



MARKT PEITING

1. Änderung Flächennutzungsplan

BEGRÜNDUNG

nach § 5 Abs. 5 BauGB

Schongau, den
Geändert:
Endfertigung:

10.06.2020

Städtebaulicher Teil

**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER**
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
Fax: 08861/200419
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil

**FREIRAUMGESTALTUNG &
LANDSCHAFTSENTWICKLUNG**
Heidi FRANK-KRIEGER
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Lindenstraße 13a
87600 Kaufbeuren
Tel.: 08341/41697 Fax: -41435
mail: frank-krieger@t-online.de

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1. Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2. Anlass der Bebauungsplanänderung	3
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.1 Raumordnung Landesplanung, Regionalplan	3
3.2 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	4
3.3 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	5
4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	5
4.1 Beschreibung des Geltungsbereichs	5
4.2 Erschließung	5
4.3 Eigentumsverhältnisse	5
4.4 Technische Infrastruktur/Leitungen	5
4.5 Niederschlagswasserbeseitigung	6
4.6 Ingenieurgeologisches Gutachten	6
5. Planungsziel und Planungskonzept	6
5.1 Städtebauliches Konzept	6
5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	6
5.3 Art der baulichen Nutzung	6
5.4 Grünordnung, Artenschutz, Ausgleich	6
6. Bodenordnende Maßnahmen	7
7. Landwirtschaft	7
8. Umweltbericht	Anlage

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Marktgemeinde Peiting besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, dieser wurde mit Bescheid vom 11.09.2019 AZ 6100.02 Sg 40 Nr. 88 genehmigt und am 28.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Am 10.03.2020 hat der Marktgemeinderat Peiting die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Flurnummern FI.Nrn. 2531/2, 2531/3, 2532, 2533 jeweils Gemarkung Peiting, beschlossen.

Das Verfahren wird im regulären Verfahren durchgeführt.

Die Bebauungsplanänderung wird parallel im Rahmen der 1. Änderung durchgeführt.

2. Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Die Fa. Herimo Immobilien GmbH & Co KG, Am Ring 15, 87665 Mauerstetten plant die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes (V-Baumarkt) mit angegliederter Waschstraße sowie Waschboxen und 200 ebenerdigen Parkplätzen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Zeißlerweg weist für den Bereich des geplanten Baumarktes 3 Gewerbegebietsflächen aus.

Die geplanten Gewerbeflächen mit ca. 28.000 m² werden demzufolge als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Baumarkt gem. § 11 BauNVO ausgewiesen

Aus diesem Grund ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Raumordnung Landesplanung, Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern - LEP und im Regionalplan der Region 17 (Oberland) dargestellt.

Im Vorfeld weitergehender Planungen wurde seitens der Fa. Herimo Immobilien GmbH & Co.KG in Absprache mit der Regierung von Oberbayern eine landesplanerische Überprüfung für den geplanten Baumarkt mit Gartenmarkt vorgenommen

Hierzu ist zusammenfassend folgendes festzustellen:

- › Für den geplanten Bau- und Gartenmarkt ist ein Neubau mit einer Geschossfläche von ca. 11.310 m² vorgesehen, die gewichtete Verkaufsfläche soll ca. 7.766 m² betragen. Hiervon entfallen ca. 5.379 m² auf den Baumarkt, ca. 2.387 m² auf den Gartenmarkt.

- › Die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes am Vorhabenstandort entspricht den städtebaulichen Zielen des Marktes Peiting.
- › Der Projekteinzugsbereich des geplanten Bau- und Gartenmarktes umfasst mit Peiting als Standortgemeinde 25 Gemeinden des Umlandes. Insgesamt leben im Projekteinzugsbereich ca. 100.848 Personen.
- › Der Standort des Vorhabens befindet sich im Süden des Kernortes des Marktes Peiting. Der Markt Peiting hat ca. 11.440 Einwohner. Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist Peiting als Mittelzentrum (Zentraler Doppelort mit Schongau) eingestuft.
- › Der Planstandort des Vorhabens befindet sich in einem neu zu schaffenden Sondergebiet (SO) i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO südlich des Zeißlerwegs und östlich des Graswegs, angrenzend an das bestehende "Gewerbegebiet Zeißlerweg". Aus Einzelhandelssicht ist der Planstandort als Solitärstandort einzustufen. Der Vorhabenstandort erfüllt nur teilweise die Kriterien einer städtebaulichen Integration. Der Standort des Vorhabens ist als eine städtebauliche Randlage einzustufen.
- › Zur Aufnahme des Kundenverkehrs des geplanten Bau- und Gartenmarktes sind 200 Pkw-Stellplätze vorgesehen. Die Zahl der Stellplätze entspricht aus Betreibersicht der erwarteten Kundennachfrage auch zu Spitzenzeiten. Die Zu- und Abfahrt zum Kundenparkplatz soll vom nördlich gelegenen Zeißlerweg aus erfolgen, welcher das Gewerbe-/Sondergebiet westlich der Ammergauer Straße erschließt. Die Zu- und Abfahrsmöglichkeiten vom Standort auf den Zeißlerweg, ebenso wie die Straßenkapazitäten lassen eine reibungslose Verkehrsabwicklung erwarten. Im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird der Vorhabensstandort durch die Bushaltestelle 'V-Markt' der Regionalverkehr Oberbayern GmbH (Oberbayernbus) erschlossen, welche in einer Luftliniendistanz von ca. 550 Meter liegt.

Die beabsichtigte 1. Änderung des Flächennutzungsplanes steht somit den Zielen der Landesentwicklungsplanung, Regionalplanung und Raumordnung nicht entgegen.

3.2 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, als auch in der näheren Umgebung, befinden sich keine Einzeldenkmäler oder Sichtbeziehungen zu historischen Ensembles.

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen Sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.

3.3 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotope und sonstige naturschutzrechtliche Gebiete.

4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

4.1 Beschreibung des Geltungsbereichs

Die zur Ausweisung beantragte Fläche befindet sich am südlichen Ortsrand der Marktgemeinde Peiting.

Die Grundstücke werden derzeit als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von ca. 28.900 m².

Das Plangebiet wird nördlich und nordöstlich von bestehender Gewerbebebauung im Süden von einem kleinen Grünzug und der Bundesstraße 472 begrenzt. Im Westen grenzt es an landwirtschaftlich genutzte Flächen und die landwirtschaftliche Erschließungsstraße „Grasweg“ an.

4.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den Zeißlerweg.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke der Ortsrandeingrünung und der Ausgleichsfläche sowie die Fl.Nr. 2531/2 verbleiben im Besitz der Marktgemeinde Peiting die Fläche für den Baumarkt mit Gartenmarkt befinden sich im Eigentum der Herimo Immobilien GmbH, die Gewerbebebietsflächen befinden sich ebenfalls in Privatbesitz.

4.4 Technische Infrastruktur/Leitungen

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden durch den Anschluss an das gemeindliche Leitungsnetz sichergestellt.

Die neu zu erstellenden Anschlüsse werden an das bereits bestehende Kanalnetz der Kläranlage der Marktgemeinde Peiting angebunden.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz der Lech-Elektrizitätswerke AG.

Die Abfallbeseitigung wird von der Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau (Hausmüll bzw. hausmüllähnlicher Gewerbeabfall) durchgeführt.

4.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Die anfallenden Dachwässer als auch die Oberflächenwässer werden über Entwässerungsmulden mit angeschlossenen Rohrrigolen über belebte Bodenschichten dem Grundwasser zugeführt.

4.5 Ingenieurgeologisches Gutachten

Ein Ingenieurgeologisches Gutachten ist bereits beauftragt. Auf Grund der Erkenntnisse aus den bereits erstellten Bauvorhaben kann derzeit von einem gut trag- und sickerfähigen Untergrund ausgegangen werden.

Der Nachweis hierzu wird im Rahmen der Auslegung nach § 4. Abs. 1 erarbeitet.

5. Planungsziel und Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Zentrale Aufgabe der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Errichtung eines Baumarktes mit Gartenmarkt (großflächiger Einzelhandel gem. § 11 BauNVO) zu schaffen.

5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da die Marktgemeinde Peiting über keinerlei geeignete Flächen für die Ansiedlung des Geplanten Baumarktes mit Gartenmarkt verfügt.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Baumarkt mit Gartenmarkt gem. § 11 BauNVO.

5.4 Grünordnung, Naturschutz

5.4.1 Gebiets- und Ortsrandeingrünung

Die gegenständliche Flächennutzungsplan-Änderung bezieht sich lediglich auf die Umwidmung des Gewerbegebiets in ein Sondergebiet innerhalb des unveränderten Geltungsbereichumgriffs. Die Eingrünung im Westen und im Osten bleiben unverändert bestehen.

5.4.2 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Die konkrete Bedarfsermittlung für ökologische Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanebene. Da es sich lediglich um eine Umwandlung eines Gewerbegebiets in ein Sondergebiet handelt und die Erhöhung der Nutzungsintensität nicht erheblich zu erwarten ist, kann der Ausgleich i.R. der Eingriffsminimierung erfolgen.

6. Bodenordnende Maßnahmen:

Eine Umlegung gemäß Baugesetzbuch ist nicht erforderlich.

7. Landwirtschaft

Das Gebiet grenzt im Osten und Westen an landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Die durch die Bewirtschaftung i. S. d. § 201 BauGB verursachten Lärm- und Geruchsmissionen sind unvermeidlich und müssen geduldet werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete Entwicklung und damit die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen sichergestellt werden.

8. Umweltbericht

Gemäß Anlage

Peiting, den

Peter Ostenrieder
1. Bürgermeister