

Stadt Laufen
Landkreis Berchtesgadener Land



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

„EDEKA Arbisbichl“

Umweltbericht

Fassung vom 29.01.2026, revidiert am 11.05.2026

Auftraggeber:

Stubhann Laufen Grundstücks GmbH
Gottfried-Dachs-Straße 8
83410 Laufen

Verfasser:

Dipl. Ing. Hannes Krauss
Landschaftsarchitekt, BayAK
Stadtberg 2 – 83410 Laufen



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplans	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung.....	4
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
2.1	Schutzgut Boden	8
2.2	Schutzgut Klima und Lufthygiene	10
2.3	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	11
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	11
2.5	Schutzgut Landschaft	17
2.6	Schutzgut Mensch	18
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	18
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	20
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	20
4.1	Vermeidung und Verringerung	20
4.2	Eingriffsermittlung	20
4.3	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	22
4.4	Ausgewählte Ausgleichsflächen mit Ausgleichsmaßnahmen	23
4.4.1	Ausgleichsfläche Flurnummer 2766/2, Gemeinde Saaldorf-Surheim	23
4.4.2	Ausgleichsfläche Flurnummer 2169, Gemeinde Laufen	28
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	33
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 33	
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	33
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	34
9.	Literatur bzw. Arbeitsgrundlagen.....	35
10.	Anhang/Pläne	36

1. Einleitung

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht als selbständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan zu erstellen (§2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB). Zweck des Umweltberichtes ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes.

Weiterhin sieht § 21 Abs. 1 BNatSchG für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In vorliegendem Umweltbericht wird die Eingriffsregelung angelehnt an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“ bearbeitet. Der Leitfaden wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr herausgegeben und per Schreiben vom 15. Dezember 2021 eingeführt.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplans

Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen modernen Verbrauchermarkt mit zeitgemäßer Infrastruktur, großzügigen Stellplätzen und optimierten Anlieferzonen zu schaffen.

Auslöser ist der Wunsch des Betreibers, die Stubhann Laufen Grundstücks GmbH, den bestehenden EDEKA Markt in der Gottfried-Dachs-Straße 8 in 833410 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 Gebäude wird als eingeschossiges Bauwerk errichtet und dem nach Nordosten abfallenden Gelände angepasst. An der äußersten Gebäudeecke wird ein punktuell Tiefgeschoß mit Aufnahme der Gebäudetechnik gebaut. Der zugehörige Parkplatz wird auf der Nordwestseite des Grundstückes gebaut. Von dort erfolgt auch die Anlieferung zum Markt. Der Einkaufsmarkt wird bis auf das punktuell Tiefgeschoß nicht unterkellert. Aufgrund der Hanglage taucht die Nordostseite des Gebäudes dann dort wegen dem Tiefgeschoß aus dem Gelände auf.

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Laufen. Es befindet sich nahe der Zugstrecke und der Bundesstraße B20.

Generell ist die Planung auch im Kontext der weiteren baulichen Umsetzung der Umgehungsstraße der B 20 bei Laufen zu sehen, da die geplante Trasse mit nur bis zu 5m Abstand im Norden und im Westen des Geltungsbereiches vorbeiführen wird.

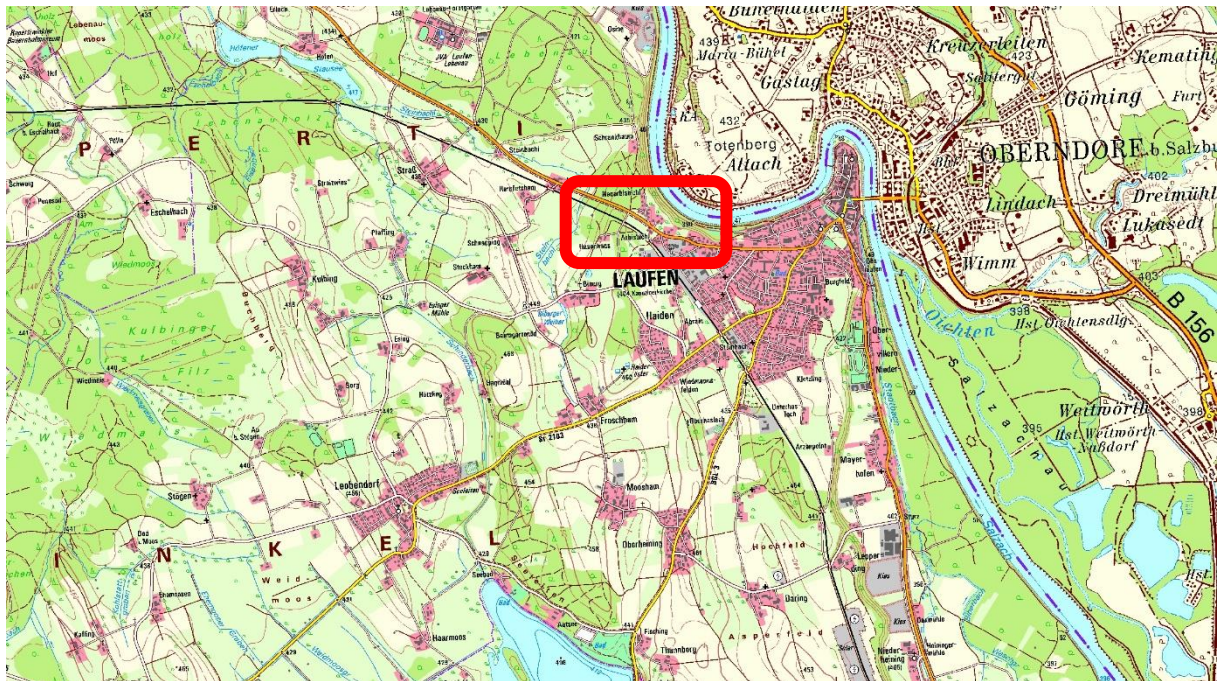


Abb. 1: Karte mit Lage Planungsgebiet, M 1 : 25.000

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Baugesetzbuch (BauGB), aber auch in der Bodenschutzgesetzgebung, wird u.a. ein flächensparendes Bauen als wichtiges Ziel vorgesehen. Für die Weiterentwicklung einer Gemeinde sollten die Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Innenentwicklung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgezogen werden.

Das BauGB stellt in §1 (6) eine anzustrebende angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dar, weiterhin ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§1a). Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der Naturschutzgesetzgebung, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Gemäß der Strukturkarte des LEP ist die Stadt Laufen ein „Mittelzentrum“ und steht im Austausch mit dem „Mittlertum“ Oberndorf, das auf österreichischem Saatgebiet liegt. Das Projektgebiet liegt zwischen den Oberzentren Burghausen im Norden, sowie Freilassing und Salzburg im Süden.

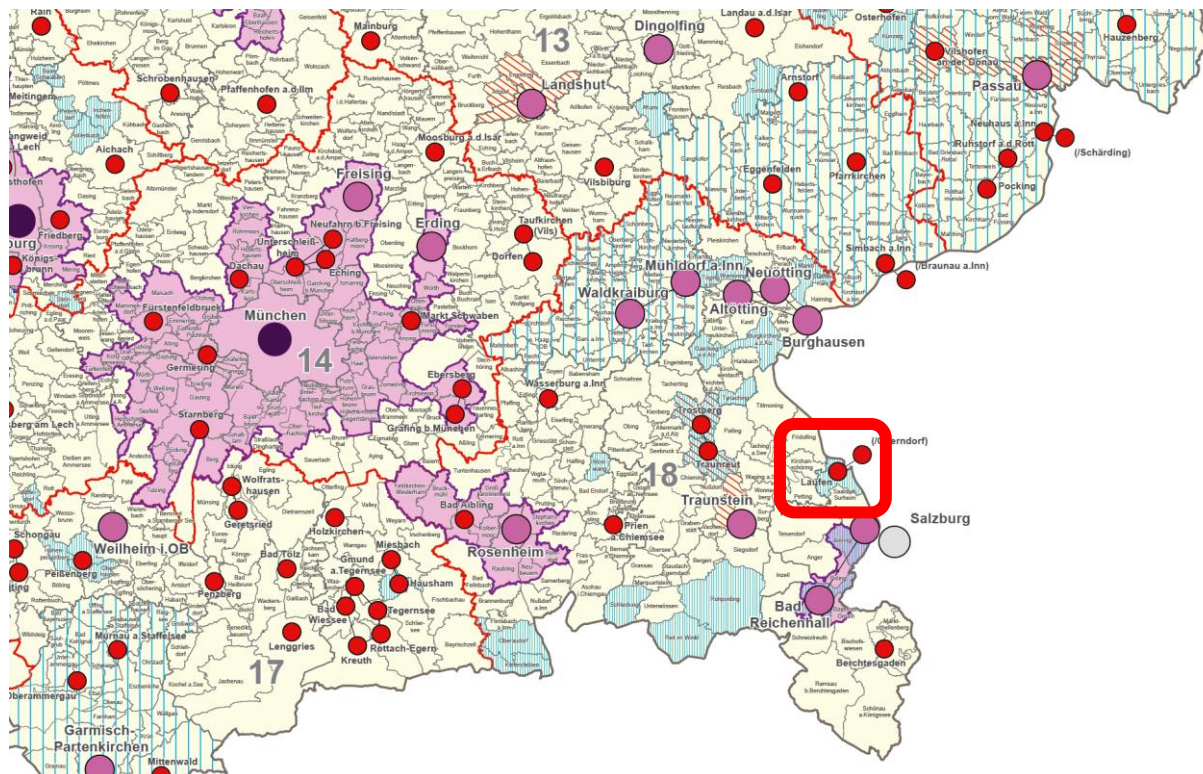


Abb. 2: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Strukturkarte, Stand 01.03.2018

Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern

Gemäß dem Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern stellt die Stadt Laufen analog zum LEP ein Mittelzentrum dar. In Bezug auf die Lage an der Landesgrenze und die besondere Beschaffenheit des Naturraumes heißt es im Text des Regionalplanes: „Um der Stadt Laufen eine zumindest organische Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, ist eine Ausnahme notwendig. Das bedeutet allerdings, dass die Entwicklung nur behutsam ablaufen kann.“

In Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern) sind keine konkreten umweltrelevanten Ziele aus regionalplanerischer Sicht für das Planungsgebiet in der Stadt Laufen formuliert. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern sind jedoch zu berücksichtigen.

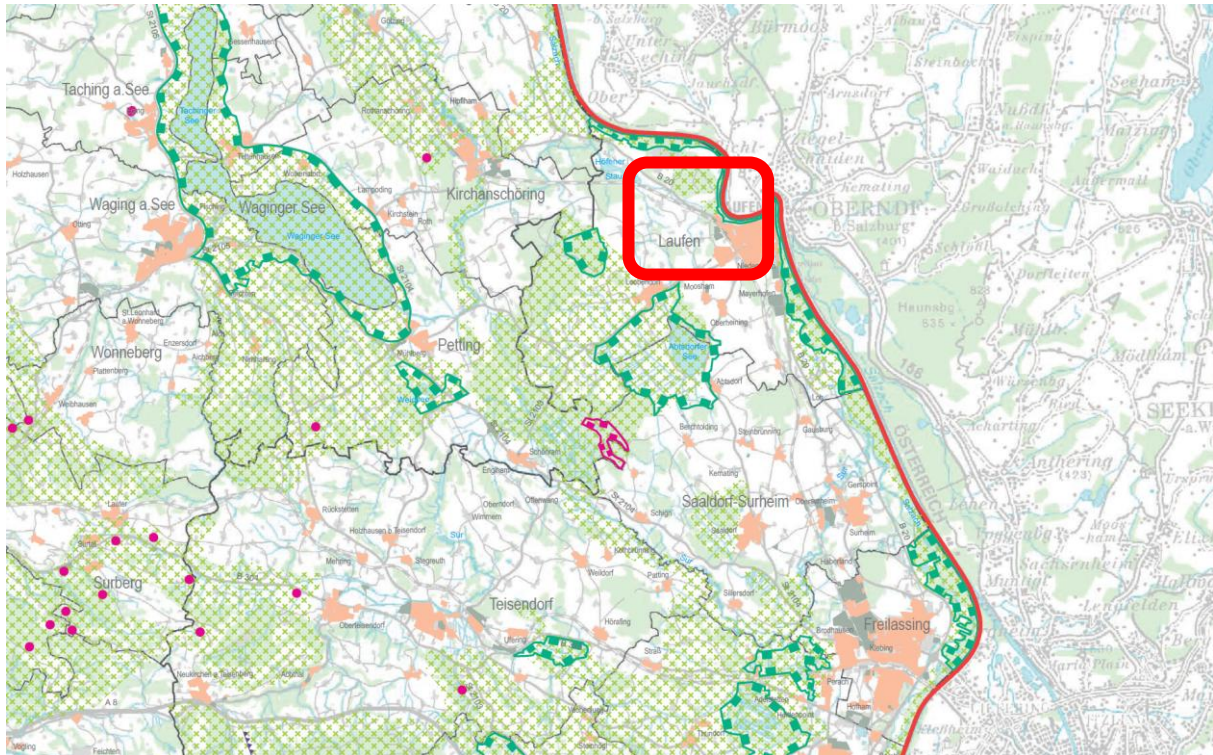


Abb. 3: Regionalplan Südostoberbayern, Karte 3, Landschaft und Erholung, Stand 08.09.2018

Teil B: Fachliche Festlegungen, I Natur und Landschaft

Es werden folgende Grundsätze definiert:

Punkt 1 G Leitbild: „Die natürlichen Lebensgrundlagen der Region sollen zum Schutz einer gesunden Umwelt, eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie der Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft gesichert werden. Alle Nutzungsansprüche an die natürlichen Lebensgrundlagen sollen auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts abgestimmt werden.“

Es werden folgende Ziele festgelegt:

Punkt 2.1 Z Ziel: „Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden.“

Teil B: Fachliche Grundlagen, II Siedlungswesen

Es werden folgende Grundsätze definiert:

Punkt 1 G Leitbild: „Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht

werden, die Innenentwicklung bevorzugt werden und die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.“

Es werden folgende Ziele festgelegt:

Punkt 3.1 Z Ziel: „Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden.“

Flächennutzungsplan der Stadt Laufen

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Laufen vom 30.10.2010 sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bauliche Nutzungen dargestellt. Der westliche Teil ist als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen und der östliche Teil als Mischgebiet (MI).

Dazwischen besteht ein schmaler Streifen „Grünfläche ohne Zweckbestimmung“, der als Zäsur zwischen den baulichen Nutzungen wirkt.

Erwähnenswert ist, dass gemäß Flächennutzungsplan in dem Bereich Altlastenverdachtsflächen vermutet werden. Gem. Stellungnahme des LRA Berchtesgadener Land, AB 332 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten kann festgestellt werden, dass die betroffenen Grundstücke nicht im Altlastenkataster erfasst sind. Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen liegen nicht vor.

Im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren soll das Planungsgebiet zukünftig als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO) ausgewiesen werden.

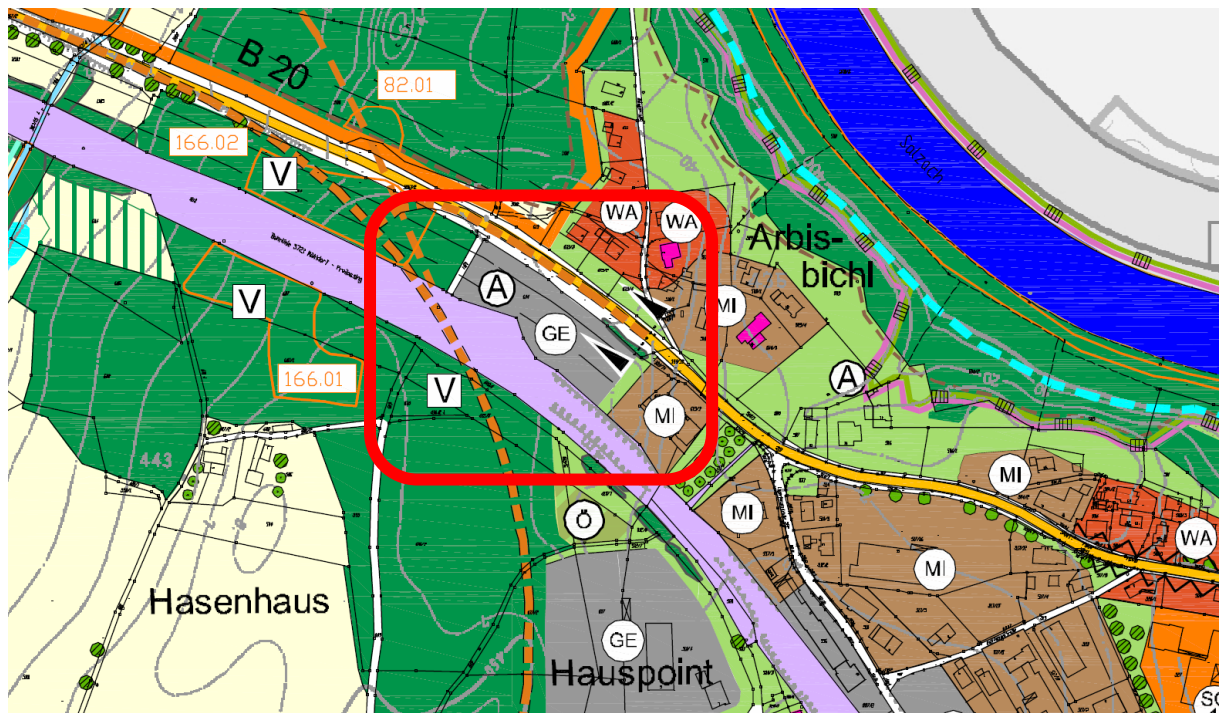


Abb. 4: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Stand 02.05.2022

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbalargumentativen Beschreibung erfolgt danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung

Gemäß der digitalen geologischen Karte Bayern und der Untersuchungen von Dr. Kellerbauer zu den Baugrundverhältnisse von Bayern wird das Untersuchungsgebiet von würmeiszeitlichen Grundmoränenablagerungen („Diamiktton“, „Geschiebemergel“) gebildet. Es handelt sich um bindige, halbfeste bis feste, dicht gelagerte Böden mit wechselnden Geröllanteilen. Oberflächlich ist dieser Boden durch die oberflächennahe Verwitterung bzw. den Einfluss des Niederschlagswassers aufgelockert. Dieser ursprünglich graue, bindige Boden mit einzelnen Geröllen ist oberflächennah zu einem braunen Lehm verwittert.

Als Bodenart befindet sich laut Übersichtsbodenkarte im Planungsgebiet fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus (kiesführendem) Lehm bis Ton (Deckschicht oder Jungmoräne) über kiesführendem Schluff bis Ton (Jungmoräne, karbonatisch, kalkalpin geprägt).

Schürfe aus dem Gutachten von Herrn Dr. Stefan Kellerbauer zeigen, dass von 0 bis 1,0 m Tiefe Hanglehm bzw. Verwitterungslehm ansteht. Dann folgen bis 2,6 bzw. 4,8 m Kiesablagerungen. Sie enthalten einzelne Schlufflagen. Ab 11,0 m stehen die geologisch älteren Kiesablagerungen der Salzach an. Sie reichen bis unter das Niveau des Salzachwasserspiegels. Die Bodenprofile zeigt, dass der geplante Einkaufsmarkt in den kiesigen Grundmoränenablagerungen („Schottermoräne“) errichtet werden. Die tieferliegenden Flussschotter der Salzach werden mit dem BV nicht erreicht.

Ein Großteil der Böden im Planungsgebiet wurde bisher in Form von extensivem Grünland landwirtschaftlich genutzt.

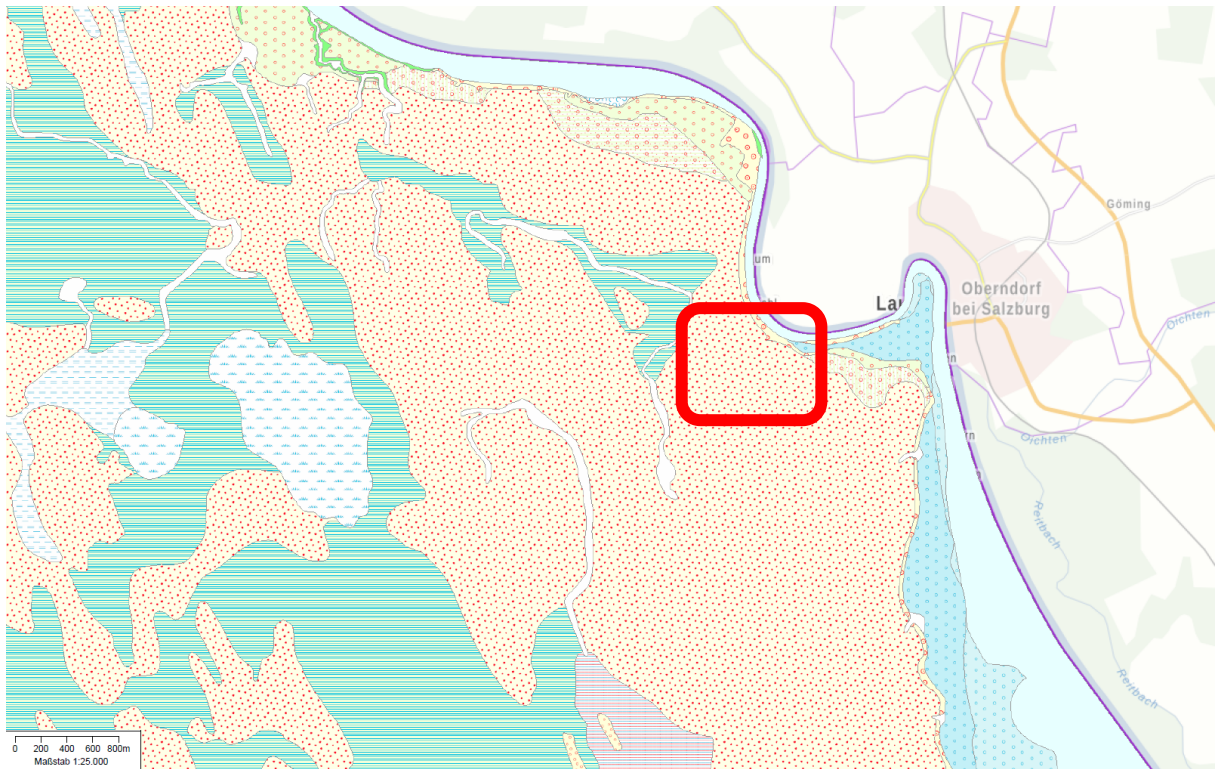


Abb. 5: Quelle: BayernAtlas, digitale geologische Karte von Bayern, M 1 : 25.000

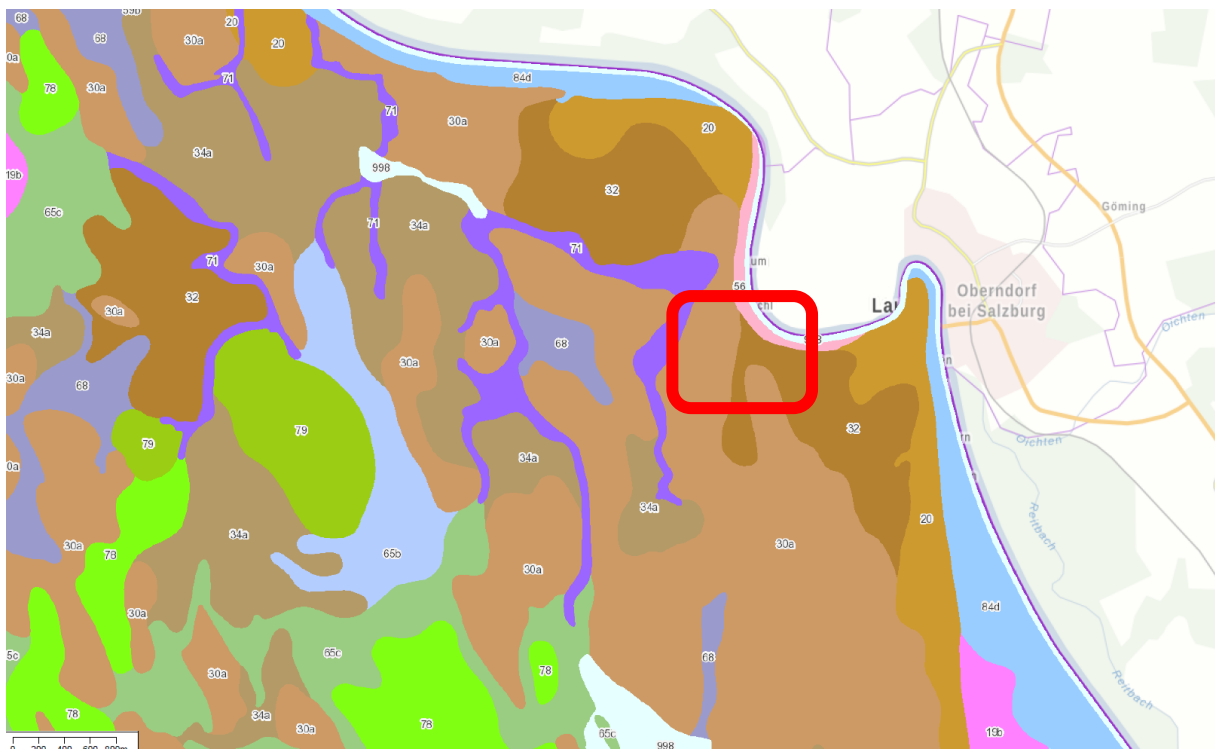


Abb. 6: Quelle: BayernAtlas, Übersichtsbodenkarte von Bayern, M 1 : 25.000

Baubedingte Auswirkungen

Die Baumaßnahme findet zu größten Teilen auf landwirtschaftlichen Flächen statt, die bisher als extensives Grünland genutzt werden. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine sehr hohe Versiegelung ermöglicht. Dadurch kommt es zu großen Eingriffen in die Geomorphologie, nahezu die gesamte natürlichen Bodenfunktionen gehen verloren. Die baubedingte Auswirkung in das Schutzgut Boden sind somit als hoch einzustufen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Das Bauwerk des Einzelhandelsmarktes, die Erschließungsstrukturen für den Verkehr und die Flächen der Parkplätze haben hohe Auswirkungen auf die Sickerfähigkeit des Bodens. Es entstehen negative Auswirkungen auf den natürlichen Bodenwasserhaushalt und die Grundwasserneubildung. Die durch die neue Bebauung verursachten Auswirkungen sind somit als hoch einzustufen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei der festgesetzten zulässigen Gewerbenutzung sind bei fachgerechtem Betrieb keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Die hohe Versiegelung bleibt jedoch dauerhaft bestehen. Die betriebsbedingten Auswirkungen sind als mittel einzustufen.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
hoch	hoch	mittel	hoch

2.2 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung

Die Jahresmitteltemperatur im Bearbeitungsgebiet liegt bei rund 10°C. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei circa 1.200 mm/a. Vorherrschend sind westliche Windrichtungen. Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung als Viehweide hat der Geltungsbereich eine mittlere Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftentstehung.

Baubedingte Auswirkungen

Durch den Neubau des Gebäudes und der Erschließungsflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, sowie durch An- und Abtransport. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre Belastung für die angrenzenden Anlieger dar.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung ist ein mittel bedeutsames Gebiet der Kalt- und Frischluftentstehung betroffen, da durch die neue Versiegelung großflächig die kühlenden Grünlandstrukturen vernichtet werden. Angrenzende klimarelevante Vegetationseinheiten, insbesondere erwähnenswert sind die Gehölzstrukturen an der Bahnböschung, bleiben bestehen.

Anlagebedingt ist demnach mit mittleren Auswirkungen auf das Kleinklima zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

In Folge der Etablierung des EDEKA-Verbrauchermarktes kommt es zu einer deutlichen Erhöhung des An- und Ablieferungsverkehrs, des Verkehr, der durch Mitarbeiter verursacht wird, sowie des Kundenverkehrs.

Bezogen auf den jetzigen Zustand ist von einem hohen Anstieg der Belastungen auszugehen.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
mittel	mittel	hoch	mittel

2.3 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Beschreibung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine definierten Oberflächengewässer. Daten zum Grundwasser liegen für den direkten Planungsraum bei Erstellung des Umweltberichtes nicht vor.

Baubedingte Auswirkungen

Die sehr hohe GRZ des Bebauungsplanes, lässt eine sehr hohe Versiegelung der neu zu überbauenden Flächen zu. In der Folge kann auf dem gesamten Areal keine Grundwasserneubildung stattfinden.

Sollte bei der Baumaßnahme Grundwasser erschlossen werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. In diesem Zusammenhang sind Maßnahmen vorzusehen, die eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers verhindern.

Anlagebedingte Auswirkungen

Korrespondierend mit dem Schutzgut Boden, ist in Bezug auf die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate die Höhe des Versiegelungsgrads maßgebend. Wie o.a. beschrieben wird ein sehr hoher Versiegelungsgrad zugelassen, wodurch sich negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung ergeben.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei einer ordnungsgemäßen und fachgerechten Nutzung des Gewerbegebietes ist nicht von einer betriebsbedingten Beeinträchtigung des Schutzgutes Wassers auszugehen.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
hoch	hoch	gering	hoch

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Ein Großteil des Geltungsbereiches besteht mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland (BNT-Code G211), das bisher als Viehweide genutzt wurde. Im südwestlichen Rand des Geltungsbereiches stockt ein Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung (BNT-Code B212). Dieses Feldgehölz ist gem. der amtlichen bayerischen Biotopkartierung Wald biotopkartiert und stockt auf der Böschung, die zu der Gleisanlage der Deutschen Bahn hin abfällt. Das Gehölz setzt sich im Wesentlichen aus Eschen, Buche, Eiche, Pappel, Espe, Ahorn, Hasel, Roter Hartriegel und Wildkirsche zusammensetzt. Bis auf eine Eiche mit einem Brusthöhendurchmesser von 50cm, die vom Eingriff nicht betroffen ist, befinden sich die genannten Bäume in der Initialphase. Vor dem Gehölz bestehen artenarme Säume und Staudenfluren (BNT-Code K11), mit circa ein Meter Breite, die von Brennessel und Brombeere dominiert werden und auf Nährstoffreichtum hinweisen.



Abb. 7: mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland (G211), Blick in Richtung Südost



Abb. 8: mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland (G211), Blick in Richtung Nordwest



Abb. 9: am linken Bildrand Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung (B212), Blick in Richtung Nordwest



Abb. 10: artenarme Säume und Staudenfluren (K11), Blick in Richtung Südost

Im Westen grenzt eine Verbindungsstrasse an, jenseits der Straße Wald. Im Norden bzw. Nordosten wird der Geltungsbereich von der bestehenden Bundesstraße 20 abgegrenzt, die von einem asphaltierten Radweg begleitet wird. In Teilbereichen stockt hier ein Feldgehölz, das aber nicht

Bestandteil des Planungsgebietes ist. Im Südosten besteht ein Wohngebäude mit Garage sowie Gewerbebauten, die zu einem Mahlereibetrieb gehören.

Im Geltungsbereich befinden sich Flächen, die gemäß der amtlichen bayerischen Biotopkartierung Wald unter der Nummer 8043-0083-002 biotopkartiert sind. Das Biotop heißt „Bahnböschungen zwischen dem Stadtgebiet Laufen und Letten“. Gemäß Biotopbeschreibung handelt es sich um an der Bahnlinie gelegene ungenutzte Rasen- und Gebüschbestände. Der größte Teil der Biotopfläche ist mit hochwüchsigen mesophilen Rasen bewachsen, z.T. sind kleinere Ruderalfluren eingestreut. Dazwischen stocken Einzelbäume und -büsche sowie niedrige Buschgruppen. Der Biotopanteil, der sich im Geltungsbereich befindet, ist als Gehölz anzusprechen. Da die Biotopkartierung aus dem Jahr 2009 stammt, dürfte sich hier die kartierten Gebüsche zu Gehölzstrukturen in den letzten Jahren weiterentwickelt haben.

In relativer Nähe zum Geltungsbereich finden sich weiterhin die Biotope mit den Nummern 8043-0166-001 und 8043-0166-002. Es handelt sich dabei unter der Bezeichnung „Mesophiler Fallaubwald“ um einen alten Baumbestand, mit hohem Deckungsgrad, so dass nur spärlicher Unterwuchs besteht.

Weiterhin besteht rund 100 Meter westlich ein „Weidengebüsch nördlich dem Weiler Hasenhaus“, das Biotop mit der Nummer 8043-0082-001 erfasst ist.

Mit gut 200 Meter Abstand verläuft unter dem Nummer 8043-0066-001 ein Gehölzstreifen an der Salzach zwischen Osing und Laufen. Es handelt sich dabei um einen mehr oder weniger breiter Gehölzstreifen am unmittelbaren Uferstreifen der Salzach sowie der anschließenden niedrigen Hangleite. Der unmittelbare Uferstreifen besteht vor allem aus verschiedenen strauchigen Weidenarten, die meist einen recht dichten Bestand ausbilden. Stellenweise aber auch stärker gelichtet durch gelegentliche Rodungen. An der Hangleite und etwas flußferneren Standorten stockt meist ein recht hochwüchsiger Eschen-Hangwald oder Eschen-Feuchtwald. Die Strauchschicht ist meist eher mäßig entwickelt, Krautschicht jedoch stellenweise reich an Frühlingsgeophyten. Durch den Bestand verläuft in ganzer Länge ein Wanderweg.

Hinsichtlich der Biotopausgestaltung bleibt festzuhalten, dass die ausgeprägte Grünlandfläche keine nennenswerten Strukturen bereithält die als Habitat geeignet sind. Bei der Gehölzstruktur ist davon auszugehen, dass hier gute Habitatqualitäten, insbes. Für Vögel und Kleinsäuger bestehen. Allerdings unterliegen die Gehölzstrukturen, die von potentiellen Baumaßnahmen betroffen sind, nicht dem gesetzlichen Biotopschutz.

Auswirkungen auf die kartierten Biotope, die außerhalb des Geltungsbereiches liegen, können ausgeschlossen werden.

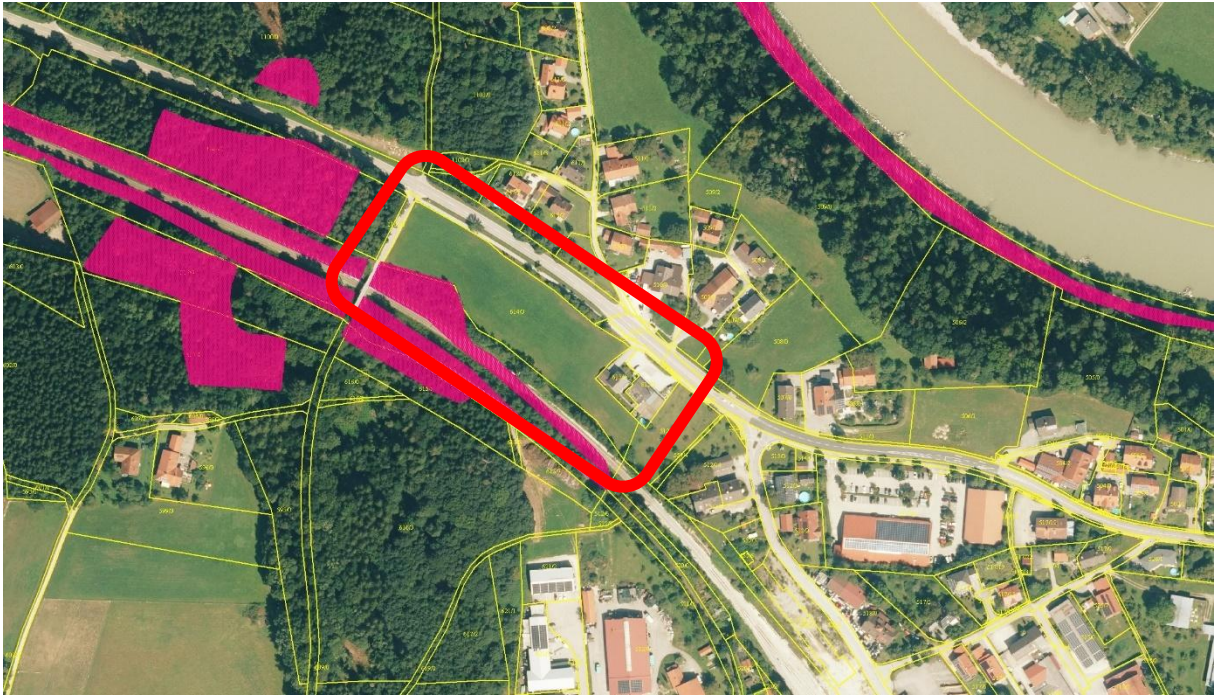


Abb. 11: Darstellung der Biotope gemäß der amtlichen bayerischen Biotopkartierung Wald

Das webbasierte Fachverfahren „Karla.Natur“, in das auch die Daten der Artenschutzkartierung (ASK) integriert wurden, weist für den Geltungsbereich selbst kleine Arten auf. Allerdings bestehen im näheren Umfeld Punktnachweise von Sperber, Grünspecht, Sperber, Zauneidechse, Schwalbenschanz, Laubholz-Säbelschrecke u.a.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Herrn Dr. Christof Manhart, Umweltplanung und zoologische Gutachten, erstellt. Im Rahmen der saP wurde nachgelesen, dass im Bereich des Gehölzgürtel entlang der Bahntrasse eine vergleichsweise hohe Fledermausaktivität aufgrund von Jagd- und Transferflügen der Mopsfledermaus und der Zwergfledermaus stattfinden. Weiterhin kann das Vorkommen von Bartfledermaus und möglicherweise der Wasserfledermaus nicht ausgeschlossen werden.

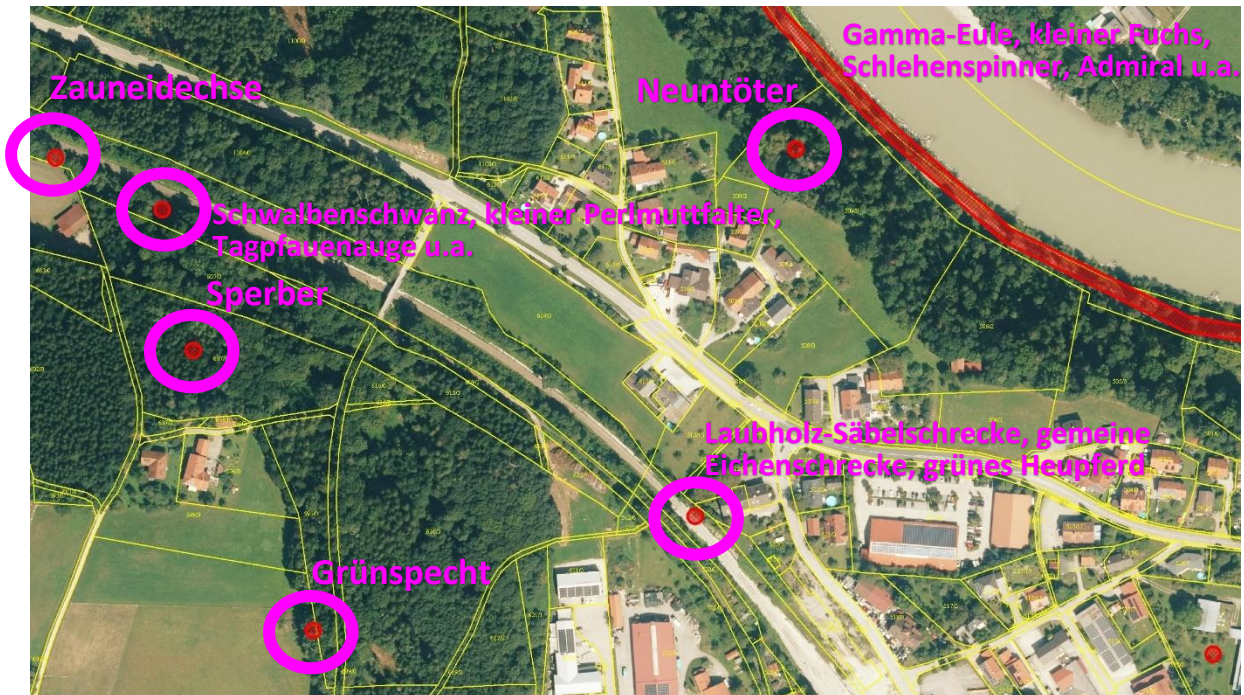


Abb. 12: Punktnachweise der ASK

Baubedingte Auswirkungen

Durch die neu zu bebauenden Flächen wird das bestehende Grünland, das den größten Flächenanteil ausmacht, vollständig beseitigt. Allerdings bestehen hier keine wertvollen Habitatstrukturen für planungsrelevante Tierarten.

Die Gehölzstrukturen weisen dahingegen gute Habitatqualitäten auf. Allerdings wird, bezogen auf die Gesamtgröße des Gehölzes, nur ein kleiner Flächenanteil entfernt.

Die saP kommt zu dem Schluss, dass durch die vorhabensbedingten Rodungen keine potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten i. S. des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für die Arten der Wald bewohnenden Fledermäuse entfallen. Die vom Vorhaben betroffenen Gehölze befinden sich im Initialstadium und weisen keine nutzbaren Quartiere in Form von Spechthöhlen, Spalten durch Astbrüche oder Rindenabplattungen auf. Essentielle Jagdgebiete bzw. Leitstrukturen gehen für diese Arten nicht verloren, da der Gehölzbestand entlang der Bahnlinie in wesentlichen Elementen erhalten bleibt und Arten wie die Mopsfledermaus oder Raufhautfledermaus nicht im freien Luftraum wie der Große Abendsegler sondern im Bereich der Baumkronen oder Vegetationskanten jagen. Eine vorhabensbedingte Beeinträchtigung von essentiellen Flugrouten ist nicht zu unterstellen, da im Eingriffsgebiet Leitstrukturen weiterhin vorhanden sind, so dass sich hier keine bedeutsamen Funktionsverluste ergeben werden.

Das Vorkommen der Haselmaus wurde im Rahmen der saP nicht untersucht. Aus gutachterlicher Sicht stellen die Gehölzstrukturen einen günstigen Lebensraum für die Haselmaus dar. Die saP kommt zu dem Schluss, dass der Umfang des von dem Vorhaben betroffenen Gehölzbestands im räumlichen Zusammenhang so gering ist, dass kein essentieller Lebensraumverlust stattfindet. Für den Star, Haussperling und Hausrotschwanz sind gute Lebensraumbedingungen vorhanden. Die genannten Arten wurden im Rahmen der saP im Untersuchungsraum und dessen Umfeld nachgewiesen, so dass in Bezug auf den Brutstatus von einem „wahrscheinlichen brüten“ ausgegangen werden kann. Im Eingriffsbereich befinden sich keine Höhlenbäume, die als mögliche Brutplätze für den Star oder Haussperling sowie für häufige Arten wie der Kohlmeide oder Blaumeise in Frage kommen. Die ökologische Funktion des vom Eingriff betroffenen Bereichs als Ruhestätte und Nahrungshabitat ist aufgrund des verbleibenden Gehölzbestands mit Saumstrukturen und den

unmittelbar angrenzenden Waldbeständen nicht beeinträchtigt und bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Die baubedingten Auswirkungen werden angesichts der guten Ausweichmöglichkeiten der betroffenen Arten als mittel erheblich eingestuft.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingt entstehen, bezogen auf die baubedingten Auswirkungen, keinen weiterführenden Auswirkungen. Die anlagebedingten Auswirkung sind somit gering.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt ist mit keinen weiteren Auswirkungen zu rechnen, die Auswirkung werden somit ebenfalls als gering eingestuft.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
mittel	gering	gering	gering

2.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Untersuchungsgebiet wird durch das bestehende Grünland und Lage zwischen Bahnanlage und der Bundesstraße B20 geprägt. Die Gehölzstruktur entlang des Bahndammes bildet einen optisch wohlthuenden Abschluss des Areals. Die Gleisanlagen der Bahn sind aufgrund des Verlaufes in einer Senke nicht wahrnehmbar. Das Grünland weist ein leichtes Relief auf. Eine kleine Hügelstruktur im nordöstlichen Bereich schafft einen lebendigen Eindruck. Der außerhalb des Geltungsbereiches stockende Wald bildet eine dezente Kulisse für das Areal. Die Bedeutung für das Landschaftsbild ist im Bestand nicht besonders groß. Allerdings kann aufgrund der Lage am Ortseingang doch eine mittlere Bedeutung attestiert werden.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kommt es zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baukräne, Materiallager und Materialtransporte. Nachdem diese jedoch zeitlich begrenzt ist, werden diese baubedingten Auswirkungen als gering erheblich eingestuft.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch den neuen Verbrauchermarkt mit der einhergehenden großen Versiegelung, wird das bestehende Landschaftsbild komplett überformt. Die hochwertige Architektur des Verbrauchermarktes, die deutlich über den Standard üblicher Gewerbebauten hinausgeht, mindert diese Auswirkungen. Zudem ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der geplanten Trasse der Umgehungsstraße der Bundesstraße B20, die Auswirkungen des Marktes bei weitem übertreffen. Anlagebedingt sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild mittel.

Betriebsbedingte Auswirkungen

In Folge der Etablierung des neuen Verbrauchermarktes ist mit einer deutlichen Steigerung des ruhenden und fließenden Verkehrs zu rechnen. Diese „betriebsbedingten“ Beeinträchtigungen sind aufgrund der Nähe zu bestehenden Straßen und Gleisanlagen als mittel erheblich zu bewerten.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	mittel	mittel	mittel

2.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Im Plangebiet liegen bereits aktuell Geräuschemissionen vor, die aus dem Bahnverkehr und dem Verkehr der Bundesstraße 20 (B 20), resultieren. Diese sind als Vorbelastung zu sehen.

Für die Erholungsnutzung spielt das Untersuchungsgebiet keine Rolle, da keinerlei Infrastrukturen bestehen, die das Gebiet für eine Erholungsnutzung erschließen.

Baubedingte Auswirkungen

Durch den Bau des neuen Verbrauchermarktes und der Erschließungsflächen ist während der Bauzeit mit temporären Lärmbelastungen zu rechnen. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Baumaßnahme und der zeitlichen Begrenzung sind die potentiell auftretenden Störungen als gering erheblich zu beurteilen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit Etablierung des Verbrauchermarktes geht eine deutliche Zunahme des Verkehrs in dem Gebiet einher. Es werden gem. der schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung 1.043 Pkw-Kunden prognostiziert. Dazu kommen die Pkw-Bewegungen der Mitarbeiterstellplätze und der Verkehr der aus der Warenanlieferung resultiert.

Aus beleuchteten Werbetafeln und ausgehend von einer Parkplatzbeleuchtung können negative Effekte auf die umliegende Wohnnutzung ausgehen. Diese lassen sich aber durch geeignete bauliche Umsetzung minimieren.

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom Ingenieurbüro Greiner kommt zu dem Ergebnis, dass keine Festsetzungen von baulichen Maßnahmen notwendig sind, da die Verträglichkeit des Lebensmittelmarktes mit der umliegenden Bebauung auf Grundlage der Anforderungen der TA-Lärm nachgewiesen wurde.

Angesichts der – bezogen auf den Jetztzustand – großen Zunahme des PKW-Verkehrs ist anlagebedingt mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei Umsetzung eines entsprechenden Parkraummanagements und angepassten Beleuchtungskonzepten, ist betriebsbedingt mit gering erheblichen Auswirkungen zu rechnen

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	hoch	gering	mittel

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas keine bedeutenden Bodendenkmäler, Baudenkmäler oder anderweitige kulturhistorisch bedeutsame Stätten vorhanden.

In ca. 70 m Entfernung zum Plangebiet befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite der Tittmoninger Straße zwei in die Denkmalliste eingetragene Bauernhäuser (Aktennummern D-1-72-122-113, Osinger Weg 2, sowie D-1-72-122-114, Tittmoninger Straße 86).



Abb. 13: Denkmaldaten, Quelle: Bayernatlas, aufgerufen am 3.1.2026

Baubedingte Auswirkungen

Aufgrund der räumlichen Trennung durch die Staatsstraße und des vorhandenen Abstandes sind Auswirkungen des Vorhabens auf diese Baudenkmaler nicht zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Aufgrund der räumlichen Trennung durch die Staatsstraße und des vorhandenen Abstandes sind Auswirkungen des Vorhabens auf diese Baudenkmaler nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der räumlichen Trennung durch die Staatsstraße und des vorhandenen Abstandes sind Auswirkungen des Vorhabens auf diese Baudenkmaler nicht zu erwarten.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte es nicht zu einer Realisierung des Bebauungsplanes kommen, sind folgende Entwicklungen denkbar/wahrscheinlich:

- Aufrechterhaltung des derzeitigen Status Quo der Fläche als extensives Grünland / Pferdeweide, inkl. Erhalt der Gehölzstruktur
- Ausweisung des Verbrauchermarktes an einer anderen Stelle, mit für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild höchstwahrscheinlich höheren Belastungen

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidung und Verringerung

Im Rahmen der Bauleitplanung werden Maßnahmen umgesetzt, die dazu geeignet sind, die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu verringern.

Im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan bzw. in den Hinweisen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Festsetzung einer extensive Dachbegrünung
- Pflanzgebot für 21 Bäume, zur Eingrünung von Bauwerk, Stellplätzen und Verkehrsflächen

4.2 Eingriffsermittlung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Stadt Laufen wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ an. Der Leitfaden wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr herausgegeben und per Schreiben vom 15. Dezember 2021 eingeführt.

Die Ermittlung der Eingriffsschwere sowie des erforderlichen Ausgleichsbedarfes erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Demnach wird der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten entsprechend der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung ermittelt. Die Berechnung der Wertpunkte erfolgt mittels Multiplikation von Eingriffsfläche mit den Wertpunkten der betroffenen Biotop- und Nutzungstypen und weiterer Multiplikation mit dem entsprechenden Beeinträchtigungsfaktor.

Eine vereinfachte Bilanzierung bzw. ein Entfall des naturschutzrechtlichen Ausgleiches nach Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise ist nicht möglich (vgl. Seite 12 und 13 Leitfaden).

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogener Bebauungsplan "EDEKA Arbisbichl" mit integrierter Grünordnung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 9.000 m².

Als Eingriffe sind diejenigen Flächen ausgleichsrelevant, in denen Festsetzungen getroffen werden, welche bauliche Veränderungen zulassen und damit negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt entwickeln können.

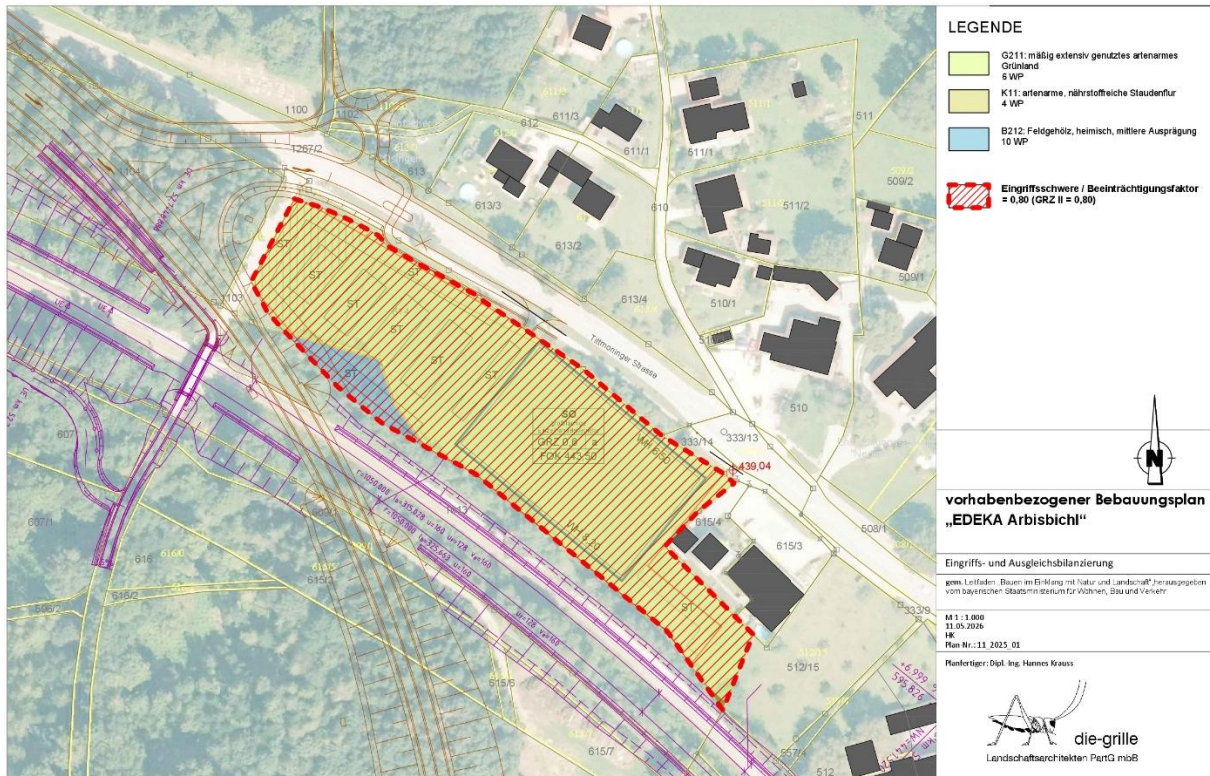


Abb. 14: Darstellung der naturschutzfachlichen Bedeutung der Gebiete und Eingriffsschwere

Bewertung des Ausgangszustandes

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste (s. Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils geltenden Fassung zugeordnet). Soweit sich die Bedeutung eines BNT für Natur und Landschaft auf die Fläche seines konkreten Vorkommens im Untersuchungsraum beschränkt, wird dieser naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte entsprechend der Biotopwertliste ausgedrückt.

Die Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt anhand der Festlegung der von dem Eingriff betroffenen Biotop- und Nutzungstypen (BNT). Die Bewertung des Ausgangszustandes der BNT in Wertpunkten erfolgt bei BNT mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung pauschal anhand des rechnerischen Mittelwertes der jeweiligen Grundwerte der betroffenen Biotop- und Nutzungstypengruppe.

Nachfolgend werden die bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellt und dem entsprechenden BNT-Code zugewiesen:

- Ein Großteil der Flächen im Planungsgebiet besteht aktuell aus mäßig extensiv genutztem artenarmem Grünland und entspricht dem BNT-Code G211 (8.540 m²).
- Im südwestlichen Rand des Geltungsbereiches stockt ein Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung. Dies entspricht dem BNT-Code B212 (431 m²).

- Vor dem Gehölz bestehen artenarme Säume und Staudenfluren, die dem BNT-Code K11 entsprechen (65 m²).

Darstellung des Planungsvorhabens und Ermittlung der Eingriffsschwere

Für eine praxisgerechte Ermittlung wird bei BNT mit geringer bzw. mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Grundfläche angesetzt. Über den Beeinträchtigungsfaktor sind auch die Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Grünflächen und/oder Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken werden grundsätzlich nicht separat behandelt. Dasselbe gilt für die dem Baugrundstück zugeordnete und ihm dienenden verkehrsübliche Erschließung.

Im vorliegenden Fall werden die in der vorangegangenen Abbildung dargelegte Flächen als Eingriffsfläche herangezogen. Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,4 und eine GRZ II von 0,80 festgesetzt.

Da über die GRZ II eine sehr hohe Versiegelung ermöglicht wird, wird für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs ein Beeinträchtigungsfaktor von 0,80 festgelegt.

Die Bestandsaufnahme mit Bewertung hat gezeigt, dass das betroffene Gebiet mehrheitlich eine mittlere Bedeutung hinsichtlich der Biotop- und Nutzungstypen aufweist.

4.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Stadt Laufen wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ an.

Der Verlust von flächenbezogenen bewertbaren Merkmalen und Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen ist maßgebend für die Bestimmung des rechnerisch ermittelbaren Ausgleichsbedarfs.

Bezeichnung	Fläche	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf(WP)
G211 mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	8.540	6	0,80	40.992
K11 artenarme Säume und Staudenfluren	65	4	0,80	208
B212 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	431	10	0,80	3.448
Summe	9.036			44.648

Am Eingriffsort werden Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt, indem auf dem Baukörper des Einkaufsmarktes eine Dachbegrünung angelegt werden soll. Durch die Dachbegrünung werden ökologische Wertigkeiten geschaffen. Insbesondere zu nennen sind: Verdunstungskühlung, Filterung Luftschadstoffe, Speicherung Regenwasser, Entlastung Kanalisation, Lebensraum für Insekten".

Diese sehr aufwendige Vermeidungsmaßnahme erlaubt die Anrechnung eines Planungsfaktors von 20%.

Gemäß des o.a. ermittelten Ausgleichsbedarfes und unter Berücksichtigung des Planungsfaktors berechnet sich für das hier behandelte Bebauungsplanverfahren der Ausgleichsbedarf wie folgt:

Ausgleichsbedarf (WP) Ausgangslage	Planungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP) mit Planungsfaktor
44.648	x 20% =	35.718

Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 35.718 Wertpunkten.

4.4 Ausgewählte Ausgleichsflächen mit Ausgleichsmaßnahmen

Der o.a. ermittelte Ausgleichsbedarf von 35.718 Wertpunkten wird auf zwei Ausgleichsflächen erbracht.

4.4.1 Ausgleichsfläche Flurnummer 2766/2, Gemeinde Saaldorf-Surheim

Als Ausgleichsfläche steht die Fläche mit der Flurnummer 2766/2, Gemarkung Saaldorf, Gemeinde Saaldorf-Surheim zur Verfügung. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Verortung im Verfahrensgebiet.

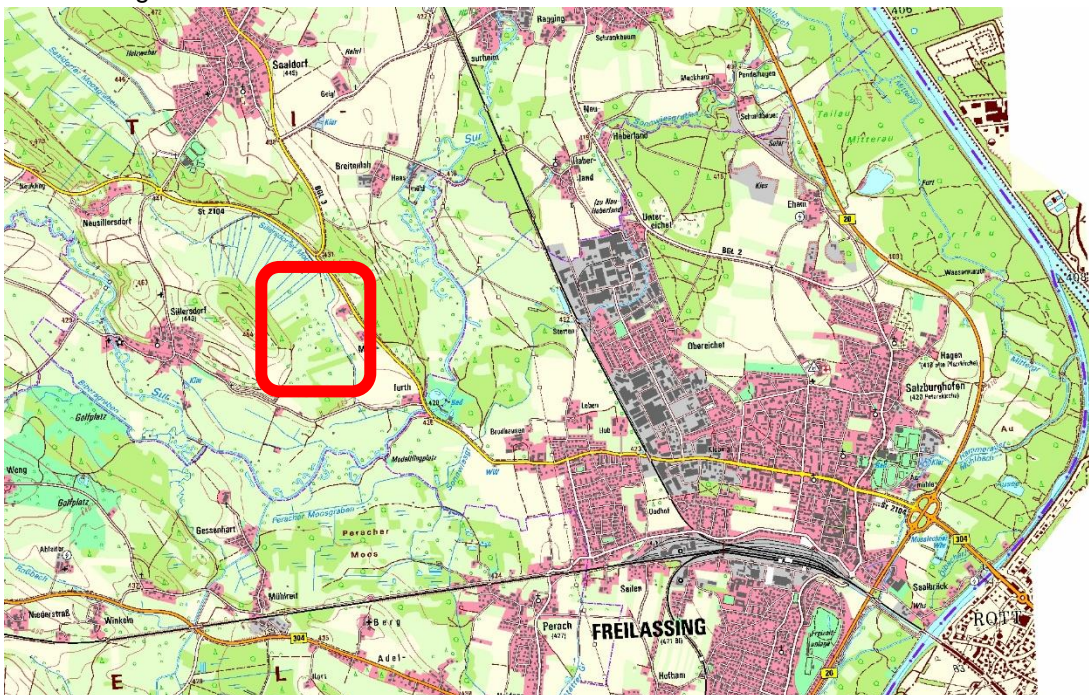


Abb.15: Topografische Karte mit Lage Ausgleichsfläche

Die Fläche befindet sich aktuell in privatem Eigentum.

Bestandssituation:

Die Ausgleichsfläche liegt rund 9 km südlich der Stadt Laufen, östlich der Ortschaft Sillersdorf im sogenannten Sillersdorfer Moos. Dieses ist ein ökologisch wertvoller Teil des größeren

Moorkomplexes im Rupertiwinkel, gelegen in der Gemeinde Saaldorf-Surheim (Landkreis Berchtesgadener Land).

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern handelt es sich um einen Niedermoorstandort. Die Fläche liegt eingebettet in ein Mosaik aus Gehölzstrukturen, intensivem Grünland und biotopkartierten Feucht- und Extensivwiesen.

Mit Auswahl dieser Fläche gelingt es, einen Großteil der notwendigen Ausgleichsfläche auf einer Fläche festzusetzen, die aktuell nicht landwirtschaftlich genutzt wird. Der Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen wird somit vermieden.

Die Flächen wird aktuell von einem üppigen Bestand aus Brombeer- und Brennnessel dominiert, der als artenarme Staudenflur klassifiziert werden kann (BNT-Code K11) genutzt. Mit größter Wahrscheinlichkeit hat sich die Staudenflur auf einem ehemals artenreichen Feuchtwiesenstandort entwickelt. Weiterhin prägend sind Moorgebüsche (BNT-Code B115), ein Weiher (BNT-Code S122) und rund um den Weiher eine mäßig artenreiche Staudenfluren, nasser Standorte (BNT-Code K123).

Südlich grenzt an die Fläche intensiv genutztes Grünland an, im Osten großflächig Maisacker. Im Westen besteht ein weiteres Gehölz und im Norden befinden sich ähnliche, von artenarmen Hochstaudenfluren überzogene, feuchte Grünlandstandorte.



Abb. 16: Luftbild mit Verortung der Ausgleichsfläche, die roten Flächen bildet die amtliche bayerische Biotopkartierung ab, M 1 : 1.000

Nachfolgende Abbildungen zeigen den aktuellen Zustand der Flächen.



Abb.17: Ausgleichsfläche 2766/2, Blick nach West



Abb.18: Ausgleichsfläche 2766/2, Blick nach Nordwest



Abb.19: Ausgleichsfläche 2766/2, Blick nach Nordwest



Abb.20: Ausgleichsfläche 2766/2, Weiher mit umgebender Staudenflur

Ausgleichskonzept:

Ziel des Ausgleichskonzeptes ist es, im Sinne einer ökologischen Aufwertung die artenarmen Staudenfluren (BNT-Code K11) in artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese (BNT-Code G222) umzuwandeln.

Die Moorgebüsche und der Weiher bleiben in Ihrer Form bestehen und tragen so zur Strukturvielfalt bei.

Zu Erreichung des Zieles des Ausgleichskonzeptes werden konkret folgende Maßnahmen umgesetzt.

Vorbereitende Maßnahmen im ersten Jahr:

- Entbuschung (die größeren Gehölzstrukturen bleiben bestehen)
- Mulchen der Brombeer- und Brennnessel-Fluren, 1. Durchgang beim Entbuschen, inkl. Entfernen des Materials
- Mulchen der Brombeer- und Brennnessel-Fluren, 2. Durchgang, je nach Aufwuchs im Sommer/Spätsommer, inkl. Entfernen des Materials

Vorbereitende Maßnahmen im zweiten bis zum fünften Jahr:

- Mahd, 2 x pro Jahr, zum Zurückdrängen von Brennnessel und Mädesüß
- Vollständiges Abfahren des Mähgutes von der Fläche
- Verwendung von Fahrzeugen, die an den frischen Untergrund angepasst sind (leichte Fahrzeuge mit geringem Bodendruck, um Flurschäden zu vermeiden).
- Der Einsatz von Dünger, chemischen Pflanzenschutzmitteln und Pestiziden ist nicht gestattet.

Pflege

Unterhaltungspflege (nach Erreichen des Entwicklungsziels, also ab dem 5. Jahr)

- Mahd der Fläche einmal Mal pro Jahr, ab dem 15.09.
- Verwendung von Fahrzeugen, die an den frischen Untergrund angepasst sind (leichte Fahrzeuge mit geringem Bodendruck, um Flurschäden zu vermeiden).
- Der Einsatz von Dünger, chemischen Pflanzenschutzmitteln und Pestiziden ist nicht gestattet.

Berechnung:

Der Ausgleichsumfang für flächenbezogenen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten gemäß der nachfolgend dargestellten Matrix:

Ausgleichs- umfang	=	Fläche	x	Prognosezustand (nach Entwicklungszeit)	-	Ausgangs- zustand
-----------------------	---	--------	---	--	---	----------------------

Der Ausgleichsumfang für die Biotop- und Nutzungstypen ergibt sich durch die Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten pro Quadratmeter. Maßgebend ist der Vergleich des Zustandes der Ausgleichsfläche vor (Ausgangszustand) und 25 Jahre Entwicklungszeit nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Prognosezustand).

Ziel des Ausgleichskonzeptes ist es, eine artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese zu entwickeln. Dies entspricht dem BNT-Code G222.

Es ist mit einer Entwicklungszeit von 7 Jahren zu rechnen.

Der Wertzuwachs pro Quadratmeter beträgt somit 9 Wertpunkte.

Der konkrete Ausgleichsumfang für das hier behandelte Bebauungsplanverfahren berechnet sich somit wie folgt:

30.159 WP	=	3.351 m²	x	13 WP (BNT-Code G222)	-	4 WP (BNT-Code K11)
------------------	---	----------------------------	---	---------------------------------	---	-------------------------------

Demnach wird eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 3.351 m² für das Bebauungsplanvorhaben festgesetzt.

Die nach Art. 9 Sätze 2 und 4 BayNatSchG zuständige Behörde veranlasst nach bestandskräftiger Zuordnung der Ökokontofläche zu einer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme, dass die Fläche aus dem Ökokonto in das Ökoflächenkataster – Teil Kompensationsmaßnahmen – überführt wird.

4.4.2 Ausgleichsfläche Flurnummer 2169, Gemeinde Laufen

Als Ausgleichsfläche steht eine Teilfläche der Fläche mit der Flurnummer 2169, Gemarkung Leobendorf, Gemeinde Laufen zur Verfügung. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Verortung im Verordnungsgebiet.

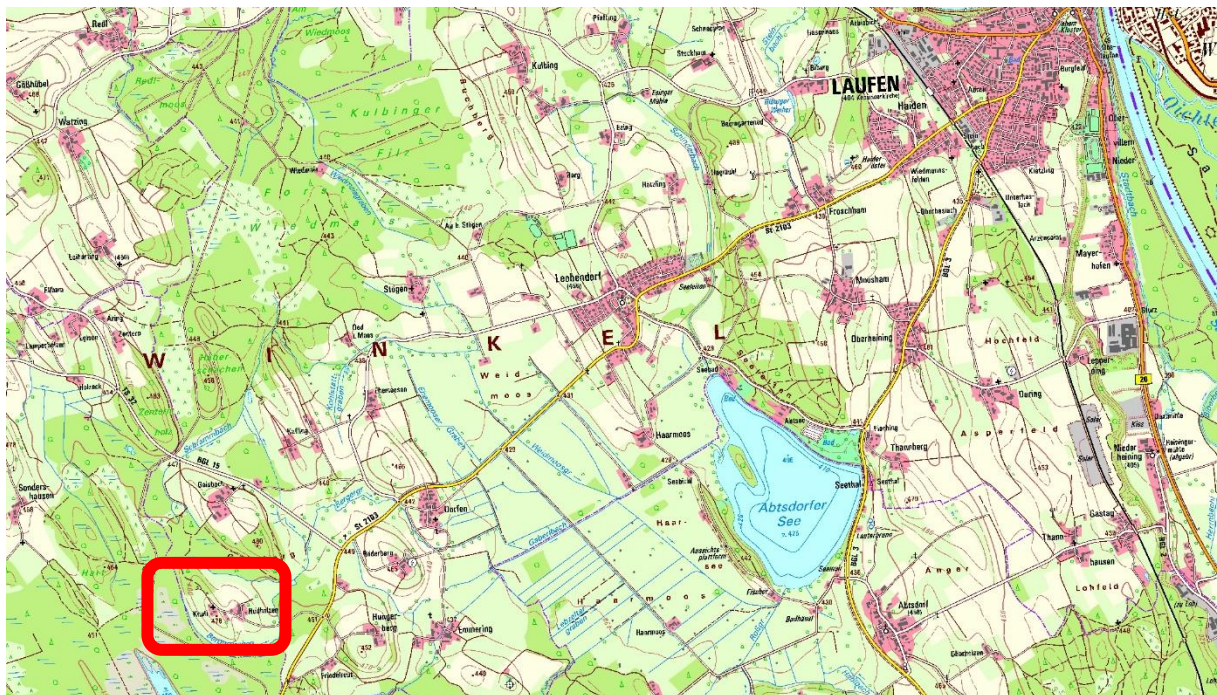


Abb.21: Topografische Karte mit Lage Ausgleichsfläche, M 1 : 25.000

Die Fläche befindet sich aktuell in privatem Eigentum.

Bestandssituation:

Die Ausgleichsfläche liegt nordwestlich der Stadt Laufen und grenzt direkt an das Hochmoor Schönramer Filz an. Die landschaftliche Situation lässt sich als Grünlandbucht in einem Waldbestand beschreiben.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern handelt es sich um einen Braunerdenstandort der direkt an Nieder- und Hochmoortorfe angrenzt.

Die Flächen werden aktuell als intensives Grünland (BNT-Code G11) genutzt. Gemäß Aussagen des Grundeigentümers und gemäß der Graszusammensetzung werden die Flächen regelmäßig gedüngt und gemäht.

Südlich grenzt an die Fläche weiteres Grünland an. Westlich, nördlich und östlich besteht Wald, der im Westen Moorwaldcharakter hat.



Abb. 22: Luftbild mit Verortung der Ausgleichsfläche, die roten Flächen bildet die amtliche bayerische Biotopkartierung ab, M 1 : 1.000

Nachfolgende Abbildungen zeigen den aktuellen Zustand der Flächen.



Abb.23: Ausgleichsfläche 2169, Blick nach Nord



Abb.24: Ausgleichsfläche 2169, Blick nach Süd

Ausgleichskonzept:

Ziel des Ausgleichskonzeptes ist es, im Sinne einer ökologischen Aufwertung das intensive Grünland (BNT-Code G11) in artenreiches Extensivgrünland (BNT-Code G214) umzuwandeln.

Zu Erreichung des Zieles des Ausgleichskonzeptes werden konkret folgende Maßnahmen umgesetzt.

Vorbereitende Maßnahmen in den ersten zwei Jahren:

- Mahd: 5 x pro Jahr. Ziel: Nährstoffentzug, Schwächung Weidelgras u.a.
- Entfernung des Mähguts
- Verbindlicher Verzicht auf Dünger, chemische Pflanzenschutzmittel und Pestizide

Bodenbearbeitung vor der Ansaat:

- Fräsen von circa der Hälfte der Fläche in Form von Streifen vor Ausbringen des Saatgutes
- Fräsen der Streifen bei trockener Witterung mit einer Bodenfräse, einer Kreiselegge o.ä.
- Herstellung der Streifen mit einer Breite von 3 bis 5 m quer zur üblichen Bewirtschaftungsrichtung
- Herstellung eines feinkrümeligen Saatbettes

Ansaat

Die Ansaat von artenreichem Grünland muss im Frühjahr oder im Spätsommer durchgeführt werden. Der optimale Saatzeitpunkt kann von Jahr zu Jahr variieren (Spätfröste, Trockenphasen); vorzugsweise aber vor beginnender, feuchter Witterung (optimales Quellen der Keime). Das Saatgut wird oberflächlich abgelegt (Lichtkeimer, also nicht eindrillen). Nach der Saat muss die Fläche einmalig angewalzt werden, um den nötigen Bodenschluss und eine gleichmäßige Keimung zu gewährleisten.

Folgendes Saatgut kann eingesetzt werden, oder gleichwertig:

- Blumenwiese (Bezugsquelle: Rieger-Hofmann GmbH, 74572 Blaufelden-Raboldshausen)
- M 1000 Blumenwiese (Bezugsquelle WeiSa Saatenhandel, 84155 Bodenkirchen)
- M 1210 Blumenwiese robust (Bezugsquelle WeiSa Saatenhandel, 84155 Bodenkirchen)

Saatmenge: 2 g/m², 20 kg/ha. Falls empfohlen, ist das Strecken des Saatgutes mit Saathelfer auf eine Aussaatmenge von 10 g/m² möglich.

Hinweis:

Im Aussaat-Jahr ist meist noch kein Erfolg der Maßnahme sichtbar. Die ausgesäten Arten blühen erst nach der ersten Überwinterung. Die erste Erfolgskontrolle ist erst nach einer Überwinterung möglich.

Pflege

Entwicklungspflege (5 Jahre)

- Einmaliger Schröpfungsschnitt 8-10 Wochen nach Ansaat auf ca. 10cm Wuchshöhe inkl. Abräumen des Mähgutes
- Mahd: 3 x pro Jahr (1. Schnitt nicht vor der Hauptblüte der wiesentypischen Blütenpflanzen). Ziel: Nährstoffentzug, Verdrängen unerwünschter Begleitvegetation
- Entfernung des Mähguts

Unterhaltungspflege (nach Erreichen des Entwicklungsziels)

- Mahd der Fläche zwei Mal pro Jahr
- 1. Mahd ab dem 01.08., die 2. Mahd ab dem 15.09.

- Das Mahdgut ist nach der Mahd mindestens 3 Tage auf der Fläche zur Aussamung zu belassen, falls erforderlich zu kreiseln und danach vollständig von der Fläche abzufahren.
- Verwendung von Fahrzeugen, die an den frischen Untergrund angepasst sind (leichte Fahrzeuge mit geringem Bodendruck, um Flurschäden zu vermeiden).
- Der Einsatz von Dünger, chemischen Pflanzenschutzmitteln und Pestiziden ist nicht gestattet.

Berechnung:

Der Ausgleichsumfang für flächenbezogenen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten gemäß der nachfolgend dargestellten Matrix:

Ausgleichs- umfang	=	Fläche	x	Prognosezustand (nach Entwicklungszeit)	-	Ausgangs- zustand
-----------------------	---	--------	---	--	---	----------------------

Der Ausgleichsumfang für die Biotop- und Nutzungstypen ergibt sich durch die Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten pro Quadratmeter. Maßgebend ist der Vergleich des Zustandes der Ausgleichsfläche vor (Ausgangszustand) und 25 Jahre Entwicklungszeit nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Prognosezustand).

Ziel des Ausgleichskonzeptes ist es, artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln. Dies entspricht dem BNT-Code G214.

Es ist mit einer Entwicklungszeit von 7 Jahren zu rechnen.

Der Wertzuwachs pro Quadratmeter beträgt somit 9 Wertpunkte.

Der konkrete Ausgleichsumfang für das hier behandelte Bebauungsplanverfahren berechnet sich somit wie folgt:

5.562 WP	=	618 m2	x	12 WP (BNT-Code G214)	-	3 WP (BNT-Code G11)
-----------------	---	---------------	---	---------------------------------	---	-------------------------------

Demnach wird eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 618 m2 für das Bebauungsplanvorhaben festgesetzt.

Die nach Art. 9 Sätze 2 und 4 BayNatSchG zuständige Behörde veranlasst nach bestandskräftiger Zuordnung der Ökokontofläche zu einer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme, dass die Fläche aus dem Ökokonto in das Ökoflächenkataster – Teil Kompensationsmaßnahmen – überführt wird.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Da dem Vorhabensträger keine anderen Standorte mit vergleichbarer städtebaulicher Eignung und günstiger verkehrlicher Anbindung zur Verfügung stehen, sind keine anderen Standorte sinnvoll umsetzbar.

Demzufolge wurden keine weiteren Standorte untersucht.

Aus raumplanerischer und naturschutzfachlicher Sicht sind zwar Ausweisungen von Verbrauchermärkten „auf der grünen Wiese“ kritisch zu sehen. Allerdings ist zu erwarten, dass die hier behandelte Fläche mit Umsetzung der Umgehungsstraße für die Bundesstraße 20 zu einer ungenutzten Restfläche zwischen Straßen und Bahnanlage verkommt. Eine geordnete Entwicklung des Verbrauchermarktes mit entsprechender Eingrünung von Bäumen macht somit den Standort auch aus landschaftsplanerischer Sicht vertretbar.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht ist entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern erstellt. Die Beschreibung und Bewertung von Bestand und Auswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Den Ergebnissen wurden anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch. Folgende Gutachten und Grundlagen wurden zur Untersuchung herangezogen.

- Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern
- Fachinformation Natur (Fin-Web), Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Karla.Natur, Erfassungsprogramm zur systematischen Meldung von Tier- und Pflanzenarten innerhalb Bayerns
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- UmweltAtlas Bayern Geologie und Boden, Bayerisches Landesamts für Umwelt
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „EDEKA Stubbann Laufen“, Dr. Christof Manhart, Umweltplanung und zoologische Gutachten, 23.9.2025
- schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure für Schallschutz PartG mbB, 17.11.2025

Weiterhin wurden im August, September und Oktober 2025 Geländebegehungen durchgeführt, um die Flächen im Hinblick auf naturschutzfachliche und artenschutzrechtlich Potentiale zu untersuchen.

Bei der Analyse der Schutzgüter und der Bewertung traten Schwierigkeiten in Bezug auf das Schutzgut Wasser auf, da sich die Angaben zum Grundwasserstand lediglich auf Annahmen des Baugrundgutachtens beziehen.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige

Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand dieser Überwachung ist auch die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen. Die Gemeinden nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Information der Behörden aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB.

Um die Maßnahmenumsetzung zu überwachen, die die Auswirkungen des Bebauungsplanes ausgleichen sollen, sind folgende Monitoring-Maßnahmen sinnvoll:

- Naturschutzfachliche Begleitung der Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen auf der Ökokontofläche

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen modernen Verbrauchermarkt mit zeitgemäßer Infrastruktur, großzügigen Stellplätzen und optimierten Anlieferzonen zu schaffen. Das neue Gebäude wird als eingeschossiges Bauwerk errichtet und dem nach Nordosten abfallenden Gelände angepasst. Der zugehörige Parkplatz wird auf der Nordwestseite des Grundstückes gebaut. Von dort erfolgt auch die Anlieferung zum Markt. Aufgrund der Hanglage taucht die Nordostseite des Gebäudes dann dort wegen dem Tiefgeschoß aus dem Gelände auf.

Die Planung erfolgt unter Rücksichtnahme auf den Naturhaushalt und Landschaft.

Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
Boden	hoch	hoch	mittel	hoch
Klima und Lufthygiene	mittel	mittel	hoch	mittel
Grund- und Oberflächenwasser	hoch	hoch	gering	hoch
Tiere und Pflanzen	mittel	gering	gering	gering
Landschaft	gering	mittel	mittel	mittel
Mensch	gering	hoch	gering	mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben

Wie die vorangegangene Tabelle darstellt, sind bzgl. der Schutzgüter Boden sowie Grund- und Oberflächenwasser Auswirkungen mit hoher Erheblichkeit zu erwarten. Dies resultiert aus der Tatsache, dass über den Bebauungsplan eine sehr hohe Versiegelung ermöglicht wird.

Die mittlere baubedingte Auswirkung für das Schutzgut Klima und Lufthygiene resultiert aus der Tatsache, dass das bestehende Grünland eine gewisse kühlende Funktion einnimmt. Zudem ist davon

auszugehen, dass das Verkehrsaufkommen deutlich steigen wird und zu einer steigenden Belastung der Lufthygiene im direkten Umfeld führen wird.

Die mittlere baubedingte Auswirkung für das Schutzgut Klima und Lufthygiene resultiert aus der Tatsache, dass ein Baumbestand, es handelt sich um Wald im Sinne Waldgesetz, gerodet werden muss. Da aber keine Altbäume mit relevanten Biotopstrukturen betroffen sind und direkt angrenzend ein großzügiger Baumbestand anschließt, resultieren keine signifikanten Auswirkungen auf relevante Arten.

Die Auswirkung auf das Schutzgut Landschaft sind mittel, da ein bisher leicht reliefiertes Grünland in eine eingeebnete stark versiegelte Fläche umgeformt wird.

Die mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch resultieren aus der Tatsache, dass der PKW-Verkehr deutlich zunimmt. Dieser aber gemäß der schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung keine unverhältnismäßigen Belastungen mit sich bringt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind gering, da ein Großteil des Geltungsbereiches keine Habitatstrukturen aufweist. Dort wo Betroffenheiten hinsichtlich von Fledermäusen und der Haselmaus bestehen, sind die verbleibenden Gehölzstrukturen gut in der Lage, die negativen Auswirkungen zu kompensieren.

Die Ausgleichsermittlung beruht auf dem bayerischen Leitfaden " Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ". Unvermeidbaren Eingriffe werden auf Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs durch die Entwicklung einer artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese, sowie von artenreichem Extensivgrünland, erbracht.

9. Literatur bzw. Arbeitsgrundlagen

- Amtliche bayerische Biotopkartierung (FIS-Natur Online)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Berchtesgadener Land
- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr; eingeführt mit Schreiben vom 15. Dezember 2021
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Laufen
- Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. Auflage Januar 2007
- Regionalplan Südostoberbayern nicht-amtliche Lesefassung (Stand 30.05.2020)
- Übersichtsbodenkarte M 1:25.000
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „EDEKA Stubhann Laufen“, Dr. Christof Manhart, Umweltplanung und zoologische Gutachten, 23.9.2025
- schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure für Schallschutz PartG mbB, 17.11.2025

10. Anhang/Pläne

- 01_Lage_Ausgleichsfläche_2766_2_Gemeinde_Saaldorf-Surheim_A4.pdf
- 02_Konzept_Ausgleichsfläche_2766_2_Gemeinde_Saaldorf-Surheim_62_55_500el.pdf
- 03_Lage_Ausgleichsfläche_2169_Gemeinde_Laufen_A4.pdf
- 04_Konzept_Ausgleichsfläche_2169_Gemeinde_Laufen_62_55_500el.pdf