Regierung von Oberbayern

24.1-8218-WM-1-20 München, 17.07.2020

Markt Peiting, Landkreis Weilheim-Schongau: Raumordnungsverfahren für die Ansiedlung eines Baumarktes mit Gartenmarkt am Zeißlerweg;

Landesplanerische Beurteilung

A. Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung

Das o. g. Vorhaben entspricht auf der Grundlage der vorgelegten Projektunterlagen vom 12.11.2019 bei Berücksichtigung der folgenden Maßgaben den Erfordernissen der Raumordnung:

1. Durch geeignete planerische Maßnahmen ist die Flächeninanspruchnahme durch das Vorhaben weiter zu reduzieren, um die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale in den ausgewiesenen Gewerbegebieten möglichst flächensparend zu nutzen. Insbesondere ist zu prüfen, ob der Flächenbedarf für Verkehrsflächen (etwa durch Tiefgarage, Parkdecks oder aufgeständerte Bauweise mit ebenerdigen, witterungsgeschützten Stellplätzen) und Betriebsgebäude (beispielsweise durch eine Verkürzung des Baukörpers durch Erhöhung der Geschossanzahl) weiter verringert werden kann.

2. In der Detailplanung des Vorhabens ist die Versiegelung der Freiflächen so gering wie möglich zu halten.

3. Im weiteren Planungsprozess ist zu gewährleisten, dass eine räumlich nahe Anbindung des Vorhabens an einen geeigneten ÖPNV-Anschluss mit hinreichender Qualität und Kapazität sichergestellt ist.

4. Die Möglichkeiten einer Teilversorgung des Vorhabens aus regenerativen Energiequellen sind im weiteren Planungsverfahren zu prüfen und ggf. umzusetzen.

B. Gegenstand und Verlauf des Verfahrens

I. Beschreibung des untersuchten Vorhabens

Die Herimo GmbH & Co. KG/Georg Jos. Kaes GmbH plant, in Peiting am Zeißlerweg einen Bau- und Gartenmarkt (V-Baumarkt) mit angegliederter Waschstraße und Waschboxen zu

errichten. Auf dem ca. 3 ha großen Grundstück sollen neben einem Neubau 240 ebenerdige Parkplätzen entstehen.

Der Standort liegt im Süden von Peiting auf einer Fläche, die im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde als Gewerbefläche dargestellt ist. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Zeißlerweg III“ weist für den Bereich bisher drei Gewerbegebietsflächen mit einer öffentlichen Erschließungsstraße aus. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens soll der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel umgewidmet werden. Die nächste Wohnbebauung von größerem Gewicht befindet sich in etwa 600 m Entfernung. Von der Vorhabenträgerin wird der Standort als städtebauliche Randlage eingestuft.

Die Verkaufsfläche (gewichtet) soll insgesamt 7.766 m² (5.379 m² Baumarktbereich und 2.387 m² Gartenmarktbereich (davon 250 m² überdachte Freifläche)) betragen.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Bau- und Gartenmarktes für den Individualverkehr soll über den nördlich an den Planstandort angrenzenden Zeißlerweg erfolgen, der in östlicher Richtung auf die Ammergauer Straße trifft. Für den öffentlichen Personennahverkehr sieht die Vorhabenträgerin vor, den Standort über die Bushaltestelle „V-Markt“ der Regionalverkehr Oberbayern GmbH zu erschließen, die ca. 550 m entfernt (an der Ammergauer Straße) liegt.

Der Projekteinzugsbereich erstreckt sich laut Vorhabenträgerin auf Peiting als Standortgemeinde und weitere 25 Gemeinden des Umlandes. Insgesamt leben im Projekteinzugsbereich demnach ca. 101.000 Personen.

Nähere Einzelheiten zum Vorhaben sind der Projektbeschreibung mit Lageplänen zu entnehmen.

II. Das angewandte Verfahren

Die Regierung von Oberbayern hat mit Schreiben vom 26.02.2020 das Raumordnungsverfahren für das geplante Vorhaben auf der Grundlage des Art. 24 und 25 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) i.V.m. § 15 Raumordnungsgesetz (ROG) eingeleitet.

Die Beteiligten wurden um schriftliche Stellungnahme zum Projekt sowie um Mitteilung evtl. betroffener Planungen und Interessen bis zum 03.04.2020 gebeten. Verschiedenen Beteiligten wurde auf Antrag Fristverlängerung eingeräumt. Die letzte Stellungnahme ging am 24.04.2020 ein.

III. Beteiligte

Für die landesplanerische Beurteilung wurden die Stellungnahmen folgender Träger öffentlicher Belange herangezogen:

Regierung von Schwaben
Landratsamt Weilheim-Schongau

Markt Peiting
Stadt Schongau
Stadt Weilheim i. OB
Markt Peißenberg
Planungsverband Region Oberland
Staatliches Bauamt Weilheim
Wasserwirtschaftsamt Weilheim
Bund Naturschutz in Bayern e.V.
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
Handelsverband Bayern e.V.
Handwerkskammer für München und Oberbayern

IV. Einbeziehung der Öffentlichkeit

Gemäß Art. 25 Abs. 4 BayLplG i.V.m. § 15 Abs. 3 ROG ist die Öffentlichkeit zu beteiligen. Die Projektunterlagen waren auf der Homepage der Regierung von Oberbayern unter „Aktuelle Raumordnungsverfahren (ROV)“ einzusehen.

Die beteiligten Gemeinden haben gem. Art. 25 Abs. 5 BayLplG die Projektunterlagen öffentlich ausgelegt.

Bei der öffentlichen Auslegung wurde zudem auf Folgendes hingewiesen:

- Die öffentliche Auslegung diente nicht einer formellen Beteiligung zur Wahrung von Rechtspositionen einzelner Bürger; diese bleibt dem nachfolgenden Zulassungsverfahren vorbehalten.
- Technische Detailfragen sowie Enteignungs- und Entschädigungsfragen sind nicht Gegenstand des Raumordnungsverfahrens.
- Das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens greift den im Einzelfall vorgeschriebenen Verwaltungsverfahren nicht vor und ersetzt weder öffentlich-rechtliche Gestattungen noch privatrechtliche Zustimmungen und Vereinbarungen.

Die Gemeinden wurden zudem gebeten über diese Auslegung in der gemeindlichen Stellungnahme zu berichten und die Wünsche, Anregungen und Einwendungen von Bürgern der gemeindlichen Stellungnahme beizufügen. Die beteiligten Gemeinden sind dieser Verpflichtung nachgekommen.

V. Wesentliche Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Die Regierung von Schwaben hat folgende Kommunen und Fachstellen am Verfahren beteiligt: Stadt Füssen, Stadt Marktoberdorf, Landratsamt Ostallgäu, Industrie- und Handelskammer Schwaben, Handwerkskammer für Schwaben und Handelsverband Bayern; die Öffentlichkeit war durch Auslegung der Unterlagen in den Städten Füssen und Marktoberdorf beteiligt. Weiterhin wurden die Gemeinden Halblech und Lechbruck am See über das Vorhaben in Kenntnis gesetzt und ihnen eine Stellungnahme anheimgestellt.
Von beteiligten Stellen seien keine Bedenken gegen das Vorhaben erhoben worden.

Nach Auswertung der Markt- und Strukturdaten 2017 der BBE Handelsberatung GmbH München über die aktuellen sortimentsspezifischen Verbrauchsausgaben und Flächenproduktivitäten und in Anwendung norminterpretierender Vollzugsrichtlinien nach Maßgabe des hier einschlägigen Ziels 5. 3. 3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern komme man zu dem Schluss, dass die Funktionsfähigkeit der berührten zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Regierungsbezirk Schwaben nicht berührt seien.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau weist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht darauf hin, dass der Markt in einem derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereich errichtet werden solle. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan seien Emissionskontingente festgesetzt worden, die auch vom künftigen Baumarkt mit Gartenmarkt einzuhalten seien. Spätestens im Rahmen des anstehenden Bauleitplanverfahrens sei zu prüfen, ob eine Anpassung der Emissionskontingente erforderlich sei.
Das geplante landesplanerisch zu überprüfende Vorhaben erscheine aus Sicht des fachlichen Naturschutzes am vorgesehenen Standort als mit den Belangen des Natur-, Arten- und Landschaftsschutzes vereinbar. Es seien weder ökologisch hochwertige, noch vom Orts- und Landschaftsbild her besonders sensible Bereiche betroffen. Wichtig sei, dass im Zuge der Projekt- und Eingabeplanung ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan erarbeitet und eingereicht werde und die grünordnerischen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan inklusive einer ansprechenden Fassaden- und Dachbegrünung nachfolgend konsequent und vollständig umgesetzt würden.
Im Hinblick auf eine gebotene Reduzierung des Flächenverbrauchs und insbesondere der Oberflächenversiegelung werde angeregt, die Gestaltung des Großparkplatzes mit 240 ebenerdigen Kfz-Stellplätzen noch einmal kritisch zu hinterfragen und alternative Lösungsansätze mit Parkdeck oder mit einer Tiefgarage zu prüfen.

Die Stadt Weilheim erhebt keine Bedenken gegen das Vorhaben. Bei der Stadt seien im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Stadt Schongau weist darauf hin, dass in den Projektunterlagen nur auf die städtebaulichen Ziele des Marktes Peiting sowie schwerpunktmäßig auf den östlich des Standorts gelegenen Einflussbereich des geplanten Einzelhandelsgroßprojektes hingewiesen werde, ohne die gemeinsamen Zielsetzungen des zentralen Doppelortes Schongau/Peiting in Gänze zu berücksichtigen. Weder das aktuelle „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt Schongau“ noch das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Schongau“ würden bei der Beurteilung in Betracht gezogen. Man halte daher die Projektunterlagen in diesem Punkt für unzureichend. Darüber hinaus blieben auch die formulierten Ziele des „Interkommunalen Entwicklungskonzeptes für die Kommunen Schongau, Peiting und Altenstadt (IKEK)“ unberücksichtigt, obwohl hier ein gemeinsames städtebauliches Handlungsprogramm – in Anlehnung an das Gebot einer kommunalen Kooperation zentraler Doppel- oder Mehrfachorte aus dem LEP - von den beteiligten Kommunen Schongau, Peiting und Altenstadt beschlossen worden sei.
Beziehe man die Ergebnisse des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Stadt Schongau (ISEK) mit dem zugehörigen Einzelhandelsgutachten sowie die Ergebnisse des interkommunalen Entwicklungskonzeptes für die Kommunen Schongau, Peiting und Altenstadt (IKEK) bei der Beurteilung des Vorhabens mit ein, widerspreche die geplante Ansiedlung des Vorhabens sowohl den gemeinsamen Zielen des zentralen Doppelortes als auch den Zielen der interkommunalen Zusammenarbeit (z. B. interkommunal abgestimmte

Gewerbeflächenentwicklung, ressourcenschonende Flächenentwicklung) und erscheine, mit Blick auf das notwendige Zusammenspiel von Raumordnung und Landesplanung mit den zentralörtlichen städtebaulichen Zielen, unvereinbar mit den festgeschriebenen Perspektiven.
Durch die Ansiedlung des Einzelhandelsgroßprojekts befürchte die Stadt Schongau negative Auswirkungen auf die Wettbewerbsfähigkeit des fachgebundenen Einzelhandels in den Gemeinden des Einzugsgebietes.
Die vorliegende Planung berge nach Ansicht der Stadt Schongau auch die Gefahr, dass die Bestrebungen zur Stärkung der Innenstädte und Ortszentren - insbesondere der historischen Altstadt in Schongau - unterlaufen würden, da im geplanten Baumarkt auch zentrenrelevante Sortimente vorgesehen seien.
Im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung sind keine Stellungnahmen bei der Stadt Schongau eingegangen.

Der Gemeinderat des Marktes Peiting hat in seiner Sitzung am 10.03.2020 mehrheitlich die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55b „Zeißlerweg III" beschlossen, um das geplante Vorhaben dort realisieren zu können.
Während der Auslegungsfrist gingen beim Markt Peiting keine Einwände, Anregungen oder Wünsche von Bürgern ein.

Der Markt Peißenberg befürchtet, dass eine Kaufkraftbindung von 5-20 Prozent zu einem erheblichen Verlust für den örtlichen Baumarkt und auch die beiden größeren Gärtnerei- und Gartenmärkte führe. Weiter sei zu befürchten, dass der Markt Peißenberg als Mittelzentrum erheblich an Attraktivität als Einkaufsstandort verliere. Aus diesem Grund sei nach Ansicht des Marktgemeinderates das o. g. Vorhaben als negativ zu bewerten.

Das staatliche Bauamt Weilheim erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen gegen das Vorhaben.

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim erhebt keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Der Planungsverbrand Region Oberland hält grundsätzlich den Markt Peiting für einen geeigneten Standort für einen Bau- und Gartenmarkt dieser Größe. Die Verkaufsflächen des Vorhabens mit der vorgesehenen Sortimentsgestaltung seien als raumverträglich einzustufen und die Planung entspreche aus Sicht der Regionalplanung den Zielen und Grundsätzen des RP 17. Es werde empfohlen, das Projekt flächensparend auszugestalten, insbesondere in Hinsicht auf die Flächen für den ruhenden Verkehr.

Der Bund Naturschutz weist darauf hin, dass durch den geplanten Baumarkt am Zeißlerweg ca. 28.000 qm Gewerbefläche versiegelt würden, obwohl für den Betrieb des Baumarktes lediglich 10.000qm benötigen würden, wenn die geplanten Parkflächen nicht oberirdisch neben, sondern unter dem Baumarkt in einer Tiefgarage realisiert werden würden. Da die übrigen 18.000 m² bei den derzeitigen Planungen nicht für andere Gewerbetreibende zur Verfügung gestellt werden könnten, müssten hierfür neue landwirtschaftliche Flächen zusätzlich erschlossen und versiegelt werden.
Der Baumarkt ergänze ein ohnehin bereits umfangreich vorhandenes Angebot, zerstöre die ländlichen Strukturen mit kleinen Gewerbebetrieben im Ortskern, die eine ähnliche Produktpalette anböten und werde neue Verkehrsströme anziehen, die eine erhebliche Verkehrliche Mehrbelastung in Peiting erwarten lasse.

Inzwischen laufe ein Bürgerbegehren gegen das laufende Planungsverfahren, das der Bund Naturschutz vollumfänglich unterstütze.

Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern hält den gewählten Standort für gut geeignet für einen Bau- und Gartenmarkt. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen müsste für die Zufahrt nach Peiting von Süden her verkehrsplanerisch berücksichtigt werden. Um Konflikten mit bereits ansässigen Einzelhändlern im Einzugsbereich vorzubeugen, werde um eine strikte Umsetzung der Sortimentszusammenstellung, insbesondere der innenstadtrelevanten Sortimente, gebeten.
Insgesamt stehe die Planung im Einklang mit den 2014 formulierten Zielen des ISEKs.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern hält den Abstand zur nächsten Bushaltestelle des ÖPNV (ca. 550 m Luftlinie) zum Planstandort für zu groß, um von einer ausreichenden Anbindung an den ÖPNV sprechen zu können. Außerdem sei die Analyse der verkehrlichen Auswirkungen für ein Einzelhandelsgroßprojekt dieser Größenordnung zu wenig aussagefähig. Mittelfristig bestünde die Gefahr der Herausbildung einer weiteren unerwünschten Einzelhandelsagglomeration in einer städtebaulichen Randlage mit schädlichen Auswirkungen für die gewachsenen Geschäftszentren.
Die Handwerkskammer für München und Oberbayern stehe deshalb dem Planvorhaben kritisch gegenüber.

Der Handelsverband Bayern e.V hält die Planung nach Überprüfung der nach dem aktuellen Landesentwicklungsprogramm Bayern geltenden Beurteilungskriterien zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in dem geplanten Umfang für landesplanerisch zulässig. Im Übrigen entspreche die Ansiedlung am Zeißlerweg den städtebaulichen Zielen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2014.

Das Bündnis 90/Die Grünen Ortsverband Peiting weist darauf hin, dass die benötigte Gewerbefläche für den Baumarkt durch den Bau einer Tiefgarage um ca. 15.000 m² deutlich reduziert werden könnte. Mit dieser Fläche könnte die Flächennachfrage ortsansässiger kleinerer Betriebe beantwortet werden und vorerst von einer sonst unausweichlich folgenden Neuausweisung von Gewerbeflächen abgesehen werden. Damit würde der Flächenverbrauch deutlich reduziert und dem durch die Staatsregierung ausgewiesenen Ziel eines bayernweiten Verbrauchs von weniger als 5ha/d an landwirtschaftlicher Nutzfläche besser Rechnung getragen werden.
Der Standort sei nicht städtebaulich integriert und nicht ausreichend an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Somit sei mit einer überwiegenden Erschließung per PKW zu rechnen. Daraus würde eine erhebliche Mehrbelastung durch neu generierte Verkehrsströme, innerhalb des Ortes und aus den Nachbarorten, resultieren.

Durch den Bau eines weiteren Bau- und Gartenmarktes in der geplanten Größenordnung sei für die Marktgemeinde Peiting mit negativen Auswirkungen für den bestehenden Einzelhandel vor Ort zu rechnen. Auf Grund der überproportionalen Abschöpfung von Kaufkraft seien deutliche Umsatzeinbußen bei den vorhandenen mittelständischen Handwerksbetrieben zu erwarten. Der geplante Bau- und Gartenmarkt führe nach eigenen Angaben auch Sortimentsanteile, die den Ortszentren vorbehalten bleiben sollten (z.B. Freizeitartikel, Bastel-, Schreibwaren- und Dekobedarf). Diese Bedarfe würden bereits hinreichend von ortsansässigen Unternehmen abgedeckt.

Die Planung laufe den aktuellen Bemühungen zur Stärkung der Innenstädte und Ortszentren massiv entgegen.

C. Begründung der landesplanerischen Beurteilung

Raumordnerische Bewertung und Zusammenfassung

I. Bewertung des Vorhabens anhand der einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung

Im Rahmen dieser landesplanerischen Beurteilung ist das Vorhaben unter überörtlichen Gesichtspunkten, einschließlich der überörtlich raumbedeutsamen Belange des Umweltschutzes, zu prüfen (vgl. Art. 24 Abs. 2 Satz 2 BayLplG). Maßstab für die Beurteilung des Vorhabens sind insbesondere die Raumordnungsgrundsätze des Art. 6 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG), die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan der Region Oberland (RP 17) enthaltenen Ziele und Grundsätze und die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung.

1 Gewerbliche Wirtschaft

1.1 Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung

Gem. LEP 5.3.1 (Z) dürfen Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sowie für Agglomerationen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Dabei sind Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe zulässig.
Gem. LEP 5.3.2 (Z) hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen unter anderem zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient.
Gem. LEP 5.3.3 (Z) dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.

der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen sollen insbesondere in den zentralen Orten […] durch die Bereitstellung geeigneter Standorte […] verbessert werden. Dabei soll vorhandene Infrastruktur möglichst effizient genutzt werden. Wo immer möglich, sollen Interessenten auf bereits ausgewiesene Flächen hingelenkt werden (RP 17 B IV 2.1 Z).

Bei Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen bestehender Betriebe soll durch eine flächensparende Bauweise bzw. Gestaltung des Betriebsgeländes der Knappheit von Grund und Boden Rechnung getragen werden (RP 17 B IV 2.3 Z).

Die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich an der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde orientieren und in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten erfolgen (RP 17 B IV 4.3 Z).

Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (LEP 1.2.1 (Z)).

1.2 Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung

Maßgeblich für die Bewertung des Vorhabens sind insbesondere die Festlegungen des LEP zum großflächigen Einzelhandel.

Lage im Raum
Der Markt Peiting bildet gemeinsam mit Schongau ein Mittelzentrum. Damit ist Peiting grundsätzlich als Standort für einen Bau- und Gartenmarkt geeignet (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 5.3.1 Z).

Lage in der Gemeinde

Der Standort grenzt an das bestehende „Gewerbegebiet Zeißlerweg“ an. Der Standort liegt damit im Anschluss an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang, allerdings ohne wesentliche Wohnanteile. Die nächste Wohnbebauung ist ca. 600 Meter vom Planstandort entfernt. Er ist daher aufgrund der umgebenden Bebauung als eine städtebauliche Randlage im Sinne des LEP 5.3.2 Z Abs. 2 zu bewerten. Da in dem geplanten Bau- und Gartenmarkt überwiegend Waren des sonstigen Bedarfs verkauft werden sollen, ist der geplante Markt gem. LEP 5.3.2 (Z) in einer städtebaulichen Randlage grundsätzlich zulässig.

Weiterhin muss in einer städtebaulichen Randlage eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet werden (vgl. Begründung LEP 5.3.2 Z Abs. 2).

Eine entsprechende Anbindung ist grundsätzlich gegeben, wenn in unmittelbarer Nähe des Vorhabens ein Haltepunkt des ÖPNV-Netzes besteht, der mit hinreichender Taktfrequenz und Kapazität ausgestattet ist. Nur dann ist es nicht motorisierten Mitarbeitern und Kunden möglich, den Betrieb mit zumutbarem Zeitaufwand zu erreichen. Auch für Vorhaben, die vor allem ein nicht innenstadtrelevantes Sortiment anbieten, wie der verfahrensgegenständliche Bau- und Gartenmarkt, gewinnt diese Anbindung vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und einer alternden Gesellschaft zunehmend an Bedeutung (vgl. LEP 1.2.1(Z)).

Die Vorhabenträgerin verweist in seinen Unterlagen auf die 550 m vom Plangebiet entfernte Haltestelle „V-Markt“, die durch den Busverkehr der Regionalverkehr Oberbayern GmbH bedient wird. Im Vergleich zu anderen stark frequentierten Einzelhandelsstandorten in Peiting erscheint diese Distanz für eine zumutbare Erreichbarkeit des ÖPNV zu weit. Erfahrungsgemäß würden nur bei einer deutlich geringeren Entfernung als 500 m zur nächsten Haltestelle eine größere Anzahl von Menschen auf eine Anfahrt mit dem KfZ verzichten können. Daher soll von der Gemeinde in den nachfolgenden Verfahren geprüft werden, ob eine weitergehende Anbindung des Vorhabenstandortes an den ÖPNV erforderlich ist (vgl. Maßgabe A.3.).

Zulässige Verkaufsflächen

Nicht innenstadtrelevantes Kernsortiment
Der Projekteinzugsbereich des Bau- und Gartenmarktes wird vom Antragsteller mit 100.848 Personen angegeben. Er stützt sich dabei auf eine gutachterliche Stellungnahme der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung vom 15.07.2019. Der vom Gutachter ermittelte Einzugsbereich erscheint aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde plausibel.

Um die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht zu beeinträchtigen, muss sich die Dimensionierung der Einzelhandelsbetriebe nach den Vorgaben gem. LEP 5.3.3 (Z) richten.

Gem. LEP 5.3.3 (Z) dürfen Einzelhandelsgroßprojekte bei nicht innenstadtrelevanten Sortimenten höchstens 25 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Einzugsbereich des Vorhabens abschöpfen. Ausgehend von dem angegebenen Einzugsbereich mit 100.848 Einwohnern ist festzustellen, dass die Abschöpfungsquoten sowohl für den Bau-, als auch für den Gartenmarkt noch im landesplanerisch zulässigen Bereich liegen.

Innenstadtrelevantes Randsortiment
Gem. LEP 5.3.3 (Z) dürfen innenstadtrelevante Sortimente höchstens 30 % der sortimentspezifischen Kaufkraft abschöpfen. Die innenstadtrelevanten Randsortimente des geplanten Bau- und Gartenmarktes sind mit 370 m² (Baumarkt) und 278 m² (Gartenmarkt) vorgesehen. Für den Markt Peiting umfasst dieser Bezugsraum des Verflechtungsbereichs des innerstädtischen Einzelhandels 52.920 Einwohner. Davon ausgehend errechnet sich sowohl für die innenstadtrelevanten Sortimente des Baumarktes als auch des Gartenmarktes eine Abschöpfungsquote, die noch im landesplanerisch zulässigen Bereich liegt.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass im Hinblick auf die Einzelhandelsziele 5.3 des LEP der Markt Peiting grundsätzlich einen geeigneten Standort für einen Bau- und Gartenmarkt in der vorgesehenen Größenordnung darstellt. Der Planstandort kann als städtebauliche Randlage qualifiziert werden und ist daher aus landesplanerischer Sicht für den vorgesehenen Bau- und Gartenmarkt geeignet. Defizite bestehen noch in der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Diese können jedoch im weiteren Planungsprozess durch geeignete Maßnahmen ausgeräumt werden.

Von verschiedenen Beteiligten wurde der Bedarf für einen solchen neuen Bau- und Gartenmarkt bezweifelt. Das Vorhabenführe dazu, dass es zu einem Verdrängungswettbewerb kommen werde und insbesondere negative Auswirkungen auf die Stadt- und Ortszentren

und auf kleinere Betriebe zu befürchten seien. Zudem wurde beklagt, dass die Ziele des „Interkommunalen Entwicklungskonzeptes für die Kommunen Schongau, Peiting und Altenstadt (IKEK)“ nicht berücksichtigt worden seien, obwohl hier ein gemeinsames städtebauliches Handlungsprogramm vorliegt.
Zu diesen Einwendungen ist zu bemerken, dass im Raumordnungsverfahren grundsätzlich keine Bedarfsprüfung durchgeführt wird. Die landesplanerische Bewertung des Vorhabens erfolgt ohne Ansehung der bestehenden Angebotsausstattung an Bau- und Gartenmarktartikeln im Einzugsbereich des Vorhabens bzw. (bei Randsortimenten) des Verflechtungsbereiches des innerstädtischen Einzelhandels. Bewertungsmaßstab sind insoweit ausschließlich die in LEP 5.3. enthaltenen Kriterien. Insofern ist die landesplanerische Bewertung wettbewerbsneutral. Zugleich trifft die landesplanerische Beurteilung keine abschließende Bewertung dieses Vorhabens. Unbeschadet dieser vorliegenden Beurteilung bleibt der Marktgemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit die Möglichkeit, die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf örtlicher Ebene zu bewerten und abzuwägen.

2. Siedlungsstruktur – Flächensparen, integrierte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, Klimaschutz

2.1 Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sollen natürliche Ressourcen schonend in Anspruch genommen werden (vgl. LEP 1.1.3 G). Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1 G). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z).

Gemäß Regionalplan Oberland (RP 17) soll bei Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen bestehender Betriebe durch eine flächensparende Bauweise bzw. Gestaltung des Betriebsgeländes der Knappheit von Grund und Boden Rechnung getragen werden. Freiflächen sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang versiegelt werden (RP 17 B IV 2.3 Z).
Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden (RP 17 B II 1.8 Z).
Die Siedlungstätigkeit soll an der regionalen Raumstruktur sowie an den vorhandenen Verkehrsstrukturen und insbesondere am ÖPNV-Angebot orientiert werden (RP 17 B II 1.2 G).

Im fachlichen Zusammenhang mit den Belangen der Siedlungsstruktur sind weitere Erfordernisse der Raumordnung ergänzend anzuführen:
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (vgl. LEP 5.4.1 G).
Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung (vgl. LEP 1.3.1 G).
Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen (vgl. LEP 6.2.1 Z).

2.2 Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung

Insgesamt entfallen von dem ca. 3 ha großen Plangebiet ca. 1,1 ha auf die Brutto-Geschossflächenzahl des geplanten Bau- und Gartenmarktes in flächenintensiver Bauweise.
Zur Aufnahme des Kundenverkehrs sind 240 Pkw-Stellplätze vorgesehen; diese sollen nach dem planerischen Konzept ebenerdig überwiegend östlich des geplanten Neubaus realisiert werden.

Im Zuge der Flächensparoffensive des Bay. Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (vgl. Schreiben StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) sollen die Flächeninanspruchnahme reduziert und die vorhandenen Flächenpotentiale effizient genutzt werden. Um einem schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen, dem Erhalt land- und forstwirtschaftlich genutzter Gebiete sowie den Anforderungen flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen und dem Vorrang der Innenentwicklung langfristig Rechnung zu tragen, ist in den nachfolgenden Bauleitplanverfahren einerseits eine Realisierung flächensparender Abstellanlagen für den ruhenden Verkehr (etwa Tiefgarage, Parkdecks oder aufgeständerte Bauweise mit ebenerdigen, witterungsgeschützten Stellplätzen) zu prüfen, um die Anzahl ebenerdiger Parkplatzflächen erheblich zu reduzieren. Andererseits wäre zu prüfen, inwiefern durch eine flächensparende Bauweise bzw. Gestaltung des Betriebsgeländes (etwa durch eine Verkürzung des Baukörpers durch Erhöhung der Geschossanzahl) die Flächeninanspruchnahme für das Vorhaben weiter reduziert werden kann. Dadurch wäre es möglich, auf den freiwerdenden Flächen weitere gewerbliche Nutzungen anzusiedeln und damit den Flächenverbrauch zu verringern und bestehende Innenentwicklungspotentiale möglichst langfristig und effizient für die Siedlungsentwicklung zu nutzen. Gerade in der Region Oberland ist aufgrund der topographischen Situation wirtschaftlich gut erschließbare Gewerbeflächen besonders begrenzt werden (vgl. Maßgabe A.1. Zur Begründung vgl. LEP 1.1.3 G, LEP 3.1 G, LEP 3.2 Z, LEP 5.4.1 G, RP 17 B IV 2.3 Z).

Bei der Gestaltung des Betriebsgeländes ist weiterhin darauf zu achten, dass die Versiegelung des Bodens und der Freiflächen so gering wie möglich gehalten wird (vgl. Maßgabe A.2. Zur Begründung vgl. RP 17 B II 1.8 Z, RP 17 B II 2.3 Z).

Eng mit der Siedlungsentwicklung verknüpft ist die Notwendigkeit, das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu verbessern. Um den Anforderungen einer insbesondere am ÖPNV orientierten Siedlungsentwicklung zur Reduktion des Verkehrsaufkommens und der Verkehrsabwicklung sowie einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung zur Reduktion von Treibhausgasemissionen und des Energieverbrauchs Rechnung zu tragen, ist im weiteren Planungsprozess zu gewährleisten, dass die Anbindung des Vorhabens an einen geeigneten ÖPNV-Anschluss mit hinreichender Qualität sichergestellt ist – Maßgabe A.3 (vgl. Begründung zu LEP 1.3.1 G, RP 17 B II 1.2 G sowie die Ausführungen zu den Voraussetzungen einer städtebaulichen Randlage unter C.I.1.2)).

Bei der Gestaltung der baulichen Anlagen sollte den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden. Insbesondere die Nutzung von Dachflächen als Standorte der Energiegewinnung wäre auch i.S. einer flächeneffizienten Siedlungsweise und der Vermei-

dung der Inanspruchnahme von Böden für nicht land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu berücksichtigen. Daher sollte geprüft werden, ob eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) bzw. die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen festgesetzt werden bzw. vertraglich geregelt werden können (vgl. Maßgabe A.4. Zur Begründung vgl. LEP 1.1.3 G, LEP 1.3.1 G, LEP 5.4.1 G, LEP 6.2.1 Z).

II. Raumordnerische Zusammenfassung und landesplanerische Gesamtbewertung

Der geplante Bau- und Gartenmarkt in Peiting steht den Einzelhandelszielen 5.3 des LEP nicht grundsätzlich entgegen.

Das Erfordernis einer Anbindung des Vorhabens an einen geeigneten ÖPNV-Anschluss erweist sich jedoch als unzureichend erfüllt. Aus landesplanerischer Sicht ist eine entsprechende Verbesserung im weiteren Planungsprozess zu gewährleisten (vgl. Maßgabe A.3).

Mit Blick auf die Erfordernisse einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und den immer bedeutsamer werdenden Aspekt des Flächensparens besteht aus landesplanerischer Sicht die Notwendigkeit, die Planung einer Überprüfung zu unterziehen. Durch geeignete planerische Maßnahmen sollte die Flächeninanspruchnahme und die Versiegelung durch die baulichen Anlagen einschließlich der Parkplätze weiter reduziert werden. (vgl. Maßgaben A. 1 und A.2).

Auch die Möglichkeiten der (Teil-)Versorgung des Vorhabens aus regenerativen Energiequellen (wie beispielsweise Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen) sollte geprüft und ggf. durch geeignete planerische Maßnahmen vorbereitet werden.

D. Abschließende Hinweise:

1. Diese landesplanerische Beurteilung greift den im Einzelfall vorgeschriebenen Verwaltungsverfahren nicht vor und ersetzt weder danach erforderliche öffentlich-rechtliche Gestattungen noch die Bauleitplanung noch privatrechtliche Zustimmungen und Vereinbarungen. Die nachfolgenden Verwaltungsentscheidungen unterliegen als raumbedeutsame Maßnahmen der Mitteilungspflicht gemäß Art. 30 BayLplG.

2. Diese landesplanerische Beurteilung gilt nur so lange, wie sich ihre Grundlagen nicht wesentlich ändern. Die Entscheidung über die Frage der Änderung der Grundlagen trifft die höhere Landesplanungsbehörde.

3. Bodenfunde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes.

4. Diese landesplanerische Beurteilung ist kostenfrei.

Gez. Klaus Lang