



# **MARKT PEITING**

## **1. Änderung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 55b „SO / GE ZEISSLERWEG III“**

### **BEGRÜNDUNG**

nach § 9 Abs. 8 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	4
3.1 Raumordnung Landesplanung, Regionalplan	4
3.2 Flächennutzungsplan (FNP)	5
3.3 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	6
3.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	6
4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	6
4.1 Beschreibung des Geltungsbereichs	6
4.2 Erschließung	6
4.3 Eigentumsverhältnisse	6
4.4 Technische Infrastruktur/Leitungen	7
4.5 Niederschlagswasserbeseitigung	7
4.6 Ingenieurgeologisches Gutachten	7
5. Planungsziel und Planungskonzept	7
5.1 Städtebauliches Konzept	7
5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	7
5.3 Art der baulichen Nutzung	8
5.4 Maß der baulichen Nutzung	8
5.5 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	9
5.6 Grünordnung, Naturschutz	9
5.7 Gestalterische Festsetzungen, Dachform, Werbeanlagen	9
6. Bodenordnende Maßnahmen	10
7. Umweltschutz	10
7.1 Immissionsschutz	10
7.2 Landwirtschaft	11
8. Flächenbilanz	11
9. 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 Bebauungsplans Nr. 55 b „SO / GE Zeißlerweg III“ für die Flurnummern Fl.Nrn. 2531/2, 2531/3, 2532, 2533 jeweils Gemarkung Peiting, beschlossen.

Das Verfahren wird im regulären Verfahren durchgeführt.

Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der 2. Änderung durchgeführt.

Der Plan- und Textteil der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55b „SO / GE Zeißlerweg III“ ersetzt den Planteil und Textteil des rechtskräftigen Bebauungsplans zur Gänze.

## **2. Anlass der Bebauungsplanänderung**

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 III“ weist für den Bereich des geplanten Baumarktes 3 Gewerbegebietsflächen mit einer öffentlichen Erschließungsstraße aus.

Die geplanten Gewerbeflächen werden zu einer Gesamtfläche mit ca. 28.000 m<sup>2</sup> zusammengefasst und die geplante öffentliche Erschließungsstraße ersatzlos aus der Planung genommen.

Das verbleibende Gewerbegrundstück der Flur Nummer 2531/3 wird über die Flurnummer 2531/1 bzw.2531/2 erschlossen da diese Fläche als Erweiterungsfläche für den bestehenden Betrieb ausgewiesen wird.

Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan „Zeißlerweg III“ 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.

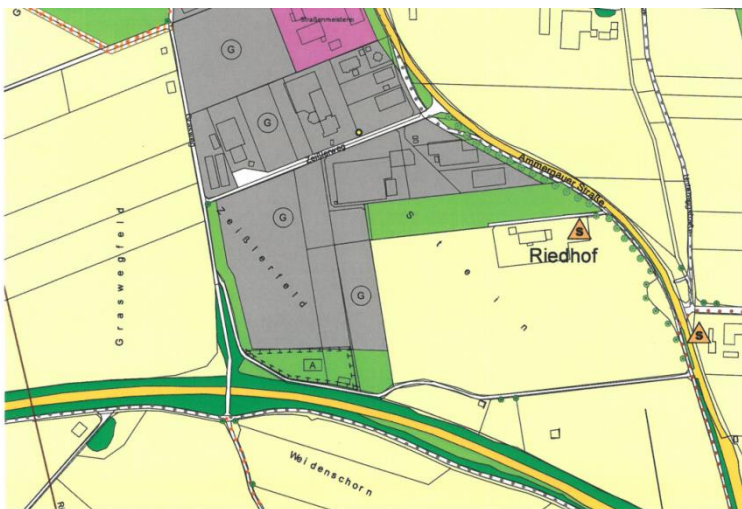
Hierzu ist zusammenfassend folgendes festzustellen:

- › Für den geplanten Bau- und Gartenmarkt ist ein Neubau mit einer Geschossfläche von ca. 11.310 m<sup>2</sup> vorgesehen, die gewichtete Verkaufsfläche soll ca. 7.766 m<sup>2</sup> betragen. Hiervon entfallen ca. 5.379 m<sup>2</sup> auf den Baumarkt, ca. 2.387 m<sup>2</sup> 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 Einzelhandelsicht 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 „SO / GE Zeißlerweg III“ steht somit den Zielen der Landesentwicklungsplanung, Regionalplanung und Raumordnung nicht entgegen.

### 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Wie bereits aufgeführt besitzt die Marktgemeinde Peiting einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan der mit Bescheid vom 11.09.2019 AZ 6100.02 Sg 40 Nr. 88 genehmigt und am 28.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht wurde.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Dieser wird im Rahmen der 1. Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.



geplante 1. Änderung

### **3.3 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.

### **3.4 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 umfasst eine Fläche von ca. 36.900 m<sup>2</sup>.

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 Gewerbegebietsflächen 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 Überarbeitung des Bebauungsplanes 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 und als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen des § 8 Abs.3 Nr.1 und 3 sind nicht zulässig.

### 5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Geschossflächenzahl (GFZ), die Grundflächenzahl (GRZ), sowie die höchstzulässige First- und traufseitige Wandhöhe. Höchstzulässig ist eine traufseitige Wandhöhe von 9,50 m im Sondergebiet und 9,20 im Gewerbegebiet; von Oberkante natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut bzw. Attika/Außenkante Außenwand gemessen. Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 12,00 m. Betrieblich bedingte Sonderbauteile (Kamine etc.) können die Höhenbegrenzung überschreiten, wenn dies technisch erforderlich ist. Als Bezugshöhe wird dabei eine absolute Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses festgesetzt.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei im Sondergebiet Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

### Sortimentsaufstellung

Die Verkaufsflächen für den Baumarkt im Sondergebiet SO werden wie folgt festgesetzt:

<b>Baumarktbereich:</b>	<b>5.379 m<sup>2</sup></b>
davon	
Holz inkl. Zuschnitt	750 m <sup>2</sup>
Sanitär	550 m <sup>2</sup>
Bauelemente	300 m <sup>2</sup>
Baustoffe	650 m <sup>2</sup>
Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbeläge, Ausstattung	529 m <sup>2</sup>
Werkzeug, Eisen	450 m <sup>2</sup>
Autozubehör	150 m <sup>2</sup>
Elektroinstallation, -zubehör	100 m <sup>2</sup>
Lampen, Leuchten	280 m <sup>2</sup>
Mitnahmemöbel/Zubehör	600 m <sup>2</sup>
Rad/Zubehör	150 m <sup>2</sup>
Abfall, Großkunststoff, Putzeimer/-waren	200 m <sup>2</sup>
Kleben, Basteln, Organisation	90 m <sup>2</sup>
Arbeitsschuhe, Overalls, Gummistiefel, Arbeitshosen und -jacken	90 m <sup>2</sup>
Freizeit/Camping	190 m <sup>2</sup>
Baumarktwerbung/-ausstellflächen für Sanitär, Bauelemente, Bau-stoffe, Farben, Holz, Werkzeug, Autozubehör	300 m <sup>2</sup>



<b>Gartenmarktbereich</b>	<b>2.387 m<sup>2</sup></b>
davon	
Gartengeräte, Zimmer- und Kübelpflanzen, Dünger, Pflanzenschutzmittel, Töpfe	1.109 m <sup>2</sup>
Gartenaccessoires, Dekoartikel	278 m <sup>2</sup>
Erde, Steine, Holz, Zäune, Blumenkübel für Außenbereich, Stauden, Obstgehölze	1.000 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtsumme Bau- und Gartenmarkt</b>	<b>7.766 m<sup>2</sup></b>

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei Baugebieten zwingend.

Für die GRZ wurde die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO i.V § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) mit 0,83 festgesetzt. Diese Festsetzung der GRZ entspricht der Notwendigkeit die innerbetrieblichen Abläufe sicher zu stellen, sowie dem notwendigen Stellplatzbedarf Rechnung zu tragen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, § 1a Abs. 2 BauGB, erscheint eine möglichst effiziente und kompakte Nutzung durchaus sinnvoll.

Durch die erhöhte GRZ kann ein weiterer Flächenverbrauch des Betriebes deutlich minimiert werden und trägt dadurch der Forderung nach sparsamer Flächenversiegelung Rechnung. Ein Beitrag zum Klimaschutz und Klimaanpassung sowie der Rückhalt von Oberflächenwasser ist der festgeschriebene Anteil von begrünten Flachdächern.

Nachdem die maximale GRZ sowohl im Gewerbegebiet als auch im Sondergebiet festgesetzt wurde kommt demzufolge auch der § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 im Sondergebiet nicht zur Anwendung.

## **5.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Im gesamten Gebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt, wobei gebäudelängen über 50 m zugelassen werden. Dies ist notwendig um die für einen Baumarkt erforderliche Kubatur schaffen zu können.

Durch die Festsetzung dass die Regelungen des Art. 6 der BayBO anzuwenden sind ist sichergestellt dass die erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden.

## **5.6 Grünordnung, Naturschutz**

### **5.6.1 Gebietsrandeingrünung, gebietsinterne Durchgrünung**

Das Gebiet wird nach Osten, Süden und Westen mit Gehölzpflanzungen eingegrünt:

Zur internen Gebietsdurchgrünung werden die Stellplatzflächen mit Hochstamm-bäumen überstellt. Die Anzahl ist festgesetzt.

Zu näheren Ausführungen siehe Umweltbericht.

### **5.6.2 Flachdachbegrünung**

100% der geplanten Dachflächen werden mit einer extensiven Begrünung versehen. Dies dient sowohl der Niederschlagswasserrückhaltung, der kleinklimatischen Verbesserung als auch der Schaffung eines insektenfreundlichen Lebensraumes.

### **5.6.3 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen**

Als Ergebnis der Schutzgutbewertung stehen einer insgesamt als nachrangig zu bewertenden Beeinträchtigung diverse grünordnerische und naturschutzfachliche Minimierungsmaßnahmen und Verbesserungen gegenüber. Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

## **5.7 Gestalterische Festsetzungen, Dachform, Werbeanlagen**

Da es sich um einen großflächigen Gewerbebetrieb handelt wurden für diesen „Zweckbau“ Flachdächer zugelassen.

Im Gewerbegebiet sind auch andere Dachformen zugelassen um den Gewerbetreibenden größtmöglichen Spielraum bei den Planungen zu lassen.

Im Weiteren wurde unter Punkt 2 - 4 des Textteiles ein Mindestmaß an gestalterischen Festsetzungen verankert, die ein Ausufern von Ortsbild untypischen Hallen vermeiden sollen.

Ebenso wurden Festsetzungen zu den Werbeanlagen festgeschrieben.

Diese gliedern sich in Festsetzungen im Gewerbegebiet und entsprechen den Festsetzungen der momentan rechtswirksamen Fassung und in Festsetzungen im Sondergebiet.

Da die Marktgemeinde die Flächen an die Fa. Herimo zu Zwecke der Errichtung eines Baumarktes mit Gartenmarkt vergeben hat, wurden hier die Festsetzungen detailliert nach den Erfordernissen des Betreibers festgeschrieben.

## **6. Bodenordnende Maßnahmen:**

Eine Umlegung gemäß Baugesetzbuch ist nicht erforderlich.

## **7. Umweltschutz:**

### **7.1 Immissionsschutz**

Im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne am Zeißlerweg wurden zur Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung Emissionskontingente festgesetzt. Die schalltechnische Untersuchung zur vorhabenbezogenen, gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes (hils consult gmbh, Bericht 20035\_gu01 vom 04.06.2020)

kommt zum Ergebnis, dass die bereits festgesetzten Emissionskontingente beibehalten werden können.

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Kontingentfläche m <sup>2</sup>	$L_{EK, \text{tagsüber}}$ dB(A)	$L_{EK, \text{nachts}}$ dB(A)
Fl.-Nr. 2532 und 2533, ohne private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung, ohne grüne Ausgleichsflächen	≈ 26.000	60	45

## 7.2 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. Flächenbilanz

Fläche Geltungsbereich	ca. 37.800 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	ca. 4.925 m <sup>2</sup>
Ortsrandeingrünung	ca. 2.117 m <sup>2</sup>
Interne ökologische Ausgleichsfläche	ca. 4.730 m <sup>2</sup>
Betriebsflächen (Fahrgassen, Stellplätze, Rangierfl. etc.)	ca. 12.000 m <sup>2</sup>
Geplanter Neubau	ca. 11.300 m <sup>2</sup>
Fläche Gewerbegebiet	ca. 2.000 m <sup>2</sup>
Fläche Sondergebiet	ca. 28.953 m <sup>2</sup>

## 9. Umweltbericht

Gemäß Anlage

Peiting, den

Peter Ostenrieder  
1. Bürgermeister