

# Gemeinde Piding

## 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 29 „Gewerbegebiet Reichenhaller Straße“

### B E G R Ü N D U N G

#### 1. Planungsanlass und Ziele der Planung

##### 1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die 3. Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Reichenhaller Straße“ dient der Anpassung der tatsächlichen Nutzung des Bestandes.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 29 – Gewerbegebiet Reichenhaller Straße“ soll nun eine Anpassung der tatsächlichen Nutzung des Bestandes als Einzelhandelsprojekt an den Bebauungsplan erfolgen. Aus diesem Grund wird die Art der Nutzung von derzeit Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Sondergebiet „Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO geändert.

Sämtliche weitere Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes bis zur 2. Änderung bleiben bestehen.

##### 1.2 Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Das städtebaulich und grünordnerische Ziel der Bebauungsplanänderung ist im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Anpassung an den tatsächlichen Bestand.

Grünordnerische Ziele sind nicht betroffen, da sich außer der Änderung der Nutzung an den bestehenden Bebauungsplanaussagen nichts ändert.

#### 2. Verfahren

##### 2.1 Rechtliche Grundlage

Die rechtliche Grundlage dieses Bebauungsplanes bilden die §§ 8 bis 10, 13a und § 30 Baugesetzbuches (BauGB), sowie Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der jeweils gültigen Fassung.

Unter Zugrundelegung folgender Aussagen wurde der § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - verwendet:

Grundlage sind „... andere Maßnahmen der Innenentwicklung ...“ (§ 13a Abs. 1 BauGB). Die Grundflächen übersteigen die erwähnten 20.000 m<sup>2</sup> nicht. In der Abwägung sind gegenüber der derzeitigen Bebauungsmöglichkeiten keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

## 2.2 Verfahrensablauf

### 2.2.1 Verfahrensablauf

Der geplante Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB. Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als die im Gesetz angegeben 20.000 m<sup>2</sup>.

Auf den Umweltbericht kann gemäß § 13 BauGB verzichtet werden, da die Auflagen gemäß § 13 Abs. 3 berücksichtigt werden.

Die Prüfung der Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wurde durch die Gemeinde Piding (Bauamt) durchgeführt.

### 2.2.2 Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden.

Die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden ergibt sich aus den §§ 2 bis 4a BauGB.

Zeitlicher Ablauf:

- Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgte am 04.062025.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf erfolgte in der Zeit vom 12.11.2025 bis 11.12.2025.
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Bebauungsplanänderung gemäß 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.11.2025 bis 11.12.2025.
- Zu dem geänderten Entwurf in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der geänderte Entwurf in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt und im Internet veröffentlicht.

### **3. Städtebauliche Konzeption**

#### 3.1 Bauliche Nutzung

In der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 29 – Gewerbegebiet Reichenhaller Straße“ wird das Gebiet als „Sondergebiet Einzelhandel“ (SO) gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

#### 3.2 Kenndaten der Planung

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,3 erhalten. Die Verkaufsfläche darf jedoch 950 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, da bei einer höheren Nutzungszahl andernfalls die städtebauliche Zuordnung nicht mehr gegeben wäre. Die Nutzungszahl wurde mit dem Eigentümer abgewogen und abgestimmt. Dies entspricht auch den Vorgaben des Landesentwicklungskonzeptes für Nahversorgungsbetriebe in Bayern. Diese Läden, mit einer max. Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m<sup>2</sup> sind zulässig, verkaufen fast ausschließlich Waren des täglichen Bedarfs und können grundsätzlich in jeder Gemeinde Bayerns genehmigt werden - auch außerhalb zentraler Orte.

Entsprechende Angaben zum Warensortiment sind in der Satzung festgelegt. Sie stellen sich im Detail wie folgt dar:

Die bestehende Discounter Filiale hat einen klaren Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich. Neben diesen sind auch andere Waren des täglichen Bedarfs den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Hierzu zählen insbesondere auch sogenannte „Near-Food“ Artikel, das heißt Drogeriewaren (z. B. Körperhygiene, Wasch- und Putzmittel), Zoobedarf (unter anderem Tierfutter), Schnittblumen, Zeitungen und Zeitschriften.

Darüber hinaus werden auf untergeordneter Fläche discountertypisch wöchentlich wechselnde Zusatzsortimente, sogenannte Aktionswaren, angeboten. Die Angebotspalette ist dabei recht breit und reicht von Bekleidung, Schuhen, Sport über Haushaltswaren und Elektronikartikeln bis hin zu Bau- und Gartenbedarf. Ergänzend ist diesbezüglich anzumerken, dass oftmals auch Lebensmittel als Aktionswaren (z. B. vor Weihnachten, zum Oktoberfest oder auch speziellen Länderwochen) angeboten werden, so dass sich der Anteil der nahversorgungsrelevanten Artikel dann nochmals erhöht.

Der Flächenanteil für Artikel, die nicht dem Nahversorgungsbereich zuzuordnen sind, beläuft sich auf einen kleinen Teil der Verkaufsfläche, der in Summe weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt.

Der klare Verkaufsflächenschwerpunkt liegt im Lebensmittelbereich.

Piding, den \_\_\_\_\_

---

Hannes Holzner, Erster Bürgermeister