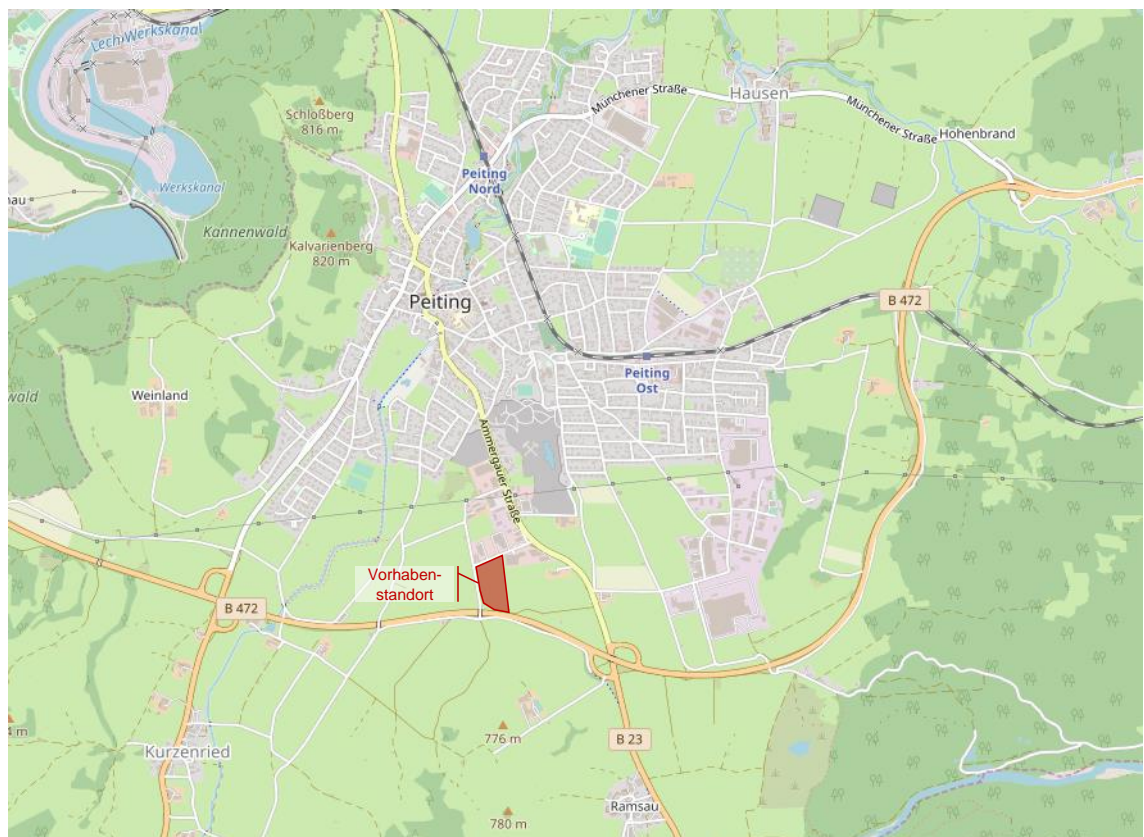


Herimo Immobilien Georg Jos. Kaes V-BAUMARKT

Projektunterlagen für die landesplanerische Überprüfung zur Ansiedlung eines Baumarktes mit Gartenmarkt am Zeißlerweg in 86971 Peiting

Projektträger:
Herimo Immobilien GmbH & Co. KG / Georg Jos. Kaes GmbH
Am Ring 15
87665 Mauerstetten



Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org/copyright).

Mauerstetten, den 12.11.2019

Inhaltsverzeichnis

1	Projektträger und Angaben zum Vorhaben	3
1.1.	Projektträger und Vorhabenbeschreibung.....	3
1.2.	Standort des Vorhabens	3
1.3.	Plan- und Flächenkonzept.....	4
1.4.	Sortimentszusammensetzung und Flächengestaltung des geplanten Bau- und Gartenmarktes	5
1.5.	Einordnung des geplanten Bau- und Gartenmarktes in die städtebaulichen Ziele des Marktes Peiting	7
2	Einzugsgebiet und Umsatzerwartung des geplanten Bau- und Gartenmarktes	9
2.1.	Projekteinzugsbereich	9
2.2.	Umsatzerwartung.....	14
3	Lage des Vorhabens	15
3.1.	Großräumliche Einordnung	15
3.2.	Kleinräumliche Einordnung.....	16
3.3.	Städtebauliche Einordnung des Vorhabenstandortes	17
4	Verkehrliche Erschließung	18
5	Zusammenfassung	20
6	Anhang.....	21
	Anlage 1: Gemeinden mit Einwohnerzahlen im Projekteinzugsbereich des geplanten Bau- und Gartenmarktes in Peiting	21
	Anlage 2: Übersichtslageplan (Orts-/Stadtplan)	22
	Anlage 3: Lageplan im Maßstab 1:2500.....	23

1 Projektträger und Angaben zum Vorhaben

1.1. Projektträger und Vorhabenbeschreibung

Die Herimo Immobilien GmbH & Co. KG, Am Ring 15, 87665 Mauerstetten plant die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes (V-Baumarkt) mit angegliederter Waschstraße sowie Waschboxen und 240 ebenerdigen Parkplätzen in 86971 Peiting. Betreiber des geplanten Bau- und Gartenmarktes ist die Georg Jos. Kaes GmbH, Am Ring 15, 87665 Mauerstetten.

1.2. Standort des Vorhabens

Der Standort des Vorhabens befindet sich im Süden des Kernortes des Marktes Peiting am Zeißlerweg, Flurst.-Nrn. 2533. Die Grundstücksfläche des geplanten Bau- und Gartenmarktes beträgt 28.188 m².

Lageplan des geplanten Bau- und Gartenmarktes (V-Baumarkt)



Quelle: Eisele Architekten,
Beethovenstraße 7,
87435 Kempten

1.3. Plan- und Flächenkonzept

Für den geplanten Bau- und Gartenmarkt ist ein Neubau mit einer Brutto-Geschossfläche von ca. 11.310 m² (Brutto-Verkaufsfläche plus Nebenräume und Lager) vorgesehen. Die ungewichtete Brutto-Verkaufsfläche des geplanten Bau- und Gartenmarktes soll ca. 8.016 m² betragen. Hiervon entfallen auf den Baumarkt in geschlossener Halle ca. 5.379 m², auf den Gartenmarkt in Warm- und Kalthalle ca. 2.137 m² sowie im überdachten Freiverkauf ca. 500 m². Gewichtet nach Flächendefinition des BHB¹ (Handelsverband Heimwerken, Bauen und Garten e.V.) ergibt sich daraus eine Brutto-Verkaufsfläche des geplanten Bau- und Gartenmarktes von ca. 7.766 m².

Flächenkonzeption V-Baumarkt (Verkaufsflächen in m²)

	Baumarkt	Gartenmarkt	Gesamt-Verkaufsfläche
ungewichtete Flächen			
geschlossene Halle (warm oder kalt)	5.379	2.137	7.516
überdachte Freiflächen	---	500	500
gesamt ungewichtet	5.379	2.637	8.016
gewichtete Flächen nach BHB¹			
geschlossene Halle (warm oder kalt)	5.379	2.137	7.516
überdachte Freiflächen (50%)	---	250	250
gesamt gewichtet	5.379	2.387	7.766
gewichtete Flächen nach BHB¹, nach Bedarfsgruppen differenziert			
gewichtete Summe der Verkaufsflächen – Sortimente des sonstigen Bedarfs (= Kernsortimente)	5.009	2.109	7.118
gewichtete Summe der Verkaufsflächen – Sortimente des Innenstadtbeararfs (= Randsortimente)	370	278	648
gesamt gewichtet	5.379	2.387	7.766

¹ Die Flächengewichtung erfolgte nach der Definition des BHB (Handelsverband Heimwerken, Bauen und Garten e.V.) (vgl. <http://www.bhb.org>)

1.4. Sortimentenzusammensetzung und Flächengestaltung des geplanten Bau- und Gartenmarktes

Die Sortimentsstruktur der gewichteten Verkaufsflächen des geplanten Bau- und Gartenmarktes setzt sich folgendermaßen zusammen:

**Sortimentsstruktur der Flächen V-Baumarkt
(gewichtete Verkaufsflächen in m² nach BHB¹)**

Flächenplan V-Baumarkt gewichtete Flächen nach BHB ¹	Gesamtverkaufsfläche	Sortimente des Innenstadtbedarfs	Sortimente des sonstigen Bedarfs	nicht-innenstadtrelevante Sortimente
Baumarktbereich				
Holz inkl. Zuschnitt	750	---	750	---
Sanitär	550	---	550	---
Bauelemente	300	---	300	---
Baustoffe	650	---	650	---
Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbeläge, Ausstattung	529	---	529	---
Werkzeug, Eisen	450	---	450	---
Autozubehör	150	---	150	---
Elektroinstallation, -zubehör	100	---	---	100
Lampen, Leuchten	280	---	---	280
Mitnahmemöbel/Zubehör	600	---	600	---
Rad/Zubehör	150	---	---	150
Abfall, Großkunststoff, Putzeimer/-waren	200	---	200	---
Kleben, Basteln, Organisation	90	90	---	---
Arbeitsschuhe, Overalls, Gummistiefel, Arbeitshosen und -jacken	90	90	---	---
Freizeit/Camping	190	190	---	---
Baumarktwerbung/-ausstellflächen für Sanitär, Bauelemente, Baustoffe, Farben, Holz, Werkzeug, Autozubehör	300	---	300	---
Zwischensumme Baumarkt	5.379	370	4.479	530

Flächenplan V-Baumarkt gewichtete Flächen nach BHB ¹	Gesamtverkaufsfäche	Sortimente des Innenstadtbedarfs	Sortimente des sonstigen Bedarfs	nicht-innenstadtrelevante Sortimente
Gartenmarktbereich				
Gartengeräte, Zimmer- und Kübelpflanzen, Dünger, Pflanzenschutzmittel, Töpfe	1.109	---	1.109	---
Gartenaccessoires, Dekoartikel	278	278	---	---
Erde, Steine, Holz, Zäune, Blumenkübel für Außenbereich, Stauden, Obstgehölze	1.000		1.000	---
Zwischensumme Gartenmarkt	2.387	278	2.109	---
Gesamtsumme Bau- und Gartenmarkt	7.766	648	6.588	530

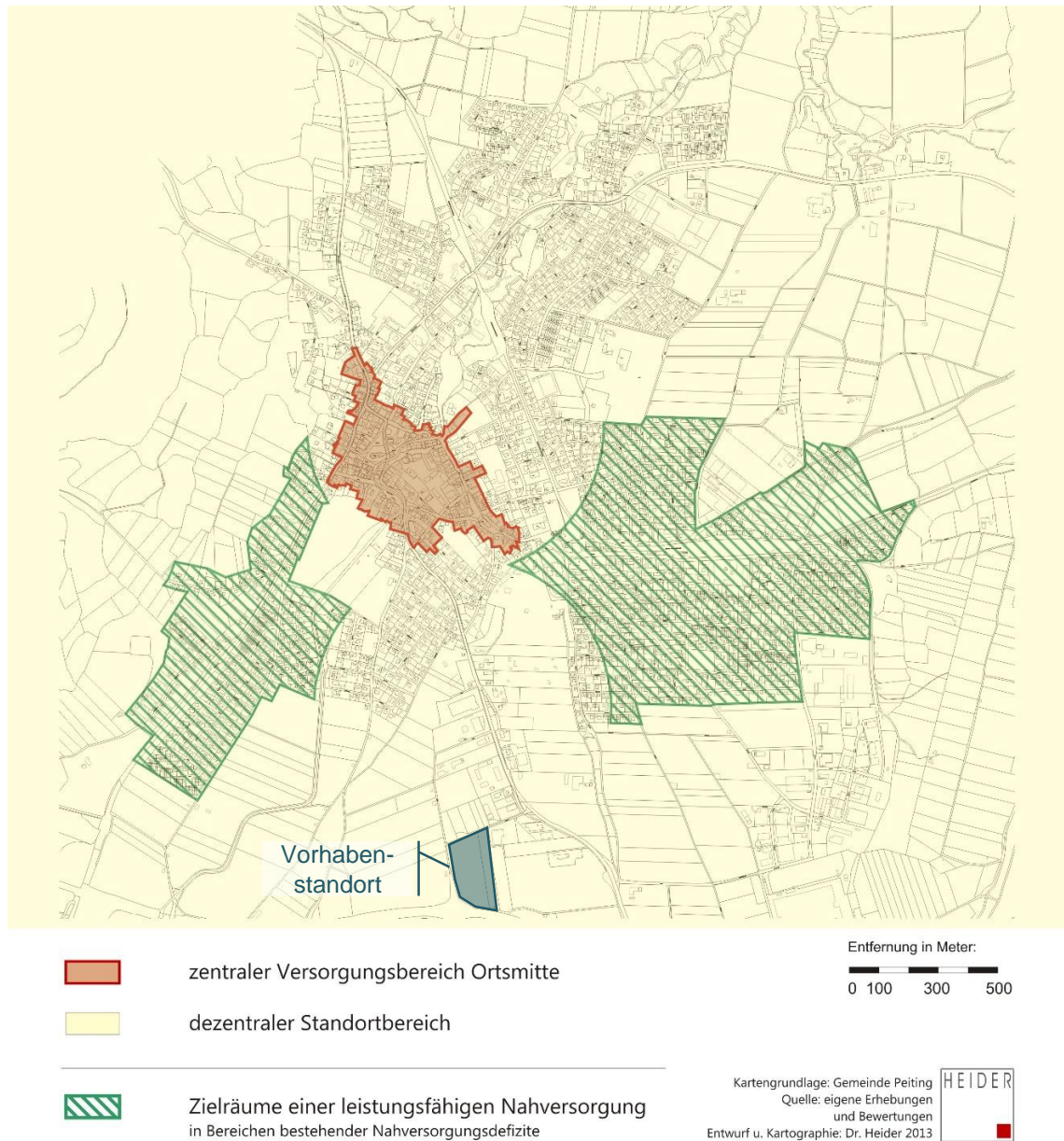
1.5. Einordnung des geplanten Bau- und Gartenmarktes in die städtebaulichen Ziele des Marktes Peiting

Die städtebaulichen Entwicklungsziele des Marktes Peiting im Einzelhandel sind im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2014 im dortigen Standort-/Zentrenkonzept definiert. Entsprechend dieser Festsetzungen befindet sich der Standort des Vorhabens im sog. 'dezentralen Standortbereich' außerhalb des 'zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte' (vgl. nachfolgende Karte). Der 'dezentrale Standortbereich' als 'Randzone des Einzelhandels' dient speziell zur Ansiedlung 'nicht-ortsmittenrelevanter Sortimente bzw. von Betrieben mit 'nicht-innenstadtrelevantem Hauptsortiment'; "... *Die Randzone des Einzelhandels eignet sich aus städtebaulicher Sicht speziell für Einzelhandelsbetriebe, die nur eingeschränkt für den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte attraktiv sind, da z.B. Kopplungseffekte mit anderen Einzelhandelsbetrieben deutlich nachrangig sind und die angebotenen Güter i.d.R. nur mit dem Pkw transportiert werden können. Möbelanbieter / Küchenstudios, Teppich-/Bodenbelagsanbieter, Autofachmärkte und Baumärkte können als wichtige Beispiele von Einzelhandelsbetrieben ohne größere Ortsmittenrelevanz genannt werden.*" (aus: Markt Peiting (2014): Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept, S. 127).

Die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes entspricht demnach den städtebaulichen Zielen des Marktes Peiting, da die relevanten Hauptsortimente – also v.a. Bauelemente/-stoffe, Sanitär, Holz inkl. Zuschnitt, Farben/Lacke/Tapeten/Bodenbeläge, Werkzeug/Eisen, Autozubehör, Installation/Lampen/Leuchten/Batterie, Pflanzen und Zubehör, Düngemittel, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenmaschinen und -werkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, u.ä. – gemäß Sortimentsliste 'Ortsmittenrelevanz Peiting' als nicht-ortsmitten-/innenstadtrelevant eingestuft bzw. einzustufen sind. Ortsmitten-/innenstadtrelevante Randsortimente (wie Arbeitskleidung, Dekoartikel oder Gartenaccessoires) sind sowohl bei Bau- als auch bei Gartenmärkten marktüblich, sie weisen einen funktionalen Bezug zum Hauptsortiment auf und sind aus wirtschaftlicher und kundenbezogener Sicht klarer Bestandteil eines Bau- und Gartenmarktes. Es entsteht durch ortsmitten-/innenstadtrelevante Randsortimente kein Widerspruch zu den Aussagen des Standortkonzeptes.

Die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes entspricht den städtebaulichen Zielen des Marktes Peiting.

Standortkonzept des Marktes Peiting (inkl. Vorhabenstandort)



Quelle: Markt Peiting (2014): Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept; Eintrag des geplanten Bau- und Gartenmarktes Dr. Heider 2019.

2 Einzugsgebiet und Umsatzerwartung des geplanten Bau- und Gartenmarktes

2.1. Projekteinzugsbereich ²

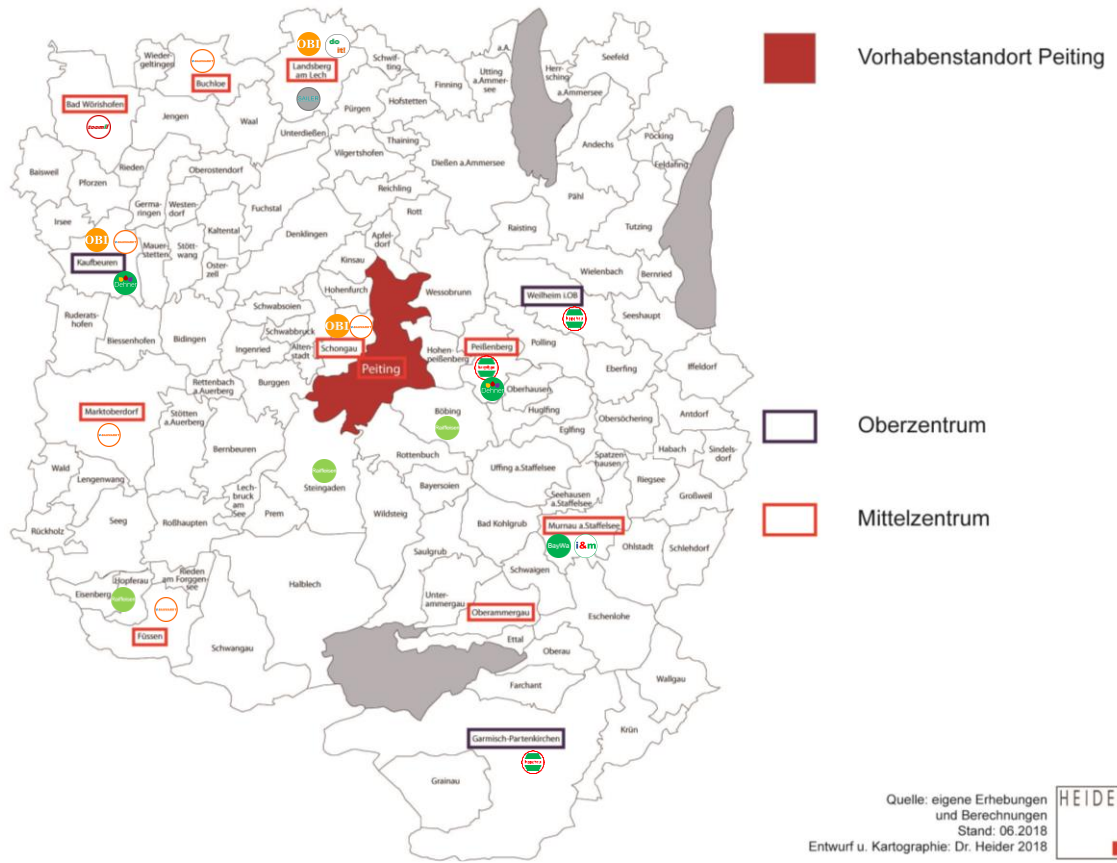
Erreichbarkeit, Einkaufsattraktivität und Wettbewerbsbeziehungen zwischen Einzelhandelsstandorten stellen die wesentlichen Dimensionen für Einkaufsorientierungen und die entscheidenden Kriterien zur Ausformung eines projektspezifischen Einzugsgebietes. Angesichts der Sortimentsstruktur bei Bau-/Gartenmärkten, stellt die pkw-bezogene Entfernung das entscheidende Erreichbarkeitsmoment der Einkaufsorientierung dar. Unter den vorliegenden Rahmenbedingungen der Standort- und Wettbewerbssituation am Vorhabenstandort ist für den Vorhabenstandort aufgrund des ländlich strukturierten Raumes bzw. auch der vorliegenden Wettbewerbsdichte von relativ hohen Zeit-Wege-Distanzen auszugehen, welche potenzielle Kunden bereit sind für einen Einkauf im geplanten Bau-/Gartenmarkt in Kauf zu nehmen. Dies gilt umso mehr, wenn man die leistungsfähige und aktuellen Marktbedürfnissen entsprechende Größe des Vorhabens sowie die vergleichsweise hohe Beliebtheit des Betreibers 'V-Markt' in der Region und dessen Erfahrungen und Ausrichtung der Märkte auf die regionalen Bedürfnisse des ländlichen Raumes, berücksichtigt.

Die Prognose, inwieweit unter den bestehenden Ausgangsbedingungen durch die Verkaufsflächen- und Sortimentsattraktivität des Bau- und Gartenmarkt-Vorhabens Peiting eine Einkaufsorientierung auf das geplante Vorhaben zu erwarten ist, erfolgte einzelgemeindlich. In den für jede Gemeinde zu ermittelnden Prognosewert flossen folgende Determinanten, welche die Einkaufsbeziehungen und damit die aus Vorhabensicht erfolgenden Einzugsgebietsorientierungen bestimmen, ein:

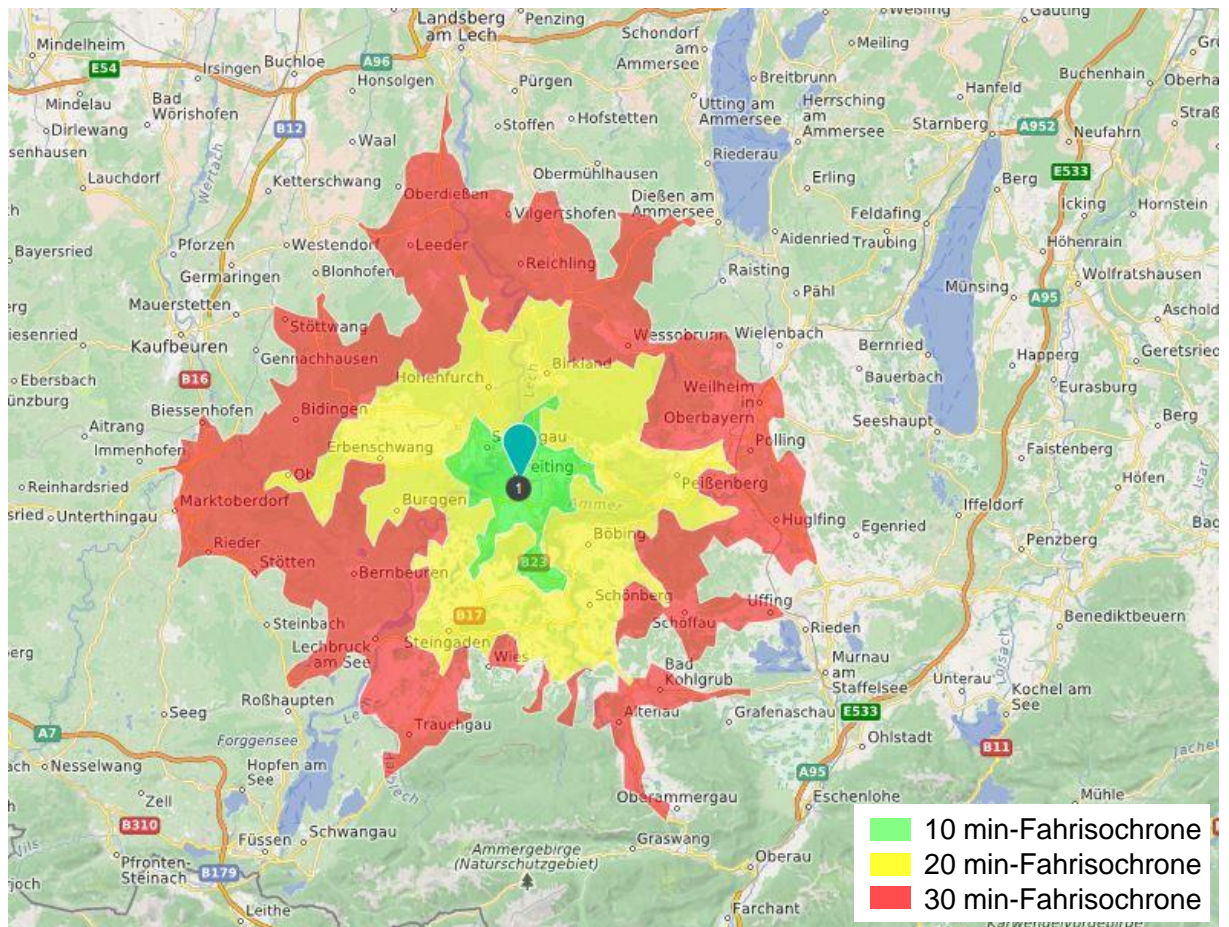
- ▶ die Einkaufsattraktivität des Bau-/Gartenmarkt-Vorhabens in Peiting, gemessen an der Verkaufsflächenveränderung im Standortgefüge und der Attraktivität des Betreibers V-Markt
- ▶ die Wettbewerbssituation, gemessen an den sortimentspezifischen Ausbauständen
- ▶ die Zeit-Wege-Beziehungen der Einwohner im durch sich überschneidende Einzugsgebiete geprägten Verflechtungsraum, gemessen an den Zeit-/Wegedistanzen (Pkw) und der Erreichbarkeitsgunst im bestehenden Straßennetz.

² Kap. 2.1 n.: Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH: 'Gutachterliche Stellungnahme zur Vorklärung der landesplanerischen Zulässigkeit eines Bau- und Gartenmarktes an der Ammergauer Straße – Projekteinzugsgebiet und Verkaufsfläche' vom 15.07.2019

Bau- und Gartenmärkte in der Region



Zeit-/Wegedistanzen (Pkw) des geplanten Bau- und Gartenmarktes in Peiting



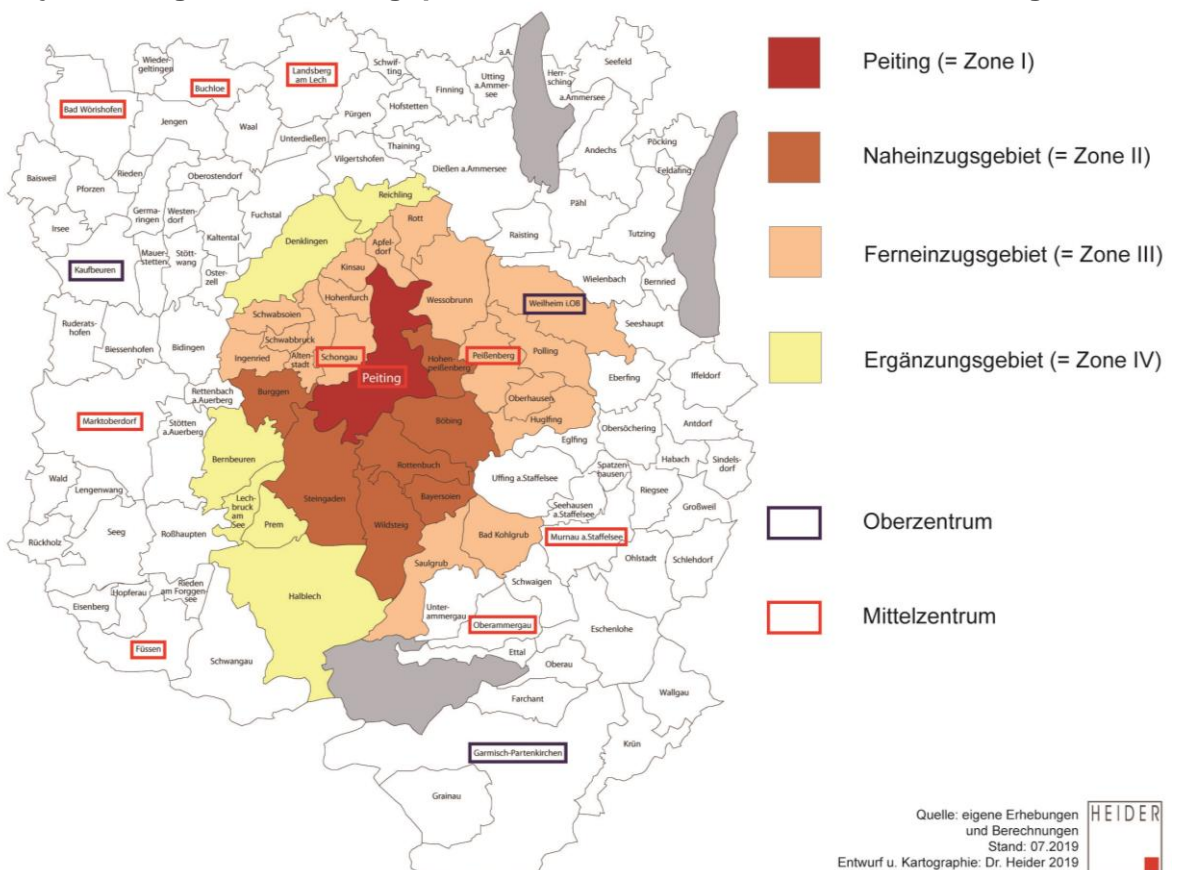
Quelle: Service @ openrouteservice.org | Map data © OpenStreetMap contributors, Bearbeitung: Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 2019.

Die Feststellung der Untergrenze der Kaufkraftbindung durch ein Vorhaben, ab welcher eine Gemeinde zu einem Projekteinzugsbereich gezählt werden kann, findet weder in Wissenschaft noch Praxis eine verlässliche Klärung. Eine gängige Größe, welche besonders bei gesamtgemeindlichen Standort- und Marktuntersuchungen Verwendung findet, liegt bei 10 Prozent. Bei diesem Wert ist eine Zuordnung einer Gemeinde zu einem Einzugsgebiet klar erkennbar. Unter den in der Realität bei Großanbietern des Einzelhandels bei Waren des längerfristigen Bedarfes sich durchgängig überschneidenden Einzugsgebieten ist dieser Wert jedoch kritisch zu bewerten. Bei einer alleinigen Berücksichtigung der Umsatzpotenziale aus Gemeinden mit deutlicher Zuordnung auf einen Standort werden einzelbetrieblich erzielte/erzielbare Streuumsätze nicht berücksichtigt, welche bei hoher Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit eines Vorhabens/Anbieters ebenfalls erhebliche Kaufkraftzuflüsse bedeuten. Angesichts vorliegender Erfahrungen mit Einzugsgebieten von Bau-/Gartenmärkten können daher bei vielfach sich überlagernden Projekteinzugsbereichen 5 Prozent Kaufkraftbindung aus einer Gemeinde als Untergrenze einer Zuordnung eines Herkunftsortes zu einem Projekteinzugsbereich angenommen werden. D.h. 5 Prozent oder mehr der Kaufkraft, welche den Einwoh-

nen einer Gemeinde pro Jahr für Ausgaben bei Bau- und Gartenmärkten zur Verfügung stehen, würden im Projekt umgesetzt und die jeweilige Gemeinde wäre somit dem Projekteinzugsbereich zuzuordnen.

Der Projekteinzugsbereich des geplanten Bau- und Gartenmarktes in Peiting erstreckt sich, unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage, maximal bis zu einer 30 min-Fahrdistanz (Pkw). In westlicher und südwestlicher Richtung ergibt sich durch die Lage attraktiver V-Baumärkte in Marktoberdorf und Füssen sowie regional auf die dortigen Allgäuer Einkaufsstädte ausgerichtete Grundorientierungen im Einkaufsverhalten eine erkennbar geringere Ausstrahlungs- und Anziehungskraft, das zu erwartende Einzugsgebiet des Vorhabens ist in diese Richtungen entsprechend weniger weit ausgeprägt. In nördlicher Richtung erfolgt durch das aus Einzelhandelssicht sehr attraktive Landsberg am Lech und der Zugehörigkeit der dortigen Gemeinden zum Landkreis Landsberg am Lech, mit ausgeprägter Grundorientierung auf Landsberg am Lech, ebenfalls eine merkliche Beschränkung des Einzugsbereiches.

Projekteinzugsbereich des geplanten Bau- und Gartenmarktes in Peiting



Der prognostizierte Projekteinzugsbereich umfasst, neben der Standortgemeinde Peiting, noch eine Vielzahl umliegender Gemeinden, die als Teil sich überschneidender Einzugsgebiete mehrerer Wettbewerbsbetriebe zum Einzugsgebiet des in Peiting geplanten, vergleichsweise großen und attraktiven/anziehungsstarken Bau- und Gartenmarktes zu rechnen sind (siehe obige Karte; Einzelaufstellung s. Anhang, Anlage 1).

Die prognostizierte Kaufkraftbindung der sortimentspezifischen Kaufkraft für Bau- und Gartenmärkte aus den Gemeinden des Projekteinzugsbereiches für das Vorhaben beträgt

aus Zone I: > 50 Prozent

aus Zone II: 21 – 50 Prozent

aus Zone III: 5 – 20 Prozent

In den Gemeinden des Projekteinzugsbereiches leben ca. 100.848 Einwohner³.

Hinzu kommen noch 6 Gemeinden mit 13.696 Einwohnern in einem ergänzenden Einzugsgebiet, wo zwar noch eine merkliche Kaufkraftorientierung auf das Vorhaben erwartet wird, allerdings wo die prognostizierte Kaufkraftbindung der sortimentspezifischen Kaufkraft für Bau- und Gartenmärkte aus diesen Gemeinden knapp unter 5% Prozent liegt, so dass diese Gemeinden nicht mehr zum Projekteinzugsbereich gerechnet werden.

Der Projekteinzugsbereich des geplanten Bau- und Gartenmarktes umfasst mit Peiting als Standortgemeinde 25 Gemeinden des Umlandes. Insgesamt leben im Projekteinzugsbereich ca. 100.848 Personen.

³ Einwohnerzahlen lt. Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand: 31.12.2018.

2.2. Umsatzerwartung

Baumärkte weisen unter Berücksichtigung entsprechender Zahlen aus den 'Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017' eine Flächenproduktivität von 1.000-2.000 €/m² Verkaufsfläche auf, bei Gartencentern sind es ca. 900-1.500 €/m² Verkaufsfläche.

Aufgrund der projektierten Größe des in Peiting geplanten Bau- und Gartenmarktes, der relativ dünnen Bevölkerungsdichte im ländlich geprägten Einzugsgebiet sowie auch der im Vergleich zu den deutschlandweit tätigen Filialisten im Bau-/Gartenmarktbereich (u.a. Hornbach, Bauhaus, Globus, Obi etc.) niedrigeren Skaleneffekten des ausschließlich in Südbayern bzw. speziell im Allgäu tätigen Betreibers V-Baumarkt⁴ ist beim zu untersuchenden Betrieb anzunehmen, dass sich die zu erwartende Flächenproduktivität tendenziell im unteren Bereich der brachenüblichen Spannen bewegen wird.

Die vorliegende Umsatzkalkulation, basierend auf Markt- und Wettbewerbsbedingungen sowie Erfahrungen mit vergleichbaren Standorten, wird ein realistischerweise zu erreichender, durchschnittlicher Flächenumsatz (Bau- und Gartenmarktbereich) von ca. 1.200 €/m² Verkaufsflächen für den geplanten V-Baumarkt erwartet. So errechnet sich bei der projektierten Verkaufsfläche von gesamt ca. 7.776 m² folgender Soll-Umsatz:

$$\begin{aligned} \text{Verkaufsfläche Vorhaben} \times \text{Umsatz je m}^2 \text{ Verkaufsfläche} &= \text{Soll-Umsatz} \\ 7.776 \text{ m}^2 \times 1.200 \text{ €/m}^2 &= \text{ca. } 8,96 \text{ Mio. €} \end{aligned}$$

Im geplanten Bau- und Gartenmarkt ist perspektivisch von einem jährlichen Gesamtumsatz von ca. 8,96 Mio. € auszugehen.

⁴ V-Baumarkt verfügt über lediglich zwölf Filialen, regional auf Südbayern konzentriert.

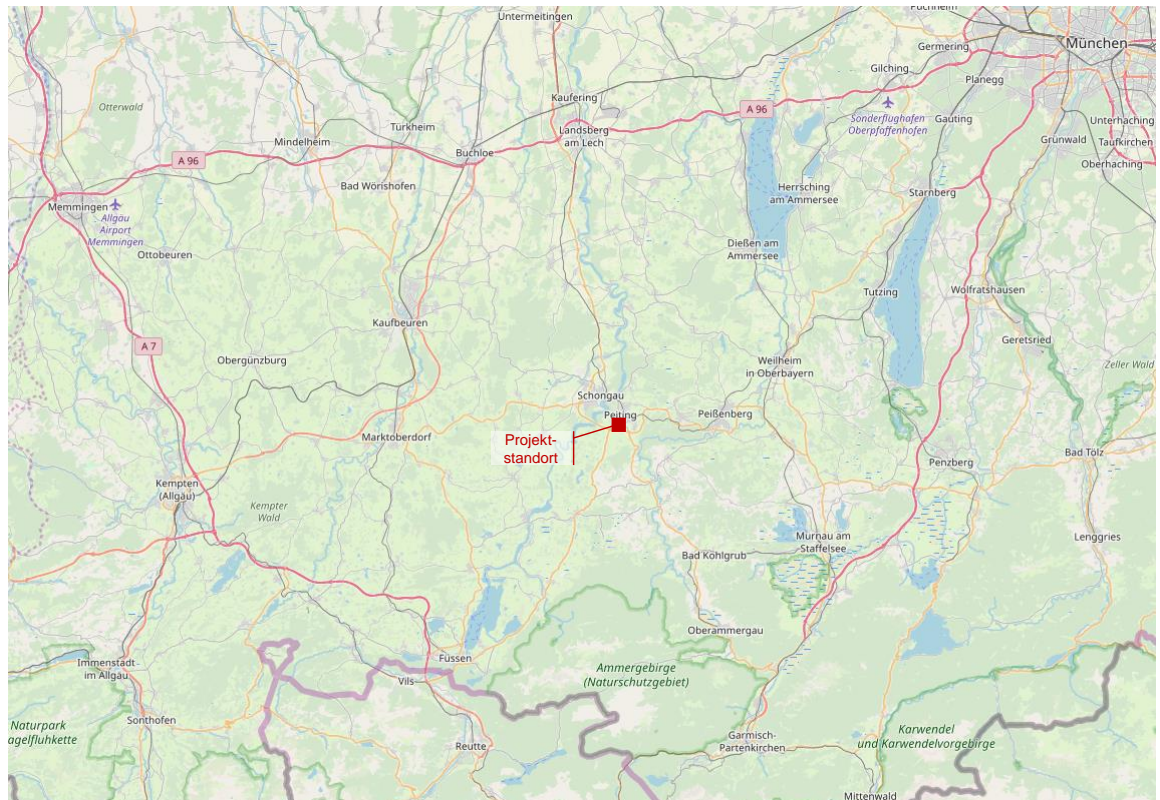
3 Lage des Vorhabens

3.1. Großräumliche Einordnung

Der Planstandort des projektierten Bau- und Gartenmarktes liegt im südlichen Randbereich des Kernortes Peiting. Peiting ist ein Markt im oberbayerischen Landkreis Weilheim-Schongau und weist laut Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik derzeit (Stand: 31.12.2018) ca. 11.440 Einwohner auf. Aus raumordnerischer / landesplanerischer Sicht ist Peiting als Mittelzentrum (Zentraler Doppelort mit Schongau) eingestuft, demnach hat Peiting nicht nur eine lokale, sondern auch eine überörtliche Versorgungsfunktion zu erfüllen.

Peiting liegt am Schnittpunkt der Bundesstraßen B17, B23 und B472 und ist über diese an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die Bundesautobahn A96 (München – Passau) ist über Landsberg am Lech schnell zu erreichen; auch die Bundesautobahnen A8 und A95 sind über die bestehenden Bundesstraßen anfahrbar. Die Anbindung an den Schienenverkehr wird durch die Lage an der Eisenbahnstrecke Weilheim – Schongau gewährleistet. Die Busse des Regionalverkehrs Oberbayern (RVO) verbinden Peiting mithilfe verschiedener Linien mit der Region und sichern so eine angemessene regionale Erschließung im ÖPNV.

Lage des Vorhabens in der Region



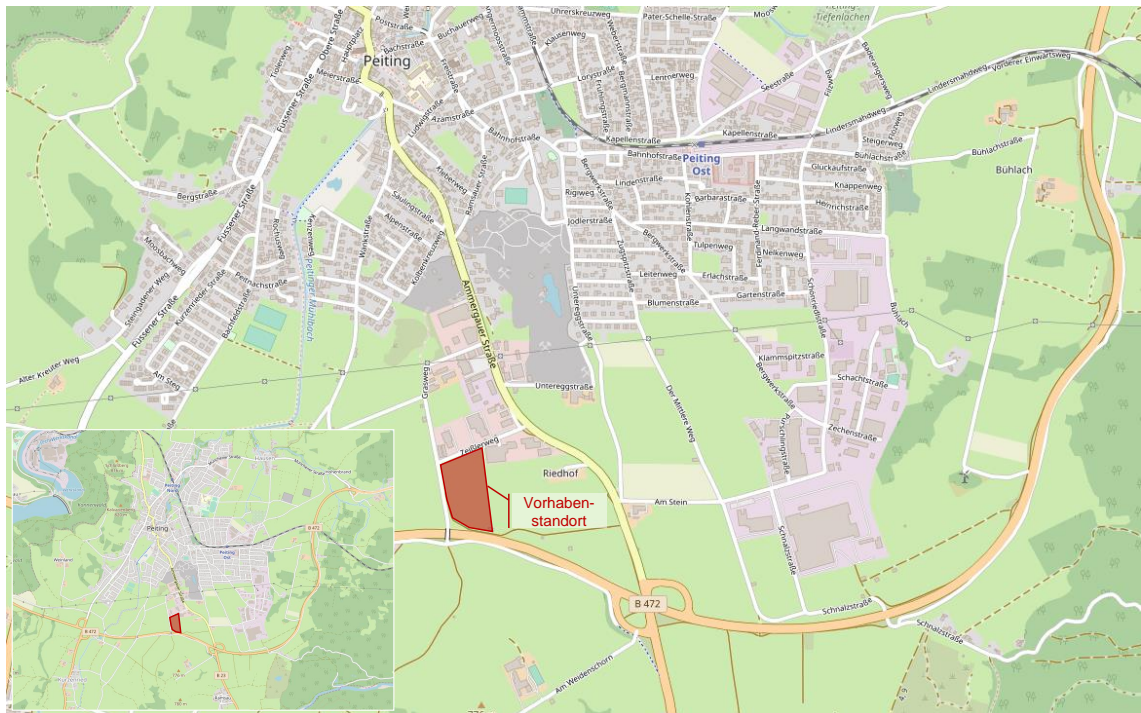
Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org/copyright); Bearbeitung: Dr. Heider, 2019.

3.2. Kleinräumliche Einordnung

Der Planstandort des Vorhabens befindet sich in einem neu zu schaffenden Sondergebiet (SO) i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO südlich des Zeißlerwegs und östlich des Graswegs, angrenzend an das bestehende "Gewerbegebiet Zeißlerweg". Derzeit wird das Projektareal noch landwirtschaftlich genutzt. Das "Gewerbegebiet Zeißlerweg" ist Teil, bzw. steht im räumlichen Zusammenhang zu den Gewerbegebieten entlang der Ammergauer Straße im Süden Peitings.

Über den Zeißlerweg ist der Planstandort an die unweit östlich gelegene Ammergauer Straße angebunden, welche ein zentrale Zufahrts- und Erschließungsstraße nach Peiting, aus südlicher Richtung kommend, darstellt. Durch die unmittelbare Anbindung der Ammergauer Straße an das Bundesstraßenkreuz B472/B23 besteht darüber hinaus auch eine gute Anbindung an die Region.

Lage des Vorhabens im Gemeindegebiet Peiting



Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org/copyright); Bearbeitung: Dr. Heider, 2019.

Der Planstandort grenzt im Norden an bestehende Gewerbebetriebe an. Während die unmittelbar benachbarten Gewerbebetriebe nicht aus dem Einzelhandelsbereich stammen – u.a. sind dort ein Busunternehmen und ein Ausrüstungsverleih angesiedelt – sind weiter nördlich im Gewerbegebiet in ca. 250 bis 500 Meter Entfernung auch Einzelhandelsbetriebe ansässig (v.a. Aldi, Kik, V-Markt Verbrauchermarkt). Aus Einzelhandelssicht ist der Planstandort als Solitärstandort einzustufen. Nördlich und nordwestlich der gewerblichen Nutzungen entlang der Ammergauer Straße sowie auf der Ostseite der Ammergauer Straße beginnt in ca. 500 Meter Entfernung Wohnbebauung. Das östlich benachbarte Grundstück am Zeißlerweg wird gewerblich genutzt, südlich und westlich des Planstandortes ist,

abgesehen von einzelnen landwirtschaftlichen Betrieben, im Wesentlichen durch Acker- bzw. Grünflächen geprägt. Unmittelbar südlich des Planstandortes verläuft die B472, eine direkte Zufahrt zum Planstandort ist nicht vorgesehen; das Vorhaben sieht dort Ausgleichsflächen vor.

3.3. Städtebauliche Einordnung des Vorhabenstandortes

Der Standort des geplanten Bau- und Gartenmarktes liegt südlich des Zeißlerwegs im südlichen Randbereich des Kernortes Peiting. Er schließt direkt an den Siedlungszusammenhang des Hauptort Peitings an bzw. befindet sich aufgrund der bereits östlich zum Standort situierten Gewerbenutzungen innerhalb des Siedlungszusammenhanges.

Um als städtebaulich integriert eingestuft werden zu können, muss der Vorhabenstandort ...

- ▶ innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt daran angrenzend – falls es sich um den Hauptort der jeweiligen Gemeinde handelt – liegen,
- ▶ über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und
- ▶ eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen

Der Vorhabensstandort grenzt im Norden und Osten an bestehende Gewerbebetriebe der Gewerbe-/Sondergebietsflächen im Umfeld der Ammergauer Straße und damit an den baulich verdichteten Siedlungszusammenhang des Kern-/Hauptortes Peiting an. Der bewohnte Siedlungsbereich Peitings beginnt ca. 550 bis 600 Meter vom Vorhabenstandort entfernt, wesentliche Wohnanteile im direkten Standortumfeld sind damit nicht vorhanden.

fußläufiger Einzugsbereich

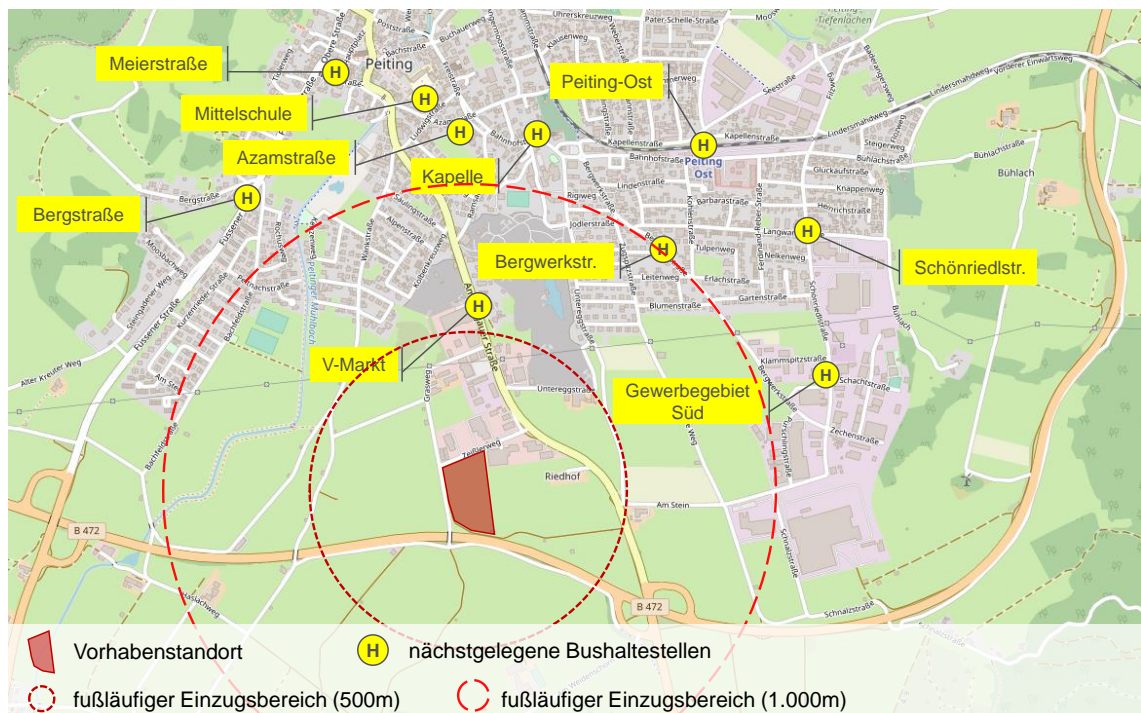
Der Planstandort ist ab ca. 550 bis 600 Meter von sich zunehmend verdichtender Wohnbebauung entfernt (vgl. hierzu auch nachfolgende Karte). Von dort ist der Standort über die Ammergauer Straße und den Zeißlerweg, fußläufig zu erreichen.⁵ Nichtsdestotrotz ist der Planstandort hauptsächlich als Pkw-orientiert einzustufen.

⁵ Basierend auf diesen Untersuchungen und der Mehrheit der hierzu dem Verfasser bekannten Einschätzungen wird der fußläufige Einzugsbereich mit dem als Untergrenze einzustufenden Wert einer Luftliniendistanz von 500 m sowie dem als Maximalwert einzustufenden Wert einer Luftliniendistanz von 1.000 m eingegrenzt.

ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich beim V-Markt Verbrauchermarkt etwa 550 Meter (Luftlinie) nördlich des Planstandortes. Damit ist die Haltestelle zwar ein Stück vom Planstandort entfernt, aber grundsätzlich noch fußläufig zu erreichen. Im 1.000-Meter-Radius des Planstandortes befinden sich eine weitere Bushaltestelle (Bergwerkstraße). Damit lässt sich eine zwar nicht optimale, jedoch noch den örtlichen Gegebenheiten entsprechende ÖPNV-Anbindung feststellen.

Standort des Vorhabens, inklusive fußläufiger Einzugsbereich sowie nächstgelegene Bushaltestellen



Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org/copyright); Bearbeitung: Dr. Heider, 2019.

Der Vorhabenstandort erfüllt nur teilweise die Kriterien einer städtebaulichen Integration. Der Standort des Vorhabens ist als eine städtebauliche Randlage einzustufen.

4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Bau- und Gartenmarktes im Individualverkehr erfolgt über den nördlich an den Planstandort angrenzenden Zeißlerweg, welcher in östlicher Richtung auf die Ammergau Straße trifft. Der Zeißlerweg ist Erschließungsstraße für das angrenzende Gewerbegebiet bzw. die dort ansässigen Gewerbebetriebe, die Ammergau Straße ist funktional hingegen als eine wichtige und zentrale Zufahrtsstraßen Peitings einzuordnen. Sie kommt aus südlicher Richtung von der B472 und stellt eine Verlängerung der am Bundesstraßenkreuz endenden B23 dar. Aufgrund ihrer Breite und Beschaffenheit ist sie als ver-

gleichsweisse leistungsfähige Hauptverkehrsader Peiting sind Nord-Süd-Richtung einzustufen. Über die B472 und die B23 ist das Umland nicht nur an den Markt Peiting, sondern auch an den Planstandort und das Projektvorhaben angebunden.

Zur Aufnahme des Kundenverkehrs des geplanten Bau- und Gartenmarktes sind 240 Pkw-Stellplätze, größtenteils östlich des geplanten Marktes vorgesehen. Die Zahl der Stellplätze entspricht aus Betreibersicht der erwarteten Kundennachfrage auch zu Spitzenzeiten. Die Zu- und Abfahrt zum Kundenparkplatz soll vom nördlich gelegenen Zeißlerweg aus erfolgen, welcher das Gewerbe-/Sondergebiet westlich der Ammergauer Straße erschließt. Die Zu- und Abfahrmöglichkeiten vom Standort auf den Zeißlerweg, ebenso wie die Straßenkapazitäten - unter Berücksichtigung des erwarteten Verkehrsaufkommen des Vorhabens in Addition zum induzierten Verkehr der weiteren im umliegenden Gewerbegebiet angesiedelten Betriebe - lassen eine reibungslose Verkehrsabwicklung erwarten.

Im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird der Vorhabensstandort durch die Bushaltestelle 'V-Markt' der Regionalverkehr Oberbayern GmbH (Oberbayernbus) erschlossen, welche in einer Luftliniendistanz von ca. 550-Meter liegt.

5 Zusammenfassung

- ▶ Die Herimo Immobilien GmbH & Co. KG, Am Ring 15, 87665 Mauerstetten plant die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes (V-Baumarkt) in 86971 Peiting. Betreiber des geplanten Bau- und Gartenmarktes ist die Georg Jos. Kaes GmbH, Am Ring 15, 87665 Mauerstetten.
- ▶ Für den geplanten Bau- und Gartenmarkt ist ein Neubau mit einer Geschossfläche von ca. 11.310 m² vorgesehen, die gewichtete Verkaufsfläche soll ca. 7.766 m² betragen. Hiervon entfallen ca. 5.379 m² auf den Baumarkt, ca. 2.387 m² auf den Gartenmarkt.
- ▶ Die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes am Vorhabenstandort entspricht den städtebaulichen Zielen des Marktes Peiting.
- ▶ Der Projekteinzugsbereich des geplanten Bau- und Gartenmarktes umfasst mit Peiting als Standortgemeinde 25 Gemeinden des Umlandes. Insgesamt leben im Projekteinzugsbereich ca. 100.848 Personen.
- ▶ Im geplanten Bau- und Gartenmarkt wird ein jährlicher Gesamtumsatz von ca. 8,96 Mio. € erwartet.
- ▶ Der Standort des Vorhabens befindet sich im Süden des Kernortes des Marktes Peiting. Der Markt Peiting hat ca. 11.440 Einwohner. Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist Peiting als Mittelzentrum (Zentraler Doppelort mit Schongau) eingestuft.
- ▶ Der Planstandort des Vorhabens befindet sich in einem neu zu schaffenden Sondergebiet (SO) i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO südlich des Zeißlerwegs und östlich des Graswegs, angrenzend an das bestehende "Gewerbegebiet Zeißlerweg". Aus Einzelhandelssicht ist der Planstandort als Solitärstandort einzustufen. Der Vorhabenstandort erfüllt nur teilweise die Kriterien einer städtebaulichen Integration. Der Standort des Vorhabens ist als eine städtebauliche Randlage einzustufen.
- ▶ Zur Aufnahme des Kundenverkehrs des geplanten Bau- und Gartenmarktes sind 240 Pkw-Stellplätze vorgesehen. Die Zahl der Stellplätze entspricht aus Betreibersicht der erwarteten Kundennachfrage auch zu Spitzenzeiten. Die Zu- und Abfahrt zum Kundenparkplatz soll vom nördlich gelegenen Zeißlerweg aus erfolgen, welcher das Gewerbe-/Sondergebiet westlich der Ammergauer Straße erschließt. Die Zu- und Abfahrmöglichkeiten vom Standort auf den Zeißlerweg, ebenso wie die Straßenkapazitäten lassen eine reibungslose Verkehrsabwicklung erwarten. Im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird der Vorhabensstandort durch die Bushaltestelle 'V-Markt' der Regionalverkehr Oberbayern GmbH (Oberbayernbus) erschlossen, welche in einer Luftliniendistanz von ca. 550-Meter liegt.

6 Anhang

Anlage 1: Gemeinden mit Einwohnerzahlen im Projekteinzugsbereich des geplanten Bau- und Gartenmarktes in Peiting

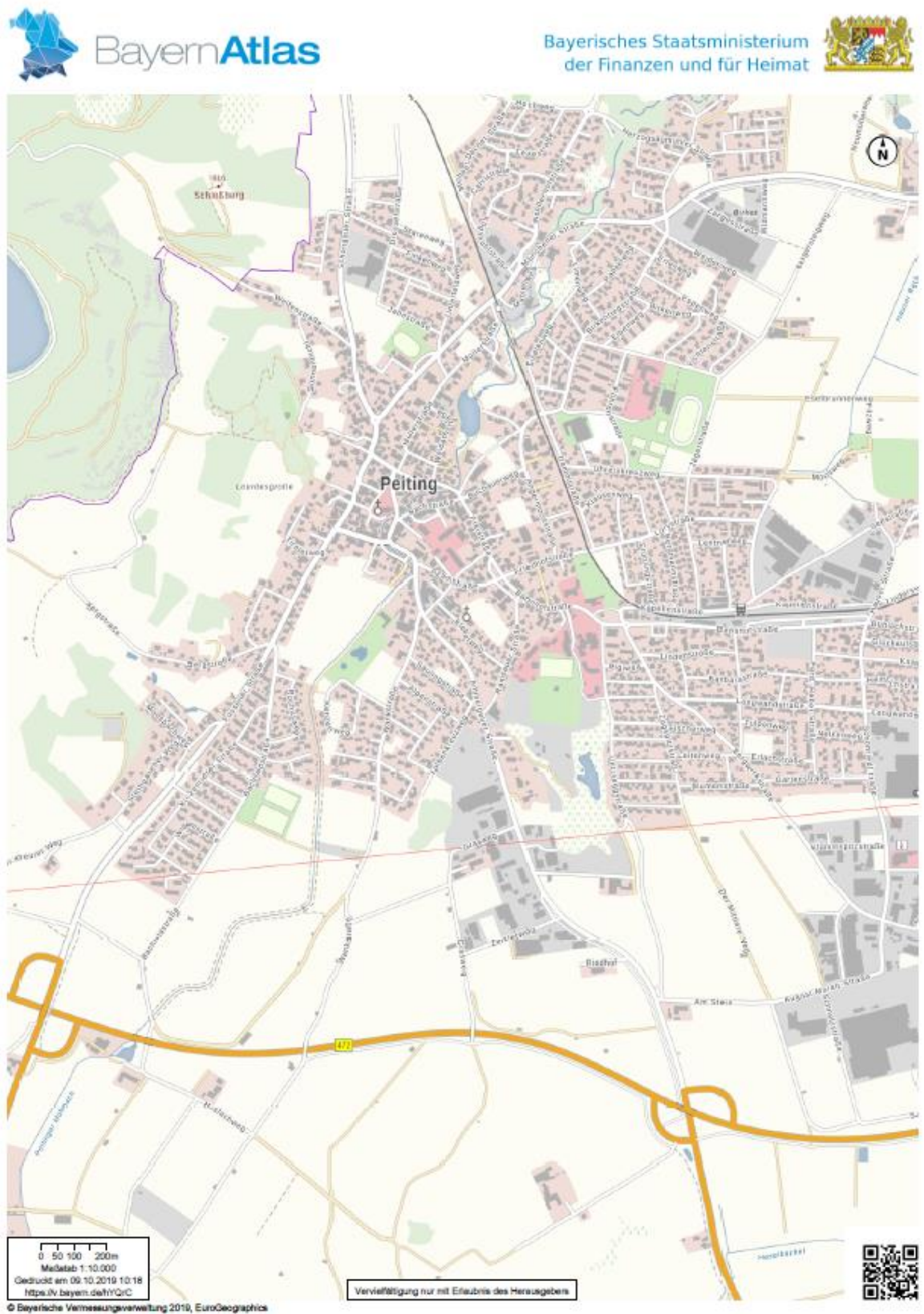
Gemeinde	Einwohner	Zone
Peiting	11.439	Zone I
Rottenbuch	1.825	Zone II
Hohenpeißenberg	3.855	Zone II
Böbing	1.885	Zone II
Bayersoien	1.195	Zone II
Wildsteig	1.280	Zone II
Steingaden	2.905	Zone II
Burgen	1.703	Zone II
Altenstadt	3.319	Zone III
Hohenfurch	1.643	Zone III
Schongau	12.396	Zone III
Schwabbruck	963	Zone III
Schwabsoien	1.393	Zone III
Ingenried	1.076	Zone III
Saulgrub	1.642	Zone III
Bad Kohlgrub	2.841	Zone III
Peißenberg	12.595	Zone III
Oberhausen	2.074	Zone III
Polling	3.461	Zone III
Apfeldorf	1.139	Zone III
Kinsau	1.044	Zone III
Wessobrunn	2.247	Zone III
Weilheim	22.477	Zone III
Huglfing	2.833	Zone III
Rott	1.618	Zone III
gesamt	100.848	
Prem	897	Zone IV
Lechbruck	2.684	Zone IV
Halblech	3.469	Zone IV
Bernbeuren	2.433	Zone IV
Reichling	1.700	Zone IV
Denklingen	2.786	Zone IV
gesamt	13.969	

Kaufkraftbindung der sortiments-spezifischen Kaufkraft für Bau- und Gartenmärkte:

aus Zone I: > 50 Prozent
 aus Zone II: 21 – 50 Prozent
 aus Zone III: 5 – 20 Prozent

aus Zone IV (ergänzendes Einzugsgebiet): < 5 Prozent

Anlage 2: Übersichtslageplan (Orts-/Stadtplan)



Anlage 3: Lageplan im Maßstab 1:2500

Digitale Flurkarte



LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG,
BREITBAND UND VERMESSUNG

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Wilhelm LOB

Erstellt am: 09.10.2019

Gemarkung: Peiting



Maßstab 1:2.500  Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Messtnahme nur bedingt geeignet.