



Ausfertigung

# MARKT PEITING

## 3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN “SONDERGEBIET AN DER B 23“

### ENTWURF BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den  
Geändert:

18.12.2015  
15.03.2016

#### Planung

ARCHITEKTURBÜRO  
HÖRNER  
Architektur und Stadtplanung  
Weinstraße 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/200116  
Fax: 08861/200419  
mail: [info@architekturbuero-hoerner.de](mailto:info@architekturbuero-hoerner.de)



### **3. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet an der B 23“ der Marktgemeinde Peiting**

#### **Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB**

##### **A.) Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Marktgemeinde Peiting besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan (RE vom 11.11.1983 – Nr. 422-4621.1-WM-19.1).

In seiner Sitzung am 12.04.2011 hat der Marktgemeinderat die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet an der B 23“ im Verfahren nach dem § 13a BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasste die Flurnummern:

2540 Teilfläche, 2548/1 Teilfläche, 579/30 Teilfläche (Ammergauer Straße), und eine Teilfläche von der Flurnummer 2538/3.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollte die Erweiterung des bestehenden V-Marktes ermöglicht werden. In gleicher Sitzung wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Anpassung der geplanten Erweiterung beschlossen.

Am 31.07.2012 hat der Marktgemeinderat die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet an der B 23“ als Satzung beschlossen.

Im September 2015 wurde durch die HERIMO Immobilien GmbH ein Tekturantrag zur Erweiterung des V-Marktes gestellt.

Einer Befreiung für die beantragten Baugrenzenüberschreitungen wurde seitens der Marktgemeinde nicht zugestimmt, da sicherzustellen ist, dass durch die geplante Überschreitung der Baugrenze im Westen, lärmtechnisch keine negativen Einflüsse auf das nahegelegene Wohngebiet entstehen.

Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan zu ändern.

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Die Erstellung des Planentwurfes erfolgt durch das Architekturbüro Hörner, Weinstraße 7, 86956 Schongau.

## **B.) Lage, Größe, Höhenentwicklung und Beschaffenheit des Baugebietes**

Lage, Größe, Höhenentwicklung und Beschaffenheit des Untergrundes bleiben gegenüber der rechtswirksamen Fassung des Bebauungsplanes unverändert.

## **C.) Geplante bauliche Nutzung:**

Durch die beantragte Baugrenzenüberschreitung entsteht eine Flächenmehrung um ca. 45 m<sup>2</sup>.

Durch eine innere Umorganisation ist geplant die Baumarktfäche um 137 m<sup>2</sup> zu erweitern.

Als Sortimentflächenenerweiterung sind folgende Flächen (Roteintrag) vorgesehen:

-Lebensmittel	1250 m <sup>2</sup>	
-Textil	325 m <sup>2</sup>	
-Schuhe	75 m <sup>2</sup>	
-Drogerie	400 m <sup>2</sup>	
-Haushaltswaren	365 m <sup>2</sup>	
-Blumen	60 m <sup>2</sup>	
-Brothaus	30 m <sup>2</sup>	
-Kassenzone, Saisonfläche		
-Windfang	149 m <sup>2</sup>	<b>2 654 m<sup>2</sup></b>
-Kleineisen	150 m <sup>2</sup>	
-Sanitär	250 m <sup>2</sup>	
-Holzsortiment	200 m <sup>2</sup>	
-Maschinen	130 m <sup>2</sup>	
-Werkzeuge	60 m <sup>2</sup>	
-Farben	70 m <sup>2</sup>	
-Elektro-Installation	70 m <sup>2</sup>	<b>930 m<sup>2</sup></b>
-Getränke	116 m <sup>2</sup>	<b>116 m<sup>2</sup></b>
<b>-GESAMT:</b>		<b>3 700 m<sup>2</sup></b>

Die Baumasse orientiert sich am bestehenden Gebäude und wird in gleicher Gestaltung weitergeführt.

## **D.) Ver- und Entsorgung, Erschließung**

Die Ver- und Entsorgung, sowie die Erschließung bleiben gegenüber der rechtswirksamen Fassung des Bebauungsplanes unverändert.

## **E.) Planänderungen**

Im Westen wurde die Baugrenze um 1,5 m, von 5,0 m auf 6,5 m, im Osten zwischen Tankstelle und Eingang um 3,0 m verschoben.

Unter 2.3 der textlichen Festsetzungen wurden die Sortimentsflächen (siehe Punkt C) um 137 m<sup>2</sup> erweitert.

Im Planteil wurde eine Fläche für einen Imbiss (Dönerverkauf etc.) festgesetzt.

Unter den Hinweisen Punkt C. Immissionsschutz wurde auf das ergänzende Schallgutachten der Hils Consult GmbH hingewiesen.

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes "Sondergebiet an der B 23" bleiben rechtswirksam.

## **F.) Umweltbericht / Grünordnung**

Der Umweltbericht und die Grünordnung bleiben gegenüber der rechtswirksamen Fassung des Bebauungsplanes unverändert.

## **G.) Immissionsschutz**

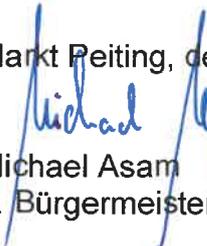
Durch das Ingenieurbüro Hils Consult wurde mit Bericht vom 14.12.2015 Nr: 13008\_gew\_gu02\_v2 eine schalltechnische Untersuchung mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens zur Erweiterung eines V-Marktes, Ammergauer Straße 60, 86971 Peiting wurde im Februar/April 2013 eine schalltechnische Untersuchung für den zukünftigen (Gesamt-)Betrieb erstellt. Die Umsetzung der seinerzeit geplanten Erweiterung wurde jedoch zurückgestellt, nunmehr wurde als Tektur 11/2015 mit Umplanung des Anlieferungsbereiches und Anpassung der Außenanlagen (u.a. 5 Pkw-Stellplätze anstelle der Imbiss-Bude) am 12.11.2015 die schalltechnische Situation neu beurteilt. Gemäß Bebauungsplan soll jedoch der Imbiss-Stand im Bereich der NO-Zufahrt erhalten bleiben, daher ist die schalltechnische Untersuchung vom 12.11.2015 entsprechend anzupassen.

Im Rahmen der Untersuchung ist gemäß § 22 BImSchG (nicht genehmigungsbedürftige Anlagen) nachzuweisen, dass an der benachbarten Wohnbebauung keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind, die nach dem Stand der Technik vermeidbar wären bzw. unvermeidbare Einwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Dabei werden die Schallimmissionen in der Nachbarschaft prognostiziert und anhand der TA Lärm in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans „Sondergebiet an der ehemaligen B 23“ der Gemeinde Peiting bzw. dessen 2. Änderung und Erweiterung schalltechnisch beurteilt. Die maximal zulässigen Immissionsrichtwertanteile (IRWA) basieren hierbei auf festgesetzten flächenbezogenen „immissionswirksamen“ Schalleistungspegeln gemäß o.g. Bebauungsplan. Die Beurteilung erfolgt tagsüber für einen regulären Werktag unter Volllast. Nachts finden keine Betriebstätigkeiten statt.

Es zeigt sich, dass bei Betrachtung der Zusatzbelastung durch den künftigen Betrieb sowohl die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm als auch die maximal zulässigen Immissionsrichtwertanteile (IRWA) eingehalten bzw. letztere um mehr als 2 dB(A) unterschritten werden. Nachts werden die gebietsspezifischen IRW der TA Lärm um mehr als 20 dB(A) bzw. die maximal zulässigen IRWA um mindestens 15 dB(A) durch den (ununterbrochenen) Betrieb der Kälteanlagen unterschritten.

Die zusätzliche Belastung durch den der Anlage zuzuordnenden An- und Abfahrverkehr führt lediglich zu einer geringfügigen Erhöhung des Beurteilungspegels auf umliegenden öffentlichen Verkehrswegen um max. 0,5 dB(A), jedoch zu einer weitergehenden Überschreitung der gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerte (IGW) nach 16.BImSchV, die im Wesentlichen auf die bereits vorhandene Belastung durch öffentlichen Straßenverkehr zurückzuführen ist. Aufgrund des hohen bestehenden Verkehrsaufkommens ist darüber hinaus von einer unmittelbaren Durchmischung der beiden Verkehrsanteile auszugehen.

Markt Peiting, den  
  
Michael Asam  
1. Bürgermeister



Aufgestellt: 18.12.2015  
Geändert: 15.03.2016