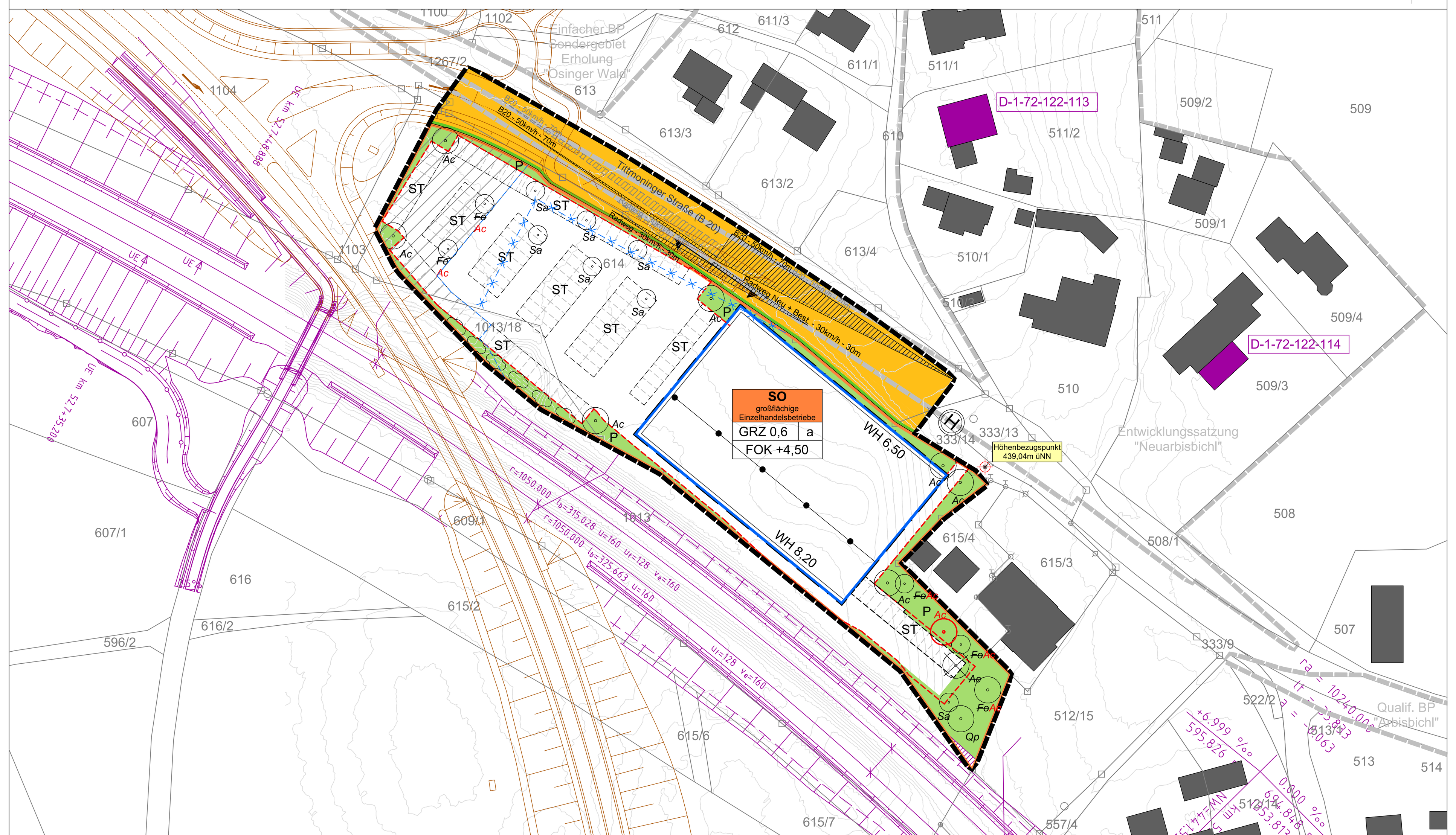
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 63 "EDEKA Arbisbichl"

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

A. PLANZEICHNUNG



Maßstab 1:1.000

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

B.1 Allgemein

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

B.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

SO	Sondergebiet gem. §11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe
	Baugrenze gem. §23 Abs. 2 BauNVO
GRZ 0,6	max. Grundflächenzahl nach §19 Abs. 2 BauNVO
a	abweichende Bauweise gem. §22 Abs. 4 BauNVO
FOK +4,50	max. Höhe der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (Verkaufsfläche) in Metern über Höhenbezugspunkt
WH 6,50	max. zulässige Wandhöhe ab Oberkante Erdgeschossfußboden in Metern
	Abgrenzung von Gebäudeteilen mit unterschiedlicher Wandhöhe

B.3 Erschließung, Verkehr und Nebenflächen

	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Flächen für Stellplätze, Zufahrt und Anlieferung
ST	Flächen für Stellplätze mit Stellplatzaufteilung, eine von der Planzeichnung abweichende Stellplatzaufteilung innerhalb der festgesetzten Fläche ist zulässig
	Ein- und Ausfahrtsbereich gem. §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Sichtdreieck B 20 nach Fertigstellung OU Laufen ~~für 50km/h~~
	Sichtdreieck B 20 gem. Bestandssituation ~~für 50km/h~~

B.4 Grünordnung

P	private Grünfläche ohne Zweckbestimmung
	neu zu pflanzende Bäume innerhalb des Geltungsbereichs
Ac	Acer campestre (Feldahorn), neu zu pflanzender Baum
~~*Fo*~~	~~Fraxinus ornus (Blumenesche), neu zu pflanzender Baum~~
Sa	Sorbus aria (Mehlbeere), neu zu pflanzender Baum
Qp	Quercus petraea (Traubeneiche), neu zu pflanzender Baum
	neu zu pflanzende Sträucher innerhalb des Geltungsbereichs

B.5 Sonstiges

12,00	Bemaßung
	~~Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen,~~
	~~Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen,~~
	Aufmaßpunkt als Höhenbezugspunkt gem. §18 BauNVO, bestehender Kanaldeckel mit Angabe der Höhenlage in Metern über NHN

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

C.1 Hinweise durch Planzeichen

613/2	Grundstücksgrenze mit Flurnummer
	bestehende Baukörper
	aufzulösende Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Grunderwerb OU Laufen, abzutretende Fläche
	Teilfläche zur dinglichen Sicherung für Bahnanlagen, gem. Planfeststellungsverfahren ASB 38
	~~Teilfläche von Fl.-Nr. 1013, Grundstücksbesitzer: Deutschen Bahn AG~~ ~~aktuelle Abstimmung: Erwerb / Einspruch Planfeststellungsverfahren ABS 38, Antrag auf Entwidmung der Teilfläche wurde gestellt~~
	Grenze für Fläche für vorübergehende Inanspruchnahme OU Laufen, nach Absprache mit Verkehrsplanung
	Teilfläche Veränderungssperre OU Laufen aktuelle Abstimmung: Ausnahme von der Veränderungssperre

C.2 Nachrichtliche Übernahme

	Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
	B 20, Ortsumgehung (OU) Laufen
	Grenze für Fläche der vorrübergehenden Inanspruchnahme lt. Planfeststellung OU Laufen
	Planfeststellungsverfahren ABS 38
	Höhenlinie mit Höhenangabe gem. DGM
	Baudenkmal gem. Denkmalliste:
D-1-72-122-113	Osinger Weg 2. Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau in Blockbauweise mit Giebellaube und Taubenkobel, 17. Jh., Erhöhung und Dacherneuerung, 19. Jh., nachqualifiziert
D-1-72-122-114	Tittmoninger Straße 86. Wohnteil eines Bauernhauses, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Obergeschoss in Blockbauweise und Giebellaube, 18. Jh., nachqualifiziert
H	Haltestelle ÖPNV

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Folgende Unterlagen sind Bestandteil der Satzung:

- Umweltbericht, in der Fassung vom 29.01.2026, revidiert am 11.05.2026, *die-grille Landschaftsarchitekten PartG mbB, Laufen*
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), in der Fassung vom 24.09.2025, geändert am 11.05.2026, Dr. Christof Manhart, Laufen
- Vorhaben- und Erschließungsplan, in der Fassung vom ~~10.02.2026~~ 11.05.2026, Magg Architekten PartG mbB, Freilassing

D.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

D.1.1 Geltungsbereich
Die Grenzen des Geltungsbereichs im Außenbereich werden gem. der Planzeichnung festgesetzt.

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

Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

D.1.3 Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
a. Die zulässige Grundflächenzahl ist gem. § 19 Abs. 2 BauNVO mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.
b. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,80 überschritten werden.
~~c. Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche darüber hinaus bis zu einer maximalen GRZ von 0,82 überschritten werden, sofern die zusätzlichen Flächen auf den Stellplätzen mit sickerfähigen Belägen (z. B. Drainpflaster, Ökopflaster, wassergebundene Decke) ausgeführt werden.~~

D.1.4 Höhenentwicklung und Geschossigkeit
Wandhöhe
a. Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen der festgelegten Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (FOK) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika. Die maximale Höhe ist der Planzeichnung zu entnehmen.
b. Technische Bauteile, wie Kamine, Sonnenkollektoren, PV-Anlagen und Lüftungsanlagen, dürfen die festgesetzte Wandhöhe um 1,50 m überschreiten.

FOK
Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (FOK) der Verkaufsfläche bezieht sich auf den festgelegten Höhenbezugspunkt. Die maximale Höhe beträgt 4,50 m.

Geschossigkeit
a) Für den westlichen Gebäudeteil ist eine maximale Wandhöhe von 8,20 m zulässig. In diesem Bereich sind ein Erdgeschoss (EG) und ein Obergeschoss (OG) erlaubt.
b) Für den östlichen Gebäudeteil ist eine maximale Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt. Gestattet sind hier ein Erdgeschoss (EG) und ein Untergeschoss (UG). Aufgrund der natürlichen Geländeneigung nach Osten darf das Untergeschoss im Bereich des tieferliegenden Geländes ganz oder teilweise aus dem Gelände hervortreten.

Abstandsflächen
Für die Abstandsflächenberechnung ist die Wandhöhe vom natürlichen Gelände aus zu messen (natürliche Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand).

D.1.5 Bauweise
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, deren Länge 50 m überschreiten darf. Die seitlichen Grenzabstände sind entsprechend den Festsetzungen dieser Satzung einzuhalten.

D.1.6 Vortretende Bauteile
Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind die nach Art. 6 Abs. 6 BayBO zulässigen Vorbauten wie Gesimse, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Vordächer, Eingangsüberdachungen, Außentreppen und Rampen zulässig, sofern die in der BayBO festgelegten Maße eingehalten werden.

D.1.7 Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Anlieferung zulässig.

Darüber hinaus sind folgende Anlagen innerhalb dieser Flächen ebenfalls zulässig:
a. Behausungen für Einkaufswagen
b. überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellplätze
c. Flächen für saisonale Verkaufsstände
d. technische Einrichtungen für die Gebäudetechnik (z. B. Trafostationen, Lüftungsgeräte, Wärmepumpen Außengeräte für Klimaanlagen).
e. Werbepylonen
f. Fahnenmasten
g. Lichtmasten zur Beleuchtung der Stellplätze
h. Wertstoffinsel
i. Überdachung für E-Ladestationen

Die oben genannten Anlagen dürfen eine maximale Wandhöhe von 3,00 m nicht überschreiten. Für Werbepylone (e), Fahnenmasten (f) und Lichtmasten (g) ist eine Höhe von bis zu 8,00 m zulässig. Für Überdachungen von E-Ladestationen (i) ist eine maximale Wandhöhe von 4,50m und eine maximale Fläche von 180m² zulässig.

Sie sind in Materialwahl, Gestaltung und Anordnung so auszuführen, dass sie sich gestalterisch in das Gesamtbild der Anlage einfügen und die Erschließung sowie die Durchgrünung des Grundstücks nicht wesentlich beeinträchtigen.

D.1.8 Stellplätze
Kfz-Stellplätze sind nur in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Für das Vorhaben wird ein Stellplatzbedarf von insgesamt ~~126~~ 128 Stellplätzen für alle Nutzungen festgesetzt.

D.1.9 Sichtdreieck
Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen bauliche Anlagen sowie Anpflanzungen und Einrichtungen, die die Sicht behindern, nicht höher als 0,80 m über Fahrbahnniveau sein. Zulässig sind durchsichtige Einfriedungen, Stämme von Bäumen sowie verkehrstechnisch erforderliche Einrichtungen.

D.1.10 Niederschlagswasser und Entwässerung
a) Für die Planung, den Bau und den Betrieb von Anlagen zur Beseitigung des Niederschlagswassers sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die einschlägigen wasserrechtlichen Vorschriften einzuhalten.
b) Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Flächen ist grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück ~~zu beseitigen~~ flächenhaft oder über geeignete Versickerungsanlagen schadlos zu versickern. Hierfür sind ortsnahe Versickerungs~~- oder Rückhalte~~maßnahmen vorzusehen. ~~Ein Überlauf in die öffentliche Kanalisation darf nur gedrosselt erfolgen.~~
c) Die Versickerung hat vorzugsweise in den gut durchlässigen kiesigen Moränenablagerungen zu erfolgen. Bereiche mit bindigem Hang- bzw. Verwitterungslehm sind für die Versickerung nicht geeignet.
d) Sollte eine unmittelbare flächenhafte Versickerung nicht möglich sein, sind technische Anlagen wie Mulden-Rigolen-Systeme, Rigolen oder Sickerboxen zu errichten, die eine schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers sicherstellen.
e) Bei allen Versickerungsanlagen ist eine geeignete Vorreinigung vorzusehen, um eine Beeinträchtigung des Grundwassers zu vermeiden.
f) Sollte Drainagewasser anfallen, ist dieses grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück schadlos zu versickern.

D.2 Grünordnerische Festsetzungen

D.2.1 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern
Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks, welche nicht für anderweitige Nutzungen wie Geh- und Fahrflächen, Verkaufsflächen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Fahrräder oder Einkaufswägen benötigt werden, sind zu begrünen und zu bepflanzen.

Bäume
Die Lage der Bäume erfolgt gemäß Planzeichnung; geringfügige Abweichungen sind zulässig.
Die Bepflanzung hat unmittelbar nach Fertigstellung des Gebäudes bzw. der Erschließung, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode, zu erfolgen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Bäume sollen sich gemäß ihrem natürlichen Habitus entwickeln und nicht geschnitten werden.

Sträucher
Die Sträucher sind als Heckenpflanzung 1 bis 2-reihig zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Pflanzen und zwischen den Reihen beträgt ca. 1,5 m. Die Pflanzzeit soll im zeitigen Frühjahr oder Herbst sein. Die Gehölzpflanzung ist zweimal pro Jahr im Zeitraum von Juni bis September von Gras- bzw. Staudenaufwuchs freizuhalten.

Bei Randbepflanzungen sind die Grenzabstände nach dem bayerischen Nachbarrecht einzuhalten (Art. 47 ff. AGBGB).

D.2.2 Extensive Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Dächer des Hauptbaukörpers sind extensiv zu begrünen, sofern eine Nutzung für Photovoltaikanlagen nicht vorgesehen ist. Dachflächen von Nebenanlagen, Vordächern und ähnlichen untergeordneten Bauteilen sind hiervon ausgenommen.

D.2.3 Arten und Pflanzliste
Es sind ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 6.2 „Alpen“ zu verwenden.

Es sind Bäume in der Mindestpflanzqualität 3 × verpflanzt mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen.

Entsprechend der Planzeichnung sind insgesamt 21 Bäume zu pflanzen.
Davon entfallen:

- ~~8~~ 13 Stück als Acer campestre (Feldahorn)
- 7 Stück als Sorbus aria (Mehlbeere)
- ~~5 Stück als Fraxinus ornus (Blumenesche)~~
- 1 Stück als Quercus petraea (Traubeneiche)

Es sind Sträucher in der Mindestpflanzqualität 2 x verpfl., 4 Triebe, 80 - 100 cm zu pflanzen.Zugelassene Arten sind insbesondere:

- Feld-Rose (Rosa arvensis)
- Gemeiner Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
- Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)- Hunds-Rose (Rosa canina)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Wildrose (Rosa multiflora)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Für alle neu anzulegenden Wiesen- und Rasenflächen ist ausschließlich gebietseigenes, heimisches Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.2 "Alpen" zu verwenden.

D.2.4 Freiflächenbefestigung
a. Bei der Gestaltung der Freifläche ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
b. Die Wirksamkeit von sickerfähigen Belägen ist dauerhaft durch geeignete Bauweise und regelmäßige Pflege sicherzustellen.

D.2.5 Grünfläche
Die festgesetzte private Grünfläche ist Bestandteil des Baugrundstücks und gehört zur überbaubaren Grundstücksfläche des Bebauungsplans. Die Fläche ist dauerhaft als Grünfläche anzulegen und zu erhalten. Eine gärtnerische Gestaltung mit Sträuchern und Bäumen ist zulässig.

D.2.6 Freiflächengestaltung
Die Gestaltung der nicht überbauten Fläche innerhalb des Geltungsbereichs richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

D.2.7 Ausgleichsflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die dem ökologischen Ausgleich dienen)
Zur Kompensation der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden gemäß § 1a BauGB folgende externen Ausgleichsflächen festgesetzt:

Ausgleichsfläche 1: Sillersdorf
Flurstück 2766/2, Gemarkung Saaldorf, Gemeinde Saaldorf-Surheim
Die Fläche ist dauerhaft als Ausgleichsfläche zur Entwicklung von artenreicher Feucht- und Nasswiese festgesetzt. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, sind unzulässig.

Ausgleichsfläche 2: Knall
Flurstück 2169, Gemarkung Leobendorf, Gemeinde Laufen
Die Fläche ist dauerhaft als Ausgleichsfläche zur Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland festgesetzt. Eine intensive Nutzung, insbesondere Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, sind unzulässig.

Die Lage, Abgrenzung sowie die fachliche Ausgestaltung und Pflege der Ausgleichsflächen ergeben sich aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan. Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten und in ihrer ökologischen Funktion zu sichern. Eine anderweitige Nutzung ist unzulässig.

D.2.8 Beleuchtung
Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a, Bayerisches Naturschutzgesetz zu berücksichtigen:
- Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden.
- Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig.
- Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.
- Beleuchtungen in unmittelbarer Nähe von geschützten Landschaftsbestandteilen und Biotopen sind nur in Ausnahmefällen von der zuständigen Behörde oder mit deren Einvernehmen zu genehmigen.

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

D.2.9 Vogelschlag
Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Verglasungen und transparente Flächen, die über die Größe einer üblichen Tür hinausgehen und frei sichtbar, unstrukturiert und ohne konstruktiven Schutz (z.B. durch Vordach oder Stützen) ausgeführt werden, für Vögel sichtbar zu machen. Es ist geprüftes Vogelschutzglas mit einer flächendeckenden, ausreichend dichten Markierung (Abstand der Markierungen kleiner als eine Handbreite) über die gesamte Glasfläche oder gleichwertige, nachweislich wirksame Maßnahmen, entsprechend den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu verwenden. Wenn reines Glas verwendet wird, sollten die Gläser generell entspiegelt sein und einen Außenreflexionsgrad von max. 10 % aufweisen. In unmittelbarer Umgebung von großen Glasflächen ist auf dichte Vegetation und Futterstellen zu verzichten.

D.2.10 Gehölzentnahme
a. Gehölzbeseitigungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße dürfen Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit - also in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar - gefällt werden (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG)
b. Die Entfernung von Wurzelstöcken ist zeitlich so zu steuern, dass keine Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Arten entstehen. Sofern erforderlich, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vorzusehen.

D.2.11 Vergrämungsmaßnahme Haselmaus
Die nach der Gehölzentnahme aufkommende Vegetation ist zur Vergrämung potenziell vorkommender Haselmäuse ab Mitte März kurz zu halten. Das Mahdgut ist vollständig zu entfernen. Je nach Vegetationsentwicklung sind weitere Mahddurchgänge durchzuführen, um die Flächen dauerhaft deckungsarm zu halten.

D.2.12 Baufeldfreimachung
Die Baufeldfreimachung sowie der Oberbodenabschub im Eingriffsbereich dürfen erst nach Durchführung der Vergrämungsmaßnahmen erfolgen. Die Arbeiten sind zum Schutz potenzieller Überwinterungshabitate der Haselmaus erst ab Mitte April zulässig. Zu diesem Zeitpunkt haben potenziell vorkommende Haselmäuse ihre Winterquartiere verlassen und halten sich aufgrund der Vergrämungsmaßnahmen nicht mehr im Eingriffsbereich auf.

D.2.13 Einfriedungen
a) Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen, insbesondere innerhalb der festgesetzten Grünflächen, zulässig. Sie sind sockellos und mit einem Abstand von mind. 10 cm zum Boden zu errichten.
b) Stützmauern sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und dürfen eine Höhe von 0,80 m über Gelände nicht überschreiten.

D.2.14 Artenschutz
Die Umsetzung des Bebauungsplans ist so zu gestalten, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), in der aktuell gültigen Fassung, vorgesehenen Maßnahmen sind umzusetzen und fachlich durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten. Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist geeignet zu dokumentieren.

D.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

D.3.1 Dachgestaltung
Es sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig. Notwendige Dachbelichtungen, aufgeständerte Photovoltaikanlagen sowie technische Einrichtungen sind zulässig, soweit sie die Attikahöhe um maximal 1m nicht überschreiten. Blitzschutzanlagen dürfen über die Attikahöhe, in einem technisch notwendigen Maß hinausgeführt werden.

D.3.2 Fassadengestaltung
Die Fassadengestaltung richtet sich nach den Festsetzungen und Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)

D.3.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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

Werbepylone und Fahnenmasten
Fahnenmasten und freistehende Werbepylonen sind innerhalb der Flächen für Stellplätze und Zufahrten zulässig. Die Anzahl, die Höhe und die Gestaltung sind so zu wählen, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und eine sichere Verkehrsführung gewährleistet bleibt.

~~Beleuchtung~~
~~a. Die oben genannten Werbeanlagen dürfen beleuchtet ausgeführt werden.~~
~~b. Die Beleuchtung muss blendfrei und zurückhaltend erfolgen und darf keine erheblichen Lichtemissionen in angrenzende Nutzungen oder den öffentlichen Raum verursachen. Die Ausführung von hinterleuchteten oder indirekt beleuchteten Werbungen ist zulässig. Sichtbare Leuchtmittel sind zu vermeiden.~~
~~c. Leuchtwerbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtprojektionen und grelle Farben sind unzulässig.~~

D.3.4 Abstandsflächen
Die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu den Abstandsflächen ist anzuwenden.
Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt ~~wie in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2~~ 0,4 H, mindestens jedoch 3,0 m.

E. HINWEISE DURCH TEXT

E.1.1 Altlasten und altlastenverdächtige Flächen
Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während der Baumaßnahme Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast oder Ähnliches hinweisen, sind unverzüglich das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen. In diesem Fall sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich bis zur fachlichen Klärung einzustellen. Gegebenenfalls ist eine fachgutachterliche baubegleitende Überwachung der Erdarbeiten vorzusehen.

E.1.2 Versorgungsleitungen
a. Bei Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt von Strom- und Telefonleitungen nicht beeinträchtigt wird.
b. Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen 2013, zu beachten.
c. Bauvorhaben im Schutzbereich der Starkstromleitungen sind mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen abzustimmen.

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

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

E.1.5 Wasserwirtschaftliche Hinweise
Abwasserbeseitigung
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den öffentlichen Kanalanschluss in Abstimmung mit dem zuständigen Abwasserbetrieb.

Niederschlagswasser
Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung, beispielsweise zur Gartenbewässerung oder für die WC-Spülung, wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Dabei ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private oder öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

Starkniederschläge
Nach den Hinweiskarten des UmweltAtlas Bayern besteht im Plangebiet ein erhöhtes Risiko für Oberflächenabfluss bei Starkregen. Es wird empfohlen, dies bei der Detailplanung der Gelände- und Entwässerungsgestaltung zu berücksichtigen, um Überflutungsschäden vorzubeugen.

Grundwasser
Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen.

E.1.6 Schutz des Bodens
a. Der Oberboden, sofern vorhanden, ist zu Beginn aller Erdarbeiten fachgerecht abzuschieben, getrennt vom Unterboden zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgelandnutzung zuzuführen. Eine Vermischung von Humushorizont und Unterboden ist zu vermeiden.
b. Verdichtete Flächen und im Rahmen des Baubetriebs beanspruchte Böden sind tiefgründig zu lockern, soweit dies für vorgesehene Begrünungsmaßnahmen erforderlich ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.
c. Erdarbeiten sind bodenschonend durchzuführen. Bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben ist ein fachgerechter Bodenschutz sicherzustellen. Überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend den geltenden rechtlichen Vorgaben fachgerecht zu verwerten oder zu entsorgen.
d. Bei Bedarf sind geeignete Maßnahmen zur bodenkundlichen Baubegleitung vorzusehen.

E.1.7 Baumschutz
Bäume, Sträucher und sonstige Vegetationsflächen sind während der Bauausführung fachgerecht zu schützen, sodass keine Schäden durch Baumaßnahmen entstehen.

E.1.8 Naturschutz
Die Belange des Naturschutzes wurden im Umweltbericht sowie in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht und bewertet. Unter Berücksichtigung geeigneter konfliktvermeidender Maßnahmen, insbesondere einer angepassten zeitlichen Steuerung von Gehölzentnahmen und der Baufeldräumung, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vermieden werden. Für die vom Vorhaben betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der Vogelschutzrichtlinie bleibt der Erhaltungszustand bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen gewahrt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht dargestellt.

E.1.9 Denkmalschutz
a. Die Bestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG sind zu beachten. Maßnahmen an oder im Umfeld von Baudenkmälern bedürfen der denkmalrechtlichen Erlaubnis.
b. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die zuständige Untere Denkmalbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

E.1.10 Abfallwirtschaft
Betriebe und sonstige Nichthaushalte haben die maßgeblichen abfallrechtlichen Bestimmungen der Gewerbeabfallverordnung sowie hinsichtlich der erforderlichen Restmülltonne die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises zu beachten.

E.1.11 Eisenbahnbetriebliche Belange
Emissionen
Durch den Eisenbahnbetrieb, sowie die Erhaltung und den Ausbau der Bahnanlagen entstehen Emissionen, wie Abgase, Funkenflug, Luft- und Körperschall, Abriebe z.B. durch Bremsstäube etc., die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Betreten von Bahnanlagen und Baustellenausführung
Das Betreten von Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und bedarf im Einzelfall einer Genehmigung der DB InfraGO AG. Während der Bauausführung dürfen Bahnflächen weder betreten noch für Baustelleneinrichtung, Lagerung von Materialien oder das Abstellen von Geräten in Anspruch genommen werden. Der Eisenbahnbetrieb darf zu keiner Zeit beeinträchtigt oder gefährdet werden.

Kran-, Hub- und Baugeräte
a. Das Überschwenken von Bahnanlagen mit Kränen, Hub- oder Baugeräten ist unzulässig. Sofern ein Überschwenken nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, ist eine gesonderte Vereinbarung mit der Deutschen Bahn abzuschließen.
b. Abgrabungen oder Aufschüttungen im Grenzbereich zu Bahnanlagen sind nicht zulässig. Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen ist jederzeit zu gewährleisten.

Baustellensicherung und Verkehrssicherheit
a. Entlang der Grenze zu den Bahnanlagen ist während der Bauzeit ein standsicherer Bauzaun als Betretungsschutz anzubringen.
b. Nach Herstellung der baulichen Anlagen ist das Grundstück dauerhaft und ohne Öffnungen zum Bahngelände hin einzufrieden bzw. durch eine Leitplanke abzugrenzen. Ein unbeabsichtigtes Einfahren in das Bahnbetriebsgelände ist baulich zu verhindern.

Entwässerung
Ab- und Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Eine Versickerung in Gleisnähe ist unzulässig.

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

Beleuchtungs-, Werbe- sowie Solar- und PV-Anlagen an Bahnstrecken
Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen und Werbeanlagen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind zum Bahnbetriebsgelände hin blendfrei zu gestalten. Farbgebung und Strahlrichtung sind so auszurichten, dass Signalverwechslungen und Blendwirkungen ausgeschlossen werden. Sollte nach Inbetriebnahme eine Blendwirkung auftreten, sind geeignete Abschirmmaßnahmen vorzusehen.

E.1.12 Anbauverbotszone nach § 9 FStrG
Entlang der bestehenden Bundesstraße B 20 sowie der geplanten Trasse der Ortsumgehung B 20 gilt gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) eine Anbauverbotszone von 20 m ab Fahrbahnrand.
Nach Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Traunstein bestehen derzeit weder für die bestehende B 20 noch für die künftige Ortsumgehung Ausbauabsichten, sodass die Anbauverbotszone für die Planung des Edeka-Neubaus aktuell nicht zu berücksichtigen ist.

E.1.13 Vorhaben- und Erschließungsplan
Auf weitere Regelungen im Vorhaben- und Erschließungsplan wird hingewiesen.

E.1.14 Immissionsschutz
Die Festsetzungen zum Thema Schallschutz basieren auf der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Laufen hat in der Sitzung vom .... gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.

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

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

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

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

Stadt Laufen, den ....

Unterschrift

Ausfertigung

Stadt Laufen, den ....

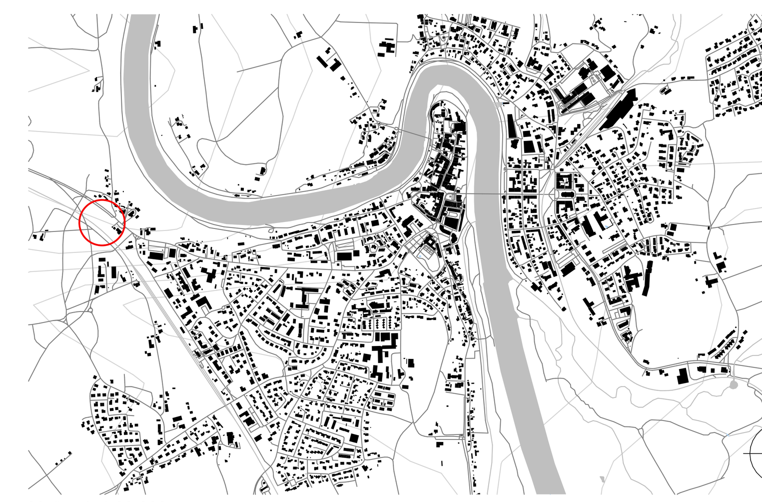
Unterschrift

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

Stadt Laufen, den ....

Unterschrift

Stadt Laufen
Landkreis Berchtesgadener Land



Maßstab 1:20.000

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 63 "EDEKA Arbisbichl" mit integrierter Grünordnung

für ~~das~~ die Grundstücke Fl. Nr. 614 und ~~eine Teilgrundstücksfläche~~ Fl. Nr. 1013/18, beide Gemarkung Leobendorf

Planzeichnung und Festsetzungen
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

Stubhann Laufen Grundstücks GmbH

Gottfried-Dachs-Straße 8
83410 Laufen