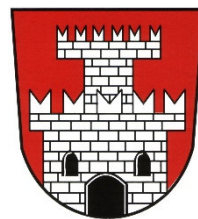
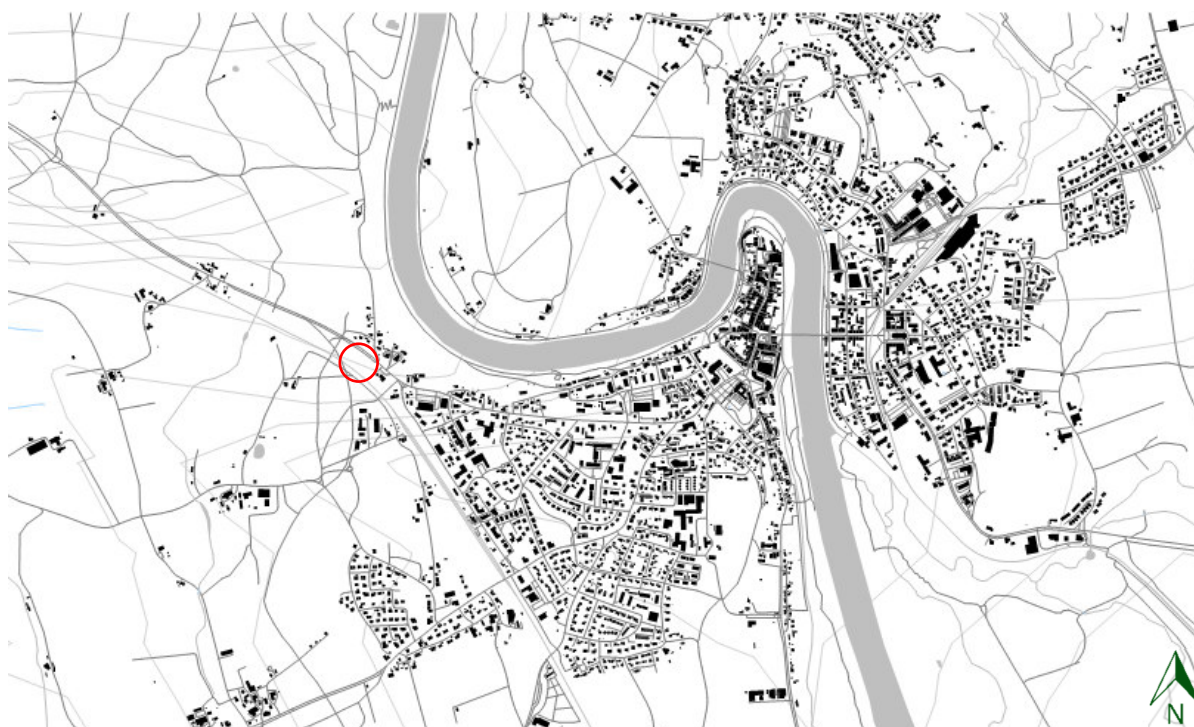


STADT LAUFEN
Landkreis Berchtesgadener Land



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „EDEKA Arbischl“ mit integrierter Grünordnung



Begründung gem. §9 Abs. 8 BauGB

Entwurf vom 23.09.2025

magg architekten
Partnerschaft mbB

Nikolaus Magg, Architekt
Stephanie Magg, Architektin

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

Vorhabenträger:

Stubhann Laufen
Grundstücks GmbH

G.-Dachs-Straße 8
83410 Laufen

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	5
1.	Vorhabenträger und Vorhabenbeschreibung	5
2.	Veranlassung und Erforderlichkeit	5
3.	Lage und Geltungsbereich	5
4.	Planungsrechtliche Situation	7
5.	Boden- und Gründungsverhältnisse	9
II.	VORABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN	10
1.	Vorhabenbeschreibung	10
2.	Erschließungskonzept	11
3.	Umsetzungszeitplan	11
III.	PLANINHALT, FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	12
1.	Städtebauliche Einordnung	12
2.	Auswirkungsanalyse (Kurzfassung)	13
3.	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
4.	Grünordnerische Festsetzungen	17
5.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
6.	Hinweise	21
IV.	UMWELTBELANGE UND SONSTIGE AUSWIRKUNGEN	24
1.	Auswirkungen auf die Natur und Umwelt	24
2.	Auswirkung auf den Verkehr	24
3.	Auswirkung auf Wohnbedürfnisse, Arbeitsstätten, soziale Infrastruktur	24
4.	Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild	25
5.	Umweltprüfung /Umweltbericht gem. §2a BauGB	25
V.	VERFAHRENSVERLAUF	25
1.	Verfahrenswahl und -art	25
2.	Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange	26
3.	Durchführungsvertrag gem. §12 Abs. 1 BauGB	26
4.	Billigung, Satzungsbeschluss, Bekanntmachung	27
IV.	RECHTSGRUNDLAGEN	27
VII.	ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN ABWÄGUNGEN	28

ANLAGEN

Planungsgrundlagen

- Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan „EDEKA Arbisbichl“ (Planzeichnung, Textteil), erstellt durch Magg Architekten PartG mbB, Freilassing, Stand: 23.09.2025
- Vorhaben- und Erschließungsplan, erstellt durch Magg Architekten PartG mbB, Freilassing, Stand: 23.09.2025

Vorliegende Gutachten

- Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung des EDEKA-Supermarkts, CIMA Beratung + Management GmbH, 28.08.2025
- Historische Erkundung, Altablagerung „Arbisbichl II“, Kat.-Nr. 17200076, ABuDIS vom 19.08.2010, Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH
- EDEKA Markt mit Parkplatz, Tittmoningerstraße – Fl. Nr. 614 – Laufen, Baugrundverhältnisse und Bodenkennwerte, Gründungsempfehlung, Dr. Kellerbauer, Markschellenberg, 22.09.2025
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „EDEKA Arbisbichl“, Dr. Christof Manhart, Laufen.023.09.2025

Gutachten in Bearbeitung (werden im Verfahren ergänzt)

- Umweltbericht gem. § 2a BauGB – Büro die-grille Landschaftsarchitekten PartG mbB, Laufen
- Immissionsschutzgutachten – Steger & Partner GmbH, Karlsfeld

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Vorhabenträger und Vorhabenbeschreibung

Vorhabenträger des Bauleitverfahrens ist die Stubhann Laufen Grundstücks GmbH, Gottfried-Dachs-Straße 8, 83410 Laufen. Die Gesellschaft ist Eigentümerin des Grundstücks mit der Flurnummer 614, Gemarkung Leobendorf, und plant dort die Errichtung eines EDEKA-Markts mit zugehörigen Stellplätzen, Anlieferflächen und Nebenanlagen. Vorgesehen ist ein eingeschossiges Marktgebäude mit einer Verkaufsfläche von rund 1.930 m² sowie ergänzenden Büro-, Neben- und Technikbereichen. Erschließung und Anlieferung erfolgen über die Tittmoninger Straße. Auf dem Grundstück entstehen insgesamt 126 Stellplätze für Kundschaft und Mitarbeitende. Das Vorhaben ist im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) detailliert dargestellt und bildet die Grundlage der städtebaulichen Planung.

2. Veranlassung und Erforderlichkeit

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

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

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

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

3. Lage und Geltungsbereich

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 9.000 m² und beinhaltet das Grundstück mit der Flurnummer 614, Gemarkung Leobendorf. Die endgültige Größe ergibt sich nach Abtretungen von Teilflächen für die Ortsumfahrung der B20 und an die Deutsche Bahn im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens.

Zusätzlich ist der Vorhabenträger derzeit intensiv damit beschäftigt, eine Teilfläche von ca. 500m² der Flurnummer 1013 von der Deutschen Bahn zu erwerben. Diese Fläche ist essenziell, um das Grundstück baulich zu entwickeln und die geplante Einzelhandelsnutzung optimal umzusetzen. Durch diesen

Erwerb wird sichergestellt, dass die städtebauliche und verkehrliche Erschließung des Gebiets vollständig gewährleistet ist. Die laufenden Verhandlungen und Planungen verdeutlichen das Engagement des Vorhabenträgers, die Voraussetzungen für die Realisierung des Projekts zu schaffen und gleichzeitig die Anforderungen der umliegenden Infrastrukturprojekte zu berücksichtigen.



Geltungsbereich I genordet I maßstabslos I nachrichtliche Übernahme Bahn ASB 38 (lila) und Ortsumfahrung B20 (braun)

Eigentums- und Rechtsverhältnisse

Die Stubhann Laufen Grundstücks GmbH, Gottfried-Dachs-Straße 8, 83410 Laufen ist Eigentümerin des Grundstücks mit der Flurnummer 614, Gemarkung Leobendorf.

Eine Teilfläche des Geltungsbereichs (Flurnummer 1013, Größe: ca. 500m²) befindet sich aktuell im Besitz der Deutschen Bahn. Der Vorhabenträger ist derzeit intensiv mit mehreren Stellen der Bahn in Kontakt, um diese Fläche zu erwerben. Der Verkauf sowie die Entwidmung der Fläche werden aktuell geprüft. Zusätzlich wird eine kleine Teilfläche des Vorhabenträgers im südlichen Bereich des Grundstücks (ca. 15 m²) im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens der Bahn mit einer Dienstbarkeit (Teilfläche für die „dringliche Sicherung für Bahnanlagen (DT)“ (Nr. 108) gem. Grunderwerbsplan 05.05 im Planfeststellungsverfahren ABS 38) belegt.

Der Vorhabenträger steht außerdem in engem Kontakt mit der Regierung von Oberbayern und dem Staatlichen Bauamt Traunstein, um eine Ausnahme von der Veränderungssperre sowie eine Vereinbarung zu erwirken. Ziel ist es, Teilflächen der im Planfeststellungsverfahren der Ortsumfahrung B20 ausgewiesenen Flächen bereits vorzeitig nutzen zu können.

Stadträumliche Ausgangssituation

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

Im Norden wird das Grundstück durch ein Waldgebiet begrenzt, welches künftig durch die neue Ortsumfahrung der B20 ersetzt wird. Im Osten grenzt das Grundstück an die Tittmoninger Straße (St 2104). Im Süden schließt sich direkt ein Misch- und Gewerbegebiet an. Westlich verläuft die Bahntrasse, die gemäß dem laufenden Planfeststellungsverfahren ABS 38 zweigleisig ausgebaut werden soll.

Aktuell ist das Grundstück unbebaut und besteht aus Wiesenflächen sowie einem kleinen Waldstreifen. Die geplanten Verkehrsbauwerke, insbesondere die Ortsumfahrung B20 und der Ausbau der Bahnstrecke ABS 38, werden das Grundstück künftig vollständig umschließen und es von der freien Landschaft abgrenzen.

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



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

4. Planungsrechtliche Situation

Raumordnungsgesetz (ROG):

Das Raumordnungsgesetz (ROG) bildet die Grundlage für die überörtliche Abstimmung des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Das Vorhaben entspricht den Vorgaben des ROG, da es die Entwicklung eines Mittelzentrums stärkt und die flächensparende Siedlungsentwicklung fördert. Die Nähe zur geplanten Ortsumfahrung B20 und zum Ausbau der Bahnstrecke ABS 38 unterstützt die verkehrliche Anbindung und die überregionale Bedeutung des Standorts.

Landes- und Regionalplanung:

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

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

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

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

Verkehrliche Anbindung (§ 6.1 LEP): Die Lage an der B20 und die Nähe zur Bahnstrecke ABS 38 fördern die Erreichbarkeit und die Integration in regionale und überregionale Verkehrsnetze.

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

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

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

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

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

Landes- und Regionalplanung / LEP-Konformität

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

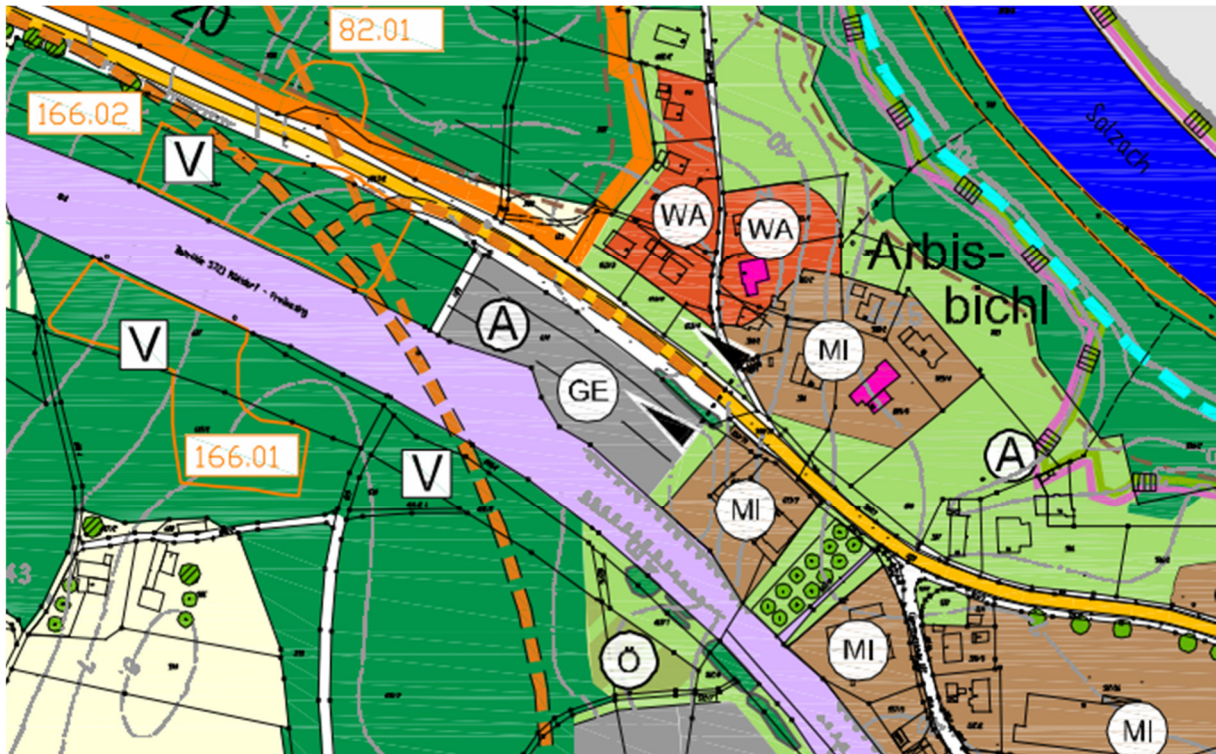
(Hintergrundquelle: Gutachten der CIMA-Beratung + Management GmbH, Kapitel 5.3 Zulässige Verkaufsfläche, S.32 und Kapitel 6 Zusammenfassung und abschließende Bewertung, S.34)

Flächennutzungsplan:

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

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

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



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

Innerstädtisches Entwicklungskonzept (ISEK)

Das städtebauliche Interesse an der Entwicklung des Standorts ergibt sich insbesondere aus den Zielen der Stadt Laufen, wie sie im derzeit in Erarbeitung befindlichen „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept“ (ISEK) formuliert werden. Darin wird u. a. die Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandorts Laufen unter Berücksichtigung der grenzüberschreitenden Nachbarschaft zur Schwesterstadt Oberndorf bei Salzburg angestrebt. Des Weiteren wird untersucht, wie die städtebauliche Reaktion auf die möglichen Entlastungseffekte durch die geplante Verlegung der B20 ist.

Benachbarte Bebauungspläne

Angrenzende/Umliegende Bebauungsplan sind:

- a. Einfacher Bebauungsplan: Sondergebiet Erholung „Osinger Straße“
- b. Entwicklungssatzung „Neuarbisbühl“
- c. Qualifizierter Bebauungsplan „Hauspoint“
- d. Qualifizierter Bebauungsplan „Arbisbühl“

u

5. Boden- und Gründungsverhältnisse

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

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

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

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan war das Gebiet als Altlastenverdachtsfläche (Kennzeichnung „A“) dargestellt. Auf Grundlage der historischen Erkundung (Mull & Partner, 19.08.2010) sowie der aktuellen Baugrunduntersuchungen durch Herrn Dr. Kellerbauer wurde der Verdacht ausgeräumt; relevante Altablagerungen sind nicht vorhanden.

II. VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

1. Vorhabenbeschreibung

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

Gebäude- und Fassadengestaltung

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

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

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

Außenanlagen, Begrünung und ökologische Maßnahmen

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

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

Nachhaltigkeit und Energie

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

2. Erschließungskonzept

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

Verkehrliche Anbindung.

Die äußere Anbindung erfolgt über die Tittmoninger Straße (St 2104) östlich des Plangebiets. Eine separate Ein- und Ausfahrt stellt die geordnete Zu- und Abfahrt zum Kundenparkplatz sowie zur Anlieferzone sicher. Der Lieferverkehr nutzt die Fahrgassen zum Wenden und fährt rückwärts in die geschützte Andienzone ein. Aufgrund der typischerweise frühmorgendlichen Lieferfenster (außerhalb der Hauptfrequenzzeiten) sind keine signifikanten Konflikte zwischen Kunden- und Lieferverkehr zu erwarten; die Leistungsfähigkeit der Anbindung ist gewährleistet.

Fuß- und Radverkehr / ÖPNV.

Entlang der St 2104 bestehen Geh- und Radwege, die eine sichere Erreichbarkeit auch für den nicht motorisierten Verkehr ermöglichen. Eine Bushaltestelle liegt fußläufig; der Standort ist damit an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Stellplätze und interne Erschließung.

Der Stellplatzbedarf wird vollständig auf dem Grundstück abgedeckt. Vorgesehen sind ca. 126 PKW-Stellplätze, einschließlich barrierefreier Stellplätze und Ladepunkten für Elektrofahrzeuge. Ergänzend werden überdachte Fahrradabstellanlagen in ausreichender Zahl errichtet.

Rahmenbedingung Ortsumfahrung B 20.

Nördlich des Grundstücks ist die Ortsumfahrung B 20 vorgesehen, die die Tittmoninger Straße künftig verkehrlich entlastet. In der Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Traunstein (Schreiben vom 28.07.2025) wurde festgehalten, dass ein Linksabbieger in die Grundstückszufahrt nicht erforderlich ist, da mit Inbetriebnahme der Ortsumfahrung eine deutliche Verkehrsentslastung der St 2104 zu erwarten ist.

Technische Erschließung (Ver- und Entsorgung).

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

3. Umsetzungszeitplan

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans wird voraussichtlich im Jahr 2026 gerechnet. Die Umsetzung des Vorhabens erfolgt zeitnah nach Vorliegen sämtlicher erforderlicher Genehmigungen. Der Baubeginn des Einzelhandelsmarktes ist derzeit für November 2026 vorgesehen.

Die Erschließungsarbeiten sowie vorbereitende Maßnahmen (u. a. Rückbau, Geländemodellierung, Leitungsverlegungen) erfolgen parallel zum Hochbau in Abstimmung mit dem Bauablauf. Die Fertigstellung und Inbetriebnahme des Marktes sind bis Ende 2027 geplant.

Der Zeitplan steht unter dem Vorbehalt üblicher Verfahrenslaufzeiten und der Ergebnisse laufender Fachgutachten; erforderliche Anpassungen bleiben dem weiteren Verfahren vorbehalten.

III. PLANINHALT, FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

1. Städtebauliche Einordnung

Art und Umfang der Nutzung

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

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

Insgesamt werden auf dem Grundstück 126 Stellplätze, davon 14 separate Stellplätze für Mitarbeiter im Süden des Marktes und 112 Parkplätze für Kunden, zum Teil mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge. Zusätzlich werden im Eingangsbereich überdachte Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl bereitgestellt.

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

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

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

Die Steuerung solcher Projekte gemäß LEP erfolgt durch die Regelungen zu Lage und zulässiger Verkaufsfläche (LEP 5.3.1 bis 5.3.3). Die Regierung von Oberbayern hob hervor, dass das Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt bewertet wird und daher in den Anwendungsbereich des LEP fällt. Gleichzeitig wurde betont, dass die Lage am nördlichen Ortseingang an der B20 als städtebaulich integriert betrachtet werden kann, sofern die verbrauchernahe Versorgung und die Funktionsfähigkeit des Mittelzentrums nicht beeinträchtigt werden.

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

Einbindung in die Umgebung

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Stadteingang von Laufen in einem Bereich mit gemischter Nutzung. Nördlich und östlich schließen Wohn- und Gewerbeflächen an, südlich verläuft die Bahntrasse, westlich befinden sich überwiegend Freiflächen. Durch die Lage an der B 20 (St 2104) ist das Grundstück verkehrlich sehr gut erschlossen und sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch über den Fuß- und Radweg entlang der B 20 und eine fußläufig erreichbare Bushaltestelle an den ÖPNV angebunden.

Zukünftig wird das Grundstück im Westen, Norden und Osten von Verkehrsbauwerken umschlossen sein, da sowohl die geplante Ortsumfahrung der B20 als auch der zweigleisige Ausbau der Bahnstrecke ABS 38 umgesetzt werden. Diese Entwicklung führt dazu, dass das Grundstück städtebaulich betrachtet das logische Ende der Entwicklung der Stadt Laufen darstellt. Die Lage und die umgebenden

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

Integration in bestehende Ortsstruktur

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

Das geplante Gebäude grenzt nach Süden nahtlos an die bestehende Bebauung an. Die Stellplätze sind bewusst zum Ortsrand hin und in Richtung der künftig geplanten Ortsumfahrung der B20 orientiert. Diese Anordnung schafft eine klare Struktur und unterstützt eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

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

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

2. Auswirkungsanalyse (Kurzfassung)

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

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

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

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

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird entsprechend dem Bebauungsplan festgelegt.

Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die festgelegte Grenze orientiert sich an den funktionalen Anforderungen eines großflächigen Einzelhandelsstandorts sowie an der städtebaulichen Einbindung. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf diese durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen sowie unterirdische Bauteile bis auf 0,8 überschritten werden. Darüber hinaus ist eine Überschreitung bis zu einer maximalen GRZ von 0,86 zulässig, sofern sickerfähige Beläge (z. B. Rasengittersteine, Ökopflaster) verwendet werden. Diese Regelung trägt zur Reduzierung der Flächenversiegelung und zur Förderung der ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser bei.

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

Höhenentwicklung und Geschossigkeit

Wandhöhe:

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

FOK:

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

Geschossigkeit:

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

Im östlichen Gebäudeteil ist neben dem Erdgeschoss ein Untergeschoss (UG) zulässig, das aufgrund der natürlichen Geländeneigung nach Osten teilweise aus dem Gelände hervortreten kann. Diese

bauliche Lösung ermöglicht eine effiziente Anordnung der Technik- und Funktionsräume im Untergeschoss, ohne die bauliche Wirkung des Marktes übermäßig zu erhöhen. Des Weiteren sind die Technikräume auf kurzem Wege und unabhängig vom Markt erreichbar.

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

Abstandsflächen:

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

Bauweise

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

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

Vortretende Bauteile

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

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

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

Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der festgelegten Flächen zulässig. Darüber hinaus werden weitere, für den Betrieb eines Einzelhandelsstandorts notwendige Nebenanlagen wie Einkaufswagenunterstände, Fahrradabstellplätze, saisonale Verkaufsflächen, Werbeanlagen sowie technische Einrichtungen (z. B. Trafostationen, Wärmepumpen) zugelassen. Die maximal zulässige Wandhöhe dieser Anlagen beträgt 3,00 m, die der Werbepylone und Fahnenmasten maximal 8,00 m. Die gestalterische Einbindung ist durch geeignete Materialwahl und Anordnung sicherzustellen.

Stellplätze

Die Zahl und Anordnung der Stellplätze stellen eine bedarfsgerechte Versorgung für Kunden und Mitarbeiter sicher. Zudem werden Ladepunkte für Elektrofahrzeuge sowie überdachte Fahrradstellplätze eingeplant, um nachhaltige Mobilitätsangebote zu fördern.

Sichtdreieck

Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, werden im Bereich der Ein- und Ausfahrt Sichtdreiecke festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass die Sichtbeziehungen im Einmündungsbereich dauerhaft frei bleiben und eine sichere Ein- und Ausfahrt sowie Querung des Straßenverkehrs gewährleistet ist

Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "EDEKA Arbisbühl" der Gemeinde Laufen wird derzeit bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6803/B1/lk erstellt.

Die zukünftig vom Bauvorhaben ausgehenden Geräuschemissionen werden auf Basis einer typisierenden Betrachtung und unter Berücksichtigung der Vorbelastung prognostiziert. Die berechneten Beurteilungspegel sind nach TA Lärm (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) zu beurteilen.

Niederschlagswasser und Entwässerung

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

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

Vor diesem Hintergrund wurden im Rahmen der Fachplanung geeignete Maßnahmen zur ortsnahe Rückhaltung und kontrollierten Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen. Die entsprechenden Festsetzungen in D.1.8 „Niederschlagswasser und Entwässerung“ gewährleisten eine schadlose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und tragen dazu bei, mögliche negative Folgen von Starkregenereignissen zu minimieren.

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

Das Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung wurde entsprechend den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik entwickelt. Es sieht vor, das auf Dach- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln, zwischenzuspeichern und kontrolliert auf dem Grundstück zu versickern ist.

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurde außerdem ein Überflutungsnachweis geführt, der belegt, dass die geplanten Rückhaltemaßnahmen auch bei Starkregenereignissen ausreichend dimensioniert sind.

Zusätzlich wird in den Festsetzungen geregelt, dass die Abwasserbeseitigung des Schmutzwassers über den öffentlichen Kanalanschluss in Abstimmung mit dem zuständigen Abwasserbetrieb erfolgt.

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

4. Grünordnerische Festsetzungen

Pflanzung von Bäumen

Im Zuge der Freiflächengestaltung werden ca. 16 Laubbäume im Bereich der Stellplätze und zur Eingrünung des Areals vorgesehen. Bei der Situierung der Bäume sind die erforderlichen Sichtdreiecke zu berücksichtigen.

Entlang der Grundstücksgrenze zur Bahnlinie wird auf eine zusätzliche Bepflanzung mit Bäumen verzichtet, da das angrenzende Grundstück bereits stark mit Gehölzstrukturen belegt ist. Ergänzend werden im Bereich der Grünflächen 7 Bäume vorgesehen. Zwischen Stellplätzen und den bestehenden Gehölzen werden heimische kleinwüchsige Sträucher vorgesehen, die einen Übergang von den befestigten Stellplatzflächen zur Vegetation herstellen.

Die vorgesehenen Bäume tragen trotz der begrenzten Zahl wesentlich zur Eingrünung des Areals bei. Sie spenden Schatten und verbessern dadurch das Mikroklima im Parkplatzbereich, sie binden Staub und CO₂ und leisten einen Beitrag zur Artenvielfalt. Zudem erhöhen sie die Aufenthaltsqualität und sorgen für eine städtebaulich bessere Einbindung des Vorhabens. Damit können die mit der Pflanzung verfolgten Ziele auch mit der reduzierten Anzahl an Bäumen erreicht werden.

Arten und Pflanzliste

Die Pflanzliste wurde durch das Büro die-grille Landschaftsarchitekten PartG mbB, Laufen im Rahmen der Grünordnung und Gestaltung der Außenanlagen erstellt.

Dabei wird bewusst nicht ausschließlich auf heimische Baumarten zurückgegriffen. Angesichts des Klimawandels und der zunehmenden Temperatur- und Trockenheitsbelastungen werden auch besonders klimaresiliente Arten berücksichtigt, die besser mit den veränderten Standortbedingungen umgehen können. Dies ist insbesondere für den befestigten Parkplatzbereich von Bedeutung, wo robuste, trockenheitsverträgliche Bäume zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Verschattung erforderlich sind.

Mit dieser differenzierten Baumwahl wird sichergestellt, dass die Pflanzungen langfristig funktionsfähig bleiben und einen wirksamen Beitrag zur Durchgrünung, Kühlung und ökologischen Aufwertung des Areals leisten.

Extensive Dachbegrünung

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

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

Freiflächenbefestigung

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

Das anfallende Oberflächenwasser wird vollständig auf dem Grundstück gesammelt, einer Vorreinigung zugeführt und anschließend über eine unterirdische Anlage versickert. Auf diese Weise wird trotz des hohen Versiegelungsgrades eine ortsnahe Versickerung gewährleistet, die Kanalisation entlastet und ein Ausgleich für die fehlende natürliche Versickerungsfähigkeit der befestigten Flächen geschaffen.

Grünfläche

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

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

Freiflächengestaltung

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

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

Die für das Vorhaben erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Rahmen des Umweltberichts durch das Büro die-grille Landschaftsarchitekten PartG mbB, Laufen, ermittelt. Der Umweltbericht wird als separates Dokument erstellt und befindet sich derzeit noch in Bearbeitung.

Die Schwere des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde jedoch bereits vorläufig bewertet. Es ergibt sich eine mittlere Eingriffsschere mit einem gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung (Bay-KompV) ermittelten Wertumfang von 35.718 Wertpunkten

Die endgültige Festlegung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt mit Vorlage des vollständigen Umweltberichts. Die Ergebnisse werden anschließend in die Planung übernommen, sodass eine ausgeglichene Bilanz zwischen Eingriff und Kompensation erreicht wird.

Beleuchtung

Die Festsetzung zur Ausführung und Steuerung der Außenbeleuchtung geht unmittelbar auf die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Dr. Christof Manhart, Laufen (23.09.2025) zurück. Dort wurde festgestellt, dass insbesondere lichtempfindliche Fledermausarten auf künstliche Beleuchtung mit der Meidung von Jagd- und Flugrouten reagieren können. Für die Außenbeleuchtung sind warmweiße LEDs (≤ 3.000 Kelvin) mit einem geringem kurzwelligem Strahlungsanteil zu verwenden, da diese kein UV-Licht abstrahlen. Kurzwelliges Licht im blauen, sowie ultravioletten, Bereich, wirkt sich auf eine Vielzahl von Insekten besonders anziehend aus. Die Oberflächen der Leuchtgehäuse sollten 60°C nicht übersteigen, um ein Verbrennen der Insekten und Kleintiere zu vermeiden. Des Weiteren sind die Gehäuse gut abzudichten, damit die Tiere nicht in die Leuchte eindringen und dort verenden können. Durch eine präzise Lichtlenkung und eine präsenzabhängige Steuerung können die Auswirkungen auf die Insekten, Fledermäuse und Vögel zusätzlich minimiert werden. Durch die Umsetzung dieser Maßnahmen können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wirksam vermieden werden.

Vogelschlag

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

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

Gehölzentnahme

Die zeitliche Steuerung der Gehölzentnahmen (außerhalb der Vogelbrutzeit gemäß § 39 BNatSchG, Entfernung der Wurzelstöcke erst ab Mitte April) wurde in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Dr. Manhart als notwendige Maßnahme benannt. Sie dient dazu, Nester europäischer Vogelarten sowie mögliche Winterester der Haselmaus zu schonen. Dadurch wird die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zuverlässig ausgeschlossen.

Einfriedungen

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

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

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

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

Artenschutz

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

Die ökologische Bauleitung übernimmt die fachliche Überwachung der Baufeldfreimachung, der Gehölzentnahmen sowie der Umsetzung der Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen, Vögeln und der Haselmaus. Sie gewährleistet, dass die bauzeitlichen Vorgaben (z. B. zeitliche Steuerung von Rodungen, fachgerechte Entfernung von Wurzelstöcken, insektenfreundliche Beleuchtung) eingehalten und dokumentiert werden.

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

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachgestaltung

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

zur Belichtung oder zur Entrauchung im Rahmen des Brandschutzkonzepts sind zulässig, um die betrieblichen und sicherheitstechnischen Anforderungen zu erfüllen.

Fassadengestaltung

Um ein harmonisches Ortsbild am Stadteingang von Laufen zu gewährleisten und gleichzeitig eine hohe gestalterische Qualität sicherzustellen, wird die Fassadengestaltung des Marktes gezielt geregelt. Dabei werden die unterschiedlichen Anforderungen an Transparenz und Außenwirkung berücksichtigt: Zur Titmoninger Straße hin vermittelt die strukturierte Holzfassade einen naturnahen Charakter und schafft einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Wald- und Landschaftsflächen. Trotz der Größe des Marktes und der präsenten Werbeanlagen fügt sich die Gestaltung so unaufdringlich in das Orts- und Landschaftsbild ein. Im Bereich der Stellplätze sorgt eine transparente Glasfassade für Offenheit und Kundenfreundlichkeit, während die bahnseitige Fassade in robustem Sichtbeton oder verputzt ausgeführt wird, um Funktionalität und Langlebigkeit zu gewährleisten. Alle Fassaden werden in natürlichen, gedeckten Farbtönen gestaltet, um ein einheitliches, zurückhaltendes Erscheinungsbild zu sichern.

Werbeanlagen

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

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

Abstandsflächen

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

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

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

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

Brandschutzmaßnahmen

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

- Löschwasserversorgung: Die Versorgung erfolgt grundsätzlich über das vorhandene Hydrantennetz. Es wurde ein geringes Defizit festgestellt, auf welches im Bebauungsplan unter dem Punkt E. ausdrücklich hingewiesen wird. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ausgearbeitet.
- Zufahrten und Aufstellflächen: Die erforderliche Erreichbarkeit für die Feuerwehrfahrzeuge ist durch die Planung des Vorhaben- und Erschließungsplans bereits berücksichtigt. Zufahrten und Aufstellflächen sind so angelegt, dass eine sichere Anfahrt und ein reibungsloser Einsatz gewährleistet sind.

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

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

Immissionsschutzmaßnahmen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "EDEKA Arbisbichl" der Gemeinde Laufen wird derzeit bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6803/B1/lk erstellt.

Die zukünftig vom Bauvorhaben ausgehenden Geräuschemissionen werden auf Basis einer typisierenden Betrachtung und unter Berücksichtigung der Vorbelastung prognostiziert. Die berechneten Beurteilungspegel sind nach TA Lärm (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) zu beurteilen.

6. Hinweise

Kommunale Satzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die kommunalen Satzungen der Stadt Laufen in ihrer jeweils gültigen Fassung (z. B. Stellplatzsatzung, Entwässerungssatzung). Sofern der Bebauungsplan nichts Abweichendes regelt, sind diese Satzungen bei Planung und Bauausführung zu beachten.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen

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

Im Zuge der Projektentwicklung hat der aktuelle Grundstückseigentümer ergänzende Erkundungsuntersuchungen beauftragt. Auch diese aktuellen Untersuchungen konnten keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen nachweisen. Damit gilt der Verdachtsfall einer Altlast als entkräftet.

Sollten jedoch trotzdem während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.Ä. hinweisen, sind das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

Versorgungsleitungen

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

Kampfmittel

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

Löschwasserversorgung:

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

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

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

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

Wasserwirtschaftliche Hinweise

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

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

Schutz des Bodens

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

Darüber hinaus ist die DIN 19639 zum Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben zu berücksichtigen, um schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und die langfristige Bodenfunktion als Teil des Naturhaushalts zu erhalten.

Baumschutz

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

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

Naturschutz

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

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

Denkmalschutz

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, O-singer Weg 2, sowie D-1-72-122-114, Tittmoninger Straße 86). Aufgrund der räumlichen Trennung durch die Staatsstraße und des vorhandenen Abstandes sind Auswirkungen des Vorhabens auf diese Baudenkmäler nicht zu erwarten.

Gemäß Art. 8 BayDSchG ist unabhängig hiervon sicherzustellen, dass bei eventuellen archäologischen Funden im Zuge der Erdarbeiten die zuständigen Fachbehörden unverzüglich informiert werden.

Abfallwirtschaft

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

Emissionen durch die Bahn

Durch den bestehenden Eisenbahnbetrieb sowie den geplanten zweigleisigen Ausbau der Bahntrasse im westlichen Bereich des Plangebiets ist mit Emissionen wie Luftschall, Körperschall, Abgasen und gegebenenfalls Funkenflug zu rechnen. Diese Emissionen können zu Immissionen auf die angrenzenden Nutzungen führen. Im Rahmen der Planung werden daher die schalltechnischen und immissionschutzrechtlichen Anforderungen geprüft, um sicherzustellen, dass die zulässigen Grenzwerte eingehalten werden. Gegebenenfalls sind geeignete bauliche, technische oder organisatorische Maßnahmen im Rahmen des Vorhabens umzusetzen, um die Auswirkungen auf die Umgebung zu minimieren.

Anbauverbotszone nach § 9 FStrG

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

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

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

Vorhaben- und Erschließungsplan

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

IV. UMWELTBELANGE UND SONSTIGE AUSWIRKUNGEN

1. Auswirkungen auf die Natur und Umwelt

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

Das Plangebiet liegt innerhalb der Entwicklungszone (Zone 3) des UNESCO-Biosphärenreservats Berchtesgadener Land. In dieser Zone sind siedlungs- und wirtschaftsbezogene Nutzungen zulässig, sofern sie mit den Zielen einer nachhaltigen Regionalentwicklung im Einklang stehen. Die detaillierte Behandlung der Biosphärenbelange erfolgt im gesonderten Umweltbericht

2. Auswirkung auf den Verkehr

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

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

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

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

3. Auswirkung auf Wohnbedürfnisse, Arbeitsstätten, soziale Infrastruktur

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

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

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

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

4. Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild

Das Vorhaben führt zu einer intensiven baulichen Nutzung am südwestlichen Stadtrand von Laufen, die aufgrund der geplanten Verkehrsbauwerke – der Ortsumfahrung B20 und des zweigleisigen Ausbaus der Bahnstrecke ABS 38 – städtebaulich sinnvoll ist. Diese Verkehrsbauwerke werden das Plangebiet künftig im Westen, Norden und Osten umschließen und damit eine klare räumliche Begrenzung schaffen.

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

Durch die geplante Gestaltung des Gebäudes sowie die Einbindung von Stellplätzen und Grünflächen wird trotz der hohen baulichen Dichte eine städtebauliche Verträglichkeit gewährleistet.

Der Umweltbericht wird die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation detailliert darlegen.

5. Umweltprüfung /Umweltbericht gem. §2a BauGB

Die gemäß § 2a BauGB erforderliche Umweltprüfung erfolgt in einem gesonderten Umweltbericht.

V. VERFAHRENSVERLAUF

1. Verfahrenswahl und -art

Wahl des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß §12 BauGB

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bietet folgende Vorteile:

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

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

Verfahrensart

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

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

- Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit,

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

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht dokumentiert, der als gesondertes Dokument geführt und den Beschlussunterlagen beigelegt wird. Dies gewährleistet eine umfassende Berücksichtigung der Umweltauswirkungen und eine rechtssichere Abwägung aller Belange im Planungsverfahren.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

Frühzeitige Beteiligung – Begründung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist erforderlich, um bereits in einer frühen Planungsphase über Ziele, Zwecke und voraussichtliche Auswirkungen zu informieren, Hinweise und Anregungen aufzunehmen und mögliche Konflikte zu erkennen. Dies dient der Transparenz, fördert die Akzeptanz und ermöglicht eine rechtzeitige Einbindung aller relevanten Belange (u. a. Verkehr, Immissionsschutz, Naturschutz, Wasserwirtschaft).

Stellungnahmen

Werden nach Auswertung dokumentiert und abgewogen.

3. Durchführungsvertrag gem. §12 Abs. 1 BauGB

Der Durchführungsvertrag ist ein unverzichtbarer Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 1 BauGB. Er dient dazu, die rechtssichere Umsetzung des Vorhabens zu gewährleisten und die Pflichten des Vorhabenträgers verbindlich festzulegen. Durch den Vertrag wird sichergestellt, dass das Vorhaben gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans und den städtebaulichen Vorgaben umgesetzt wird. Dies umfasst insbesondere die Bauausführung, die Einhaltung von Fristen sowie die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft. Zudem verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Übernahme aller Kosten, die durch das Vorhaben entstehen, wie beispielsweise Erschließungskosten, Kosten für Ausgleichsmaßnahmen und infrastrukturelle Anpassungen. Der Vertrag schützt die Gemeinde vor finanziellen und rechtlichen Risiken und stellt sicher, dass die Gemeinde nicht für die Nichterfüllung von Pflichten des Vorhabenträgers haftet.

Der Durchführungsvertrag ermöglicht außerdem eine flexible Regelung projektspezifischer Anforderungen, die nicht direkt im Bebauungsplan festgesetzt werden müssen. Dadurch wird eine Anpassung an mögliche Änderungen während der Realisierung des Vorhabens erleichtert. Insgesamt gewährleistet der Durchführungsvertrag die rechtssichere, finanzielle und ökologische Umsetzung des Vorhabens und wahrt die Interessen der Gemeinde sowie der Öffentlichkeit.

Die gesamten Planungskosten trägt der Vorhabenträger.

Im Durchführungsvertrag werden u. a. folgende Punkte geregelt:

- Herstellung und dauerhafte Unterhaltung der PV-Anlagen und Dachbegrünung,
- Umsetzung der,
- Einhaltung der Stellplatz- und Verkehrserschließung gemäß VEP,
- Durchführung immissionsschutzrechtlicher Maßnahmen (Lieferzeitregelung, Lärmschutz),
- Kostenübernahme für die Herstellung der Anbindungen an die St 2104,

4. Billigung, Satzungsbeschluss, Bekanntmachung

IV. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf Grundlage folgender Rechtsvorschriften:

a.) Baugesetzbuch (BauGB)

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

b.) Bayerische Bauordnung (BayBO)

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

c.) Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)

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

d.) Einschlägige Fachgesetze

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

e.) Ortssatzungen der Stadt Laufen

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

f.) Raumordnungsgesetz (ROG)

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

g.) Landesentwicklungsplan Bayern (LEP)

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

h.) Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

i.) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das BImSchG ist relevant für die Prüfung von Lärm- und Emissionsbelastungen, insbesondere durch die Nähe zur geplanten Ortsumfahrung B20 und der Bahnstrecke ABS 38.

j.) Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)

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

k.) Europäische Richtlinien

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

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

VII. ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN ABWÄGUNGEN

Derzeit wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Abwägung wird im weiteren Verfahren fortgesetzt und nach Vorliegen aller Stellungnahmen erneut dokumentiert.

Im jetzigen Bearbeitungsstand wurden insbesondere folgende Gesichtspunkte berücksichtigt:

- Sicherung und langfristige Stärkung der wohnortnahen Nahversorgung für Laufen und das Umland,
- Entlastung des heutigen EDEKA-Standorts in der Innenstadt, an dem aufgrund des in die Jahre gekommenen Gebäudes, der beengten Parkplatzsituation und fehlender Erweiterungsmöglichkeiten keine zukunftsfähige Entwicklung mehr möglich ist,
- städtebaulich geordnete Entwicklung am Stadteingang in enger Verknüpfung mit den Infrastrukturprojekten Ortsumfahrung B20 und Ausbau der Bahnstrecke ABS 38,
- Flächenverbrauch und Versiegelung werden durch Dachbegrünung, PV-Anlagen und wasser-durchlässige Beläge reduziert,
- die verkehrliche Erschließung ist durch die direkte Anbindung an die St 2104 sowie ein abgestimmtes Andienkonzept gesichert,
- Schallimmissionen sind aufgrund der zur Nachbarbebauung abgewandten Anlieferzone sowie der technischen Gebäudeausstattung unproblematisch.
- Ziel der Planung ist es, sicherzustellen, dass weder die zentralen Versorgungsbereiche der Kernstadt Laufen noch die umliegenden Gemeinden durch das Vorhaben wesentlich beeinträchtigt werden; dies wird durch die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse bestätigt.

Die Vorteile des Vorhabens überwiegen, insbesondere im Hinblick auf die Versorgungssicherheit und die nachhaltige städtebauliche Entwicklung.