

**Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift über die
Sitzung des Marktgemeinderates**

TOP 3 öffentlich

Vollzug der Baugesetze;

**1. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nummer 55 b "Zeißlerweg III";
-Abwägung und Billigungsbeschluss-**

In der Sitzung vom 10.03.2020 hat der Marktgemeinderat die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 55 b „Zeißlerweg III“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses, verbunden mit der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte am 19.06.2020. Mit Schreiben vom 17.06.2020 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Von folgenden Behörden/Träger öffentlicher Belange wurden Einwendungen bzw. Anregungen, Informationen und Empfehlungen vorgebracht:

1. Landratsamt Weilheim-Schongau, Bauleitplanung:

Unter Punkt 5. der Festsetzungen durch Text werden Garagen und Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen und außerhalb in den dafür festgesetzten Flächen für zulässig erklärt. In der Planzeichnung sind Festsetzungen von Flächen für Garagen und Stellplätze nicht ersichtlich. Die eingetragenen Stellplätze sind in der Legende nur als Hinweis bezeichnet mit dem Vermerk „Standort vorgeschlagen“ und somit nicht als verbindliche Festsetzung zu werten.

In Satz 3 der Festsetzung unter Punkt 5. sollte das Wort „nur“ gestrichen werden, da eine darüberhinausgehende Zulässigkeit ohnehin nicht gegeben ist.

Unter Punkt 6. der Festsetzungen durch Text sollte für den Bereich Sondergebiet klargestellt werden, das die beiden zusätzlichen Werbeembleme (11,5 m x 1,4 m) nur am Gebäude zulässig sind.

Da Werbeanlagen, die die Betriebe selbst betreffen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, fallen diese auch unter die Regelungen der Festsetzung unter 5. („innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig“).

Sofern für gebäudeunabhängige Werbeanlagen Regelungen getroffen werden sollen, sollte dies unter Punkt 6. der Festsetzungen entsprechend formuliert werden

Abwägung:

In den Planungen die dem Verfahren vorangegangen sind wurden zunächst die geplanten Stellplätze als verbindlich außerhalb der Baugrenzen festgesetzt. Im Zuge der weitergehenden Planungen erschien dies jedoch nicht mehr zielführend, da die Erfahrungen aus den letzten Jahren gezeigt haben, dass sich die Planungen der Außenanlagen vom Zeitpunkt der Erstellung des B-Planes bis zur Realisierung noch mehrfach geändert haben.

Aus diesem Grund wurde festgelegt, die derzeit geplanten Stellplätze unter den Hinweisen zu verankern und diese auch außerhalb der Baugrenzen zuzulassen.

In der vorgelegten Planfassung wurde diese fälschlicherweise noch unter Punkt 5 als „außerhalb in den dafür festgesetzten Flächen“ festgesetzt.

Weitergehende Regelungen für gebäudeunabhängige Werbeanlagen sollen nicht getroffen werden.

Beschlussvorschlag:

Unter Punkt 5 wird der zweite Halbsatz „außerhalb in den dafür festgesetzten Flächen“ ersatzlos gestrichen. In Satz 3 wird das Wort „nur“ gestrichen. Im zweiten Absatz zu Punkt 6 wird der Begriff „nur am Gebäude“ ergänzt.

**Abst.Ergebnis: 22 für
0 gegen den Beschluss**

2. Landratsamt Weilheim-Schongau, Fachlicher Naturschutz:

Die von der Marktgemeinde Peiting vorgesehene Ausweisung eines Sondergebiets zur Ansiedlung eines Baumarktes im Bereich des bisher als Gewerbegebiet geplanten Areals am Zeißlerweg ist aus Sicht des fachlichen Naturschutzes unproblematisch. Durch die geänderte Gebietskategorie werden die bisherige städtebauliche Entwicklungsplanung an dieser Stelle in ihren Grundzügen nicht verändert und Belange des Natur- und Artenschutzes nicht tangiert.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die Prüfung möglicher Betroffenheiten, was die zu berücksichtigenden Artenschutzbelange betrifft, wurde bereits im seinerzeitigen aufstellungsverfahren für die GE-Ausweisung abgearbeitet und mit der UNB fachlich abgestimmt. Dies gilt auch für die vorgesehenen baugebietsinternen wie die externen Ausgleichsflächen. Die grünordnerische Festsetzung mit der vorgesehenen Ortsrandeingrünung auf der Westseite und die als Ausgleichsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Süden zur B 472 hin bleiben unverändert.

Entscheidend ist aus unserer Sicht, dass spätestens bis zum Satzungsbeschluss die Verantwortlichkeiten bezüglich der konkreten Umsetzung der Maßnahmen geklärt und verbindlich festgelegt werden. Es ist also im Einzelnen festzulegen, wer und bis wann die Pflanzungen und Gestaltungsmaßnahmen durchführt und wer die notwendige Entwicklungspflege (z.B. auch Wildverbisschutz) übernimmt. Sofern die betreffenden Flächen nicht bereits im Besitz der Marktgemeinde sind, empfehlen wir dringend, sich gegenüber dem Bauherrn und Grundbesitzer durch eine dingliche Sicherung oder einen städtebaulichen Vertrag rechtlich abzusichern. Darin sollte auch geregelt sein, dass für den Fall der Nichterfüllung von Auflagen bezogen auf notwendige Eingrünungs- u. Ausgleichsmaßnahmen die Gemeinde berechtigt ist, auf dem dienenden Grundstück alle Maßnahmen – insbesondere Gestaltungs-, Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen – durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, welche zur Schaffung und Erhaltung der Eingrünung und der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich oder zweckdienlich sind, und zu diesem Zweck das dienende Grundstück durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen.

In diesem Zusammenhang empfehlen wir außerdem, ein exaktes Entwicklungskonzept auszuarbeiten, d.h. einen möglichst exakten Handlungsrahmen bzw. ein Prüfschema

festzulegen, nach dem die Gemeinde (zusammen mit der UNB) die notwendigen Erfolgskontrollen (Entwicklungs-, Funktions-, u. Ziel-Erreichungskontrollen) durchführen will.

Die für Kompensationsmaßnahmen festgesetzten Flächen außerhalb des Baugebiets sind im Kompensationsverzeichnis als Teil des Ökoflächenkatasters zu erfassen (§ 17 Abs. 6 BNatSchG i. V. m. Art. 9 Bay-NatSchG). Die Gemeinde muss daher unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans die Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Bereich des „Ausgleichsbebauungsplans“ bzw. auf den extern bereitgestellten Flächen an das LfU zur Erfassung im landesweiten Ökoflächenkataster melden. Der dafür vorgesehene Meldebogen für das Bayerische Ökoflächenkataster vom Landesamt für Umwelt ist von der Gemeinde/vom Vorhabensträger vollständig auszufüllen und mit einem Flur-kartenausschnitt Maßstab 1:5000 mit gekennzeichnetem Grundstück an das LfU weiter-zuleiten / an die Genehmigungsbehörde zur Weiterleitung an das LfU zur Verfügung zu stellen (<http://www.lfu.bayern.de/natur/oekokonto>).

Grünordnung:

Anmerkungen zur Begründung Ziffer 4.3:

Die Ortsrandeingrünung (OREG) soll im Besitz der Marktgemeinde verbleiben, bei den Festsetzungen durch Planzeichen wird sie als private Grünfläche festgesetzt; bitte klären!

Um dauerhaft raumwirksame wie ökologische Funktionen erfüllen zu können, sollte die OREG als öffentliches Grün festgesetzt werden, damit ihre tatsächliche Realisierung sichergestellt ist. Bleibt sie privates Grün, liegt es an der Gemeinde, die Eigentümer durch Bescheid zur Befolgung des Pflanzgebots zu verpflichten (§ 178 BauGB).

Laut Umweltbericht 4.1.3. werden 100% des Flachdaches extensiv begrünt. Unter den textlichen Festsetzungen Nr. 4 sind aber nur 50% festgesetzt; das ist insoweit widersprüchlich. Diese Zahl ist entsprechend auf 100% zu erhöhen.

Anmerkungen zu den Textfestsetzungen:

Zu Ziffer 5. empfehlen wir grundsätzlich Abfallsammelstellen mit dichten Begrünungen abzuschirmen und alternativ keine Sichtschutzwände ohne Begrünung zuzulassen.

Beleuchtung:

Es sind keine Festsetzungen zur Beleuchtung getroffen. Hier empfehlen wir klare Festsetzungen zu einer insektenfreundlichen Beleuchtung des Parkplatzes zu treffen und sie in der Nacht auf ein absolut notwendiges Maß zu reduzieren.

Fahrradstellplätze:

Hierzu sind keine Aussagen getroffen. Komfortable Radstellplätze auch für Lastenräder bzw. Kinderanhänger werden empfohlen, um so den Autoverkehr zu minimieren.

200 PKW Stellplätze:

Wir empfehlen eine Reduzierung der Stellplatzanzahl für Spitzenzeiten zugunsten der Einhaltung der GRZ von 0,8, oder auf 0,7 wie bisher, festzusetzen. Auf einer freien Fläche wird keine Notwendigkeit der Erhöhung der GRZ auf 0,83 gesehen, nur um in Spitzenzeiten ausreichend Stellplätze zu bieten. Würde nicht die Erfahrung eines vollen Parkplatzes zum Umdenken führen und die Kunden würden andere Zeiten nutzen bzw. das Rad benutzen? Ein Parkhaus wie auch eine Tiefgarage (siehe TG beim REAL in Weilheim) sind weitere Alternativen zum „Flächenfraß“.

Stellplatzbeläge:

Um insbesondere auch die Parkplatzbäume besser mit Wasser zu versorgen, empfehlen wir, für die Stellplätze, die ja nur in Spitzenzeiten alle besetzt sind, Rasenfugenpflaster mit 30% Fuge mit Raseneinsaat festzusetzen und keine versickerungsfähigen Betonsteine zuzulassen.

Redaktionelle Hinweise:

Begründung Ziffer 4.3.: Stimmt die Fl.-Nr. 2531/2? Ist nicht 2531/3 gemeint?

Zu den **Hinweisen** bitten wir ergänzend noch folgendes mit aufzunehmen:

Durch die Errichtung der Entwässerungsanlagen darf es zu keiner Beeinträchtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Begrünung kommen. Die Anlagen sind so zu errichten, dass durch die Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen die festgesetzten Bepflanzungen nicht eingeschränkt werden. Entwässerungsplanung und Freiflächengestaltungsplan sind aufeinander abzustimmen.

Wir empfehlen, die Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans mit der Baueingabe zu verlangen und dies bei den Hinweisen entsprechend einzufügen.

Abwägung:

Naturschutz:

Die Umsetzung der festgelegten Maßnahmen erfolgt durch die Marktgemeinde Peiting. Zwischen dem Markt Peiting und dem Investor wurde bereits ein entsprechender städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Das Entwicklungskonzept wird gemeinsam mit der UNB entwickelt und der beauftragten Landschaftsarchitektin Frau Frank - Krieger bis zum Satzungsbeschluss nachgereicht.

Die Gemeinde wird unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans die Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Bereich des „Ausgleichsbauungsplans“ bzw. auf den extern bereitgestellten Flächen an das LfU zur Erfassung im landesweiten Ökoflächenkataster melden.

Grünordnung:

Anmerkung zur Begründung Ziffer 4.3:

Die in der Planung festgesetzte Ortsrandeingrünung verbleibt im Besitz der Marktgemeinde und wird durch diese angelegt und gepflegt. Da jedoch nicht geplant ist diese der Öffentlichkeit zugänglich zu machen sollte Sie deshalb auch weiterhin als private Grünfläche in der Planung verbleiben.

Die in der Planung festgesetzte Ortsrandeingrünung verbleibt im Besitz der Marktgemeinde und wird durch diese angelegt und gepflegt. Da jedoch nicht geplant ist diese der Öffentlichkeit zugänglich zu machen sollte Sie deshalb auch weiterhin als private Grünfläche in der Planung verbleiben.

Mit dem Inverstor wurde eine 50% Dachflächenbegrünung festgeschrieben. Der Widerspruch zum Umweltbericht wird deshalb an dieser Stelle korrigiert.

Anmerkung zu den Textfestsetzungen:

Unter Ziffer 5 wird der Begriff ... Sichtschutzwände mit Begrünung ergänzt.

Beleuchtung:

Es wurden bewusst keine Festsetzungen zu den Beleuchtungen getroffen, da dies abhängig von den Betriebsstrukturen der jeweiligen Einzelhandelsbetriebe ist. Um der Anregung jedoch Rechnung zu tragen, wird ein entsprechender Absatz unter den Hinweisen eingefügt.

Es wird empfohlen den Parkplatz mit einer Insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten und diese in der Nacht auf ein absolut notwendiges Maß zu reduzieren.

Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um einen Baumarkt, bei dem nicht davon auszugehen ist, dass eine westliche Anzahl von Besuchern diesen mit Fahrrädern besucht. Es wird zu diesem Punkt davon ausgegangen, dass es im Interesse des Betreibers ist, aufgrund seiner Erfahrungswerte, für entsprechende Abstellmöglichkeiten zu sorgen. Textliche Festsetzungen sind hierzu aus diesem Grund nicht zu veranlassen.

Im Bebauungsplan ist keine Anzahl von Stellplätzen festgesetzt. Vielmehr resultiert die geplante Anzahl der Stellplätze auf einer Vereinbarung zwischen der Marktgemeinde Peiting und dem Investor. Die Erhöhung der GRZ auf 0,83 resultiert gerade aus dem Umstand, dass eine Reduzierung von 0,8 zusätzliche Flächenversiegelungen durch Grundstückserweiterungen stattfinden müssten (siehe Begründung Ziffer 5.4)

Gemäß Ziffer 9 sind nur versickerungsfähige, wasserdurchlässige Materialien zugelassen. Die angeregten Rasenfugenpflaster mit 30 % Fuge lassen sich in der Realität nicht herstellen, da durch Reinigungsgeräte bzw. den Winterdienst diese in Mitleidenschaft gezogen werden und dadurch nicht wirtschaftlich betrieben werden können. Aus diesem Grund verbleibt die textliche Festsetzung unverändert.

Zu redaktioneller Hinweis:

Die Fl.Nr. 2531/2 stimmt.

Der vorgeschlagene Absatz wird bei den Hinweisen aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Unter Ziffer 5 wird der Begriff (...) Sichtschutzwände mit Begrünung ergänzt.

Es wird empfohlen den Parkplatz mit einer Insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten und diese in der Nacht auf ein absolut notwendiges Maß zu reduzieren.

Der vorgeschlagene Absatz wird bei den Hinweisen aufgenommen.

**Abst.Ergebnis: 18 für
 4 gegen den Beschluss**

3. Landratsamt Weilheim-Schongau, Technischer Umweltschutz:

Mit der Änderung des Gewerbegebietes in ein Sondergebiet werden die verschiedenen Nutzungen (Marktgebäude, Parkplätze und Waschstraße) konkretisiert. Derzeit kann nicht beurteilt werden, ob diese Anordnung den schalltechnischen Anforderungen genügt. Insbesondere ist nicht auszuschließen, dass aus Gründen des Schallschutzes eine andere Anordnung der einzelnen Nutzungen günstiger wäre. Es wird empfohlen, die im Baugenehmigungsverfahren erforderliche schalltechnische Untersuchung eines i.S. § 29b BImSchG bekanntgegebenen Sachverständigen vorab zu erstellen. Damit kann bereits im

Bauleitplanverfahren geprüft werden, ob die o.g. Nutzungen in der geplanten Form angeordnet werden können, auch können evtl. erforderliche Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Nach der Durchsicht des Bebauungsplanes werden noch folgende redaktionelle Änderungen empfohlen:

1. In Ziff. „11.2 Lärmschutz“ befindet sich eine Tabelle, deren Eintragungen aufgrund der ungünstigen Formatierung schlecht lesbar sind. Die Tabellen-inhalte könnten z.B. zentriert werden.

2. Im letzten Absatz der o.g. Ziff. 11.2 wird auf eine veraltete Version der DIN 4109 verwiesen. Es wird empfohlen, anstelle der Formulierung „vom November 1988“ den Text „in der jeweils aktuellen Fassung“ einzusetzen.

Abwägung:

Eine schalltechnische Untersuchung liegt vor. Es ist nicht erforderlich, Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Zu 1.

Die Tabelle wird entsprechend formatiert.

Zu 2.

Der „Fehler“ besteht bereits im noch bestehenden BPL 55b bzw. Zeisslerweg III des Dipl.Arch. Wolffhardt vom 22.11.2017, damals gab's schon die neue DIN 4109-1:2016-07 vom Juli 2016, allerdings wurde diese erst Okt. 2018 bauaufsichtlich eingeführt und ist als solche in Bayern heute noch gültig. Die neueste Fassung der DIN 4109-1:2018-01 hat jedoch nicht mehr wie in DIN 4109-1 bisher die Einstufung in „Lärmpegelbereiche“ und eine exaktere Bestimmungsweise. Daher wäre hierzu eine Neuberechnung der Lärmeinwirkung aus B 472 erforderlich. Die Anforderungen nach DIN 4109-1:2016-07 sind jedoch im Sinne einer „oberen Abschätzung“ auf der sicheren Seite und bauaufsichtlich vorgeschrieben, also ist im letzten Absatz Ziff. 11.2 nur anstelle DIN 4109 vom November 1989 „DIN 4109-1:2016-07“ zu schreiben. (nicht wie vorgeschlagen jeweils aktuelle Fassung)

Beschlussvorschlag:

Die Tabelle wird entsprechend formatiert. Der Text „DIN 4109“ wird durch „DIN 4109-1:2016-07“ ersetzt.

**Abst.Ergebnis: 22 für
 0 gegen den Beschluss**

4. Landratsamt Weilheim-Schongau, Wasserrecht:

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zeißlerweg III“ besteht grundsätzlich Einverständnis. Das geltende Wasserrecht ist einzuhalten. Die nachfolgenden Hinweise sollten beachtet werden.

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem ermittelten Überschwemmungsgebiet.

Erkenntnisse, dass das Planungsgebiet in einem sog. wassersensiblen Bereich liegt, in dem über die allgemeinen Sorgfaltspflichten hinaus in besonderer Weise auf den Wasserhaushalt Rücksicht zu nehmen ist, liegen nicht vor. Die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes ist laut vorgelegter Planung als gering einzustufen und wird durch entsprechende Maßnahmen gering gehalten.

Sofern bei den Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird, ist eine beschränkte Erlaubnis zur Bauwasserhaltung (Art. 15 BayWG, § 8 i. V. m. § 9 WHG) bei der unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat unter Beachtung des geltenden Wasserrechts nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Auf die Vorschriften zur Erlaubnispflichtigkeit bzw. Erlaubnisfreiheit nach NWFreiV wird hingewiesen, wobei das der Änderung des Bebauungsplanes zugrundeliegende Vorhaben definitiv von der Erlaubnispflichtigkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 8 Abs. 1 und § 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 Satz 2 NWFreiV umfasst wird. Die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis ist zu gegebener Zeit zu beantragen.

Wie in der Begründung des Bebauungsplanes unter Nr. 4.5 bereits beschrieben, ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Entwässerungsmulden mit angeschlossenen Rohrrigolen geplant, was den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach § 55 Abs. 2 WHG entspricht, wonach Niederschlagswasser in erster Linie ortsnahe versickert werden soll. Dies wird aus wasserrechtlicher Sicht begrüßt.

Abschließend bitten wir die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim als wasserwirtschaftliche Fachbehörde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu beachten.

Abwägung

Das Schreiben wird vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Das Schreiben wird im Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

**Abst.Ergebnis: 22 für
 0 gegen den Beschluss**

5. Wasserwirtschaftsamt Weilheim

1. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

1.1 Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Im vorliegenden Entwurf sind keine Höhenlinien dargestellt. Oberflächenabfluss infolge von Starkregen konnte daher in der Grundkonzeption der Planung nicht berücksichtigt werden. Wir empfehlen die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird.

Außengebietswasser sollte auch in der regulären Entwässerungsplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

Die Gemeinde, sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird empfohlen.

Vorschlag für Festsetzungen

„Abflusmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

1.2 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Der Grundwasserstand muss durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden. Hierzu ist ein hydrogeologisches Fachgutachten erstellen zu lassen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auf-tretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“

„Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.“

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“

1.3 Altlasten und Bodenschutz

1.3.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind/sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.“

1.3.2 Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m² oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden eine bodenkundliche Baubegleitung

einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen“

„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“

„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“

1.4 Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Insofern beseht mit dem vorliegenden Plan Einverständnis.

1.5 Abwasserentsorgung

1.5.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden.

1.5.2 Industrieabwasser

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen.

Durch den geplanten Betrieb einer Waschstraße und von Waschboxen ist ein relevanter Anfall von mineralölhaltigem Abwasser zu erwarten, welches vor der Kanaleinleitung ordnungsgemäß zu behandeln ist (Leichtflüssigkeitsabscheideranlage). Für die Abwässer von der Waschstraße und von den Waschboxen trifft der Anwendungsbereich des Anhangs 49 der Abwasserverordnung zu, weshalb für diese Teilströme und ggf. für andere gewerbliche Abwässer unbedingt zu prüfen ist, ob eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Für die Bemessung, die Errichtung, den Betrieb und die Wartung der Abwasserbehandlungsanlage sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik (insb. DIN 1999-100, DIN 1999-101, DIN EN 858) einzuhalten. Der Einbau einer Abscheideranlage mit gültiger allgemein bauaufsichtlicher Zulassung (abZ) des DIBt wird empfohlen. Hierbei sind zusätzlich die Zulassungsbestimmungen zu beachten.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Markt Peiting) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

1.5.3 Niederschlagswasser

Die Festsetzung Park- und Stellplätze mit versickerungsfähigen Pflasterdecken wasserdurchlässig auszubilden wird ausdrücklich begrüßt. Ebenso wird die Festsetzung begrüßt, mindestens 50 % der Dachflächen zu begrünen.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickerstest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

In der Festsetzung wird zwar aufgeführt, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem Grundstück über Mulden oder Rigolen zu versickert ist, ein schlüssiges Konzept geht aus den vorliegenden Unterlagen jedoch nicht hervor. Es ist als Nachweis einer ordnungsgemäßen Erschließung notwendig und daher nachzureichen.

Der notwendige Flächenbedarf zur Niederschlagswasserbeseitigung ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Auch auf Privatgrundstücken müssen die notwendigen Rückhalte- und Sickerflächen vorgesehen werden.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

„Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).“

Vorschlag für Festsetzungen

„Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.“

„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“ „Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind

ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.“

2. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:

- Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Wasserver- und Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung

Folgende Untersuchungen und Gutachten sind erforderlich und deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einzuarbeiten:

- hydrogeologisches Gutachten, d.h. Untersuchungen zu den grundwasserhydraulischen und qualitativen Verhältnissen des Grundwassers mit besonderer Berücksichtigung von HHW (höchster gemessener Grundwasserstand)
- Bodengutachten, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Versickerungsfähigkeit

Abwägung:

Zu. 1.1

Die vorliegende Höhenaufnahme weist ein geringes Nord-Süd-Gefälle auf. Die Höhenlinien werden im Planteil nachgetragen. Im Zuge der weitergehenden Planungen durch den Investor sind die vom WWA angesprochenen Probleme zu lösen. Eine Lösung auf Ebene des Bebauungsplanes kann aufgrund der zu geringen Detailschärfe nicht stattfinden. Es wird jedoch empfohlen, zum Satzungsbeschluss ein entsprechendes Entwässerungskonzept vorzulegen.

Vorschlag für Festsetzungen:

Der Absatz **„Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten“** wird unter den Festsetzungen aufgenommen.

Die Rohfußbodenoberkante wurde im Einvernehmen mit dem Betreiber, als auch dem Planer der Entwässerungsanlagen (Christl Consult GmbH) festgelegt. Weitergehende Festsetzungen sind nicht zu veranlassen.

Der Absatz **„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“**
„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen“ wird in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Hinweise zum Plan:

Der Hinweis **„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.**
„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“ wird übernommen.

Zu 1.2

Im Textteil unter Punkt 12 ist bereits eine entsprechende Festsetzung getroffen worden. Insofern ist dem Vorschlag bereits Rechnung getragen.

Die vorgeschlagenen Hinweise zum Plan werden übernommen.

Zu 1.3

Ein entsprechender Absatz ist bereits unter den Hinweisen verankert.

Zu 1.3.2

Die gewünschten Hinweise werden im Textteil übernommen.

Zu 1.5.3

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Aufgrund der geringen Planungsschärfe können derzeit keine Flächen für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser festgesetzt werden. Wie unter 1.1 bereits ausgeführt, ist zum Satzungsbeschluss ein detailliertes Entwässerungskonzept vom Betreiber vorzulegen.

Zu 2.

Für das Baugebiet liegt ein ingenieurgeologisches Gutachten der GeoUmweltTeam GmbH vom 14.10.2010 vor. Anhand der ausgeführten Sickerversuche kann für das Baugebiet bei den angetroffenen Kiesen eine gute Durchlässigkeit bestätigt werden. Das Gutachten wird im nächsten Verfahrensschritt als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in die Planunterlagen eingearbeitet.

**Abst.Ergebnis: 22 für
0 gegen den Beschluss**

6. Stadt Schongau

Die Herimo GmbH 6 Co.KG/Georg Jos. Kaes GmbH plant in Peiting am Zeißlerweg einen Bau- und Gartenmarkt (V-Baumarkt) mit angegliederter Waschstraße und Waschboxen zu errichten. Es sollen 240 ebenerdige Parkplätze entstehen.

Der Standort liegt in einem neu zu schaffenden Sondergebiet im Süden von Peiting am Zeißlerweg und grenzt an das bestehende Gewerbegebiet Zeißlerweg an. Es handelt sich um eine städtebauliche Randlage im Sinne des Landesentwicklungsprogramms (LEP) 5.3.2. Der Vorhabenstandort erfüllt die Kriterien einer städtebaulichen Integration nur zum Teil.

Bei einer Geschossfläche von 11.310 m² soll die (gewichtete) Verkaufsfläche insgesamt 7.766 m² betragen (Baumarkt: ca. 5.379 m²; Gartenmarkt: 2.387 m²). Die verkehrliche Erschließung des geplanten Bau- und Gartenmarktes soll über den nördlich an den Planstandort angrenzenden Zeißlerweg erfolgen, der in östlicher Richtung auf die Ammergauer Straße trifft. Für den öffentlichen Personennahverkehr wird der Standort über die Bushaltestelle „V-Markt“ der Regionalverkehr Oberbayern GmbH erschlossen, die ca. 1,1 km (Laufstrecke) entfernt liegt.

1.1 Berücksichtigung der Auswirkungen auf den Zentralen Doppelort Schongau/Peiting

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist der Markt Peiting gemeinsam mit der Stadt Schongau als zentraler Doppelort eingestuft. Gemäß den Festlegungen des LEP sollen „(...) die Zentralen Doppel- oder Mehrfachorte (...) den zentralörtlichen Versorgungsauftrag gemeinsam wahrnehmen. (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020). (...) Zentrale Doppel- und Mehrfachorte sind prädestiniert dafür, die immer notwendiger werdende kommunale Kooperation zu realisieren, da ihnen die Aufgabe zukommt, zentralörtliche Aufgaben gemeinsam zu erfüllen (...)“ (LEP; Begründung A II). Abweichend von diesen Vorgaben, beziehen sich die Feststellungen der vorliegenden Begründungen nach § 9 Abs. 8 BauGB jedoch alleine auf die städtebaulichen Ziele des Marktes Peiting, ohne die gemeinsamen Zielsetzungen des zentralen Doppelortes Schongau/Peiting in Gänze zu berücksichtigen. Weder das aktuelle „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt Schongau“ (Anlage 1) noch das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Schongau“ (Anlage 2) werden bei der Beurteilung in Betracht gezogen, obwohl darin raumordnungs- und landesplanerisch relevante Aussagen zu den Themen Marktgebiet und Kaufkraft, Standortstruktur des Einzelhandels sowie zusätzliche Verkaufsflächenpotentiale im Betrachtungsgebiet aufgeführt und Leitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung formuliert werden. Aus Sicht der Stadt Schongau sind daher die Feststellungen und Schlussfolgerungen der Verfahrensunterlagen als unzureichend zu bewerten, da diese wesentlichen Rahmenbedingungen im Doppelort nicht berücksichtigt bzw. diesen widersprechen.

1.2 Zielsetzungen des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes für die Kommunen Schongau, Peiting und Altenstadt

Darüber hinaus bleiben auch die formulierten Ziele des „Interkommunalen Entwicklungskonzeptes für die Kommunen Schongau, Peiting und Altenstadt (IKEK)“ (Anlage 3) gänzlich unberücksichtigt, obwohl hier ein gemeinsames städtebauliches Handlungsprogramm

– in Anlehnung an das Gebot kommunaler Kooperation zentraler Doppel- oder Mehrfachorte aus dem LEP - von den beteiligten Kommunen Schongau, Peiting und Altstadt beschlossen wurde (Beschluss des Marktgemeinderates Peiting vom 30.11.2015). Unter dem Punkt „Optimale Flächennutzung“ wurde folgende Zielsetzung formuliert:

„Die drei Kommunen Altstadt, Peiting und Schongau verfügen über unterschiedliche Voraussetzungen für die Wirtschaftsentwicklung, insbesondere in Bezug auf die Flächenverfügbarkeit und Flächeneignung. Die Verfügbarkeit geeigneter Flächen ist aber Grundlage für eine positive Standortentscheidung von Unternehmen. Eine interkommunal abgestimmte Gewerbeflächenentwicklung ermöglicht es zum einen, geeignete Flächen grenzüberschreitend zu entwickeln. Zum anderen wird über eine interkommunal optimierte Flächennutzungsplanung erreicht, dass landschaftlich wertvolle Flächen erhalten werden. Die Kommunen setzen sich deshalb zum Ziel, die Flächennutzungsplanung im Kooperationsraum zu optimieren und eine gemeinsame Gebietsentwicklung zu betreiben. Für die Abstimmung der gemeinsamen Gebietsentwicklung treffen sich die Kommunen regelmäßig und entwickeln gemeinsam eine Strategie für eine ressourcenschonende und dem Landschaftsschutz dienende Flächenentwicklung im Gesamttraum. (...) Die Kommunen haben sich das Ziel gesetzt, die Flächennutzung im Kooperationsraum zu optimieren. Ein wesentlicher Schritt hierfür ist eine abgestimmte Gewerbeflächenentwicklungsplanung. Eine interkommunale Gewerbeflächenentwicklungsplanung für den Gesamttraum ermöglicht es den Kommunen, aus einem größeren Spektrum von Flächen die geeignetsten Flächen für eine Gewerbenutzung zu realisieren. Mit einer interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung können zudem wertvolle Flächen im Gesamttraum freigehalten und Nutzungen gebündelt werden (...).“

Diese Zielvorgaben blieben beim Verfahren zur Ansiedlung des Einzelhandelsgroßprojektes in Peiting sowohl in der politischen Entscheidungsfindung - hier erfolgte keinerlei interkommunale Abstimmung innerhalb der IKEK-Gemeinden - als auch in der Beurteilung des Vorhabens gänzlich unberücksichtigt, obwohl diverse Zielvorgaben der gemeinsamen Beschlussfassung der beteiligten Kommunen einer solchen Ansiedlung entgegenstehen.

Bezieht man sowohl die Ergebnisse des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Stadt Schongau (ISEK) mit dem zugehörigen Einzelhandelsgutachten sowie die Ergebnisse des IKEK bei der Beurteilung des Vorhabens mit ein, widerspricht die geplante Ansiedlung des Einzelhandelsgroßprojektes in Form eines Bau- und Gartenmarktes in Peiting sowohl den gemeinsamen Zielen des zentralen Doppelortes (z. B. Stärkung der Ortszentren und bestehender Versorgungsstrukturen, Berücksichtigung vorhandener Verkaufsflächenpotentiale, etc.) als auch den Zielen der interkommunalen Zusammenarbeit (z. B. interkommunal abgestimmte Gewerbeflächenentwicklung, ressourcenschonende Flächenentwicklung) und erscheint, mit Blick auf das notwendige Zusammenspiel von Raumordnung und Landesplanung mit den zentralörtlichen städtebaulichen Zielen, unvereinbar mit den festgeschriebenen Perspektiven.

1.3 Negative Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur im Doppelort Schongau/Peiting

Durch die Ansiedlung des Einzelhandelsgroßprojektes in Form eines Bau- und Gartenmarktes in Peiting, befürchtet die Stadt Schongau negative Auswirkungen auf die Wettbewerbsfähigkeit des fachgebundenen Einzelhandels in den Gemeinden des Einzugsgebietes. Durch weitere Baumarktkapazitäten veranlasste Umsatzeinbußen der vorhandenen klein- und mittelständischen Handwerksbetriebe - möglicherweise mit der Folge von Betriebsschließungen - würden nicht ohne Auswirkungen auf die bestehende zentralörtliche Versorgungsstruktur bleiben. Nach Einschätzung der Stadt Schongau trifft dies insbesondere auf die im Betrachtungsgebiet angesiedelten Handwerksbetriebe des Bau- und Ausbaugewerbes zu. Diese betreiben im Einzugsgebiet neben ihrer handwerklichen Tätigkeit auch einen Bedarfs- und Ergänzungshandel, der auch einen großen Teil des üblichen Baumarkt-Sortimentes umfasst. Beispiele sind kleine und mittlere, örtlich orientierte Bauunternehmen, Fliesenleger,

Maler und Lackierer, Schreiner, Haustechnikinstallateure, Heizungsbauer, Elektroinstallateure, Bauschlosser, Raumausstatter sowie Parkett- und Bodenleger.

Gleiches gilt für die im zentralen Doppel-Mittelzentrum Schongau/Peiting vorhandene beispielgebende Struktur von Gärtnereibetrieben, die jeweils - zusätzlich zu den Betriebsstandorten - noch innerstädtische oder zentrennahe Ladenlokale betreiben.

Auch der Fortbestand der beiden im Mittelzentrum etablierten und gut angebotenen Baumärkte (ÖPNV, SPNV) moderater Größe steht aus Sicht der Stadt Schongau in Frage, da die geplante Verkaufsfläche die bestehenden zusätzlichen Verkaufsflächenpotentiale am Standort um ein Vielfaches übersteigen (Anlage 2; S.65).

Insgesamt drohen in Folge von Schließungen zentrenrelevanter Betriebe und innerstädtischen und innenstadtnahen Leerständen eine Vielzahl negativer Folgen für die Standorte (z. B. Trading-Down-Effekte, Einnahmeausfälle bei der Gewerbesteuer, Arbeitsplatzverluste, etc.).

Nach Einschätzung der Stadt Schongau ist das Unternehmensziel eines entsprechend überdimensionierten Einzelhandelsgroßprojektes nicht die Verbesserung der Versorgungslage im Einzugsbereich - die vorliegende Einzelhandelsanalyse sieht hier keine großen Reservopotentiale (Anlage 2, S. 65) - sondern die Besserpositionierung in einem umkämpften Marktsegment. Insbesondere im Zusammenhang mit dem bereits bestehenden Baumarktstandort der Herimo GmbH in Schongau erscheint die Verdrängung von Wettbewerbern über den Ausbau der Marktposition, zu denen neben dem Baumarktmitbewerber in Schongau-West letztlich auch die klein- und mittelständischen Handwerksbetriebe des Bau- und Ausbaugewerbes gehören, das eigentliche Ziel des geplanten Einzelhandelsgroßprojektes in Peiting zu sein. Trotz bestehendem Trend zum „Do It Yourself“ ist ein nachhaltiges Wachstumspotential in diesem Marktsegment nach den Branchenkennwerten seit Jahren nicht mehr erkennbar. In Folge führt eine Vergrößerung des Angebotes letztlich zu einer Schmälerung der Gewinnerwartungen aller Marktbeteiligten. Die daraus resultierenden Risiken liegen zunächst bei den Unternehmen, mit der Gefahr einer zunehmenden Monopolisierung hin zu Großbetrieben und der Zerstörung der gewachsenen Struktur kleiner Handwerksbetriebe. Mittel- und langfristig ist jedoch auch die Allgemeinheit betroffen, insbesondere mit Blick auf die Gefährdung der Gewährleistung der Versorgungsstrukturen sowie die schwierige Folgenutzung von Gewerbebrachen. Die bestehenden Handwerksbetriebe im eher ländlich geprägten Raum des Ammer-Lech-Landes zeichnen sich überwiegend durch eine kleine Struktur aus. Finanzielle Verluste durch die Abwanderung von Kaufkraft können langfristig nicht aufgefangen werden, was zu einer erheblichen Gefährdung des Fortbestandes der Betriebe führen könnte. Eine Ausdünnung des betroffenen Betrachtungsgebietes an handwerklichen Leistungen ist in Folge zu befürchten.

Aus vorgenannten Gründen ist aus Sicht der Stadt Schongau zu vermeiden, dass innerhalb der maßgeblichen räumlichen Bezugsgröße ein Einzelhandelsgroßprojekt ein zu hohes Maß der vorhandenen Kaufkraft abschöpft, weil dies unweigerlich neben Geschäftsaufgaben - insbesondere in Stadtzentren und Ortskernen - zu einer erheblichen Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen und zur Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung führen würde.

1.4 Negative Auswirkung der innenstadtrelevanten Sortimentsanteile des geplanten Einzelhandelsgroßprojektes

Die vorliegende Planung birgt nach Ansicht der Stadt Schongau auch die Gefahr, dass die mühsamen Bestrebungen zur Stärkung der Innenstädte und Ortszentren - insbesondere der historischen Altstadt in Schongau - unterlaufen würden, da im geplanten Baumarkt auch zentrenrelevante Sortimente (z. B. Organisations-, Bastel-, Freizeit-, und Dekoartikel sowie Gartenaccessoires) vorgesehen sind (siehe „Projektunterlagen f. d. Landesplanerische Überprüfung“; Herimo GmbH, 12.11.2019, S.5f). Die vorgesehen gewichteten Verkaufsflächen der innenstadtrelevanten Bereiche übersteigen dabei je Sortimentsbereich die für die Stadt Schongau ermittelten zusätzlichen Verkaufsflächenpotentiale um ein Vielfaches (Anlage 2;

S.65). Die Stärkung der Ortszentren ist auch Zielsetzung des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes für die Kommunen Schongau, Peiting und Altenstadt (Anlage 3; Handlungsprogramm Städtebau, Ziel 1). Anbetracht der Tatsache, dass zahlreiche Kommunen im Einzugsgebiet mit erheblichem Aufwand ihre Ortszentren attraktiver gestalten, konterkariert die geplante Ansiedlung innenstadtrelevanter Sortimente an einem dezentralen Standortbereich mit mangelhafter Anbindung (z. B. ÖPNV) diese Bemühungen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass nach Ansicht der Stadt Schongau die geplante Ansiedlung des Einzelhandelsgroßprojekts in Form eines Bau- und Gartenmarktes in einer städtebaulichen Randlage von Peiting mit den Zielen von Raumordnung, Landes- und Regionalplanung und den städtebaulichen Zielsetzungen des Doppelortes Schongau/Peiting unvereinbar ist, da diese den gemeinsam formulierten interkommunalen Perspektiven des Betrachtungsgebiets widerspricht und eine Schwächung der zentrenorientierten Einzelhandelstruktur und bestehender Handwerksbetriebe erwarten lässt. Das geplante Projekt fügt sich nach Einschätzung der Stadt Schongau nicht in das zentralörtliche System ein und bewirkt eine negative Veränderung der Marktverhältnisse. Nachteilige landes- und regionalplanerische Auswirkungen auf die Ziele und Grundsätze des LEP und des Regionalplans der Region Oberland (17) sind in Folge zu befürchten

Abwägung:

Zu 1.1: Berücksichtigung der Auswirkungen auf den Zentralen Doppelort Schongau/Peiting

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist der Markt Peiting gemeinsam mit der Stadt Schongau als zentraler Doppelort eingestuft. Gemäß dieser Festlegung ist es Aufgabe solcher zentralen Doppel- oder Mehrfachorte (...), den zentralörtlichen Versorgungsauftrag gemeinsam wahrzunehmen.

Seit über 30 Jahren ist das LEP die Grundlage und Richtschnur für die räumliche Entwicklung der Kommunen des Freistaates Bayern. Hierzu gehört insbesondere auch ein Versorgungsauftrag für innerortsspezifische Sortimente wie auch für spezielle Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs. Regelmäßig entsteht bei derartigen Projekten eine kritische Diskussion, die neben den durch die Gesamtgröße oft anzunehmenden (und auch von der Stadt Schongau angenommenen) Umverteilungseffekten, die Anbindung an vorhandene Handelslagen (hier Ortszentrum Peiting und Schongau) betreffen.

Die Grundidee hinter dem Ansiedlungswunsch des Baumarkts der Herimo GmbH & Co. KG/Georg Jos. Kaes GmbH fußt im Verlust sämtlicher Baumarktkapazitäten im Markt Peiting vor etlichen Jahren und dem starken Wunsch der Bevölkerung sowohl in Peiting als auch im Umland, in diesem Bereich eine weitere Angebotsspreizung zu den nur mehr in Schongau bestehenden Baumärkten. Die Lage im Raum des Mittelzentrums Peiting-Schongau ist prädestiniert für eine derartige Ansiedlung. Laut Landesentwicklungsprogramm soll gerade in Mittelzentren die Raumplanung so gestaltet sein, dass „die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen ... in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird (LEP-BY-2020, 2.1.7).“

Das betreffende Grundstück wurde bereits vom Marktgemeinderat seit längerer Zeit als Fläche für einen „großen Gewerbeinteressenten“ vorgesehen, die Verkehrsanbindung in unmittelbarer Nähe zur Umgehungsstraße Peiting/Schongau, sowie des Weiteren in unmittelbarer Nähe zu bereits vorhandenen Einkaufszentren des Lebensmittelbereichs, wird als positiv bewertet. Die Schaffung einer weiteren RVO-Bushaltestelle „Zeisslerweg“ ist mittlerweile mit dem ÖPNV-Anbieter geklärt.

Gerade um auch für die kommenden Jahre und längerfristig den Standort Peiting/Schongau auch für Kunden aus der weiteren Region interessant zu machen und damit auch die kleineren Einzelhandelsgeschäfte sowohl in Peiting, als auch Schongau mit „frischen Kunden“ zu versorgen, ist es für beide Orte wichtig, entsprechende Einzelhandelsmagneten mit Sogwirkung zu ermöglichen. Im Bereich der Baumärkte mit mehr als 1000 qm Verkaufsfläche herrscht - entgegen der vorliegenden Aussage durch die Stadt Schongau - seit dem Jahr 2014 eine stetige positive Umsatzentwicklung (1998: EUR 16,43 Mrd., 2014: EUR 17,69 Mrd., 2019: EUR 19,46 Mrd., Quelle: statista 2020). Die Zielsetzung zum Erhalt der kleinteiligen Einzelhandelsstruktur im Mittelzentrum Schongau/Peiting muss sein, auch für die Zukunft Anteile dieser Kaufkraft in das Mittelzentrum zu ziehen. Insbesondere wird vom Markt Peiting der Onlinehandel als künftig größter Wettbewerber der örtlichen Einzelhändler gesehen. Daher die Bestrebungen, mit diesem Einzelhandelsgroßprojekt in Peiting einen wahrnehmbaren Magneten für das Mittelzentrum zu schaffen.

Zu 1.2: Zielsetzungen des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes für die Kommunen Schongau, Peiting und Altstadt

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Schongau, dessen Nichtberücksichtigung angemahnt wird, ist grundsätzlich die Rede davon, einen Versorgungsauftrag für die o.g. Sortimente gemeinsam mit Peiting zu haben. Weiter wird darin explizit auf diesen Versorgungsauftrag in Verflechtung der zentralen Daseinsgrundversorgungen Wohnen, Arbeiten und Versorgung verwiesen. Leider wird hier bei den Leitlinien für die Versorgungsbedeutung im weiteren Verlauf nur von der Einkaufsstadt Schongau und einer „Vorrangstellung in der weiteren Einzelhandelsentwicklung“ gesprochen – ohne Bezug auf die umliegenden Orte. Eine Bezugnahme auf die künftige Wettbewerbsentwicklung (z.B. im Onlinehandel) und eventuelle Antworten darauf aus Sicht der Stadt Schongau, enthält das Konzept nicht. Die angesprochene Verflechtung der Daseinsgrundversorgungen gilt jedoch sowohl für den Markt Peiting als auch für die Stadt Schongau mit entsprechend hohen Beschäftigungszahlen (Schongau: ca. 7.300, Peiting: ca. 5.500, davon ca. 3.000 Einpendler und etwas weniger Auspendler). Vom Betreiber des Baumarkts wurde von Anfang an offen kommuniziert, dass man auch parallel in Schongau nach einer entsprechenden Erweiterungsmöglichkeit angefragt hätte. Es war also davon auszugehen, dass die Stadt Schongau im Gegenzug auch über die Anfrage in Peiting informiert wurde.

Insgesamt war das Ziel des Marktes Peiting, ein solches Projekt im Mittelzentrum überhaupt zu realisieren und damit die Kaufkraft auch für die Zukunft im Ammer-Lech-Land zu halten. Dies war Voraussetzung für die Entscheidungen des Marktgemeinderats im Laufe des vergangenen Jahres.

Dem Markt der Peiting ist bewusst, dass im Rahmen des interkommunalen Abstimmungsgebots und der landesplanerischen Funktion als zentraler Doppelstandort auch den Planungsleitlinien der Stadt Schongau (ISEK Schongau, Einzelhandelskonzept Schongau) eine besondere Bedeutung im Rahmen der Abwägung zukommt. Der Markt Peiting sieht sich mit diesen Papieren aber nicht in Konflikt, da sich weder bezüglich der Einzelhandelsstruktur und landesplanerischen Funktion der Stadt Schongau durch die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarkts im Markt Peiting wesentliche Auswirkungen ergeben. Gerade weil die Stadt Schongau mit dem Markt Peiting einen Doppelstandort im Sinne der landesplanerischen Einordnung zentraler Orte zukommt, ist auch im Markt Peiting die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes möglich. Zudem wird aus dem Einwendungsschreiben nicht ersichtlich, inwieweit sich diese Ansiedlung konkret auf die Stärkung des Ortszentrums, bestehende Versorgungsstrukturen und vorhandenen Verkaufsflächenpotenziale nachteilig auswirken soll. Aus Sicht des Marktes Peiting ist die Ansiedlung eines Marktes im Ortszentrum von Schongau ohnehin ausgeschlossen. Bestehende Versorgungsstrukturen werden nicht wesentlich beeinträchtigt und vorhandenen Verkaufsflächen bleiben bestehen. Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte kommt der Markt Peiting auch im Bewusstsein der besonderen Bedeutung dieser Belange im Rahmen der interkommunalen Abstimmung zu dem Ergebnis,

dass die Ansiedlung des Bau- und Gartenmarkt in Peiting Abwägung gerecht ist und die berechtigten Belange der Stadt Schongau berücksichtigt.

Die getroffenen Vereinbarungen im Bereich des IKEK beziehen sich in der Entwicklung von Gewerbegebieten auf die Neuentwicklung und insofern eine Absprache, inwieweit eine Entwicklung geplant oder sinnvoll ist. Dies ist jedoch auch von den beiden weiteren beteiligten Kommunen Altenstadt und Schongau in den vergangenen Jahren nur bedingt vollzogen worden.

Die aktuell gegenständliche Fläche in Peiting ist bereits in den IKEK-Unterlagen von 2014 – 2016 als solche ausgewiesen und vorgesehen, insofern liegt hier keine neue Flächenentwicklung vor. Darüber hinaus wurde im Abschlusspapier der IKEK-Klausur in Bernried sowie in Absprache mit den einzelnen Räten vereinbart, das Thema Einzelhandelsentwicklung aus den IKEK-Absprachen auszuklammern, da hier aktuell jeder Ort ohnehin für sich Anstrengungen unternehmen muss und insofern Ansiedlungen nur positiv für das ganze Mittelzentrum sein können (sofern sie von der jeweiligen Gemeinde befürwortet werden).

Hierzu gibt es einen öffentlich gefassten, einstimmigen Gemeinderatsbeschluss vom 25.11.2014, der nochmals bestätigte, dass folgende Themen „als nicht gemeinsam realisierbar eingestuft werden und deshalb (aus IKEK) ausgeklammert werden: „Einzelhandel, Ortsmitten, Gewässerentwicklung, Verträgliche Landnutzung“.

Aus dieser Beschlusslage und der Grundabsicht, das Projekt für das Ammer-Lech-Land zu sichern, ergab sich keine weitergehende Abstimmungsnotwendigkeit für den Markt Peiting mit den anderen Kommunen aus dem IKEK-Programm in dieser Angelegenheit.

Zu 1.3: Negative Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur im Doppelort Schongau/Peiting

Die vorhandene Baumarktstruktur mit dem derzeitigen V-Baumarkt und dem bestehenden OBI in Schongau, kann natürlich durch die Neuerrichtung des V-Baumarktes in Peiting Umsatzeinbußen auslösen. Beim V-Baumarkt Schongau (ca. 4.600 qm überdachte Verkaufsfläche) handelt es sich jedoch um den gleichen Betreiber, der vermutlich sehr gut austarieren wird, welche Bereiche er ggf. aus Schongau abziehen wird, um den regulären Supermarkt zu vergrößern, und welches Baumarktsortiment in Schongau erhalten bleiben soll. Der Fortbestand – wenn auch in reduzierter Ausführung – des Schongauer V-Baumarkts wurde vom Betreiber sowohl dem Markt Peiting als auch der Stadt Schongau zugesagt. Der weitere Baumarkt in Schongau, OBI an der Marktoberdorfer Straße (ca. 5000 qm überdachte Verkaufsfläche), dürfte ebenfalls durch gut aufgestelltes Personal und Beratung - im Einklang mit dem entsprechendem Sortiment - gut auf einen zusätzlichen Mitbewerber reagieren können. Dies tat er bereits auch in früheren Zeiten, als in Peiting noch der Baumarkt der BayWa angesiedelt war.

Die angesprochenen Fachfirmen und Handwerksbetriebe des Bau- und Ausbaugewerbes, insbesondere kleinere Unternehmen dürften das Vorhandensein eines weiteren Marktteilnehmers, den es ja vor Ort schon seit vielen Jahren gibt, kaum negativ wahrnehmen. Der Argumentation der Stadt Schongau zufolge wäre ja gerade die Verkleinerung des Schongauer Baumarkts ein positiver Effekt auf diese Schongauer Unternehmen. Die Qualitätsdiskussion zwischen Fachhandel und Baumarkt entscheidet letztendlich der Kunde, dies kann er aber auch jetzt schon. Es entsteht keinerlei Angebot, das es nicht auch schon in anderem Ausmaß in den Schongauer Baumärkten gäbe. Klein- und mittelständische Handwerksbetriebe, und vor allem auch Einzelhandelsbetriebe aus dem Gemeindegebiet Peiting, befürworten die Ansiedlung des Bau- und Heimwerkermarkts V-Baumarkt, da auch sie darin grundsätzlich einen wertvollen Magneten für Peiting und damit das gesamte Mittelzentrum sehen. Die Aussage der stagnierenden Wachstumszahlen aus der Begründung der Stadt

Schongau sind nicht korrekt, der Markt wächst, wie bereits ausgeführt, weiter und verspricht insofern auch in Zukunft ein interessantes Marktsegment, dem sich der Markt Peiting als elementarer Bestandteil des Mittelzentrums nicht verschließen möchte.

Dass keine zu hohe Kaufkraftabschöpfung stattfindet, wurde bereits durch die Regierung von Oberbayern festgestellt, in deren raumordnerischen Betrachtung grundsätzlich die Größe und Positionierung des Vorhabens als positiv erachtet wurden.

Zu 1.4 Negative Auswirkung der innenstadtrelevanten Sortimentsanteile des geplanten Einzelhandelsgroßprojektes

Derartige Auswirkungen sind nach Ansicht des Marktes Peiting weder für Schongau noch für Peiting zu befürchten. Gerade die von der Stadt Schongau angesprochenen, innenstadtrelevanten Sortimente Organisations-, Bastel-, Deko- und Freizeitartikel, die für die Innenstadt so wertvoll erscheinen, werden im selben Ort durch mehrere nach außen verlagerte Einzelhändler im Schongauer Westen angeboten (DEPOT, MÖBELCENTRALE, Schreibwaren SEITZ etc.), eine weitere Gefährdung der Schongauer Innenstadt durch den geplanten V-Baumarkt in Peiting kann nicht nachvollzogen werden, da keinerlei entsprechenden Sortimente in der Innenstadt Schongaus angeboten werden.

Die Aufgabe der Stärkung der Ortszentren wurde, wie bereits erwähnt, ebenfalls aus den IKEK-Vereinbarungen ausgeschlossen, da dies in Eigenverantwortlichkeit des jeweiligen Ortes liegen MUSS. Der Markt Peiting legt beispielsweise großen Wert auf die Erhaltung des Ortskerns durch ganz gezielte Ansiedlung und Erhalt von speziellen Einzelhandelsgeschäften, die den Ort bereichern (Haushaltswaren, Sportartikel, Trachten, Käseladen, Unverpackt-laden, Boutique, Schmuck-Optik, Bio-Markt im Ortskern, Lebensmittelmarkt im Ortskern u.v.m.) und ergänzt dies gezielt durch Platzierung von Arztpraxen rund um den Hauptplatz, die für innerortsrelevante Frequentierung sorgen. Durch den etwas weiter am Ortsrand liegenden V-Baumarkt können diese kleinen Einzelhändler, und auch die Gastronomie, durchaus von der Magnetwirkung des großen Baumarkts profitieren. Dies wurde auch in einer Langzeitstudie des Deutschen Verbands für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung sowie der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, die sich über 20 Jahre hinweg mit den Auswirkungen derartiger Ansiedlungen auf die innerörtliche Einzelhandelsentwicklung wissenschaftlich begleitet beschäftigt hat, entsprechend grundsätzlich bestätigt. Aufgrund der Gesamtaufstellung des Peitinger Ortskerns mit Einzelhandel, Gastronomie und ärztlichem Angebot, kann auch hier eine positive Entwicklung erwartet werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Markt Peiting die Einwendungen der Stadt Schongau aus deren Sicht zwar teilweise nachvollziehen kann, die Ansiedlung des geplanten Einzelhandelsgroßprojektes in Form eines Bau- und Gartenmarktes, in einer städtebaulichen Randlage von Peiting, aber als grundlegend mit den Zielen von Raumordnung, Landes- und Regionalplanung und den vereinbarten IKEK-Zielsetzungen von Schongau, Peiting und Altenstadt kompatibel betrachtet.

Die Perspektiven für die weitere Entwicklung des Mittelzentrums erhalten aus Sicht des Marktes Peiting durch die Ansiedlung eines solchen Marktes, auch künftig ein Anziehungspunkt in der Region für diejenige Kaufkraft zu sein, die ansonsten zunehmend – insbesondere im ländlichen Raum – in den Bereich Onlinehandel abdriften würde. Dadurch wird aus Sicht des Marktes Peiting der kleinteilige Einzelhandel im Ortszentrum eher für die Zukunft gestärkt, die Schaffung eines solchen Magneten in Peiting unterstreicht die von der Stadt Schongau mehrmals ins Feld geführte Doppelörtlichkeit von Peiting und Schongau sogar nachdrücklich – ohne eine Kaufkraftzentralisierung alleine auf einen der beiden Orte. Somit können die landes- und

regionalplanerischen Ziele und Grundsätze, auch im Hinblick auf eine weitere Entwicklung im Onlinehandel, positiv für das Mittelzentrum Peiting und Schongau weiterverfolgt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Stadt Schongau wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

**Abst.Ergebnis: 16 für
 6 gegen den Beschluss**

7. Gemeinde Hohenpeißenberg

Die Gemeinde Hohenpeißenberg hat keine rechtlich begründeten Einwände gegen die Planung. Dies betrifft die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplans. Es werden lediglich folgende Hinweise und Anmerkungen gegeben.

Die Ausweisung von Gewerbeflächen dieser Größe wird durch die damit einhergehende Versiegelung des Bodens und die Vernichtung von landwirtschaftlicher Nutzfläche kritisch gesehen. Ein derart hoher Versiegelungsgrad wäre nach Ansicht der Gemeinde Hohenpeißenberg nur durch eine Verpflichtung zur Schaffung einer Mindestzahl an Arbeitsplätzen zu rechtfertigen, die auch dauerhaft bestehen bleiben.

Weiterhin weisen wir auf die Veränderung der Kaufkraftströme durch einen einzelnen gewichtigen Marktakteur innerhalb des Kaufkraftbereichs hin, welche zu nicht gänzlich absehbaren, jedoch höchstwahrscheinlich negativen Veränderungen für die Einzelhandelsstruktur in benachbarten Gemeinden führen wird. Diese Wirkungskette könnte die Problematik der Leerstände von Verkaufsflächen insbesondere in den Kernbereichen benachbarter Kommunen verstärken, was möglicherweise durch den sog. „Mitnahmeeffekt“ nochmals befeuert wird. Dabei werden Gewerbeflächen in unmittelbarer Nähe zusätzlich aufgewertet, was wiederum zu einer weiteren Kaufkraftkonzentration auch in anderen Bereichen führen kann. Demnach wären auch nachteilige Effekte für die Einzelhandelsstruktur in Hohenpeißenberg möglich.

Als Resultat dieser möglichen Entwicklungen empfiehlt die Gemeinde Hohenpeißenberg die Stückelung der Parzellen innerhalb des Plangebiets und die Veräußerung an kleine und mittlere Unternehmer und Einzelhändler

Abwägung:

Eine Vernichtung von landwirtschaftlicher Nutzfläche ist nicht gegeben, da durch den rechtswirksamen B-Plan bereits ein Baurecht existiert.

Zudem wurden diese Problematiken im damaligen Verfahren abgeklärt und beschlussmäßig behandelt.

Zu den Ausführungen zur Flächenversiegelung ist folgendes auszuführen: Für das Baugebiet Zeißlerweg III existiert ein rechtswirksamer Bebauungsplan, der im Bereich der V-Baumarkt-Fläche 3 Gewerbegrundstücke sowie eine innere Erschließungsstraße aufweist. Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,7 für die Gewerbegrundstücke festgesetzt. Ein Ausschluss des § 19 BauNVO (50 % Regelung für Stellplätze, Lagerflächen etc.) ist nicht

vorgenommen worden. D.H. dass für die Gewerbegrundstücke GE 1 bis GE 3 (siehe Anlage Flächengegenüberstellung) ein Versiegelungsgrad von 0,8 anzusetzen ist.

Demzufolge ist für den rechtswirksamen Bebauungsplan alt ein maximaler Versiegelungsgrad vom 23.001,38 m² zulässig.

Der geplante V-Baumarkt umfasst die gleiche Flächengröße wie die zuvor genannten 3 Gewerbegrundstücke mit Erschließungsstraße mit einer geplant zulässigen GRZ von 0,83.

Bei 28.210 m² (V-Baumarkt-Fläche) x 0,83 GRZ ergibt sich ein maximaler Versiegelungsgrad von max. 23.144 m². Somit ist festzustellen, dass lediglich gegenüber der rechtswirksamen Fassung des Bebauungsplanes 413 m² zusätzlich versiegelt werden.

Zusätzlich zu den rechtswirksamen Festsetzungen wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Zeißlerweg III als Kompensationsmaßnahme ca. 5.500 m² Flachdachbegrünung gefordert.

Die vorhandene Baumarktstruktur mit dem derzeitigen V-Baumarkt und dem bestehenden OBI in Schongau, kann natürlich durch die Neuerrichtung des V-Baumarktes in Peiting Umsatzeinbußen (auch in Nachbargemeinden) auslösen. Nachteilige Effekte für die Einzelhandelsstruktur in Hohenpeißenberg werden seitens des Marktes Peiting nicht gesehen. Bestehende Fachfirmen und Handwerksbetriebe in Peiting sowie in umliegenden Kommunen dürften das Vorhandensein eines weiteren Marktteilnehmers kaum negativ wahrnehmen. Es entsteht keinerlei Angebot, das es nicht auch schon in anderem Ausmaß in Schongau oder Peißenberg gibt. Die Qualitätsdiskussion zwischen Fachhandel und Baumarkt entscheidet letztendlich der Kunde.

Dass keine zu hohe Kaufkraftabschöpfung stattfindet, wurde bereits durch die Regierung von Oberbayern festgestellt, in deren raumordnerischen Betrachtung grundsätzlich die Größe und Positionierung des Vorhabens als positiv erachtet wurden.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen der Gemeinde Hohenpeißenberg werden zur Kenntnis genommen. Änderungen sind aus den vorgenannten Gründen nicht zu veranlassen.

**Abst.Ergebnis: 16 für
 6 gegen den Beschluss**

8. Handwerkskammer München

Im Rahmen der o.g. Bauleitplanänderungsverfahren soll anlässlich der Planung für einen Bau- und Gartenmarkt (V-Baumarkt) der Fa. Herimo Immobilien GmbH & Co KG am südlichen Ortsrand eine Umwidmung dreier im Ursprungsbebauungsplan von 2017 als Gewerbefläche nach § 8 BauNVO dargestellter Bauparzellen zu einem Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO südlich des Zeißlerwegs und östlich des Graswegs, angrenzend an das bestehende "Gewerbegebiet Zeißlerweg" vorgenommen werden.

Im Vorfeld wurde eine landesplanerische Überprüfung für das Planvorhaben vorgenommen, die zum Zeitpunkt des vorliegenden Beteiligungsverfahrens noch nicht abgeschlossen war. Lediglich eine gewerbliche Erweiterungsfläche auf Fl.Nr. 2531/3 im Osten des ursprünglichen Plangeltungsbereichs bleibt in festgesetzter Art sowie Maß der baulichen Nutzung erhalten.

Es ist äußerst kritisch zu sehen, dass die Planungen für den großflächigen Einzelhandel in ihrer Dimensionierung nicht nur deutliche negative Auswirkungen auf die vorhandenen Versorgungsstruktur in Peiting und den umliegenden Gemeinden durch erhebliche Kaufkraftabflüsse mit sich bringen, sondern auch ausdrücklich zu bedauern, dass sie zudem

auch den Verlust wertvoller Gewerbeflächen für potentielle Erweiterungen beziehungsweise Neuansiedlungen kleiner und mittelständischer Betriebe zur Folge haben werden.

Diesbezüglich wäre es im Sinne einer Kompensation für die wegfallenden gewerblich nutzbaren Flächen ein wichtiger Schritt, wenn für den weiteren großen Bedarf an gewerblicher Baufläche an anderer Stelle ausreichend und adäquater Ersatz geschaffen werden kann.

Es sei abschließend darauf hingewiesen, dass Ergänzungen zum Immissionsschutz noch in die Begründung S.11 aufgenommen werden/ in der Satzung vervollständigt oder korrigiert werden müssen, da bisher nur einzelne Teilflächen genannt werden, für die LEK zu gelten haben; schließlich soll der Plan- und Textteil der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55b ‚SO / GE Zeißlerweg III‘ (...) den Planteil und Textteil des rechtskräftigen Bebauungsplans zur Gänze“ ersetzen.

Abwägung:

Negative Auswirkungen auf die vorhandene Versorgungsstruktur sowie erhebliche Kaufkraftabflüsse sieht der Markt Peiting aus folgenden Gründen nicht:

Klein- und mittelständische Handwerksbetriebe, und vor allem auch Einzelhandelsbetriebe aus dem Gemeindegebiet Peiting, befürworten die Ansiedlung des Bau- und Heimwerkermarkts V-Baumarkt, da sie darin grundsätzlich einen wertvollen Magneten für Peiting und damit das gesamte Mittelzentrum sehen. Bestehende Fachfirmen und Handwerksbetriebe in Peiting sowie in umliegenden Kommunen dürften das Vorhandensein eines weiteren Marktteilnehmers kaum negativ wahrnehmen. Es entsteht keinerlei Angebot, das es nicht auch schon in anderem Ausmaß in den umliegenden Gemeinden gibt. Die Qualitätsdiskussion zwischen Fachhandel und Baumarkt entscheidet letztendlich der Kunde.

Dass keine zu hohe Kaufkraftabschöpfung stattfindet, wurde bereits durch die Regierung von Oberbayern festgestellt, in deren raumordnerischen Betrachtung grundsätzlich die Größe und Positionierung des Vorhabens als positiv erachtet wurden.

Für den weiteren großen Bedarf an gewerblichen Bauflächen ist der Markt Peiting bereits in den letzten Zügen, adäquate Ersatzflächen zu erwerben.

Die Tabelle wird unter 11.2 mit einer Zeile bezüglich der Fl.-Nr. 2531/3 ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Tabelle wird entsprechend ergänzt.

**Abst.Ergebnis: 16 für
 6 gegen den Beschluss**

9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Aus dem Bereich Landwirtschaft

Grundsätzlich gilt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden darf. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu

11. Gemeinde Rottenbuch

Die Trägerbeteiligung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 b „Zeißlerweg III“ wurden am 26.06.2020 in der öffentlichen Gemeinderatssitzung behandelt.

Die Gemeinde Rottenbuch sieht das Vorhaben zur Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes in Hinblick auf die Größenverhältnisse (Flächeninanspruchnahme) kritisch. Weiterhin kritisiert die Gemeinde Rottenbuch fehlende Abwägungen in Bezug auf die Landesplanung (zentraler Doppelort mit Schongau). Gerade bei einem Vorhaben in dieser Größenordnung ist von Auswirkungen, beispielsweise Kaufkraftabflüsse oder zusätzliches Verkehrsaufkommen auf umliegende Gemeinden im Schongauer Land auszugehen.

Abwägung:

Zur Flächeninanspruchnahme:

Zu den Ausführungen zur Flächenversiegelung ist folgendes auszuführen: Für das Baugebiet Zeißlerweg III existiert ein rechtswirksamer Bebauungsplan, der im Bereich der V-Baumarkt-Fläche 3 Gewerbegrundstücke sowie eine innere Erschließungsstraße aufweist. Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,7 für die Gewerbegrundstücke festgesetzt. Ein Ausschluss des § 19 BauNVO (50 % Regelung für Stellplätze, Lagerflächen etc.) ist nicht vorgenommen worden. D.H. dass für die Gewerbegrundstücke GE 1 bis GE 3 (siehe Anlage Flächegegenüberstellung) ein Versiegelungsgrad von 0,8 anzusetzen ist.

Demzufolge ist für den rechtswirksamen Bebauungsplan ein maximaler Versiegelungsgrad von 23.001,38 m² zulässig.

Der geplante V-Baumarkt umfasst die gleiche Flächengröße wie die zuvor genannten 3 Gewerbegrundstücke mit Erschließungsstraße mit einer geplant zulässigen GRZ von 0,83.

Bei 28.210 m² (V-Baumarkt-Fläche) x 0,83 GRZ ergibt sich ein maximaler Versiegelungsgrad von max. 23.144 m². Somit ist festzustellen, dass lediglich gegenüber der rechtswirksamen Fassung des Bebauungsplanes 413 m² zusätzlich versiegelt werden.

Zusätzlich zu den rechtswirksamen Festsetzungen wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Zeißlerweg III als Kompensationsmaßnahme ca. 5.500 m² Flachdachbegrünung gefordert.

Zu Doppelort Peiting/Schongau:

Die Grundidee hinter dem Ansiedlungswunsch des Baumarkts der Herimo GmbH & Co. KG/Georg Jos. Kaes GmbH fußt im Verlust sämtlicher Baumarktkapazitäten im Markt Peiting vor etlichen Jahren und dem starken Wunsch der Bevölkerung sowohl in Peiting als auch im Umland, in diesem Bereich eine weitere Angebotsspreizung zu den nur mehr in Schongau bestehenden Baumärkten. Die Lage im Raum des Mittelzentrums Peiting-Schongau ist prädestiniert für eine derartige Ansiedlung. Laut Landesentwicklungsprogramm soll gerade in Mittelzentren die Raumplanung so gestaltet sein, dass „die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen ... in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird (LEP-BY-2020, 2.1.7).“

Gerade um auch für die kommenden Jahre und längerfristig den Standort Peiting/Schongau auch für Kunden aus der weiteren Region interessant zu machen und damit auch die kleineren Einzelhandelsgeschäfte sowohl in Peiting, als auch Schongau mit „frischen Kunden“ zu versorgen, ist es für beide Orte wichtig, entsprechende Einzelhandelsmagneten mit Sogwirkung zu ermöglichen.

Zu Verkehrsaufkommen:

In der schalltechnischen Untersuchung, Kap. 5.3 und 6.4, wurde die Auswirkung des anlagenbezogenen Verkehrs untersucht. Unter der Annahme, dass dieser sich auf der Ammergauer Straße jeweils zu 50% Ri. Nord/Süd verteilt, ist die max. Zunahme des Lärm-Emissionspegel um 0,5 dB(A). Derzeit ist der Verkehr hier Ri Süd um 0,9 dB(A) lauter als Ri. Nord. Im weiteren Verlauf wird sich der anlagenbezogene Verkehr weiter verteilen, die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf umliegende Gemeinden wird geringer, also nicht spürbar.

Zur besseren Anbindung/Erreichbarkeit des V-Baumarktes wurde die Schaffung einer weiteren RVO-Bushaltestelle „Zeißlerweg“ mit dem ÖPNV-Anbieter geklärt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

**Abst.Ergebnis: 16 für
6 gegen den Beschluss**

12. Gemeinde Steingaden

Der Gemeinderat Steingaden möchte auf die, seiner Ansicht nach unnötige Flächenversiegelung hinweisen und die Sinnhaftigkeit bzw. Zweckmäßigkeit der Änderung dieses Bebauungsplanes zur Ansiedlung eines Baumarktes in Frage stellen, zumal in unmittelbarer Nähe bereits zwei Baumärkte vorhanden sind.

Abwägung:

Zu den Ausführungen zur Flächenversiegelung ist folgendes auszuführen: Für das Baugebiet Zeißlerweg III existiert ein rechtswirksamer Bebauungsplan, der im Bereich der V-Baumarkt-Fläche 3 Gewerbegrundstücke sowie eine innere Erschließungsstraße aufweist. Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,7 für die Gewerbegrundstücke festgesetzt. Ein Ausschluss des § 19 BauNVO (50 % Regelung für Stellplätze, Lagerflächen etc.) ist nicht vorgenommen worden. D.H. dass für die Gewerbegrundstücke GE 1 bis GE 3 (siehe Anlage Flächengegenüberstellung) ein Versiegelungsgrad von 0,8 anzusetzen ist.

Demzufolge ist für den rechtswirksamen Bebauungsplan als ein maximaler Versiegelungsgrad von 23.001,38 m² zulässig.

Der geplante V-Baumarkt umfasst die gleiche Flächengröße wie die zuvor genannten 3 Gewerbegrundstücke mit Erschließungsstraße mit einer geplant zulässigen GRZ von 0,83.

Bei 28.210 m² (V-Baumarkt-Fläche) x 0,83 GRZ ergibt sich ein maximaler Versiegelungsgrad von max. 23.144 m². Somit ist festzustellen, dass lediglich gegenüber der rechtswirksamen Fassung des Bebauungsplanes 413 m² zusätzlich versiegelt werden.

Zusätzlich zu den rechtswirksamen Festsetzungen wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Zeißlerweg III als Kompensationsmaßnahme ca. 5.500 m² Flachdachbegrünung gefordert.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Abst.Ergebnis: 16 für
6 gegen den Beschluss**

13. Industrie- und Handelskammer München

Nach Abschluss des vorangegangenen Raumordnungsverfahrens und den vorliegenden Ergebnissen der landesplanerischen Überprüfung durch die Regierung von Oberbayern liegen aus unserer Sicht weiterhin keine maßgeblichen Einwände gegen die Ansiedlung eines V-Marktes mit Bau- und Gartenmarkt am Standort Peiting vor.

Zwar schätzen wir die Randlage des Standortes weiterhin mangels Anbindung an den Siedlungsverbund als suboptimal ein, verstehen aber, dass keine alternativen Flächen verfügbar sind.

Abwägung:

Das Schreiben der Industrie- und Handelskammer München wird vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen. Zur besseren Anbindung wurde mit dem örtlichen ÖPNV-Anbieter die Schaffung einer weiteren RVO-Bushaltestelle „Zeißlerweg“ geklärt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Abst.Ergebnis: 21 für
1 gegen den Beschluss**

14. Bergrechterverwaltung Immobilien Freistaat

Das Planvorhaben liegt im staatseigenen, auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Peißenberg“. Wir haben keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht. Falls hierzu Beobachtungen oder Informationen bekannt werden, bitten wir Sie, uns darüber zu informieren.

Abwägung:

Das Schreiben wird vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen. Sofern Beobachtungen oder Informationen bekannt werden, werden wir diese unverzüglich an die Bergrechterverwaltung weitergeben.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Abst.Ergebnis: 22 für
0 gegen den Beschluss**

15. Ortsverband Peiting Bündnis 90 / Die Grünen

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs 1 BauGB nimmt der Ortsverband Peiting, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55b „Zeißlerweg III“ wie folgt Stellung:

In einem neu zu schaffenden Sondernutzungsgebiet im Peitinger Süden, angrenzend an das dort bestehende Gewerbegebiet am Zeißlerweg, plant die Herimo GmbH & Co. KG/Georg Jos. Kaes GmbH einen Bau- und Gartenmarkt (V-Baumarkt) mit angegliederter Waschstraße und Waschboxen sowie ca. 200 ebenerdige Parkplätze. Die Geschossfläche soll 11.310 m² betragen, die Verkaufsfläche insgesamt 7.766m² (davon 5.379m² Baumarkt, 2.378m² Gartenmarkt). Verkehrlich erschlossen wird das Vorhaben über den nördlich angrenzenden Zeißlerweg, hin zur Ammergauer Strasse. Insgesamt soll der geplante Baumarkt am Zeißlerweg inkl. Außenanlagen ca. 28.000 m² Fläche einnehmen.

Einwendungen:

1. Flächenverbrauch

Der Verkauf der Flächen für den geplanten V-Baumarkt mitsamt den ebenerdig angelegten Parkplätzen führt zu der Notwendigkeit eines zusätzlichen Ankaufs weiterer großer Flächen (geplanter Umfang ca. 25 000 m²) durch die Marktgemeinde Peiting zum Zweck der Ausweisung eines weiteren Gewerbegebietes, um dem bestehenden Bedarf des örtlichen Gewerbes gerecht zu werden.

Die benötigte Gewerbefläche für den Baumarkt am Zeißlerweg hätte grundsätzlich durch eine maßvollere Dimensionierung des Projektes, insbesondere aber durch den Bau einer Tiefgarage, deutlich reduziert werden können (ca. 15.000 m² Flächeneinsparung). Mit dieser Fläche hätte die bestehende Nachfrage ortsansässiger kleinerer Betriebe größtenteils beantwortet werden können. Von der Neuausweisung von Gewerbeflächen in dem oben genannten Ausmaß von ca. 25.000 m² hätte somit abgesehen werden können und bei fortbestehendem Bedarf eine wesentlich kleinere Fläche angekauft werden müssen. Das angekündigte Vorhaben der Gemeinde, ca. 25.000 m² neu für Gewerbe auszuweisen (Die Schongauer Nachrichten berichteten) widerspricht der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung, mit dem ausgewiesenen Ziel eines maximalen Verbrauchs von < 5ha landwirtschaftlicher Nutzfläche/Tag bayernweit und folgt somit nicht der Leitlinie der Staatsregierung. Der derzeitige Flächenverbrauch in Peiting liegt nach unseren Berechnungen im Verhältnis betrachtet bereits deutlich höher. Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (z.B. 100% Dachbegrünung) sind unseres Erachtens hier kein adäquater Ausgleich.

In der Sitzung vom 30.11.2015 wurde vom Marktgemeinderat Peiting gemeinsam mit den Nachbarorten Schongau und Altstadt das "Interkommunale Entwicklungskonzept" (IKEK) für die genannten Kommunen beschlossen. Nicht zuletzt unter der Zielsetzung einer interkommunalen Zusammenarbeit bei der Entwicklung von Gewerbeflächen zur Reduzierung des problematisch hohen Flächenverbrauchs. Die Schwerpunktthemen dieser Zusammenarbeit sind u.a. auf der Homepage www.ammerlechland.de nachzulesen:

- Die beteiligten Kommunen stimmen künftig räumliche Planungen untereinander ab und reduzieren so den Flächenverbrauch
- Für die Entwicklung und Vermarktung von Gewerbeflächen gibt es ein gemeinsames Konzept
- Interkommunale Konkurrenz wird durch Zusammenarbeit ausgehebelt

Diese erklärten Ziele wurden nach unserer Kenntnis leider weder bei den Beschlüssen von Marktgemeinderat und Bauausschuss in die Entscheidung mit einbezogen, noch werden diese in den vorliegenden Projektunterlagen zur Beurteilung des Bauvorhabens herangezogen. Daraus resultiert eine unzureichende interkommunale Kooperation hinsichtlich des erklärten gemeinsamen Flächensparziels, wodurch das interkommunale Entwicklungskonzept ausgehöhlt und der Flächenverbrauch unnötig gesteigert wird.

2. Verkehr

Eine deutliche Zunahme des Verkehrsaufkommens in Peiting ist im Zusammenhang mit dem geplanten V-Baumarkt sowohl durch Zulieferer als auch durch Kunden zu erwarten.

Die Herimo GmbH & Co. KG/Georg Jos. Kaes GmbH gibt das geplante Einzugsgebiet für den V-Baumarkt in Peiting von Reichling bis Halblech und von Bernbeuren bis Weilheim an. Laut der Projektunterlagen des geplanten V-Baumarktes der Herimo GmbH & Co. KG/Georg Jos. Kaes GmbH, umfasst der Projekteinzugsbereich mit Peiting als Standortgemeinde insgesamt 25 Gemeinden des Umlandes. In diesem Gebiet leben mehr als 100.000 Bürger. Die Kunden werden täglich auf den ca. 200 Parkplätzen des neuen V-Baumarktes parken, dazu kommen die Zulieferer-LKWs und die Kunden für die Gastronomie, Waschanlage und Tankstelle.

Dadurch wird das Verkehrsaufkommen im ohnehin stark frequentierten Ortskern von Peiting, durch welchen drei Hauptverkehrsstraßen führen, deutlich gesteigert. Dabei wird auch der Verkehr in einigen bereits überlasteten Straßen Peitings, wie beispielsweise in der Meierstraße, zunehmen. Die Anbindung an den ÖPNV - die Bushaltestelle „V-Markt“ des RVO ist erst in ca. 1 km fußläufiger Entfernung über den Grasweg oder die Ammergauer Straße zu erreichen - ist schlecht, wesentliche Wohngebiete beginnen erst ab einem Fußweg von ca. 1,5 km. Somit ist mit nahezu alleiniger Erschließung des Areals per PKW zu rechnen (was bei einer baumarktspezifischen Produktpalette ohnehin überwiegend der Fall sein dürfte). Die erhebliche Mehrbelastung an Verkehr durch die neu generierten Verkehrsströme ist also nicht von der Hand zu weisen.

Hinzu kommt, dass durch die vorhandene Infrastruktur am Zeißlerweg vermutlich keine ausreichende Kapazität zur reibungslosen Verkehrsabwicklung gewährleistet wird und somit bereits zum jetzigen Zeitpunkt in der Folge von einer kostspieligen Erweiterung dieser auszugehen ist. Die Projektplanung der Herimo GmbH & Co. KG/Georg Jos. Kaes GmbH beschreibt dieses Problem dagegen als nicht erwartbar.

3. Auswirkungen auf den Einzelhandel in Peiting und im Mittelzentrum Peiting/Schongau

Wir erwarten eine deutliche sortimentspezifische Umsatzumverteilung (die Herimo GmbH & Co. KG/Georg Jos. Kaes GmbH selbst beziffert in den Projektunterlagen zum Planprojekt die prognostizierte sortimentspezifische Kaukraftbindung für den geplanten Bau- und Gartenmarkt für das Gemeindegebiet Peiting auf mehr als 50%!). Diese geht mit der Existenzgefährdung des örtlichen Einzelhandels einher. Peitinger Betriebe (wie beispielsweise das Holzland Schweizer oder Leinauers Blume) nehmen Schaden, was letztendlich auch zu negativen Auswirkungen auf die Zahl der Nettoarbeitsplätze in Peiting und Umgebung führen wird.

Das Fortbestehen der innerörtlich angesiedelten Läden, die die Ortskerne beleben, die Diversität des Einzelhandels stärken und für die notwendige Kundenfrequenz sorgen, wird so

zukünftig deutlich erschwert, denn sie werden nachhaltig in ihrer Wirtschaftlichkeit bedroht. Der geplante Bau- und Gartenmarkt führt nach eigenen Angaben Sortimentsanteile, die eigentlich den Ortszentren vorbehalten bleiben sollten (z.B. Gartenartikel und Pflanzen, Freizeitartikel, Bastel-, Schreibwaren- und Dekobedarf, Sportartikel). Diese Bedarfe werden bereits hinreichend von ortsansässigen Unternehmen abgedeckt.

Der geplante Standort des Bauvorhabens befindet sich angrenzend an das bestehende "Gewerbegebiet Zeißlerweg". Aus Einzelhandelssicht ist dieser als Solitärstandort einzustufen, was das Argument des „Kundenmagneten“ für die Peitinger Betriebe, auch im Ortskern, doch deutlich in Zweifel zieht. Durch die genannte Solitär- und Standortlage des Baumarktes am äußersten Ortsrand werden dessen Kunden wohl kaum veranlasst, nach dem Einkauf dort noch die Peitinger Einzelhandelsgeschäfte im Ortszentrum aufzusuchen, wenn sie dort und im benachbarten Gewerbegebiet bereits ein so vielfältiges Sortiment erwartet. Der Landesentwicklungsplan für Bayern gibt u.a. vor, die Flächenausweisung deshalb für Einzelhandelsgroßprojekte möglichst an städtebaulich integrierten Standorten vorzunehmen, dieses Kriterium erfüllt der Standort am Zeißlerweg allenfalls teilweise, weshalb selbst eine angenommene „Magnetenwirkung“ keine positiven Auswirkungen auf den Ortskern haben dürfte.

Leerstände in der Marktgemeinde sind also auf lange Sicht als unvermeidbare Folge durch die Schwächung des Wettbewerbs am Standort zu Gunsten des Monopolisten zu befürchten. Für die Marktgemeinde Peiting ist zweifellos mit negativen Auswirkungen für den bestehenden Einzelhandel vor Ort zu rechnen.

Davon betroffen sind auch die vorhandenen mittelständischen Handwerksbetriebe, da diese auch häufig Handel mit Baubedarf betreiben. Sollten sie diesen Geschäftszweig verlieren, wäre auch die Versorgung der Umgebung mit Handwerksdienstleistungen gefährdet.

Viele Unternehmen haben kürzlich ihre Betriebe an die nächste Generation übergeben oder werden dies in den nächsten Jahren tun. Durch die Marktdominanz des V-Baumarktes wird die Chance auf den Erhalt oder den Ausbau der Betriebe deutlich reduziert. An der Konkurrenzsituation kann auch die geplante Neuausweisung weiterer Gewerbeflächen durch den Markt Peiting leider nichts ändern.

Dagegen bietet der geplante Bau- und Gartenmarkt ein breites Sortiment, wobei die Konkurrenz zu den bereits am Ort ansässigen Betrieben mehr als augenscheinlich ist. Das Sortiment wird wie folgt beschrieben:

Bauen und Renovieren: Baustoffe, Fliesen und Bodenbeläge, Fenster, Türen & Treppen, Elektrobedarf, Malerbedarf,

Garten und Freizeit: Pflanzen, Erden, Dünger, Pflanzenschutz, Pools und Camping, Grill und Kamin, Gartengeräte und Gartenmöbel,

Bad und Sanitär: WCs, Duschen & Badewannen, Heizen und Warmwasser, Hochwertige Badmöbel, Trendige Badaccessoires, Sanitärinstallation

Werkzeuge und Maschinen: Werkstatt und Werkstatteinrichtung, Handwerkzeug, Elektrowerkzeug, Reinigungsmaschinen, Großmaschinen, Eisenwaren

Fahrrad und Auto: Fahrräder und Fahrradzubehör, Autopflege, Autoersatzteile- und werkzeuge, Autoaustattung, Motorradzubehör

Wohnen und Küche: Küchenmöbel, Möbel, Wohntextilien, Lampen und Leuchten, Smart Home, Reinigung und Bodenpflege

Gastronomie und „zusätzliche Partner“: Wie in den anderen V-Baumärkten soll es auch im Peitinger Baumarkt eine Bäckerei mit Café geben. Ob sich noch weitere Servicepartner wie ein Imbiss, Schlüsseldienst oder ein Friseursalon dazu gesellen, wird sich zeigen. Eine Waschstraße mit Waschboxen ist ebenfalls in Planung. Peiting hat jedoch bereits drei Möglichkeiten zur Autowäsche, eine dieser Waschanlagen befindet sich sogar in unmittelbarer Nähe zum geplanten V-Baumarkt.

Damit stellt sich nicht nur an dieser Stelle die Frage nach dem tatsächlichen Bedarf. Der grundsätzliche Bedarf eines Marktes für Bau- und Gartenartikel ist unseres Erachtens nicht vorhanden, da im Umkreis von ca. 10 km um Peiting bereits drei große Baumärkte existieren. Die bestehende Nachfrage wird bereits durch die beiden Bau- und Gartenmärkte in der Stadt Schongau (als Teil des Mittelzentrums Peiting/Schongau) befriedigt. Der Fortbestand dieser Märkte wird durch den geplanten Peitinger V-Baumarkt mehr als ungewiss. Hinzu kommt, dass der Bedarf im betrachteten Gebiet durch kleinere und mittelgroße Betriebe mit ähnlichem Sortiment gut abgedeckt wird. Das bestehende Marktpotential ist somit bereits nahezu voll ausgeschöpft, weshalb der geplante Bau- und Gartenmarkt der V-Markt Gruppe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 7.766 m² aus Rentabilitätsgründen unweigerlich die Verdrängung von Mitbewerbern zum Ziel haben muss. Die Neuansiedlung weiterer Geschäfte im innerörtlichen Bereich zur Beseitigung bestehender Leerstände wird in den kommenden Jahren erschwert werden, wohingegen die Entstehung eines separaten Versorgungsstandortes am Ortsrand begünstigt wird.

Unserer Ansicht nach wirkt die obengenannte Planung ganz eindeutig den aktuellen Bemühungen zur Stärkung der Ortszentren massiv entgegen. Wir ordnen die Planungen daher auch im Sinne der Städtebauförderung als nicht zielführend ein.

Daher bitten wir darum, die aufgeführten Argumente im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauBG zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55b „Zeißlerweg III“ zu berücksichtigen. Wir unterstützen mit obiger Stellungnahme die Ziele des aktuellen Bürgerbegehrens und weisen unsererseits zudem auf das wesentliche Problem des massiven Flächenverbrauchs hin, der konsekutiv notwendigerweise mit dem Projekt einhergehen wird.

Abwägung:

Zu 1. Flächenverbrauch

Zu den Ausführungen zur Flächenversiegelung ist folgendes auszuführen: Für das Baugebiet Zeißlerweg III existiert ein rechtswirksamer Bebauungsplan, der im Bereich der V-Baumarkt-Fläche 3 Gewerbegrundstücke sowie eine innere Erschließungsstraße aufweist. Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,7 für die Gewerbegrundstücke festgesetzt. Ein Ausschluss des § 19 BauNVO (50 % Regelung für Stellplätze, Lagerflächen etc.) ist nicht vorgenommen worden. D.H. dass für die Gewerbegrundstücke GE 1 bis GE 3 (siehe Anlage Flächengegenüberstellung) ein Versiegelungsgrad von 0,8 anzusetzen ist.

Demzufolge ist für den rechtswirksamen Bebauungsplan als ein maximaler Versiegelungsgrad von 23.001,38 m² zulässig.

Der geplante V-Baumarkt umfasst die gleiche Flächengröße wie die zuvor genannten 3 Gewerbegrundstücke mit Erschließungsstraße mit einer geplant zulässigen GRZ von 0,83.

Bei 28.210 m² (V-Baumarkt-Fläche) x 0,83 GRZ ergibt sich ein maximaler Versiegelungsgrad von max. 23.144 m². Somit ist festzustellen, dass lediglich gegenüber der rechtswirksamen Fassung des Bebauungsplanes 143 m² zusätzlich versiegelt werden.

Zusätzlich zu den rechtswirksamen Festsetzungen wird in der 1. Änderung des

Bebauungsplanes Zeißlerweg III als Kompensationsmaßnahme ca. 5.500 m² Flachdachbegrünung gefordert. Dieser Maßnahmen werden in enger Abstimmung mit den Fachbehörden getroffen und als adäquater Ausgleich angesehen.

Die getroffenen Vereinbarungen im Bereich des IKEK beziehen sich in der Entwicklung von Gewerbegebieten auf die Neuentwicklung und insofern eine Absprache, inwieweit eine Entwicklung geplant oder sinnvoll ist. Dies ist jedoch auch von den beiden weiteren beteiligten Kommunen Altenstadt und Schongau in den vergangenen Jahren (etwa bei der Weiterentwicklung der Firma Hirschvogel etc.) nicht vollzogen worden.

Die aktuell gegenständliche Fläche in Peiting ist bereits in den IKEK-Unterlagen von 2014 – 2016 als solche ausgewiesen und vorgesehen, insofern liegt hier keine neue Flächenentwicklung vor. Darüber hinaus wurde im Abschlusspapier der IKEK-Klausur in Bernried sowie in Absprache mit den einzelnen Räten vereinbart, das Thema Einzelhandelsentwicklung aus den IKEK-Absprachen auszuklammern, da hier aktuell jeder Ort ohnehin für sich Anstrengungen unternehmen muss und insofern Ansiedlungen nur positiv für das ganze Mittelzentrum sein können (sofern sie von der jeweiligen Gemeinde befürwortet werden).

Hierzu gibt es einen öffentlich gefassten, einstimmigen Gemeinderatsbeschluss vom 25.11.2014, der nochmals bestätigte, dass folgende Themen „als nicht gemeinsam realisierbar eingestuft werden und deshalb (aus IKEK) ausgeklammert werden: „Einzelhandel, Ortsmitte, Gewässerentwicklung, Verträgliche Landnutzung“.

Zu 2. Verkehr

Es wird davon ausgegangen, dass sich der Ziel- und Quellverkehr nicht ausschließlich durch den Ortskern Peiting bewegen wird, sondern sich vielmehr über die Umgehungsstraße bzw. die B23 von Richtung Rottenbuch nach Peiting aufteilen wird. Es ist sicherlich nicht davon auszugehen, dass die vorhandenen Parkplätze täglich belegt werden. Es ist davon auszugehen, dass dies lediglich in Spitzenzeiten der Fall sein wird. Die zu erwartende Mehrbelastung wird sich im überschaubaren Rahmen halten.

Zudem befindet sich der Ausbau des Zeißlerwegs bis zum Anschluss der Ammergauer Straße mit einer Linksabbiegespur auf der Ammergauer Straße bereits seit längerer Zeit in Planung. Die Fertigstellung ist spätestens zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme des V-Baumarktes geplant.

Die Schaffung einer weiteren Bushaltestelle „Zeißlerweg“ konnte bereits mit dem örtlichen ÖPNV-Anbieter geklärt werden.

Zu 3. Auswirkung auf Einzelhandel

Klein- und mittelständische Handwerksbetriebe, und vor allem auch Einzelhandelsbetriebe aus dem Gemeindegebiet Peiting, befürworten die Ansiedlung des Bau- und Heimwerkermarkts V-Baumarkt, da auch sie darin grundsätzlich einen wertvollen Magneten für Peiting und damit das gesamte Mittelzentrum sehen.

Das Fortbestehen der innerörtlich angesiedelten Läden ist aus Sicht der Verwaltung durch die geplante Ansiedlung des V-Baumarkts nicht gefährdet. Der Bedarf der aufgeführten Sortimente (u.a. Gartenartikel, Freizeitartikel, Bastel-, Schreibwaren- und Dekobedarf) ist zum größten Teil bereits jetzt nicht mehr im Ortskern abgedeckt. Allerdings legt der Markt Peiting großen Wert auf die Erhaltung des Ortskerns durch ganz gezielte Ansiedlung und Erhalt von speziellen Einzelhandelsgeschäften, die den Ort bereichern (Haushaltswaren, Sportartikel, Trachten, Käseladen, Unverpackt-laden, Boutique, Schmuck-Optik, Bio-Markt im Ortskern, Lebensmittelmarkt im Ortskern u.v.m.) und ergänzt dies gezielt durch Platzierung von Arztpraxen rund um den Hauptplatz, die für innerortsrelevante Frequentierung sorgen.

Genau durch diese Vielzahl an speziellen Einzelhandelsgeschäften und Arztpraxen im Ortskern haben Kunden des V-Baumarkts sehr wohl einen Grund, nach dem Einkauf das Ortszentrum aufzusuchen. Viele nutzen die Möglichkeit, unterschiedliche Einkäufe miteinander zu verbinden. Somit könnten die kleinen Einzelhändler und Gastronomen im Ort von der sog. „Magnetwirkung“ profitieren. Dies wurde auch in einer Langzeitstudie des Deutschen Verbands für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung sowie der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, die sich über 20 Jahre hinweg mit den Auswirkungen derartiger Ansiedlungen auf die innerörtliche Einzelhandelsentwicklung wissenschaftlich begleitet beschäftigt hat, entsprechend grundsätzlich bestätigt. Aufgrund der Gesamtaufstellung des Peitinger Ortskerns mit Einzelhandel, Gastronomie und ärztlichem Angebot, kann auch hier eine positive Entwicklung erwartet werden.

Wie richtig erwähnt ist im Peitinger V-Baumarkt eine Bäckerei mit Stehcafe vorgesehen. Der Betrieb dieser Bäckerei wurde einem Peitinger Betrieb angeboten. Weitere „zusätzliche Partner“ sind nicht vorgesehen.

Die Aussage des „bereits nahezu ausgeschöpften Marktpotential“ ist nicht korrekt, der Markt wächst weiter und verspricht insofern auch in Zukunft ein interessantes Marktsegment, dem sich der Markt Peiting als elementarer Bestandteil des Mittelzentrums nicht verschließen möchte.

Die vorhandene Baumarktstruktur mit dem derzeitigen V-Baumarkt und dem bestehenden OBI in Schongau, kann natürlich durch die Neuerrichtung des V-Baumarktes in Peiting Umsatzeinbußen auslösen. Beim V-Baumarkt Schongau (ca. 4.600 qm überdachte Verkaufsfläche) handelt es sich jedoch um den gleichen Betreiber, der vermutlich sehr gut austarieren wird, welche Bereiche er ggf. aus Schongau abziehen wird, um den regulären Supermarkt zu vergrößern, und welches Baumarktsortiment in Schongau erhalten bleiben soll. Der Fortbestand – wenn auch in reduzierter Ausführung – des Schongauer V-Baumarkts wurde vom Betreiber sowohl dem Markt Peiting als auch der Stadt Schongau zugesagt. Der weitere Baumarkt in Schongau, OBI an der Marktoberdorfer Straße (ca. 5000 qm überdachte Verkaufsfläche), dürfte ebenfalls durch ein gut aufgestelltes Sortiment, sowie qualifiziertes Personal und Beratung gut auf einen zusätzlichen Mitbewerber reagieren können. Dies tat er bereits auch in früheren Zeiten, als in Peiting noch der Baumarkt der BayWa angesiedelt war.

Dass keine zu hohe Kaufkraftabschöpfung stattfindet, wurde bereits durch die Regierung von Oberbayern festgestellt, in deren raumordnerischen Betrachtung grundsätzlich die Größe und Positionierung des Vorhabens als positiv erachtet wurde.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

**Abst.Ergebnis: 16 für
 6 gegen den Beschluss**

16. Ortsverband Peiting ÖDP

Im Peitinger Süden am Zeißlerweg hat die Hermino GmbH & Co. KG/Georg Jos. Kaes GmbH ein Grundstück von der Gemeinde Peiting erworben und plant dort einen Bau- und Gartenmarkt mit Waschstraße, Waschboxen und ca. 200 Parkplätzen zu errichten. In diesem neu zu schaffenden Sondernutzungsgebiet soll der Baumarkt 5.379 qm und der Gartenmarkt 2.378 qm einnehmen. Die Gesamtfläche des geplanten Bau- und Gartenmarktes inklusive der Außenanlagen umfasst eine Fläche von ca. 28.000 qm.

Stellungnahme zum

• Flächenverbrauch

Im Hinblick auf die Knappheit von Grund und Boden ist eine Versiegelung von Freiflächen in dieser außer gewöhnlichen Größe inakzeptabel. Auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung hat der Gesetzgeber den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie den Vorrang der Innenentwicklung in § 1 Absatz 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) verankert. Diese Ziele sind in der kommunalen Bauleitplanung zwingend zu beachten. Ein maß- und verantwortungsvoller Verbrauch der Ressource Boden ist also die oberste Pflicht von Gemeinden. Zudem ist ein behutsamer Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten. Wenn derartige Flächen in dieser Größenordnung planerisch umgewandelt werden sollen, ist es aus ökologischen Grundsätzen und die Auswirkungen auf kommende Generationen eine moralische Pflicht dies abzulehnen.

• Einfluss auf die innerörtlichen Geschäfte

Der verkehrsgünstige Standortvorteil des Bau- und Gartenmarktes wird dazu führen, dass die Innerorts ansässigen Geschäfte eindeutig mit einem Wettbewerbsnachteil konfrontiert werden. Es ist nicht damit zu rechnen, dass ortsfremde Kunden eine Angebotsüberprüfung in den Geschäften innerorts durchführen. Es muss mit einer erheblichen Beeinträchtigung der dort ansässigen Geschäfte gerechnet werden. Es dürfte sehr schwierig werden Einzelhandelsunternehmen im Ort zu erhalten und so die Individualität des Ortsbildes aufrechtzuerhalten. Ein Negativbeispiel gibt es schon durch die in den letzten Jahren übermäßig angesiedelten Supermärkte und Discounter, die den Lebensmitteleinzelhandel erheblich verändert haben. Bei einer Einwohnerzahl von ca. 12.000 gibt es nur noch zwei Bäckereien und ein Obst- und Gemüsegeschäft die eigentümergeführt sind.

• Einfluss auf das Mittelzentrum Peiting-Schongau-Altenstadt

Die Ansiedlung eines weiteren Bau- und Gartenmarktes erscheint uns nicht notwendig, da im Umkreis von 3 bis 10 km um Peiting drei große Baumärkte bestehen. Es wird hier ein Verdrängungswettbewerb eingeleitet um Marktanteile abzuschöpfen. Besonders bedenklich erscheint dies auf Grund der mit den Nachbarkommunen Schongau und Altenstadt beschlossenen interkommunalen Zusammenarbeit. Im Jahr 2015 wurde gemeinsam mit den Nachbarkommunen vereinbart, räumliche Planungen untereinander abzustimmen um den Flächenverbrauch zu reduzieren und interkommunale Konkurrenz durch Zusammenarbeit zu ersetzen (Interkommunales Entwicklungskonzept IKEK). Ohne Einbeziehung der Nachbarkommunen wurde eine Gewerbeansiedlung beschlossen und somit das interkommunale Entwicklungskonzept konterkariert. Außerdem wird der vom Investor des neuen Bau- und Gartenmarktes mögliche Stellen- und Ausbildungsplatzzuwachs auf Kosten der Kündigung und Reduzierung von Personal in den schon vorhandenen Bau- und Gartenmarktbetrieben in den anderen Kommunen einhergehen. Wir bitten die aufgeführten Punkte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauBG zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55b „Zeißlerweg II“ zu berücksichtigen.

Abwägung:

Zum Flächenverbrauch:

Zu den Ausführungen zur Flächenversiegelung ist folgendes auszuführen:

Für das Baugebiet Zeißlerweg III existiert bereits ein rechtswirksamer Bebauungsplan, der im Bereich der V-Baumarkt-Fläche 3 Gewerbegrundstücke sowie eine innere Erschließungsstraße aufweist. Die Versiegelung der Fläche ist nicht „neu“.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,7 für die Gewerbegrundstücke festgesetzt. Ein Ausschluss des § 19 BauNVO (50 % Regelung für Stellplätze, Lagerflächen etc.) ist nicht vorgenommen worden. D.H. dass für die Gewerbegrundstücke GE 1 bis GE 3 (siehe Anlage Flächengegenüberstellung) ein Versiegelungsgrad von 0,8 anzusetzen ist.

Demzufolge ist für den rechtswirksamen Bebauungsplan alt ein maximaler Versiegelungsgrad vom 23.001,38 m² zulässig.

Der geplante V-Baumarkt umfasst die gleiche Flächengröße wie die zuvor genannten 3 Gewerbegrundstücke mit Erschließungsstraße mit einer geplant zulässigen GRZ von 0,83.

Bei 28.210 m² (V-Baumarkt-Fläche) x 0,83 GRZ ergibt sich ein maximaler Versiegelungsgrad von max. 23.144 m². Somit ist festzustellen, dass lediglich gegenüber der rechtswirksamen Fassung des Bebauungsplanes 143 m² zusätzlich versiegelt werden.

Zusätzlich zu den rechtswirksamen Festsetzungen wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Zeißlerweg III als Kompensationsmaßnahme ca. 5.500 m² Flachdachbegrünung gefordert.

Zu Einfluss auf innerörtliche Geschäfte

Eine erhebliche Beeinträchtigung der ortsansässigen Geschäfte ist aus Sicht der Verwaltung nicht zu erwarten.

Die Qualitätsdiskussion zwischen Fachhandel und Baumarkt entscheidet letztendlich der Kunde, dies kann er aber auch jetzt schon. Es entsteht keinerlei Angebot, das es nicht auch schon in anderem Ausmaß in den umliegenden Baumärkten gäbe. Klein- und mittelständische Handwerksbetriebe, und vor allem auch Einzelhandelsbetriebe aus dem Gemeindegebiet Peiting, befürworten die Ansiedlung des Bau- und Heimwerkermarkts V-Baumarkt, da auch sie darin grundsätzlich einen wertvollen Magneten für Peiting und damit das gesamte Mittelzentrum sehen.

Dass keine zu hohe Kaufkraftabschöpfung stattfindet, wurde bereits durch die Regierung von Oberbayern festgestellt, in deren raumordnerischen Betrachtung grundsätzlich die Größe und Positionierung des Vorhabens als positiv erachtet wurden.

Zu Einfluss Mittelzentrum Peiting-Schongau-Altenstadt

Die getroffenen Vereinbarungen im Bereich des IKEK beziehen sich in der Entwicklung von Gewerbegebieten auf die Neuentwicklung und insofern eine Absprache, inwieweit eine Entwicklung geplant oder sinnvoll ist. Dies ist jedoch auch von den beiden weiteren beteiligten Kommunen Altenstadt und Schongau in den vergangenen Jahren (etwa bei der Weiterentwicklung der Firma Hirschvogel etc.) nicht vollzogen worden.

Die aktuell gegenständliche Fläche in Peiting ist bereits in den IKEK-Unterlagen von 2014 – 2016 als solche ausgewiesen und vorgesehen, insofern liegt hier keine neue Flächenentwicklung vor. Darüberhinaus wurde im Abschlusspapier der IKEK-Klausur in Bernried sowie in Absprache mit den einzelnen Räten vereinbart, das Thema Einzelhandelsentwicklung aus den IKEK-Absprachen auszuklammern, da hier aktuell jeder Ort ohnehin für sich Anstrengungen unternehmen muss und insofern Ansiedlungen nur positiv für das ganze Mittelzentrum sein können (sofern sie von der jeweiligen Gemeinde befürwortet werden).

Hierzu gibt es einen öffentlich gefassten, einstimmigen Gemeinderatsbeschluss vom 25.11.2014, der nochmals bestätigte, dass folgende Themen „als nicht gemeinsam realisierbar eingestuft werden und deshalb (aus IKEK) ausgeklammert werden: „Einzelhandel, Ortsmitten, Gewässerentwicklung, Verträgliche Landnutzung“.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

**Abst.Ergebnis: 16 für
6 gegen den Beschluss**

17. Hagebaumarkt, Oberland Beteiligungsmanagement GmbH

A.

Gemäß dem im Raumordnungsverfahren der Regierung von Oberbayern von der Georg Jos. Kaes GmbH, Am Ring 15, 87665 Mauerstetten, beanspruchten Einzugsgebiet für den von ihr beabsichtigten neuen Bau- und Gartenfachmarkt am Zeißlerweg in Peiting, liegt unser Hagebaumarkt mit Gartencenter, An der Grube 3, 82380 Peißenberg, unser Hagebaumarkt in der Münchener Straße 63, 82362 Weilheim und unser Floraland Fachgartencenter in der Münchener Straße 63, 82362 Weilheim, vollumfänglich im beanspruchten Einzugsgebiet des neuen V-Baumarkts Peiting.

Vergleiche hierzu mit dem beiliegenden, von der BBE Handelsberatung, München, auf Basis des Raumordnungsverfahrens von der Georg Jos. Kaes GmbH beanspruchten und beantragten Einzugsgebiet:

Anlage A) Tabelle der im Einzugsgebiet liegenden Gemeinden mit Einwohnerzahlen und
Anlage B) Zugehörige grafische Kartendarstellung des beanspruchten Einzugsgebiets

Damit sind unsere eben erwähnten Einzelhandelsstandorte von dem V-Baumarkt-Vorhaben in Peiting unmittelbar betroffen. Unser hier vorgebrachter Widerspruch gegen die Ausweisung eines „Sondergebiets für die Errichtung eines Bau- und Gartenfachmarktes“ betreffend den südlichen Bereich des Zeißlerweges in Peiting ist somit grundsätzlich zulässig und die nachfolgenden Ausführungen sind von Ihnen verwaltungsrechtlich zu berücksichtigen.

B.

1 Ausgangslage

1.1

Das beantragte Bau- und Gartenfachmarktvorhaben (im Nachfolgenden kurz: „Baumarktvorhaben“ genannt), greift für die vorgesehene Marktgröße (Verkaufsfläche) das komplette Einzugsgebiet des interkommunalen Verflechtungsbereichs mit der Gemeinde Altenstadt und der Stadt Schongau ab.

1.2

Für die Ansiedlung von Großprojekten, wie dem hier gegenständlichen Baumarktvorhaben ist eine vorherige Abstimmung mit den freiwillig zum Verflechtungsbereich zusammengeschlossenen Nachbargemeinden Altenstadt und Schongau vorgesehen.

Diese vorherige Abstimmung hat der Markt Peiting weder mit der Nachbargemeinde Altenstadt, noch mit der Stadt Schongau, vorgenommen. Damit sind die Grundzüge des freiwilligen Zusammenschlusses zum interkommunalen Verflechtungsbereich von der Gemeinde Peiting verletzt worden, was die zukünftige Zusammenarbeit mit diesen Nachbargemeinden, insbesondere mit der Stadt Schongau belastet und beeinträchtigt.

2 Probleme durch das beantragte Baumarktvorhaben

2.1

Durch die Beanspruchung des gesamten, sich aus dem interkommunalen Verflechtungsbereich ergebenden Einzugsgebiets (vgl. nochmals beiliegende Kartendarstellung) und die damit völlig überdimensionierte Größe des Baumarktvorhabens, geht dieser ganz bewusst in die Verdrängung aller bestehenden Standorte.

Diese unmittelbar von der beabsichtigten Verdrängung betroffenen langjährigen Standorte sind:

- OBI-Markt Schongau mit Gartencenter
- Hagebaumarkt Peißenberg mit Gartencenter
- Dehner Gartenfachmarkt Peißenberg
- Hagebaumarkt Weilheim
- Floraland Gartenfachmarkt Weilheim

Neben den direkten Bau- und Gartenmarktbetreibern sind vom Baumarktvorhaben im beanspruchten Einzugsgebiet zudem

- Gärtnereien
- Blumengeschäfte
- Haushaltswarenhändler
- Fahrradgeschäfte
- Farbenhändler
- Elektrogeschäfte
- Einrichtungshäuser
- Baustoffhändler
- Sanitärfachgeschäfte und viele mehr

betroffen.

Das völlig überdimensionierte Ausmaß des Baumarktvorhabens wird die bestehende und über viele Jahrzehnte verträglich gewachsene Einzelhandelsstruktur im gesamten Einzugsgebiet erheblich beeinträchtigen und gefährden. Ein Verlust von bestehenden Arbeits- und Ausbildungsplätzen ist durch die angestrebte Verdrängung ebenso abzusehen, wie Ladenschließungen und jahrelange Leerstände (vgl. hierzu z. B. den jahrelangen Leerstand des „OBI-Markt Füssen“ nach erfolgter Verdrängung durch V-Baumarkt Füssen; die langjährigen Arbeits- und Ausbildungsplätze des OBI Füssen sind auch hier für die Region dauerhaft weggefallen).

Neben den zahlreichen Fach- und Einzelhändlern sind auch viele bestehende Handwerksbetriebe im beanspruchten Einzugsbereich von dem völlig überdimensionierten Baumarktvorhaben negativ betroffen, z. B.

- Malerfachbetriebe
- Sanitär- und Heizungsinstallateure
- Küchenbauer
- Fliesenleger
- Kfz-Werkstätten
- Gartenbaubetriebe
- Schreinereien
- Dachdecker
- Fensterbauer
- Spenglerbetriebe
- Zimmererbetriebe

und viele mehr

2.2

Es gibt zudem gar keine Notwendigkeit für einen zusätzlichen Baumarkt in Peiting, weil es in dem von der Georg Jos. Kaes GmbH beanspruchten Einzugsgebiet heute schon drei Baumärkte, zwei Gartencenter, einen Gartenfachmarkt und zahlreiche Gärtnereien gibt, die das gesamte Einzugsgebiet für die Bevölkerung flächenmäßig bereits voll abdecken.

2.4

Außerdem wird vom Projektbetreiber und dem Markt Peiting offensichtlich nicht richtig erkannt, dass es sich bei Baumärkten inzwischen wegen dem jährlich immer weiter ansteigenden Online- Handels-Anteil um eine Branche ohne Zukunftsperspektive handelt. Dementsprechend sind die Online-Umsätze in der DIV-Branche in Deutschland inzwischen auf über 4 Milliarden EURO angestiegen und dies bei einer beängstigenden, jährlichen Wachstumsrate von ca. 10%.

Mit dieser jährlichen Wachstumsrate der Online-Umsätze in der DIV-Branche ist für den Projektbetreiber und dem Markt Peiting relativ leicht abzuschätzen, wann der neue V-Baumarkt in Peiting als stationärer Einzelhändler wegen stetig zunehmenden Umsatzverlusten selbst wieder seine Türen schließen muss.

3 Ausblick

Grundsätzlich ist es nicht unser Ansinnen, einen Mitwettbewerber zu verhindern. Es wird lediglich auch von ihm die Beachtung einer verträglichen Größe gefordert, die auch wir bei unseren Genehmigungsverfahren ohne die Möglichkeit des Zugriffs auf einen interkommunalen Verflechtungsbereich zu beachten hatten. Eine verträgliche Größe, die den Bestand der über viele Jahrzehnte verträglich gewachsenen Einzelhandelsstruktur und den Bestand an Handwerksbetrieben in Peiting und in den vielen Gemeinden im beanspruchten Einzugsgebiet nicht durch bewusste Verdrängung nachhaltig gefährdet.

Abwägung:

Zu 1.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsprojekten wurde aus dem Interkommunalen Entwicklungskonzept explizit ausgeklammert. Die gemeinsame Umsetzung von Einzelhandelsprojekten im Rahmen des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes wurde als nicht realisierbar eingestuft.

Zu 2.

Die bewusste Verdrängung der genannten bestehenden Standorte werden seitens der Verwaltung nicht gesehen.

Es entsteht keinerlei Angebot, das es nicht auch schon in anderem Ausmaß in den umliegenden Baumärkten gäbe.

Die Qualitätsdiskussion zwischen Fachhandel und Baumarkt entscheidet letztendlich der Kunde, dies kann er aber auch jetzt schon.

Die Aussage, dass es sich bei Baumarkt und Branche ohne Zukunftsperspektive handelt, ist nicht korrekt. Gerade weil die DIY-Branche wächst, ist der Kunde auf die sofortige Verfügbarkeit der Artikel angewiesen, welche durch den ortsansässigen Baumarkt gewährleistet ist. Der Markt wächst weiter und verspricht insofern auch in Zukunft ein interessantes Marktsegment, dem sich der Markt Peiting als elementarer Bestandteil des Mittelzentrums nicht verschließen möchte.

Zu 3.

Durch die Regierung von Oberbayern wurde eine landesplanerische Beurteilung (Az: 24.1-8218-WM-1-20 vom 17.07.2020) durchgeführt. Die angesprochenen Punkte hinsichtlich der

Größe sowie die Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet wurden u.a. in diesem Verfahren überprüft. Das Ergebnis dieser landesplanerischen Beurteilung ergab, dass das Vorhaben auf Grundlage der vorgelegten Projektunterlagen vom 12.11.2019 den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

**Abst.Ergebnis: 16 für
6 gegen den Beschluss**

18. Bürgereinwand

Ich schreibe heute als besorgte Bürgerin Peitings und wende mich natürlich in erster Linie an Dich als Bürgermeister und an alle Damen und Herren des Marktgemeinderates.

Seit einiger Zeit beschäftigt viele Menschen das Thema „V-Baumarkt“. Wir diskutieren das innerhalb der Familie, im Freundeskreis oder mit Menschen, die man trotz Corona-Maßnahmen trifft.

Meine persönliche Ansicht ist sehr klar. Ich finde es erschreckend, ein Gebäudeobjekt dieser Größenordnung am Ortsrand zu wissen. Da geht es mir nicht nur darum, dass es ganz einfach unsere Landschaft verschandelt, sondern auch, dass es nicht nötigen Flächenfraß bedeutet. Sicherlich wird der zusätzliche Straßenausbau für den Zubringer nötig sein. In einer Zeit in der junge Menschen auf die Straße gehen für einen bewussten Umgang mit Ressourcen kämpfen, ist das ein sehr verschwenderisches Projekt.



„...wenn ich in Mauerstetten oder Füssen diese Klötze sehe, denke ich 'wie gut, dass wir das nicht am Ort haben'...“

Weder ökologisch, noch ökonomisch kann ich der Errichtung eines Baumarktes etwas abgewinnen. Im Umkreis von 10 km gibt es ein großes Angebot. Ich kann mir nicht vorstellen und möchte nicht unterstützen, dass noch mehr Kaufkraft umgesetzt wird.

Für mich heißt das Umverteilung. Wenn ich zukünftig im Peitinger V-Baumarkt einkaufe, kaufe ich nicht mehr bei BayWa, nicht in der Möbel-Centrale, nicht beim Leinauer oder in einem anderen vorhandenen Markt in Schongau oder Peißenberg.

Ebenfalls viel diskutiert der Durchgangsverkehr im Ort, in der Meierstraße... würde sich dadurch diese Situation verbessern? Wohl kaum, wenn ich mir klarmache, dass im Baumarkt Artikel und Ware verkauft wird, wozu ich unbedingt ein Auto brauche. Ziel ist auch, Käufer von anderswo

nach Peiting zu bringen. Das heißt unterm Strich höheres Verkehrsaufkommen. Davor graut mir!

Ist die Sorge um unsere Peitinger Betriebe, Einzelhandel und Geschäfte im Ortskern berechtigt? Ich meine: JA.

Das stimmt mich traurig. Denn was ist in den umliegenden Kleinstädten passiert? Mit Errichtung großer „Blöcke“ wurden die Innenstädte leer. Sollten wir darauf andere Schlüsse ziehen?

Wer braucht denn wirklich hier vor Ort einen Baumarkt?

Schade, dass die Organisation schon so weit fortgeschritten ist und die gesammelten Unterschriften der Baumarktgegner, aus juristischen Gründen nicht gelten.

Ich bitte jedoch dieses Thema aus allen erdenklich möglichen Gesichtspunkten noch einmal zu diskutieren und vielleicht neue Schlüsse zu ziehen, für Peiting, für unsere Zukunft, für Wählerinnen und Wähler, die dem Marktgemeinderat dieses schwierigen Entscheidungen zumuten, auf beste Absichten vertrauen und nachhaltiges Handeln hoffen.

Danke für Eure Arbeit, Eure Zeit und dem sich Stellen von Kritik, Wünschen und Gegenwind.

Abwägung:

Der angesprochene zusätzlich „Flächenfraß“ kann aus Sicht der Verwaltung nicht nachvollzogen werden. Für das Baugebiet Zeißlerweg III existiert bereits ein rechtswirksamer Bebauungsplan, der im Bereich der V-Baumarkt-Fläche 3 Gewerbegrundstücke sowie eine innere Erschließungsstraße aufweist. Die Versiegelung der Fläche ist nicht „neu“. Es ist richtig, dass für den Zubringerverkehr der Zeißlerweg ausgebaut, sowie eine neue Linksabbiegespur auf der Ammergauer Straße geplant wird. Diese Maßnahmen hätten aber voraussichtlich auch bei jedem anderen Gewerbetreibenden umgesetzt werden müssen.

Zum Thema Umverteilung:

Viele Klein- und mittelständische Handwerksbetriebe, und vor allem auch Einzelhandelsbetriebe aus dem Gemeindegebiet Peiting, befürworten die Ansiedlung des Bau- und Heimwerkermarkts V-Baumarkt, da auch sie darin grundsätzlich einen wertvollen Magneten für Peiting und damit das gesamte Mittelzentrum sehen.

Die Qualitätsdiskussion zwischen Fachhandel und Baumarkt entscheidet letztendlich der Kunde, dies kann er aber auch jetzt schon.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

**Abst.Ergebnis: 16 für
 6 gegen den Beschluss**

19. Bürgereinwand

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs 1 BauGB nehmen wir zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55b „Zeißlerweg III“ wie folgt Stellung:

1.Abzug der Kaufkraft von ortsansässigen Gewerben

Ein Blick auf das geplante Sortiment verrät, dass im Prinzip jedes Gewerbe in Peiting vom V-Baumarkt betroffen ist. Bei einer erwarteten Kaufkraftbindung in Peiting von 50 Prozent kann man davon ausgehen, dass die dann beim bereits ansässigen Gewerbe fehlen. Auch wenn der

Marktgemeinderat annimmt, dass der Baumarkt Besucher aus dem Umland anzieht, darf man das wohl eher als Wunsch denn als erwartbare Entwicklung betrachten. Wir als Betreiber einer Waschanlage „freuen“ uns natürlich besonders darüber, dass unser Ort mit 12.000 Einwohnern die vierte Waschanlage bekommen soll.

2. Der Ortskern

Zieht man einen derart dominanten Markt an den Ortsrand von Peiting - der dadurch mutmaßlich auch optisch nicht unbedingt aufgewertet wird-, bedeutet das nicht nur eine Schwächung des Gewerbes im Ort, sondern auch des Ortskerns. Orte wie Schongau mit seiner verwaisten Altstadt und Peißenberg zeigen, wohin die Reise für Peiting geht. Im Übrigen hat der Bau des Baumarktes in der geplanten Dimension auch Einfluss auf die Übergabe von Familienbetrieben: Welcher junge Mensch übernimmt von seinen Eltern einen Betrieb, der mit einem derart dominanten Markt konkurrieren muss?

3. Verkehrsaufkommen

Angenommen, die erwarteten Besucher kommen nach Peiting. Dann sprechen wir von einem Einzugsgebiet, in dem rund 100.000 Menschen leben. Die V-Markt-Gruppe erwartet rund 1000 Kunden täglich, dazu kommen Lkw für die Zulieferung plus die Kunden für Waschstraße und Partner des V-Markt. Für die bereits stark frequentierten Hauptstraßen in Peiting darf man dann von einem stark erhöhten Verkehrsaufkommen ausgehen.

4. Unzureichende Infrastruktur

In der Projektplanung heißt es: „Die Zu- und Abfahrtmöglichkeiten vom Standort auf den Zeißlerweg ebenso wie die Straßenkapazität lasseneine reibungslose Verkehrsabwicklung erwarten.“ Laut Informationen aus dem Marktgemeinderat muss der Zeißlerweg, entgegen der Aussage in der Projektplanung, sehr wohl ausgebaut werden.

5. Peitings Geschichte mit der V-Markt-Gruppe

Wir möchten an dieser Stelle daran erinnern, wie bisherige Vereinbarungen mit der V-Markt-Gruppe ausgesehen haben. Demnach hätten wir längst einen V-Baumarkt in Peiting. Bekommen haben wir aber einen Getränkemarkt. Es stellt sich die Frage, warum die Gemeinde sich einerseits so vorführen lässt und andererseits der V-Markt-Gruppe bereitwillig alles gestattet.

Im Umkreis von Peiting gibt es bereits ein ausreichendes Angebot an Baumärkten. Man sollte sich dringend die Frage stellen, ob Peiting einen V-Baumarkt dieser Größe tatsächlich braucht. Und ob man nicht an dieser Stelle bereitwillig die Ortsentwicklung in eine ungute Richtung lenkt. Wenn der Marktgemeinderat davon überzeugt wäre, dass eine Mehrheit der Peitinger für den Bau des V- Baumarktes ist: Warum möchte er eine demokratische Abstimmung verhindern? Wenn er sich sicher ist, könnte er gelassen in eine Abstimmung gehen. Angesichts der Entwicklungen der vergangenen Wochen scheint man sich bei der Gemeinde aber nicht sicher genug zu sein.

Abwägung:

Zu 1:

Dass keine zu hohe Kaufkraftabschöpfung stattfindet, wurde bereits durch die Regierung von Oberbayern festgestellt, in deren raumordnerischen Betrachtung grundsätzlich die Größe und Positionierung des Vorhabens als positiv erachtet wurden.

Es entsteht keinerlei Angebot, das es nicht auch schon in anderem Ausmaß in den Schongauer Baumärkten gäbe.

Zu 2:

Der Markt Peiting legt großen Wert auf die Erhaltung des Ortskerns durch ganz gezielte Ansiedlung und Erhalt von speziellen Einzelhandelsgeschäften, die den Ort bereichern (Haushaltswaren, Sportartikel, Trachten, Käseladen, Unverpackt-laden, Boutique, Schmuck-Optik, Bio-Markt im Ortskern, Lebensmittelmarkt im Ortskern u.v.m.) und ergänzt dies gezielt durch Platzierung von Arztpraxen rund um den Hauptplatz, die für innerortsrelevante Frequentierung sorgen. Durch den etwas weiter am Ortsrand liegenden V-Baumarkt können diese kleinen Einzelhändler, und auch die Gastronomie, durchaus von der Magnetwirkung des großen Baumarkts profitieren. Dies wurde auch in einer Langzeitstudie des Deutschen Verbands für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung sowie der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, die sich über 20 Jahre hinweg mit den Auswirkungen derartiger Ansiedlungen auf die innerörtliche Einzelhandelsentwicklung wissenschaftlich begleitet beschäftigt hat, entsprechend grundsätzlich bestätigt. Aufgrund der Gesamtaufstellung des Peitinger Ortskerns mit Einzelhandel, Gastronomie und ärztlichem Angebot, kann auch hier eine positive Entwicklung erwartet werden.

Zu 3:

Es wird davon ausgegangen, dass sich der Ziel- und Quellverkehr nicht ausschließlich durch den Ortskern Peiting bewegen wird, sondern sich vielmehr über die Umgehungsstraße bzw. die B23 von Richtung Rottenbuch nach Peiting aufteilen wird. Es ist sicherlich nicht davon auszugehen, dass die vorhandenen 200 Parkplätze täglich belegt werden. Es ist davon auszugehen, dass dies lediglich in Spitzenzeiten der Fall sein wird.

Zu 4:

Es ist richtig, dass sich der Ausbau des Zeißlerwegs sowie eine Linksabbiegespur auf die Ammergauer Straße für einen reibungslosen Zu- und Abfahrtsverkehr bereits in Planung befindet. Die Fertigstellung ist spätestens zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme des V-Baumarktes geplant.

Zu 5:

Über die Notwendigkeit des V-Baumarktes in Peiting können natürlich verschiedene Meinungen vertreten werden. Allerdings wurde das betreffende Grundstück bereits vom Marktgemeinderat seit längerer Zeit als Fläche für einen „großen Gewerbeinteressenten“ vorgesehen, die Verkehrsanbindung in unmittelbarer Nähe zur Umgehungsstraße Peiting/Schongau, sowie des Weiteren in unmittelbarer Nähe zu bereits vorhandenen Einkaufszentren des Lebensmittelbereichs, wird als positiv bewertet. Der Markt Peiting steht bereits in Verhandlungen mit Grundstückseigentümer, um adäquate Ersatzflächen für Gewerbetreibende anbieten zu können.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

**Abst.Ergebnis: 16 für
6 gegen den Beschluss**

20. Bürgereinwand

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs 1 BauGB nehme ich nach Sichtung der ausgelegten Unterlagen Stellung wie folgt:

1 Enormer Kaufkraftabzug von den ortsansässigen Gewerbetreibenden

Das geplante Sortiment des V-Baumarkts wird wie folgt beschrieben:

Bauen und Renovieren: Baustoffe, Fliesen und Bodenbeläge, Fenster, Türen & Treppen, Elektrobedarf, Malerbedarf

Garten und Freizeit: Pflanzen, Erden, Dünger, Pflanzenschutz, Pools und Camping, Grill und Kamin, Gartengeräte und Gartenmöbel

Bad und Sanitär: WCs, Duschen & Badewannen, Heizen und Warmwasser, Hochwertige Badmöbel, Trendige Badaccessoires, Sanitärinstallation

Werkzeuge und Maschinen: Werkstatt und Werkstatteinrichtung, Handwerkzeug, Elektrowerkzeug, Reinigungsmaschinen, Großmaschinen, Eisenwaren

Fahrrad und Auto: Fahrräder und Fahrradzubehör, Autopflege, Autoersatzteile- und werkzeuge, Autoaustattung, Motorradzubehör

Wohnen und Küche: Küchenmöbel, Möbel, Wohntextilien, Lampen und Leuchten, Smart Home, Reinigung und Bodenpflege

Gastronomie und „zusätzliche Partner“ Wie in den anderen V-Baumärkten soll es auch im Peitinger Baumarkt eine Bäckerei mit Cafe geben

Waschanlage Des Weiteren sind auch eine Waschstraße und Waschboxen in Planung. Von derlei Angeboten haben wir in Peiting bereits **drei**.

2 Starke Erhöhung des Verkehrsaufkommens

Die V-Markt-Gruppe fasst das Einzugsgebiet für den geplanten Baumarkt in Peiting von Reichling bis Halblech und von Bernbeuren bis Weilheim. In diesem Gebiet leben mehr als 100.000 Bürger. Ca. 1000 Kunden werden täglich auf 240 Parkplätzen im neuen V-Baumarkt erwartet, dazu kommen die Zuliefer-LKW und die Kunden für die Gastronomie und Waschanlage. Diese geplante Frequentierung wird den Verkehr in den betroffenen, ohnehin schon stark befahrenen Straßen (vor allem Meierstraße, Ammergauer Straße und Ramsauer Straße, Füssenener Straße und Schongauer Straße) stark erhöhen.

Keine reibungslose Verkehrsabwicklung wegen unzureichender Infrastruktur In der Projektplanung der V-Markt-Gruppe heißt es: „Die Zu- und Abfahrtmöglichkeiten vom Standort auf den Zeißlerweg ebenso wie die Straßenkapazität lassen eine reibungslose Verkehrsabwicklung erwarten.“ Laut Informationen aus dem Marktgemeinderat muss der Zeißlerweg, entgegen der Aussage in der Projektplanung, sehr wohl ausgebaut werden, da die vorhandene Straßenkapazität eben gerade keine reibungslose Verkehrsabwicklung zulassen wird.

3 Generationenverpflichtung; Gefährdung von Betriebsnachfolgern

Viele Gewerbetreibende und Einzelhändler haben in den letzten Jahren oder werden in den kommenden Jahren ihre Betriebe an die nächste Generation übergeben.

Dieser und der kommenden Generation wird mit der geplanten Marktdominanz der V-Markt-Gruppe die Chance auf den Erhalt und/oder Ausbau ihrer Betriebe genommen bzw. stark eingeschränkt.

4 Keine Notwendigkeit für einen weiteren Baumarkt

Im Umkreis von ca. 10 km um Peiting herum gibt es **bereits drei Baumärkte**. Vor diesem Hintergrund ist es nicht gerechtfertigt, das letzte, für Gewerbetreibende vor Ort geeignete „Filet-Grundstück“ der Marktgemeinde Peiting zulasten der zukünftigen Entwicklung der

Marktgemeinde und ihrer Bürger für einen **weiteren, überdimensionierten Baumarkt zu opfern, den keiner braucht.**

Abwägung:

Zu 1.

Dass keine zu hohe Kaufkraftabschöpfung stattfindet, wurde bereits durch die Regierung von Oberbayern festgestellt, in deren raumordnerischen Betrachtung grundsätzlich die Größe und Positionierung des Vorhabens als positiv erachtet wurden.

Es entsteht keinerlei Angebot, das es nicht auch schon in anderem Ausmaß in den Schongauer Baumärkten gäbe.

Zu 2.

Es wird davon ausgegangen, dass sich der Ziel- und Quellverkehr nicht ausschließlich durch den Ortskern Peiting bewegen wird, sondern sich vielmehr über die Umgehungsstraße bzw. die B23 von Richtung Rottenbuch nach Peiting aufteilen wird. Es ist sicherlich nicht davon auszugehen, dass die vorhandenen 240 Parkplätze täglich belegt werden. Es ist davon auszugehen, dass dies lediglich in Spitzenzeiten der Fall sein wird. Die zu erwartende Mehrbelastung wird sich im überschaubaren Rahmen halten.

Es ist richtig, dass sich der Ausbau des Zeißlerwegs sowie eine Linksabbiegespur auf die Ammergauer Straße für einen reibungslosen Zu- und Abfahrtsverkehr bereits in Planung befindet. Die Fertigstellung ist spätestens zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme des V-Baumarktes geplant.

Zu 3./4.

Über die Notwendigkeit des V-Baumarktes in Peiting können natürlich verschiedene Meinungen vertreten werden. Allerdings wurde das betreffende Grundstück bereits vom Marktgemeinderat seit längerer Zeit als Fläche für einen „großen Gewerbeinteressenten“ vorgesehen, die Verkehrsanbindung in unmittelbarer Nähe zur Umgehungsstraße Peiting/Schongau, sowie des Weiteren in unmittelbarer Nähe zu bereits vorhandenen Einkaufszentren des Lebensmittelbereichs, wird als positiv bewertet. Der Markt Peiting steht bereits in Verhandlungen mit Grundstückseigentümer, um adäquate Ersatzflächen für Gewerbetreibende anbieten zu können.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

**Abst.Ergebnis: 16 für
 6 gegen den Beschluss**

21. Bürgerinwand

(Dieses Schreiben ist insgesamt 4 x wortgleich eingegangen und wird hier als eine Stellungnahme aufgeführt.)

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs 1 BauGB nehme ich nach Sichtung der ausgelegten Unterlagen Stellung wie folgt:

1. Enormer Kaufkraftabzug von den ortsansässigen Gewerbetreibenden

Das geplante Sortiment des V-Baumarkts wird wie folgt beschrieben:

Bauen und Renovieren: Baustoffe, Fliesen und Bodenbeläge, Fenster, Türen & Treppen, Elektrobedarf, Malerbedarf

Garten und Freizeit: Pflanzen, Erden, Dünger, Pflanzenschutz, Pools und Camping, Grill und Kamin, Gartengeräte und Gartenmöbel

Bad und Sanitär: WCs, Duschen & Badewannen, Heizen und Warmwasser, Hochwertige Badmöbel, Trendige Badaccessoires, Sanitärinstallation

Werkzeuge und Maschinen: Werkstatt und Werkstatteinrichtung, Handwerkzeug, Elektrowerkzeug, Reinigungsmaschinen, Großmaschinen, Eisenwaren

Fahrrad und Auto: Fahrräder und Fahrradzubehör, Autopflege, Autoersatzteile- und werkzeuge, Autoaustattung, Motorradzubehör

Wohnen und Küche: Küchenmöbel, Möbel, Wohntextilien, Lampen und Leuchten, Smart Home, Reinigung und Bodenpflege

Gastronomie und „zusätzliche Partner“ Wie in den anderen V-Baumärkten soll es auch im Peitinger Baumarkt eine Bäckerei mit Cafe

geben, vermutlich auch einen Imbiss oder einen Schlüsseldienst, einen Friseur oder noch andere weitere "zusätzliche Partner", wie es auf der Internetseite der V-Markt- Gruppe heißt.

Waschanlage Des Weiteren sind auch eine Waschstraße und Waschboxen in Planung. Von derlei Angeboten haben wir in Peiting bereits **drei**.

Aus den Projektunterlagen geht hervor, dass die Kaufkraftbindungen in Peiting bei über 50% liegen soll, diese Kaufkraft fehlt dann bei den ortsansässigen Gewerbetreibenden.

2 Starke Erhöhung des Verkehrsaufkommens

Die V-Markt-Gruppe fasst das Einzugsgebiet für den geplanten Baumarkt in Peiting von Reichling bis Halblech und von Bernbeuren bis Weilheim. In diesem Gebiet leben mehr als 100.000 Bürger. Ca. 1000 Kunden werden täglich auf 240 Parkplätzen im neuen V-Baumarkt erwartet, dazu kommen die Zuliefer-LKW und die Kunden für die Gastronomie und Waschanlage. Diese geplante Frequentierung wird den Verkehr in den betroffenen, ohnehin schon stark befahrenen Straßen (vor allem Meierstraße, Ammergauer Straße und Ramsauer Straße, Füssenener Straße und Schongauer Straße) stark erhöhen.

3 Leerstand im Ortskern

Die Marktdominanz des geplanten Baumarkts wird die ortsansässigen Gewerbetreibenden massiv schwächen. Ein daraus resultierender zusätzlicher Leerstand im Ortskern ist, wie in manch anderen Kommunen (siehe auch Schongauer Altstadt und Peißenberger Ortskern), vorprogrammiert.

4 Keine reibungslose Verkehrsabwicklung wegen unzureichender Infrastruktur

In der Projektplanung der V-Markt-Gruppe heißt es: „Die Zu- und Abfahrtmöglichkeiten vom Standort auf den Zeißlerweg ebenso wie die Straßenkapazität lassen eine reibungslose Verkehrsabwicklung erwarten.“

Laut Informationen aus dem Marktgemeinderat muss der Zeißlerweg, entgegen der Aussage in der Projektplanung, sehr wohl ausgebaut werden, da die vorhandene Straßenkapazität eben gerade keine reibungslose Verkehrsabwicklung zulassen wird.

5 Generationenverpflichtung; Gefährdung von Betriebsnachfolgern

Viele Gewerbetreibende und Einzelhändler haben in den letzten Jahren oder werden in den kommenden Jahren ihre Betriebe an die nächste Generation übergeben.

Dieser und der kommenden Generation wird mit der geplanten Marktdominanz der V-Markt-Gruppe die Chance auf den Erhalt und/oder Ausbau ihrer Betriebe genommen bzw. stark eingeschränkt.

Dass der Markt Peiting gemäß der aktuellen Presseberichterstattung darüber hinaus neue Gewerbeflächen ausweisen möchte, ändert an dieser Marktdominanz und der damit einhergehenden Gefährdung der ortsansässigen Betriebe nichts.

6. Keine Notwendigkeit für einen weiteren Baumarkt

Im Umkreis von ca.10 km um Peiting herum gibt es **bereits drei Baumärkte**. Vor diesem Hintergrund ist es nicht gerechtfertigt, das letzte, für Gewerbetreibende vor Ort geeignete „Filet-Grundstück“ der Marktgemeinde Peiting zulasten der zukünftigen Entwicklung der Marktgemeinde und ihrer Bürger für einen **weiteren, überdimensionierten Baumarkt zu opfern, den keiner braucht.**

Abwägung:

Zu 1.

Dass keine zu hohe Kaufkraftabschöpfung stattfindet, wurde bereits durch die Regierung von Oberbayern festgestellt, in deren raumordnerischen Betrachtung grundsätzlich die Größe und Positionierung des Vorhabens als positiv erachtet wurden.

Es entsteht keinerlei Angebot, das es nicht auch schon in anderem Ausmaß in den Schongauer bzw. umliegenden Baumärkten gibt.

Zu 2.

Es wird davon ausgegangen, dass sich der Ziel- und Quellverkehr nicht ausschließlich durch den Ortskern Peiting bewegen wird, sondern sich vielmehr über die Umgehungsstraße bzw. die B23 von Richtung Rottenbuch nach Peiting aufteilen wird. Es ist sicherlich nicht davon auszugehen, dass die vorhandenen 200 Parkplätze täglich belegt werden. Es ist davon auszugehen, dass dies lediglich in Spitzenzeiten der Fall sein wird. Die zu erwartende Mehrbelastung wird sich im überschaubaren Rahmen halten.

Zu 3.

Leerstände sind aufgrund der Ansiedlung des V-Baumarktes aus Sicht der Verwaltung nicht zu erwarten.

Klein- und mittelständische Handwerksbetriebe, und vor allem auch Einzelhandelsbetriebe aus dem Gemeindegebiet und Ortszentrum Peiting, befürworten die Ansiedlung des Bau- und Heimwerkermarkts V-Baumarkt, da auch sie darin grundsätzlich einen wertvollen Magneten für Peiting und damit das gesamte Mittelzentrum sehen.

Beschluss Änderung Bebauungsplan:

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis von den eingegangenen Stellungnahmen und billigt dem vom Architekturbüro Hörner aus Schongau gefertigten Entwurf des Bebauungsplanes (Planteil, Textteil und Begründung) in der Fassung vom 15.09.2020. Die Verwaltung wird beauftragt das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Als bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen werden ausgelegt:

- Umweltbericht
- Bodengutachten
- Stellungnahme des Fachlichen Naturschutzes
- Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes

Abst.Ergebnis: 16 für
6 gegen den Beschluss

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Peiting, 16.09.2020
Marktverwaltung



Peter Osterrieder
Erster Bürgermeister

