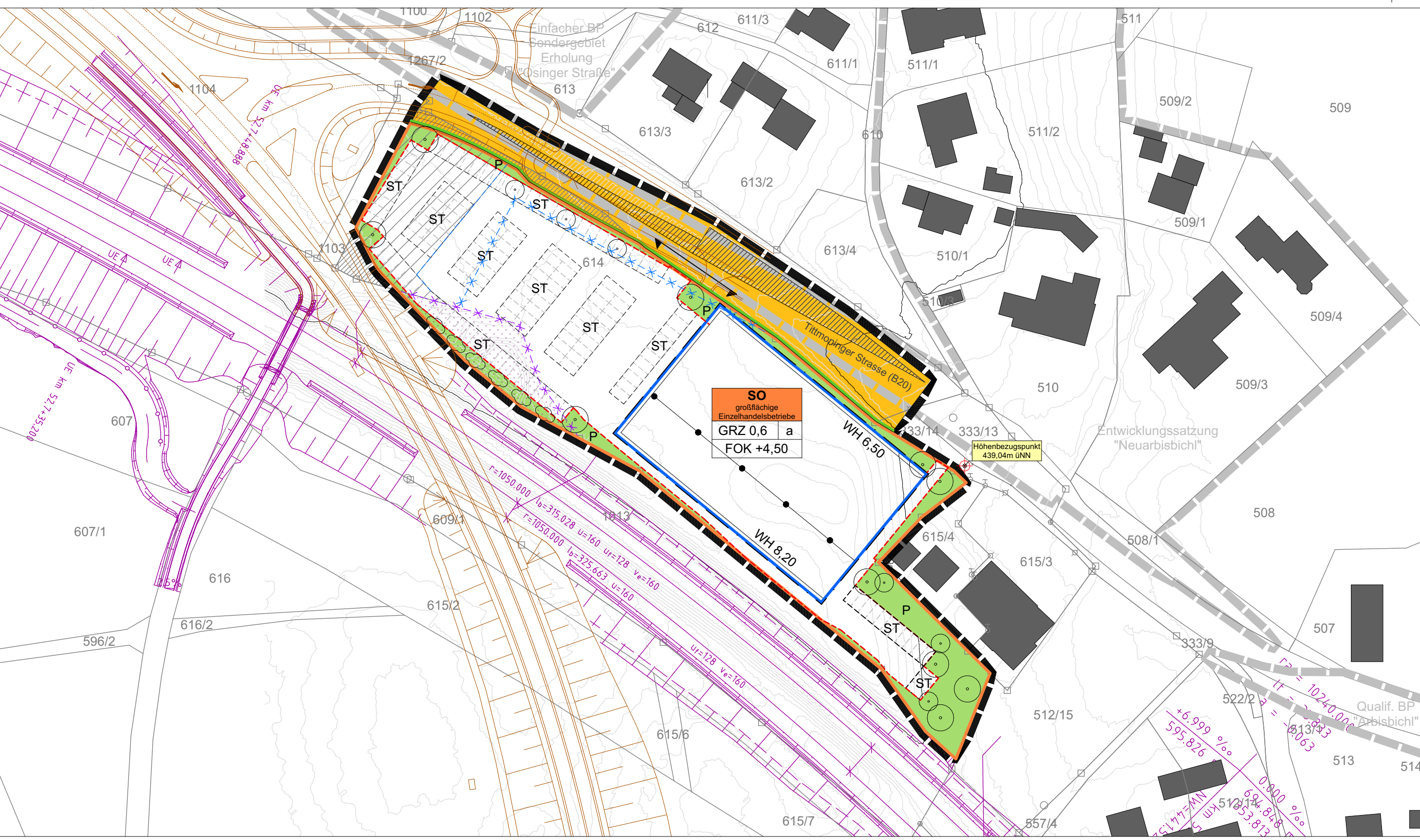


Vorhabenbezogener Bebauungsplan "EDEKA Arbisbichl"

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

A. PLANZEICHNUNG



B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

B.1 Allgemein

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

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

- SO** Sondergebiet gem. §11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe
- Baugrenze** gem. §23 Abs. 2 BauNVO
- GRZ 0,6** max. Grundflächenzahl nach §19 Abs. 2 BauNVO
- a** abweichende Bauweise gem. §22 Abs. 4 BauNVO
- FOK 4+5,0** max. Höhe der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (Verkaufsfläche) in Metern über Höhenbezugspunkt
- WH 6,50** max. zulässige Wandhöhe ab Oberkante Erdgeschossfußboden in Metern
- Abgrenzung** von Gebäudeteilen mit unterschiedlicher Wandhöhe

B.3 Erschließung, Verkehr und Nebenflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Flächen für Stellplätze, Zufahrt und Anlieferung**
- Flächen für Stellplätze mit Stellplatzaufteilung**, eine von der Planzeichnung abweichende Stellplatzaufteilung innerhalb der festgesetzten Fläche ist zulässig
- Ein- und Ausfahrtsbereich** gem. §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Sichtdreieck B20 nach Fertigstellung** OU Laufen für 50km/h
- Sichtdreieck B20 gem. Bestandssituation** für 50km/h

B.4 Grünordnung

- P** private Grünfläche ohne Zweckbestimmung
- neu zu pflanzende Bäume** innerhalb des Geltungsbereichs

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

D.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die oben genannten Anlagen dürfen eine maximale Wandhöhe von 3,00 m nicht überschreiten. Für Werbepylone (e), Fahnenmasten (f) und Lichtmasten (g) ist eine Höhe von bis zu 6,00m zulässig.

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

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

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

D.1.10 Immissionsschutz
Das Büro Steger und Partner wurde beauftragt und erstellt derzeit ein Gutachten mit Festsetzungen und Hinweisen, welche nach Vorlage in den Entwurf des Bebauungsplans übernommen werden.

D.1.11 Niederschlagswasser und Entwässerung
a) Für die Planung, den Bau und den Betrieb von Anlagen zur Beseitigung des Niederschlagswassers sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.
b) Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zu beseitigen. Hierfür sind ortsbau Verankerungs- oder Rückhalteanlagen vorzusehen. Ein Überlauf in die öffentliche Kanalisation darf nur gedrosselt erfolgen.
c) Sollte eine flächenhafte Versickerung nicht möglich sein, sind technische Anlagen wie Mulden-Rigolen-Systeme, Rigolen oder Sickerboxen zu errichten, die eine schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers sicherstellen.
d) Bei allen Versickerungsanlagen ist eine geeignete Vorreinigung vorzusehen, um eine Beeinträchtigung des Grundwassers zu vermeiden

D.2 Grünordnerische Festsetzungen

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

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

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

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

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

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

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

Zugelassene Arten sind insbesondere:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Fraxinus ornus (Röhlhasel)
- Quercus petraea (Traubeneiche)

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

Zugelassene Arten sind insbesondere:

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

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

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

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

D.2.7 Ausgleichsflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die dem ökologischen Ausgleich dienen)
Die für das Vorhaben erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Rahmen des Umweltberichts durch das Büro die-grüne Landschaftsarchitekten PartG mbB, Laufen, ermittelt. Der Umweltbericht wird als separates Dokument erstellt und befindet sich derzeit noch in Bearbeitung.

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

Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren.
a. Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LEDs zu gestalten. Die Farbtemperatur muss dabei zwischen 1800 bis max. 3000 Kelvin liegen.
b. Wegen der Wärmerückwirkung und der direkten Gefahr für Insekten dürfen nur voll abgeschlossene Lampengehäuse ohne Faltwirkung verwendet werden, deren Oberfläche sich nicht mehr als 60 °C aufheizt.
c. Die Beleuchtung ist an die Bedarfszeiten (Geschäfts- und Arbeitszeiten) anzupassen. Nach Beendigung der Nutzung muss die Beleuchtung um mind. 70 % gedimmt oder ganz ausgeschaltet werden. Optimal eingestellte Bewegungsmelder und Zeitschaltuhren sind zu verwenden.
d. Die Gebäude- und Wegbeleuchtung ist mit möglichst niedrigen Lichtmasten mit „Full Cut-Off-Leuchten“ (nachweislich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale) auszuführen.
e. Reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1 m über dem Boden) und ggf. mit Bewegungsmeldern umzusetzen.
f. Auf eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung während der Bauzeitigkeit ist zu verzichten. Die Bauarbeiten haben tagsüber stattzufinden.

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

D.2.10 Gehölzentnahme
a. Gehölzabseetzungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße dürfen Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit - also in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar - gefällt werden (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG)
b. Die Wurzelstöcke der gefällten Bäume dürfen erst im Frühjahr ab Mitte April entfernt werden.

D.2.11 Einfriedungen
a) Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen, insbesondere innerhalb der festgesetzten Grünflächen, zulässig. Sie sind sockellos und mit einem Abstand von mind. 10 cm zum Boden zu errichten.
b) Stützmauern sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und dürfen eine Höhe von 0,80 m über Gelände nicht überschreiten.

D.2.12 Artenschutz
Die Umsetzung der Maßnahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind von einer ökologischen Bauaufsicht zu begleiten. Die Umsetzung der Maßnahmen ist in Form von Protokollen an die UNB des Landratsamts Bad Reichenhail weiter zu leiten.

D.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

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

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

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

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

E. HINWEISE DURCH TEXT

E.1.1 Kommunale Satzungen
Maßgeblich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind - sofern im Bebauungsplan nichts anderes geregelt ist - die kommunalen Satzungen der Stadt Laufen in der jeweils gültigen und auf der städtischen Internetseite abrufbaren Fassung.

E.1.2 Altlasten und altlastenverdächtige Flächen
Sollten während der Baumaßnahme Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast oder Ähnliches hinweisen, sind das Landratsamt Traunstein und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

E.1.3 Versorgungslösungen
a. Bei Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt von Strom- und Telefonleitungen nicht beeinträchtigt wird.
b. Bei Baumpflanzungen ist das "Merklblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen 2013, zu beachten.
c. Bauvorhaben im Schutzbereich der Starkstromleitungen sind mit der DB-Energie GmbH & Co KG, Richelstraße 3, 80634 München, abzustimmen.

E.1.4 Kampfmittel
Bei der Aufdeckung von Kampfmitteln ist die Stadt Laufen umgehend zu informieren. Jegliche Arbeiten sind umgehend einzustellen.

E.1.5 Löschwasserversorgung
Im Umfeld des Plangebietes befinden sich drei Hydranten mit einem Gesamtvolumenstrom von maximal ca. 90 m³/h. Die Bewertung der Löschwasserversorgung sowie ggf. erforderliche Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen der Objektplanung eigenverantwortlich durch den beauftragten Brandschutzplaner zu prüfen.

E.1.6 Wasserwirtschaftliche Hinweise
Abwasserbeseitigung
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den öffentlichen Kanalschluss in Abstimmung mit dem zuständigen Abwasserbetrieb.

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

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

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

E.1.7 Schutz des Bodens
a. Der Oberboden, sofern vorhanden, ist zu Beginn aller Erdarbeiten fachgerecht abzuschleppen, zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Eine Vermischung von Humushorizont und Unterboden ist zu vermeiden.
b. Verdichtete Flächen und im Rahmen des Baubetriebs beanspruchte Böden sind tiefgründig zu lockern, soweit dies für vorgesehene Begrünungsmaßnahmen erforderlich ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.
c. Bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben ist ein fachgerechter Bodenschutz sicherzustellen.

E.1.8 Bauschutz
Bäume, Sträucher und sonstige Vegetationsflächen sind während der Bauausführung fachgerecht zu schützen, sodass keine Schäden durch Baumaßnahmen entstehen.

E.1.9 Naturschutz
Wenn das Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 BNatSchG nicht sicher ausgeschlossen werden kann, ist die höhere Naturschutzbehörde erneut zu beteiligen und ggf. rechtzeitig vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Ausnahme zu beantragen.

Weitere Hinweise werden in Verbindung mit dem Umweltbericht ergänzt.

E.1.10 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die zuständige Untere Denkmalbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

E.1.11 Abfallwirtschaft
Betriebe und sonstige Nicht Haushalte haben die maßgebenden abfallrechtlichen Bestimmungen der Gewerbeabfallverordnung sowie hinsichtlich der erforderlichen Restmülltonne die Bestimmungen der Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises zu beachten.

E.1.12 Emissionen durch die Bahn
Durch den Eisenbahnbetrieb, sowie die Erhaltung und den Ausbau der Bahnanlagen entstehen Emissionen, wie Abgase, Funkenflug, Luft- und Körperschall, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

E.1.13 Anbauverbotszone nach § 9 FSrG
Entlang der bestehenden Bundesstraße B 20 sowie der geplanten Trasse der Ortsumgehung B 20 gilt gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FSrG) eine Anbauverbotszone von 20 m ab Fahrbahnrand.
Nach Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Traunstein bestehen derzeit weder für die bestehende B 20 noch für die künftige Ortsumgehung Ausbaubestimmungen, sodass die Anbauverbotszone für die Planung des Edeka-Neubaus aktuell nicht zu berücksichtigen ist.

E.1.14 Vorhaben- und Erschließungsplan
Auf weitere Regelungen im Vorhaben- und Erschließungsplan wird hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

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

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

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

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

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

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

Stadt Laufen, den

Unterschrift

Ausfertigung

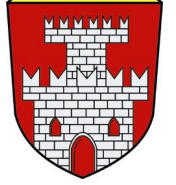
Stadt Laufen, den

Unterschrift

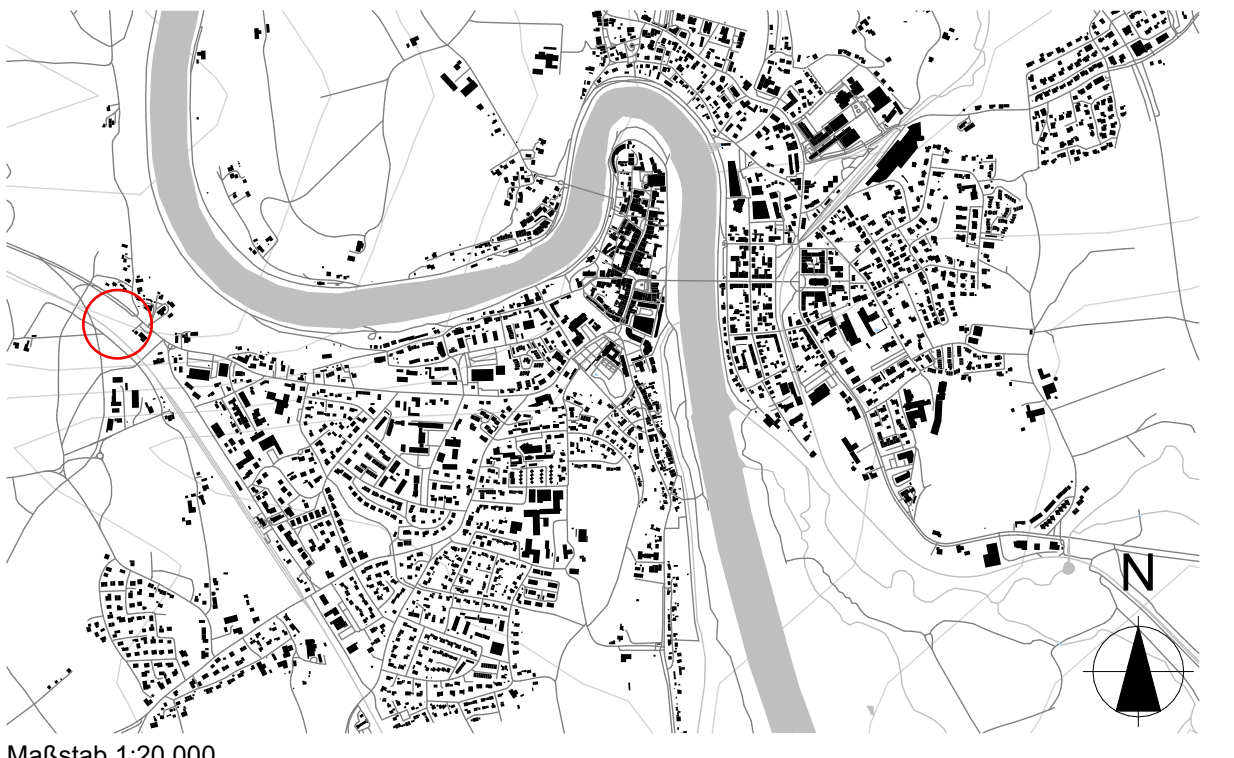
Satzungsbeschluss
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen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

Stadt Laufen, den

Unterschrift



Stadt Laufen
Landkreis Berchtesgadener Land



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "EDEKA Arbisbichl" mit integrierter Grünordnung

für das Grundstück Fl. Nr. 614 und einer Teilgrundstücksfläche Fl. Nr. 1013, beide Gemarkung Leobendorf

Planzeichnung und Festsetzungen
Entwurf vom 23.09.2025

magg architekten
Planer und Architekt
Nikolaus Magg, Architekt
Stephanie Magg, Architektin
Laufener Str. 55, 83305 Freising
Tel. 089 604 0000, Fax 089 604 0001
info@maggarchitekten.de
www.maggarchitekten.de

Stuhmann Laufen Grundstücks GmbH
Gottfried-Dachs-Strße 8
83410 Laufen