

## **Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift**

des Bausenats vom 15.07.2022

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.

Referent: i. A. Dipl.-Ing. (TU) Stephan Pflüger

- 
- Betreff: Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 04-91 "Industrie- und Gewerbeerschließungsplan" durch Deckblatt Nr. 10**
- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB**
  - II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB**
  - III. Billigungsbeschluss**

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2020 bis einschl. 04.12.2020 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-91 „Industrie- und Gewerbeerschließungsplan“ vom 08.01.1963 - rechtsverbindlich seit 03.02.1965 - durch Deckblatt Nr. 10 vom 16.10.2020:

**I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 04.12.2020, insgesamt 55 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 22 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

**1. Ohne Anregungen haben 8 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:**

1.1 Stadt Landshut, SG Geoinformation und Vermessung  
mit E-Mail vom 16.11.2020

1.2 Gemeinde Tiefenbach  
mit E-Mail vom 19.11.2020

- 1.3 Stadt Landshut, Bauamtliche Betriebe  
mit E-Mail vom 20.11.2020
- 1.4 Markt Essenbach  
mit Schreiben vom 18.11.2020
- 1.5 Stadtjugendring, Landshut  
mit E-Mail vom 01.12.2020
- 1.6 Stadt Landshut, Stadtgartenamt  
mit Benachrichtigung vom 30.11.2020
- 1.7 Markt Ergolding  
mit E-Mail vom 01.12.2020
- 1.8 Baureferat, Tiefbauamt  
mit Schreiben vom 22.12.2020

Beschluss: 11 : 0

Von den ohne Anregungen eingegangenen Stellungnahmen der vorgenannten berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Kenntnis genommen.

2. Anregungen haben 14 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:
  - 2.1 Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsichtsamt mit Schreiben vom 04.11.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:  
vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Niederbayern wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben angeführter Planung nicht berührt.  
Es bestehen deshalb keine Einwände.

Nach der Prüfung der Unterlagen ergeben sich folgende fachliche Informationen und Empfehlungen, die bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen sind:

Fundmunition:

Das Gebiet um den Landshuter Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bebombung bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

Beschluss: 11 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Fundmunition:

Die in der Stellungnahme erwähnten Aspekte zu diesem Thema wurden bereits in der Nr. 6 der Hinweise durch Text und in der Nr. 9 der Begründung ausreichend gewürdigt.

2.2 Freiwillige Feuerwehr, Landshut  
mit E-Mail vom 10.11.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Belange der Feuerwehr wurden in der Begründung unter Punkt 4.3.3 berücksichtigt.

Beschluss: 11 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Landratsamt Landshut, Gesundheitsamt  
mit Schreiben vom 11.11.2020

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 11 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Deutsche Bahn AG, München  
mit E-Mail vom 20.11.2020

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Ihr geplantes Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet.

Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich weisen wir jedoch auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Darüber hinaus bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:

- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (CU), Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin.
- Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von

mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.

- Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Antragsunterlagen hierzu finden Sie online unter:  
[www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung\\_von\\_Leitungen-1197952](http://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung_von_Leitungen-1197952)
- Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

<https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Leistungsspektrum/Eigentuemervertretung-1198004>

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Wie in der Stellungnahme bereits erwähnt, befindet sich das Planungsgebiet mehr als 200m von aktiven Bahnanlagen entfernt. Zudem werden durch das vorliegende Deckblatt Nr. 10 lediglich Festsetzungen im Bereich Einzelhandelsnutzung geändert (Sortimentsbeschränkungen). Daher werden durch das Deckblatt Nr. 10 Belange der Deutschen Bahn AG nicht berührt.

## 2.5 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg mit E-Mail vom 25.11.2020

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 29.10.2020.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

Beschluss: 11 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle verkennt aber, dass sie als sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB verpflichtet ist, Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen oder sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Sie hat Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials

zweckdienlich sind – und dazu gehören zweifelsfrei Auskünfte über den vorhandenen Leitungsbestand – zur Verfügung zu stellen.

2.6 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut  
mit E-Mail vom 26.11.2020

Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 29.10.2020 per E-Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o.a. Planung bestehen seitens der Telekom keine Einwände. Unsere Hinweise zu Telekommunikationsleitungen und Baumpflanzungen sind bereits unter D.4. aufgeführt.

Beschluss: 11 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Stadt Landshut, Amt für Umwelt, Klima und Naturschutz  
mit E-Mail vom 01.12.2020

**Stellungnahme Klimaschutz:**

Aus der Sicht des Klimaschutzmanagements bestehen gegen das geplante Deckblatt keine Einwände.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass aufgrund des am 1.11.2020 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetzes (GEG), und der damit außer Kraft getretenen Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) der erste Hinweis durch Text („Energie“) sowie der fünfte Punkt der Begründung („Energiekonzept und Klimaschutz“) entsprechend angepasst werden sollten. Es wird angeregt die Abschnitte folgendermaßen anzupassen und zu ergänzen:

Hinweise durch Text, 1. Energie:

„Zur Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung wird auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden eingehalten werden.

Eine energetische Qualität der Gebäude, die über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinausgeht wird empfohlen. Ebenso wird empfohlen regenerative Energien über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinaus zu erzeugen/nutzen.“

Begründung, 5. Energiekonzept und Klimaschutz, vorletzter und letzter Satz:

„[ . . . ] Die Stadt weist insbesondere auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hin. Entsprechend müssen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden eingehalten werden.“

**Stellungnahme Wasserrecht:**

Die Ausführungen in der Ziffer 3. der „Hinweise durch Text“ bezüglich des Einbaus und Betriebs von Heizölverbraucheranlagen in dem von einem Extremhochwasser der Isar und/oder Pfettrach betroffenen Bereich des B-Plan-Gebiets sind durch das In-Kraft-Treten des Hochwasserschutzgesetzes II am 05.01.2018 überholt. Wir bitten Sie deshalb, den drittletzten und den vorletzten Satz durch folgende Ausführungen zu ersetzen:

„Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in dem von einem Extremhochwasser der Isar und/oder Pfettrach betroffenen Bereich des B-Plan-Gebiets ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78 c + Abs. 2 Satz 1 WHG). Die Nachweispflicht, dass andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten nicht zur Verfügung stehen oder die Anlage hochwassersicher errichtet werden kann, liegt beim Betreiber.“

In die Ziffer 6. der Begründung bitten wir nach dem Wort „überflutet.“ einen neuen Absatz einzufügen, der wie folgt lauten sollte:

„In dem von einem Extremhochwasser der Isar und/oder Pfettrach betroffenen Bereich des B-Plan-Gebiets können neue Lagerbehälter für Heizöl dann wie geplant errichtet werden, wenn dies der unteren Wasserrechtsbehörde beim Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die genannte Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat (§ 78 c Abs. 2 Satz 2 WHG). In jedem Fall wären die neuen Lagerbehälter aber hochwassersicher (auftriebssicher) auszuführen, gegen Aufschwimmen zu sichern, dies durch einen zugelassenen Sachverständigen im Sinne der § 52 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 der Anlagenverordnung (AwSV) vor ihrer Inbetriebnahme überprüfen zu lassen (§ 46 Abs. 2 AwSV i. V. m. Zeile 3/Spalte 2 der Anlage 5 zu § 46 Abs. 2 AwSV).

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Klimaschutzmanagement:

Die Nr. 1 der Hinweise durch Text sowie die Nr. 5 der Begründung wurden entsprechend den Aussagen der Stellungnahme überarbeitet.

Zu Wasserrecht:

Die Nr. 3 der Hinweise durch Text und die Nr. 6 der Begründung wurden entsprechend den Aussagen der Stellungnahme überarbeitet.

## 2.8 Regierung von Niederbayern, Landshut mit Mail vom 02.12.2020

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-91 „Industrie- und Gewerbeerschließungsplan“ mit Deckblatt Nr. 10, um den Zulässigkeitsmaßstab für Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich anzupassen. Erfordernisse der Raumordnung stehen dieser Planung nicht entgegen.

Beschluss: 11 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Wasserwirtschaftsamt Landshut  
mit Mail vom 03.12.2020

Mit Schreiben vom 28.10.2020 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

**Grundsätzliches zu Altlastenverdachtsflächen:**

Hierzu sollte auch im Plan ein Punkt zur Erläuterung aufgenommen werden. Aus unserer Sicht reicht es nicht nur in der Legende darauf hinzuweisen.

Die Thematik sollte auch im Textteil deutlich gemacht werden unter dem Punkt "Altlastenverdachtsflächen". Der Begriff sollte auch in der Legende verwendet werden.

**Zu Nr. 7 "Versickerung" im Plan:**

Der Text gilt nur für die Flächen, die nicht unter Altlastenverdacht stehen - wie in der Legende zum Plan vermerkt - "Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind".

Deshalb sollte hier ergänzt werden, dass bei Altlastenverdachtsflächen die Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser sehr wahrscheinlich nicht gegeben ist und vorab erst untersucht werden muss.

**Zu Nr. 8 "Altlasten" der Begründung:**

Im Umgriff des BP enthalten sind Altlastenverdachtsflächen.

Deshalb ist vor Beginn jeglicher Bautätigkeit die weitere Vorgehensweise zur Altlastensituation mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut abzustimmen.

Ansonsten besteht aus unserer Sicht Einverständnis mit dem BP.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Grundsätzliches zu Altlastenverdachtsfällen und Nr. 8 „Altlasten“ in der Begründung: In die Hinweise durch Text wurde unter der neuen Nr. 9 aufgenommen, dass vor Beginn von Bautätigkeiten auf Altlastenverdachtsfällen die weitere Vorgehensweise mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz abzustimmen ist. In der Legende wird beim Planzeichen „Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“ auf diesen neuen Punkt verwiesen. Die Nr. 8 der Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Zu Nr. 7 „Versickerung“ im Plan:

Die Nr. 7 der Hinweise durch Text wurde entsprechend ergänzt. In die Nr. 6 der Begründung wurde das Thema ebenso mit aufgenommen.

2.10 Stadtwerke Landshut, Netze  
mit Schreiben vom 02.12.2020

die Stadtwerke Landshut nehmen wie folgt zu o.g. Bebauungsplan Stellung:

**Netzbetrieb Strom, Gas & Wasser / Fernwärme / Verkehrsbetrieb:**

Es liegen keine Einwände vor.

**Abwasser:**

Für die Grundstücke im Umgriff des Plangebietes besteht grundsätzlich ein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser.

Jedoch ist bei Neubebauungen (auch Ersatzneubauten oder Nachverdichtungen) und bei niederschlagswasserrelevanten Erweiterungen / Umbauten bestehender baulicher Anlagen (auch befestigte Außenflächen) zur Reduzierung der Belastungen im Kanalnetz und in Anlehnung an § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser mit dezentraler Versickerung aller anfallenden Niederschlagswässer auf dem Grundstück zu prüfen und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend zu realisieren (z.B. Muldenversickerung über die belebte Oberbodenzone). Bei geplanten Bebauungen muss sichergestellt sein, dass auf den Grundstücken genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer bereitstehen.

Vormals versiegelte Flächen sind im Zuge von o.a. (Bau-)Maßnahmen zu entsiegeln und versickerungsoffen zu gestalten.

Der Untergrund ist bei eventueller Nichteignung durch entsprechende Bodenaustausch- / Sanierungsmaßnahmen für eine Versickerungseignung zu ertüchtigen. Sollte eine Versickerung aufgrund Altlastenverdacht nicht möglich sein, so sind bei Neuschaffung bzw. Vergrößerung bestehender versiegelter Niederschlagswasser-Einleitungsflächen ausreichend dimensionierte und geeignete Rückhalteeinrichtungen mit gedrosseltem Ablauf ins öffentliche Kanalsystem herzustellen.

Bei der Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen ist ein Volumen von mind. 15 ltr./m<sup>2</sup> versiegelter einzuleitender Fläche anzusetzen, die Festlegung der Drosselablaufmengen wird bei Bedarf im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Grundstücksentwässerung geregelt.

Unveränderte Bestandsbebauungen sind hiervon ausgenommen.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Abwasser:

Die Ausführungen aus der Stellungnahme wurden sinngemäß in die Nrn. 4 und 7 der Hinweise durch Text sowie die Nrn. 4.3.2 und 6 der Begründung aufgenommen.

#### 2.11 Untere Naturschutzbehörde/Fachkraft für Naturschutz mit Schreiben vom 30.11.2020

---

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Deckblatt Nr. 10 ergeben sich für die naturschutzfachlichen Belange keine Änderungen. Dies bedeutet, dass für den Teilbereich 1 im Gegensatz zum Teilbereich 2 nach wie vor keine verbindlichen grünordnerischen Vorgaben zur Durchgrünung und zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse vorhanden sein werden. Grundsätzlich sollten für das Gewerbe- und Industriegebiet einheitliche grünordnerische Festsetzungen angestrebt werden.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Städtebauliches Ziel ist es, für das gesamte Industriegebiet auf Basis des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes einen einheitlichen Zulässigkeitsmaßstab für Einzelhandelsnutzungen und deren Sortimente zu definieren und somit den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu stärken. Dementsprechend werden die vier im Bereich des Industriegebietes rechtskräftigen qualifizierten Bebauungspläne geändert und für die nach § 34 BauGB zu bewertenden Flächen der einfache Bebauungsplan Nr. 04-93 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ aufgestellt; am vorhabenbezogenen Bebauungs-



plan Nr. 04-2 „Westlich Neidenburger Straße“ müssen diesbezüglich keine Änderungen vorgenommen werden. Aufgrund der o.g. städtebaulichen Zielsetzung werden in den gegenständlichen fünf Bauleitplanverfahren einheitlich auch nur die einzelhandels-spezifischen Festsetzungen angepasst bzw. eingeführt. Die zusätzliche Aufnahme von grünorderischen Festsetzungen würde den Rahmen der vorliegenden Verfahren sprengen. Um hier einheitliche Regelungen zu treffen wäre eine eigene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-91 notwendig, die auf eingehenden Aufnahmen des im Planungsgebiet vorhandenen Grünbestandes basiert.

## 2.12 Industrie und Handelskammer, Passau mit Mail vom 17.12.2020

Herzlichen Dank für die Beteiligung im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung der obigen Bebauungspläne, die als Ziel die Erhaltung einer vitalen Innenstadt haben – ein Vorhaben, das wir grundsätzlich befürworten.

Allerdings beobachten wir mit großen Sorgen die Entwicklungen in den letzten Monaten, unter anderem auch beeinflusst von der Corona-Pandemie, und deren Auswirkungen auf die regionale Wirtschaft. Durch die vorliegenden Vorhaben wird ein relativ großes Gebiet überplant, wodurch eine Reihe von Unternehmen betroffen ist, mit möglicherweise auf die Zukunft betrachtet, negativen betriebswirtschaftlichen und strategischen Auswirkungen. Die räumliche Nähe zwischen Landshut, Altdorf und Ergolding ist ein zusätzlicher Gesichtspunkt, der bei der Gesamtkonzeption in Betracht gezogen werden muss. Wir möchten deshalb auf folgende Aspekte hinweisen beziehungsweise entsprechende Fragen aufwerfen:

### **Sortimentsfestlegung**

Die Deckblätter aller Bebauungspläne weisen annähernd identische Einschränkungen auf und schließen mit Ausnahme der 10%-Erlaubnis innenstadtrelevante Sortimente aus. Ziel des Ausschlusses von Neuansiedlungen in diesem Sortimentsbereich ist, die Kundenfrequenzen in die Innenstadt zu lenken – ein durchaus nachvollziehbares Vorhaben. Wir geben hier aber zu bedenken, dass eine undifferenzierte Sortiments- und Zielgruppenbetrachtung die Zielrichtung möglicherweise verfehlen kann.

Eine erste Differenzierungsmöglichkeit liegt in der weiteren, u.E. erforderlichen Aufgliederung der Sortimentsliste. Derzeit ansässige Einzelhändler, welche aufgrund ihres Sortiments zwar begrifflich vom Sortimentsausschluss betroffen sind, stellen im Hinblick auf die Aussagen des Einzelhandelskonzepts und die Zielrichtung der Stadt Landshut keine Gefahr für die Innenstadt dar. Als Beispiel könnte man hier das Untersortiment „Berufsbekleidung“ anführen. Aus Sicht der Stadtentwicklung handelt es sich hier um keinen Frequenzbringer, aus Sicht der Betriebswirtschaft wäre ein derartiger Betrieb in der Innenstadt nicht überlebensfähig. Aus rechtlicher Perspektive weisen wir schließlich auf Folgendes hin:

Von den betroffenen Handelsunternehmen wäre bei Beibehaltung der geplanten Sortimentsfestlegung gegebenenfalls mit durchaus begründeten Befreiungsanträgen gem. § 31 II BauGB zu rechnen, insbesondere auch dann, sollten an vergleichbaren Ergänzungsstandorten die Festlegungen aufgeweicht werden. Eine Vergrößerung bzw. Ansiedlung solcher Spezialgeschäfte im Planungsgebiet wäre aus Sicht der Stadtentwicklung möglicherweise sogar begrüßenswert. Allerdings könnte u.E. die damit einhergehende Befreiungspraxis dann zu rechtlichen Problemen führen, da die Gefahr besteht, dass bei mehreren Befreiungsfällen, die zu erwarten sind, ein Planerfordernis gem. § 1 III 1 BauGB ausgelöst werden könnte. In diesem Fall wäre die Stadtverwaltung u.E. auch an ihre Verwaltungspraxis (bzw. konkret: die gewährten Befreiungen) für andere Fälle gebunden, insbesondere vor allem bedingt durch den Gleichbehandlungsgrundsatz. Eine Abänderung der Sortiments- und Zielgruppenbetrachtung könnte somit im Hinblick auf die Ziele der Stadt Landshut juristisch erforderlich sein.

Ein zweiter Aspekt, den es zu bedenken gibt, ist das Geschäftsmodell des jeweiligen

Unternehmens. Ein Unternehmen, das im BtoC-Bereich tätig ist, ist schon alleine aus Frequenzgründen anders zu beurteilen als ein Unternehmen, dessen Kunden sich aus Wiederverkäufern rekrutieren und somit wenig Kundenfrequenz auslösen. Diesbezüglich ist auch wieder mit Befreiungsanträgen zu rechnen (s.o.). Hier wird, ebenso wie bei der Sortimentsdifferenzierung, allerdings noch eine weitere Problematik aktuell. Auch für die Bauleitplanung verbindlich sind die Grundsätze der Verhältnismäßigkeit und Erforderlichkeit als verfassungsrechtliche Schranke der öffentlichen Gewalt. Die geplanten Bebauungspläne schließen Einzelhandelssortimente, folglich Nutzungen, aus. Sie stellen somit für die betroffenen Bürger und Unternehmer erhebliche Eingriffe in Ihre Eigentumsrechte bzw. ihre Rechte am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb gemäß Art. 14 I GG dar. Hier stellt sich die Frage, ob im Hinblick auf die Zielsetzung der kommunalen Entscheidungsträger in Verbindung mit dem Einzelhandelskonzept und der oben genannten denkbaren Regelungen zu Sortimentsgestaltung bzw. erlaubten Geschäftsmodellen die Stadtverwaltung nicht aufgrund der verfassungsrechtlichen Grundsätze in Betracht ziehen sollte, den Bebauungsplan milder zu formulieren. Denn es erscheint im Hinblick auf das Einzelhandelskonzept und die damit einhergehenden städtebaulichen Belange der Stadt Landshut als nicht fernliegend, dass einige „ausgeschlossene“ Sortimente bzw. Unternehmensmodelle nicht von der städtischen Zielsetzung umfasst sind, sondern nur von der möglicherweise zu abstrakten Formulierung des Bebauungsplans. Folglich regen wir aus verfassungsrechtlicher Sicht konkretere und für die Betroffenen mildere Festsetzungen an, welche durchaus auch den Zielsetzungen und Belangen der Stadt Landshut entsprechen sollen.

Ein wesentlicher dritter Aspekt ist die viel diskutierte Betrachtung der Sortimentsqualität. Qualitätsorientierung und Alleinstellung sind vor dem Hintergrund des aufkommenden Onlinehandels zwei wesentliche Bausteine im Sinne der künftigen Konkurrenzfähigkeit des innerstädtischen, stationären Handels. Auch dieser Punkt ist u.E. durchaus erwähnenswert. Eine Lösung könnte hier sein, dem innerstädtischen Handel zum Schutze der Innenstadt ein qualitätsorientiertes und somit hochpreisiges Sortimentsangebot vorzubehalten, und außerhalb eine discountähnliche Andienungsform für preissensible Kunden unter gewissen Umständen zuzulassen. Hinter der Fachmarktidee steht ja seit jeher eine starke Discountorientierung bei Preis und Warenangebot, die von Standardisierung und damit einer erforderlichen Selbstbedienung begleitet wird. Wir empfehlen aus den genannten Gründen, die festzulegenden Sortimente weiter aufzufächern, den Zielgruppenaspekt einzuarbeiten und schließlich auf die Sortimentsqualität abzustellen.

### **Räumliche Nähe zwischen Landshut, Ergolding und Altdorf sowie Dynamik des Marktes**

Es stellen sich hier mehrere Fragen, deren Lösung einen hohen Komplexitätsgrad aufweisen: Welche Auswirkungen hat eine derartige Sortimentseinschränkung in der Zukunft für die Beteiligten? Wird man potentielle Investoren durch derartige Maßnahmen in die Innenstadt lenken können? Präferieren potentielle Investoren, die ebenerdige Verkaufsflächen und Parkplatzfläche benötigen, nicht im Zweifel das nahegelegene Ergolding oder Altdorf – Städte bzw. Gemeinden, die mit Landshut bereits zusammengewachsen sind (Beispiel Spielwaren ROFU)? Beschneidet man durch diese Maßnahme die Unternehmer und sich als Stadtverwaltung selbst im Plangebiet zu sehr in den Zukunftschancen? Gehen Ladengeschäfte in der Innenstadt ohne Abweichung von der vorliegenden Bebauungsplanung kaputt?

Die Märkte entwickeln sich darüber hinaus dynamisch, vor Jahren konnte sich niemand ein Konzept von Onlinehändlern à la „click & collect“ vorstellen – eine Tatsache, die in der Landesplanung bisher unberücksichtigt scheint. Auch zwingen neue Phänomene, wie die Corona-Pandemie, Geschäftsmodelle zu überdenken. Hier sind größtmögliche Freiheitsgrade für die Unternehmen in der Entscheidungsfindung notwendig.

### **Hinweise zur Bestandsbebauung in den Bebauungsplänen**

Wir gehen davon aus, dass die Fakten zur Bestandsbebauung (Sortiments- und Verkaufsflächengrößenangaben etc.) der einzelnen Unternehmen als Richtwerte zu

verstehen sind und letztlich die in den einzelnen Baugenehmigungen ausgewiesenen Nutzungen entscheidend sind.

### **Hinweise der regionalen Wirtschaft**

Wir befragen routinemäßig die regionale Wirtschaft und haben aufgrund der Vorhaben mehrere Reaktionen zurückgespielt bekommen. Wir verweisen auf die Anlagen, die Ihnen teilweise schon übermittelt worden sein dürften:

Anlage 1: XXXXXXXX

Anlage 2: XXXXXXXX

Anlage 3: XXXXXXXX

Wir wünschen allen Entscheidungsträgern eine wohlüberlegte Vorgehensweise mit Weitblick und Augenmaß.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die IHK Niederbayern unterstützt das Bestreben des Einzelhandelskonzepts, mit Hilfe des Sortimentskonzepts („Landshuter Sortimentsliste“) und den sich daraus ergebenden Ansiedlungsregelungen die räumliche Steuerung des Einzelhandels zu ermöglichen. Gleichwohl gibt die IHK zu bedenken, „dass eine undifferenzierte Sortiments- und Zielgruppenbetrachtung die Zielrichtung [des Einzelhandelskonzepts, Anm. d. GMA] möglicherweise verfehlen kann“. Die IHK hat daher auf einige einzelne Aspekte hingewiesen, die wie folgt beantwortet werden:

Zu Sortimentsfestlegung:

Eine weitere Differenzierung der Sortimentsliste ist nicht möglich. Die Festsetzung der Sortimentsbeschränkungen muss städtebaulich begründet sein und sich aus einem Konzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ableiten. Die Stadt Landshut hat besagtes Einzelhandelsentwicklungskonzept mit der Zielvorgabe Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche beschlossen; in diesem Konzept wurden aus der Bestandssituation und der städtebaulichen Zielrichtung unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung Vorschläge für Sortimentsabgrenzungen getätigt. Eine Abweichung hiervon oder weitergehende Differenzierung bei den Festsetzungen der Sortimentsbeschränkungen ist nur möglich, wenn städtebauliche Gründe gegen die Vorschläge im Einzelhandelsentwicklungskonzept sprechen. Dies ist hier nicht der Fall. Die in der Stellungnahme genannten derzeit ansässigen Einzelhändler genießen im Rahmen ihrer derzeitigen geschäftlichen Tätigkeit Bestandsschutz. Zudem weisen nur sechs der 46 im Industriegebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe zentrenrelevante Hauptsortimente auf (Erfassung August 2021); keiner von diesen sechs Betrieben bedient ein Spezialsortiment, welches eine weitere Sortimentsdifferenzierung rechtfertigen würde. Dabei ist zu beachten, dass der Begriff des „Einzelhandels“ nicht auf bestimmte Betriebsformen des Einzelhandels abstellt und auch nicht institutionell zu verstehen ist, etwa im Sinne gewerbe- oder handelsrechtlicher Vorschriften. Mit Ausnahme der in § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Betriebsform des Einkaufszentrums wird (in den Nrn. 2 und 3) der Einzelhandel in seinen funktionellen Eigenschaften und in Bezug auf seine städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen erfasst. Einzelhändler ist – nach der hier heranziehbaren Definition des § 1 des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) - darauf nimmt der Verordnungsgeber in der Begründung ausdrücklich Bezug –, wer überwiegend letzte Verbraucher (Letztverbraucher, Endverbraucher) beliefert. So benötigt ein Einzelhandelsbetrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO eine Verkaufsfläche. Auf den Verkaufsflächen erfolgen der Verkauf der Waren einschließlich Anbahnung des Verkaufs und seine Abwicklung. Nicht als Verkaufsfläche zählen z.B. ggf. vorhandene Möglichkeiten der Abholung von Waren durch Übergabe von im Versandhandel bestellte Waren an den Kunden an

bestimmten Orten. Ebenso verhält es sich im Grundsatz auch mit Räumen, in denen Bestellungen (bloß) angenommen und weitergeleitet werden. Nicht zum Einzelhandel im bodenordnungsrechtlichen Sinne zählen Betriebe, die nur einen geringen Anteil ihres Umsatzes durch den Vertrieb an Endkunden generieren, den Fokus ihrer unternehmerischen Tätigkeit aber z.B. beim Großhandel oder bei Produktions- und Dienstleistungsangeboten haben und die von diesem vertriebenen Waren als atypisch einzuordnen sind.

Zu diesen Betrieben zählt auch der in der Stellungnahme angerissene Betrieb im Bereich „Berufsbekleidung“.

Die im Deckblatt festgesetzten Sortimentsbeschränkungen gelten nur für Einzelhandelsbetriebe im bodenordnungsrechtlichen Sinne.

Es ist in diesem Zusammenhang noch anzumerken, dass sich im Industriegebiet 10 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten befinden. Dabei handelt es sich ausschließlich um Betriebe, die Nahrungs- und Genussmittel sowie Zeitungen und Zeitschriften anbieten. Diese Betriebe sollen im Industriegebiet eine langfristige Bestands- und Erweiterungsperspektive erhalten, auch weil deren wirtschaftliche Tätigkeit keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt hat. Daher wird im Deckblatt festgesetzt, dass nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Zeitungen und Zeitschriften ausnahmsweise zugelassen werden können. Eine allgemeine Zulässigkeit von nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird aber abgelehnt, weil ansonsten eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aus diesem Bereich befördert wird, was aber den Intentionen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, welches die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten in die Innenstadt und in Nahversorgungsstandorte lenken will, entgegenstehen würde. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von großflächigen Betrieben, die Nahrungs- und Genussmittel sowie Zeitungen und Zeitschriften anbieten wird nicht festgesetzt, weil diese Einzelhandelsbetriebe regelmäßig ein Planungserfordernis auslösen und auch nur in sonstigen Sondergebieten gem. § 11 BauNVO zulässig sind; hierfür wären dann gesondert Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Das dem Deckblattentwurf zugrunde liegende Einzelhandelskonzept kennt zudem für Betriebe, die über Verkaufsflächen verfügen, auch Ausnahmen hinsichtlich der Ansiedlung von zentren- und nahversorgungs-relevanten Verkaufsflächen, wenn diese im Rahmen des sogenannten „Annexhandels“ bestehen. „Annexhandel“ ist gegeben, wenn dieser

- in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb im Hinblick auf dessen Geschossfläche untergeordnet ist,
- das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung innerhalb von Landshut zu erwarten. Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser im Rahmen der Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, vor allem im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zugelassen werden (siehe Einzelhandelsentwicklungskonzept 2019, S. 117). Die ausnahmsweise Zulassung des Annexhandels im oben beschriebenen Rahmen wurde noch zusätzlich unter den Festsetzungen durch Text in das Deckblatt Nr. 10 aufgenommen.

Wie oben bereits erwähnt, wäre der in der Stellungnahme erwähnte Betrieb im Bereich „Berufsbekleidung“ bauplanungsrechtlich nicht als Einzelhandelsbetrieb zu werten, sondern dem sog. Annexhandel zuzuordnen. Betriebe, deren Geschäftstätigkeiten gleichartig gelagert sind, wären von den vorliegenden Sortimentsbeschränkungen nicht

betroffen. Insofern sind aus diesem Bereich keine Befreiungsanträge in Folge der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-91 „Industrie- und Gewerbeerschließungsplan“ durch Deckblatt Nr. 10 zu erwarten.

Zu Befreiung im Allgemeinen ist noch anzumerken, dass der § 31 Abs. 2 BauGB genaue Vorgaben macht, wann diese erteilt werden kann. Die Regelungen im Bebauungsplan stehen dieser Möglichkeit nicht entgegen. Aufgrund der oben stehenden und noch anschließenden muss aber nicht davon ausgegangen werden, dass im Industriegebiet zahlreiche Befreiungen erteilt werden müssten, und es so zu Ungleichbehandlungen der verschiedenen Einzelhändler kommen würde. Der Gleichbehandlungsgrundsatz nach Art. 3 GG bleibt somit gewahrt.

Hinsichtlich unterschiedlicher Geschäftsmodelle einzelner Unternehmen ist anzumerken, dass das Bauplanungsrecht nur Unterscheidungen hinsichtlich verschiedener Sortimente zulässt (siehe auch unten beim Thema Sortimentsqualität) und die Eigenschaft eines Einzelhandelsbetriebes, wie oben bereits erwähnt, vom Vorhandensein einer Verkaufsfläche abhängt. Differenzierungen im Hinblick auf unterschiedliche Geschäftsmodelle sind dementsprechend nicht möglich. Es ist aber in diesem Zusammenhang nochmals anzumerken, dass nur neun der im Industriegebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe von den geplanten Sortimentsbeschränkungen für zentrenrelevante Sortimente betroffen sind. All diese verkaufen ihre Waren aber zumindest ganz überwiegend an Endkunden und nicht an Wiederverkäufer. Die im Industriegebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten hingegen verkaufen, wie oben auch bereits erwähnt, allesamt Waren im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Zeitungen und Zeitschriften, wodurch die Kunden ebenfalls ganz überwiegend Endkunden und nicht Wiederverkäufer sind. Dementsprechend können die Befürchtungen der IHK im Hinblick auf eventuelle Benachteiligungen bei unterschiedlichen Geschäftsmodellen von im Industriegebiet vorhandenen Betrieben ausgeräumt werden.

Bezüglich der Verhältnismäßigkeit und der Erforderlichkeit der geplanten Sortimentsbeschränkungen ist anzumerken, dass es städtebauliches Ziel der Stadt Landshut ist, den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Hierfür wurde das oben bereits erwähnte Einzelhandelsentwicklungskonzept beschlossen. Die Ziele des Konzepts sind die Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Landshut, der Schutz und die Stärkung der Innenstadt als dominierende Einkaufslage sowie die Sicherung und ggf. die Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs. Zu diesem Zweck wurde im Rahmen der Konzepterstellung auf Basis bestehender Einzelhandelsstrukturen und mit Blick auf die o.g. Ziele ein Sortiments- und ein Stadtortkonzept erstellt und daraus Empfehlungen für die hierfür notwendigen Steuerungsmaßnahmen abgeleitet. Da sich die Festsetzungen der Sortimentsbeschränkungen direkt aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept ableiten, ist die Verhältnismäßigkeit und Erforderlichkeit als gegeben zu betrachten.

Mit Blick auf die angesprochene Differenzierung hinsichtlich der Sortimentsqualität kennt das Bauplanungsrecht keine Unterscheidung in „hochwertige/qualitätsorientierte“ und „geringwertige/discountorientierte“ Einzelhandelsangebote. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept, auf dessen Ausführungen die vorliegende Bauleitplanung mitsamt Begründung basiert, orientiert sich an den bauplanungsrechtlichen Grundsätzen und Zielen des BauGB und der BauNVO sowie den regional- und landesplanerischen Grundsätzen und Zielen zur Einzelhandelsentwicklung. Eine qualitätsorientierte Unterscheidung der Sortimente und Betriebsmodelle, wie sie die IHK Niederbayern vorschlägt, ist dementsprechend nicht möglich. Eine Differenzierung zwischen Discountorientierung in peripheren Lagen und Qualitätsorientierung im Zentrum führt zudem zu einer sozialen und räumlichen Spaltung, infolge dessen der Einkaufsstandort Innenstadt umfassenden Gentrifizierungstendenzen unterworfen wäre. Die Einkaufsinnenstadt wäre nicht mehr Begegnungsstätte der Stadtgesellschaft, wo man einkauft, sich trifft, konsumiert und Freizeit verbringt, sondern würde gesellschaftlichen Ausschluss weniger begüterter Bevölkerungsgruppen, die auf Discountprodukte ange-

wiesen sind, intensivieren. Das Stadtzentrum avancierte somit zu einem Ort, den man sich leisten können müsste.

Das Thema der Eigentumsrechte und damit auch die Frage nach dem Umgang mit den in einem Planungsgebiet bestehenden Nutzungen ist den Kommentierungen zum BauGB von Ernst-Zinkahn-Bielenberger-Krautzberger folgend ein zentraler Punkt bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen. Nach Abwägungsgrundsätzen sind dabei zu berücksichtigen die privaten Interessen an der Beibehaltung von Zulässigkeiten nach § 34 Abs. 1 BauGB, hier bedeutsam im Zusammenhang mit den im Planungsgebiet vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, ggf. auch in Bezug auf die erstmalige Errichtung von Einzelhandelsbetrieben. Die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist grundsätzlich zulässig, muss aber als wichtiger Belang der privaten Grundstückseigentümer in die Abwägung einbezogen werden, und sie bedarf der städtebaulichen Begründung, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergeben muss und die den Ausschluss rechtfertigt (Beschluss BVerwG vom 06.08.2013).

Diese Rechtslage gilt namentlich in Bezug auf die ggf. bestehenden Investitionsinteressen vorhandener Einzelhandelsbetriebe, etwa in Bezug auf Erweiterungsinteressen. Einen Planungsgrundsatz, nach dem die vorhandene Bebauung eines Gebiets nach Art und Maß auch bei einer Überplanung weiterhin zugelassen werden muss, gibt es aber nicht (Urteil BVerwG 31.08.2000). In diesem Zusammenhang können sich auch Fragen der Gleichbehandlung stellen. Allein die Zugrundelegung privater Belange der Grundstückseigentümer für bestandssichernde Festsetzungen zu Gunsten vorhandener Einzelhandelsbetriebe reicht nicht. Festsetzungen, durch die Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken, die von Einzelhandelsbetrieben bauplanungsrechtlich zulässigerweise genutzt werden, eingeschränkt oder aufgehoben werden, bedürfen nach den allgemeinen Regeln der Abwägung entsprechend gewichtiger städtebaulicher Gründe. Sie sind nicht unzulässig. Dabei kann es auch darauf ankommen, dass sich die planende Gemeinde nicht nur auf ein Einzelhandelskonzept stützt, sondern die von der Planung betroffenen privaten Belange jeweils ermittelt und entsprechend abwägt. Aus einem möglichen Bestandsschutz ergeben sich aber keine Ansprüche auf Änderung oder Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebs, um diesen an die Marktlage anzupassen. Näher dazu oben.

Die für die vorliegenden Festsetzungen zu Sortimentbeschränkungen maßgebenden Regelungen aus dem BauGB und der BauNVO stellen eine im Rahmen des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG zulässige Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums dar; insofern verstößt die Vorschrift auch nicht gegen die allgemeine Handlungsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG) und die Freiheit der Berufsausübung (Art. 12 Abs. 1 GG). Die Regelungen betreffen weder den Wettbewerb noch die Berufsausübung. Sie wirken sich auf diese Freiheiten nur mittelbar aus, indem sie nämlich die Standortwahl für Betriebe des zentrenrelevanten Einzelhandels einengt. Die verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, die zu wirtschaftlichen Konkurrenzsituationen und der Minderung von Erwerbchancen führen können, wurde bestätigt (z.B. Urteil BayVerfGH vom 28.06.1988).

Die Bauleitplanung kann nicht zur Steuerung des Wettbewerbs genutzt werden (Urteil BVerwG vom 26.2.1977). Da sich das Bauplanungsrecht gegenüber Wettbewerbsinteressen neutral verhält, muss die Bauleitplanung von städtebaulichen Zielsetzungen motiviert sein; ist das aber – wie hier, aufgezeigt durch das Einzelhandelsentwicklungskonzept – der Fall, wird die Planung nicht deshalb rechtswidrig, weil sie als Folge einen Schutz vor Konkurrenz bewirkt (Urteil BVerwG vom 03.04.2008). Eine mittelbare Einflussnahme auf die Wettbewerbssituation enthält jede Planung (Urteil BVerwG vom 03.02.1984), wie überhaupt sie sich auf die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) auswirken kann, ohne dass eine wirtschaftliche Bedarfsprüfung stattfindet. Sie ist als legitime Nebenwirkung hinzunehmen, wenn die eigentliche und gleichsam positive Zielsetzung einer Ausweisung von städtebaulichen Gründen getragen wird (Urteil BVerwG vom 14.07.1972).

Die städtebauliche Zielsetzung für die Aufstellung und Änderung der Bebauungspläne

im Bereich des Industriegebietes ist der Schutz und der Erhalt der Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Dies geschieht durch die Festsetzungen anhand des Sortimentskonzepts („Landshuter Sortimentsliste“) im Einzelhandelsentwicklungskonzept. Weiterhin wird dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen, dass die Ergänzungsstandorte – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden sollen (Erhaltung des Gebietscharakters).

Grundsätzlich wird aber auch der Fortbestand der genannten Betriebe durch die Ausführungen des Bebauungsplans auf Basis des Einzelhandelskonzepts nicht infrage gestellt. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.

Dabei ist auch auf die Ausnahmeregelung des Einzelhandelskonzepts (S. 119 f.) bzgl. der Erhöhung und Standortverlagerung zentren- und nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächen im Industriegebiet zu verweisen. Hierdurch ergibt sich für Bestandsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten unter Beachtung der dortigen Maßgaben die Möglichkeit, durch Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Änderungen bei Gebäude-, Betriebs- und Handelsstruktur umzusetzen, unter der Voraussetzung des Nachweises, dass die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt nicht beeinträchtigt wird.

Zu räumliche Nähe zwischen Landshut, Ergolding und Altdorf sowie Dynamik des Marktes:

Bezüglich der Rolle der Landshuter Nachbargemeinden und möglicher Abwanderungstendenzen aus dem Planungsgebiet in diese Gemeinden bzw. der Wettbewerbssituation zwischen den Ergänzungsstandorten Industriegebiet und Gewerbegebiet Münchnerau einerseits und den Nachbargemeinden andererseits sei auf folgende Punkte verwiesen: der § 2 Abs. 2 BauGB sagt aus, dass sich eine Gemeinde – hier die Stadt Landshut – bei Planungen der Nachbargemeinde auf Auswirkungen auf ihre Zentralen Versorgungsbereiche berufen kann. Und nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind „bei der Aufstellung der Bauleitpläne [...] insbesondere zu berücksichtigen [...] die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche [...]“. Dies hat zur Folge, dass in Nachbargemeinden nicht unbegrenzt Einzelhandelsstandorte ausgewiesen bzw. Einzelhandelsvorhaben genehmigt werden dürfen. „Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 (Anm.: des § 11 Abs. 3 BauNVO) sind insbesondere [...] Auswirkungen [...] auf die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden [...]“ (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO). Aus den diesbezüglichen Kommentierungen lässt sich ablesen, dass Einzelhandelsvorhaben nicht zulässig sind, wenn sie Auswirkungen „gewichtiger Art“ auf einen Zentralen Versorgungsbereich einer Nachbargemeinde haben. „Benachbarte Gemeinden, die sich in einer Konkurrenzsituation befinden, dürfen“ nach den Ausführungen des Kommentars zum Baugesetzbuch von Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger „von ihrer Planungshoheit nicht [...] zum Nachteil der anderen Gebrauch machen; das Interesse der Nachbargemeinde, vor Nachteilen bewahrt zu werden, hat besonderes Gewicht (BVerwG, Urt. v. 1. 8. 2002 – 4 C 5.01, aaO, vor Rn. 1).“ Wichtig sind Auswirkungen aber nicht erst, wenn der Verlust der städtebaulichen Funktion eines Zentralen Versorgungsbereiches droht. In diesem Zusammenhang hat das BVerwG in dem oben genannten Urteil auch dargelegt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit Rücksicht auf ihre potentiell erheblichen städtebaulichen Auswirkungen grundsätzlich einen „qualifizierten Abstimmungsbedarf“ auslösen.

Daher beschneidet man sich in Landshut – auch in Bezug auf den Wettbewerb mit den Nachbargemeinden – nicht zu sehr im Hinblick auf die eigenen Zukunftschancen. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept und die darauf basierenden Bauleitplanungen, das haben Beispiele aus anderen Städten ähnlicher Größenordnung bereits gezeigt, bilden eine gute bauplanungsrechtliche Grundlage dafür, dass der innerstädtische Einzelhandel und damit auch das gesellschaftspolitisch wichtige Gesamtgefüge

Landshuter Altstadt langfristig eine positive Entwicklungsperspektive haben kann. Dies gilt insbesondere auch für Phasen wie jetzt, in denen der stationäre Einzelhandel massiv unter Druck gerät.

Die von der IHK Niederbayern aufgeworfenen Fragen sind berechtigt und diskussionswürdig. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept ist Ausdruck des kommunalen Planungswillens zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die dem Einzelhandel hohe Priorität einräumt. Dabei sollen lokalen Gewerbetreibenden größtmögliche Freiheitsgrade im Bereich betrieblicher Organisationsstrukturen eingeräumt werden (Stichwort: stationärer Handel und digitale Erweiterungsmöglichkeiten, z. B. „click & collect“), die die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Betriebes sichern. Dabei ist auch anzumerken, dass die gegenständliche Bauleitplanung digitale Erweiterungsangebote von stationärem Handel nicht beschränkt. Die festgesetzten Sortimentsbeschränkungen beziehen sich ausdrücklich auf Einzelhandelsbetriebe. Online- oder Versandhandel stellen aber keine Einzelhandelsbetriebe dar, da hierfür eine Verkaufsfläche vorhanden sein muss. Dies kann man analog für digitale Erweiterungsangebote von bestehenden Einzelhandelsbetrieben anwenden: durch diese Erweiterung werden keine zusätzlichen Verkaufsflächen generiert. Auf den Verkaufsflächen erfolgen der Verkauf der Waren einschließlich Anbahnung des Verkaufs und seine Abwicklung. Dagegen erfolgt beim Versandhandel der Verkauf regelmäßig durch schriftliche Bestellung, ohne Anwesenheit von Verkäufer und Käufer in Verkaufsräumen. Die beim Versand- oder Internethandel für die zu verkaufende Ware genutzten Gebäude oder Räume haben nicht die gleiche Funktion wie die Verkaufsräume. Die Flächen so genutzter Gebäude oder Räume sind daher auch nicht Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben. Daran ändert auch nicht die ggf. vorhandene Möglichkeit der Abholung von Waren durch Übergabe der bestellten Waren an den Kunden an bestimmten Orten; diese Orte werden dadurch nicht zu Verkaufsflächen.

Zu Hinweise zur Bestandsbebauung in den Bebauungsplänen:

Die Sortiments- und Verkaufsgrößenangaben der bestehenden Einzelhandelsbetriebe in der Nr. 3.2 der Begründung wurden nochmals anhand der vorhandenen Baugenehmigungen überprüft und ggf. korrigiert.

Zu Hinweise der regionalen Wirtschaft:

Die der Stellungnahme beiliegenden drei Anlagen (Schreiben von im Industriegebiet ansässigen Firmen) hat das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung erhalten. Diese Schreiben wurden als im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangene Einwände gewertet und dem Stadtrat zur Behandlung vorgelegt. Dabei betreffen die drei Schreiben jeweils nur eines der fünf parallel für das Industriegebiet durchgeführten Bauleitplanverfahren. Im Einzelnen betreffen die drei Schreiben die Änderung des Bebauungsplanes

- Nr. 04-61/4b „Zwischen Robert-Bosch-Straße - Benzstraße - Siemensstraße und Industriegleis“ durch Deckblatt Nr. 1 (Anlage 1) und
- Nr. 04-91 „Industrie- und Gewerbeerschließungsplan“ durch Deckblatt Nr. 10 (Anlagen 2 und 3).

## 2.13 Handwerkskammer, Niederbayern mit Schreiben vom 15.12.2020

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange in den o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten. Unser Schreiben bezieht sich auf alle o. g. Verfahren.

Wir möchten uns in diesem Zuge für die Gewährung einer Fristverlängerung bis zum 18.12.2020 bedanken, die uns am 01.12.2020 über den zuständigen Mitarbeiter eingeräumt wurde.

Dem Planungsanlass sowie generell planerische Maßnahmen zur Lenkung und Ein-



schränkung von Einzelhandelsnutzungen zur Sicherung von Zentren sowie bestehender Versorgungsbereiche können wir grundsätzlich folgen.

Wir möchten in diesem Zusammenhang jedoch darauf hinweisen, dass sich nach unserem Kenntnisstand im Geltungsbereich der o. g. Bebauungspläne eine Reihe von Gewerbe-/Handwerksbetriebe und/oder zumindest deren Betriebsstätte befinden, die von den Planungen unmittelbar bzw. mittelbar, auch negativ, betroffen sein können. Auf die Betroffenheit verschiedener Bestandsbetriebe im Geltungsbereich der Bebauungspläne gehen auch die Planunterlagen kurz ein.

Nach unserem Kenntnisstand soll mit den o. g. Verfahren u. a. ein einheitlicher Zulassungsmaßstab für Einzelhandelsnutzungen etabliert werden. Wie die Planunterlagen jedoch ebenfalls darauf hinweisen, sollen sich zukünftig Änderungen in der Zulässigkeit von Einzelhandelssortimenten und somit auch in der Art der baulichen Nutzung gelten. Von diesen einschränkenden Maßnahmen [...] Informationsstandes, auch bisherige Nutzungen von betroffenen Handwerksbetrieben negativ tangiert werden.

Parallel würden Bestandsbetriebe in ihrer derzeitigen Ausprägung zwar Bestandsschutz erfahren. Dieser Bestandsschutz ist jedoch sehr einschränkend, worauf die Planunterlagen auch hinweisen, da dieser zukünftige Betriebserweiterungen, -vergrößerungen oder -verlagerungen nicht mit abdeckt, weshalb wir diese Überplanungen für betroffene Bestandsbetriebe kritisch sehen.

Im Zuge der uns vorgelegten Unterlagen haben wir die in den Plangebietten ansässigen Handwerksbetriebe, die in der Handwerksrolle bei der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz eingetragen und möglicherweise von den Planungen betroffen sind, informiert. Gleichzeitig hängt eine mögliche Betroffenheit von Gewerbe-/Handwerksbetrieben entscheidend von den betrieblichen Gegebenheiten des jeweiligen Einzelbetriebes ab. Eine abschließende Bewertung der Betroffenheit des Handwerks erschwert diese Ausgangslage.

Aufgrund der beschriebenen Ausgangslage können wir den geplanten Änderungen nur eingeschränkt zustimmen. Es wird vorausgesetzt, dass Standortbelange betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe durch die Neuplanungen in einem notwendigen Umfang berücksichtigt bleiben, was wir zum gegenwärtigen Zeitpunkt pauschal als nicht gegeben ansehen.

So können durch den umfangreichen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen (Sortimente) sowie durch geplante Änderungen in der baulichen Nutzung, auch bei Bestandsbetrieben, eine Reihe von Betrieben erheblich in ihren Entwicklungsmöglichkeiten negativ eingeschränkt werden.

Gerade im Handwerk und bei mittelständischen Unternehmen ist durch ihre Standorttreue die betriebliche (Weiter-)Entwicklung an bestehenden Betriebsstandorten, v. a. auch aus betriebsorganisatorischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten, oftmals von großer Bedeutung. Außerdem können die (Weiter-)Entwicklung bestehender Betriebsstandorte maßgeblich zum erklärten Ziel des sparsamen Umgangs mit der Ressource Fläche beitragen. Darüber hinaus gestaltet sich die Suche und Entwicklung neuer geeigneter Standorte gerade für das Handwerk und kleineren mittelständischen Unternehmen derzeit in vielen Regionen, insbesondere auch in der Stadt Landshut, wie uns von Betrieben immer wieder berichtet wird, häufig schwierig. Zum Erhalt der Standortvoraussetzungen kleiner und mittelständischer Unternehmen sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe bitten wir, die angeführten Hinweise und Belange in die Planungen verstärkt miteinzubeziehen.

Außerdem dürfen etwaige weitere geplante Änderungen in den Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanentwürfe, auch über die Festsetzungen zu Sortimenten hinausgehend, im Bestand von Gewerbebetrieben (genehmigte Nutzung) keine Einschränkungen nach sich ziehen. Darüber hinaus sollten auch neue Festsetzungen vermieden werden, die zukünftige gewerbliche Entwicklungen, die nach aktueller Ausgangslage dort an potenziellen auch gewerblich nutzbaren Standorten möglich sind, einschränken.

Außerdem regen wir an, möglicherweise betroffene Betriebsinhaber direkt über die konkret laufenden Planungen sowie vor allem auch deren Auswirkungen für ihren

Geschäftsbetrieb zu informieren.

Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz folgt den Ausführungen zum Planungsanlass auf Basis des Einzelhandelskonzepts zur Sicherung von Zentren und bestehenden Versorgungsbereichen grundsätzlich.

Der Planungsanlass folgt dem grundsätzlichen Ziel einer städtebaulichen Ordnung, durch die Gewerbe- und Industriegebiete ihrem Wesen entsprechend erhalten bzw. der Charakter des Gebietstypus' wiederhergestellt werden soll. Dies ist ein planerisches Bestreben, dem auch im Rahmen des Einzelhandelskonzepts – und infolge in den zur Diskussion stehenden Bebauungsplänen – durch die entsprechenden Sortimentsbeschränkungen für Einzelhandelsnutzungen Rechnung getragen wird.

Vorweg genommen ist anzumerken, dass der Begriff des „Einzelhandels“ nicht auf bestimmte Betriebsformen des Einzelhandels abstellt und auch nicht institutionell zu verstehen ist, etwa im Sinne gewerbe- oder handelsrechtlicher Vorschriften. Mit Ausnahme der in § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Betriebsform des Einkaufszentrums wird (in den Nrn. 2 und 3) der Einzelhandel in seinen funktionellen Eigenschaften und in Bezug auf seine städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen erfasst. Einzelhändler ist – nach der hier heranziehbaren Definition des § 1 des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) - darauf nimmt der Verordnungsgeber in der Begründung ausdrücklich Bezug –, wer überwiegend letzte Verbraucher (Letztverbraucher, Endverbraucher) beliefert. Darunter fällt erst einmal auch der Versandhandel. Allerdings ist ein Versandhandel kein Einzelhandelsbetrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO, da ihm die Verkaufsfläche fehlt. Auf den Verkaufsflächen erfolgen der Verkauf der Waren einschließlich Anbahnung des Verkaufs und seine Abwicklung. Dagegen erfolgt beim Versandhandel der Verkauf regelmäßig durch schriftliche Bestellung, ohne Anwesenheit von Verkäufer und Käufer in Verkaufsräumen. Die beim Versand- oder Internethandel für die zu verkaufende Ware genutzten Gebäude oder Räume haben nicht die gleiche Funktion wie die Verkaufsräume. Die Flächen so genutzter Gebäude oder Räume sind daher auch nicht Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben. Daran ändert auch nicht die ggf. vorhandene Möglichkeit der Abholung von Waren durch Übergabe der bestellten Waren an den Kunden an bestimmten Orten; diese Orte werden dadurch nicht zu Verkaufsflächen. Ebenso verhält es sich im Grundsatz auch mit Räumen, in denen Bestellungen (bloß) angenommen und weitergeleitet werden. Die Festsetzung in der vorliegenden Bauleitplanung stellt mit dem Begriff Einzelhandelsbetrieb somit auf Betriebe mit Verkaufsfläche und nicht auf Versand- oder Internethandel ab.

Das dem Deckblattentwurf zugrunde liegende Einzelhandelskonzept kennt zudem für Betriebe, die über Verkaufsflächen verfügen, auch Ausnahmen hinsichtlich der Ansiedlung von zentren- und nahversorgungs-relevanten Verkaufsflächen, wenn diese im Rahmen des sogenannten „Annexhandels“ bestehen. „Annexhandel“ ist gegeben, wenn dieser

- in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb im Hinblick auf dessen Geschossfläche untergeordnet ist,
- das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der

Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung innerhalb von Landshut zu erwarten. Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser im Rahmen der Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, vor allem im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zugelassen werden (siehe Einzelhandelsentwicklungskonzept 2019, S. 117). Die ausnahmsweise Zulassung des Annexhandels im oben beschriebenen Rahmen wurde noch zusätzlich unter den Festsetzungen durch Text in den das Deckblatt Nr. 10 aufgenommen.

Die durch die Handwerkskammer vertretenen Betriebe sind aller Wahrscheinlichkeit nach nicht als „typische“ Einzelhandelsbetriebe einzuordnen, deren Hauptumsatzanteil oder Hauptbetriebsfläche aus dem Verkauf von Waren an den Endverbraucher resultieren. Somit dürften diese Betriebe den vorgenannten Bedingungen des Annexhandels entsprechen.

Wie in der Stellungnahme bereits richtigerweise dargestellt, unterliegen die bestehenden Betriebe dem Bestandsschutz, womit auch für vorhandene Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment nach Rechtskraft der vorliegenden Bauleitplanung die künftige Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit im bisherigen Rahmen gewährleistet ist. Aus dem Bestandsschutz ergeben sich rechtlich gesehen keine Ansprüche auf Änderung oder Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebs, um diesen an die Marktlage anzupassen.

Nach Abwägungsgrundsätzen sind hierbei zwar die privaten Interessen an der Beibehaltung von Zulässigkeiten nach § 34 Abs. 1 BauGB mit in die Betrachtung einzustellen. Die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben durch Festsetzungen ist aber grundsätzlich zulässig. Bei der Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben muss von der Gemeinde als wichtiger Belang der privaten Grundstückseigentümer in die Abwägung einbezogen werden, und sie bedarf der städtebaulichen Begründung, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergeben muss und die den Ausschluss rechtfertigt. Dabei kann es auch darauf ankommen, dass sich die planende Gemeinde nicht nur auf ein Einzelhandelskonzept stützt, sondern die von der Planung betroffenen privaten Belange jeweils ermittelt und entsprechend abwägt. Die städtebauliche Begründung ergibt sich aus der Zielsetzung des Schutzes und des Funktionserhaltes des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt bei gleichzeitiger Sicherstellung der Vereinheitlichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten im Bereich Einzelhandel im Industriegebiet. Dies wird durch das Einzelhandelsentwicklungskonzept so auch vorgeschlagen. Diese Rechtslage gilt namentlich in Bezug auf die ggf. bestehenden Investitionsinteressen vorhandener Einzelhandelsbetriebe, etwa in Bezug auf Erweiterungsinteressen. Einen Planungsgrundsatz, nach dem die vorhandene Bebauung eines Gebiets nach Art und Maß auch bei einer Überplanung weiterhin zugelassen werden muss, gibt es aber nicht (BVerwG Urt. v. 31.8.2000). Dies bedeutet vor allem, dass es grundsätzlich keine Verpflichtungen gibt, zu Gunsten von vorhandenen Einzelhandelsbetrieben Festsetzung zu treffen. Hierbei können sich auch Fragen der Gleichbehandlung stellen. Allein die Zugrundelegung privater Belange der Grundstückseigentümer für bestandssichernde oder -erweiternde Festsetzungen zu Gunsten vorhandener Einzelhandelsbetriebe reicht nicht. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept bietet aber im Rahmen der Ausnahmeregelung auf den Seiten 119 und 120 bestehenden Einzelhandelsbetrieben die Möglichkeit, über die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Neuerrichtungen oder Erweiterungen, die die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Kernsortimente nicht wesentlich erhöhen, zu realisieren und somit auf Veränderungen in ihrem Geschäftsfeld zu reagieren. Dies kann aber nur auf Basis des jeweiligen Einzelfalls betrachtet werden und nicht pauschal im Rahmen einer Bauleitplanung, die die Vereinheitlichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten für Einzelhandelsbetriebe in einem ganzen Stadtquartier zum städtebaulichen Ziel hat. Es wird aber auch

nochmal auf die oben stehenden Ausführungen verwiesen, dass die überwiegende Anzahl der von der Handwerkskammer vertretenen Betriebe nicht als Einzelhandelsbetrieb zu werten sind.

Es ist in diesem Zusammenhang noch anzumerken, dass sich im Industriegebiet 10 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten befinden. Dabei handelt es sich ausschließlich um Betriebe, die Nahrungs- und Genussmittel sowie Zeitungen und Zeitschriften anbieten. Diese Betriebe sollen im Industriegebiet eine langfristige Bestands- und Erweiterungsperspektive erhalten, auch weil deren wirtschaftliche Tätigkeit keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt hat. Daher wird im Deckblatt festgesetzt, dass nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Zeitungen und Zeitschriften ausnahmsweise zugelassen werden können. Eine allgemeine Zulässigkeit von nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird aber abgelehnt, weil ansonsten eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aus diesem Bereich befördert wird, was aber den Intentionen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, welches die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten in die Innenstadt und in Nahversorgungsstandorte lenken will, entgegenstehen würde. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von großflächigen Betrieben, die Nahrungs- und Genussmittel sowie Zeitungen und Zeitschriften anbieten wird nicht festgesetzt, weil diese Einzelhandelsbetriebe regelmäßig ein Planungserfordernis auslösen und auch nur in sonstigen Sondergebieten gem. § 11 BauNVO zulässig sind; hierfür wären dann gesondert Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Darüber hinaus weisen nur sechs der 46 im Industriegebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe zentrenrelevante Kernsortimente und drei weitere zentrenrelevante Randsortimente auf (Erfassung August 2021). Für zwei Betriebe mit zentrenrelevanten Randsortimenten wird ein gesonderter Bebauungsplan mit passgenauen Regelungen für eine Randsortimentsgröße von 10% der zulässigen Verkaufsfläche aufgestellt (siehe unten Mömax und XXXLutz). Für das dritte (und alle weiteren) Unternehmen wird im Bebauungsplan Nr. 04-93 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ ebenfalls eine Regelung festgeschrieben, dass zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn durch diese max. 10% der Verkaufsfläche belegt werden und wenn zusätzlich der Nachweis erbracht wird, dass dadurch keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten sind. Die sechs Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten unterliegen dem Bestandsschutz; bei Änderungs- oder Erweiterungsabsichten sieht das Einzelhandelsentwicklungskonzept (Seiten 116 und 119) Möglichkeiten im Rahmen der Aufstellung von Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen für jeweils einen Betrieb vor, ebenfalls unter der Maßgabe, dass keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten sind.

Zu Befreiung im Allgemeinen ist noch anzumerken, dass der § 31 Abs. 2 BauGB genaue Vorgaben macht, wann diese erteilt werden kann. Die Regelungen im Bebauungsplan stehen dieser Möglichkeit nicht entgegen. Aufgrund der oben stehenden und noch anschließenden muss aber nicht davon ausgegangen werden, dass im Industriegebiet zahlreiche Befreiungen erteilt werden müssten, und es so zu Ungleichbehandlungen der verschiedenen Einzelhändler kommen würde. Der Gleichbehandlungsgrundsatz nach Art. 3 GG bleibt somit gewahrt.

Gegen das vorliegende Deckblatt Nr. 10 zum Bebauungsplan Nr. 04-91 „Industrie- und Gewerbeerschließungsplan“ wurden von zwei der im Planungsgebiet ansässigen Unternehmen Einwände vorgebracht. Die Einwände betreffen die in der Begründung angegebenen Verkaufsflächengrößen und die Zuordnung zum Einzelhandel bzw. Annexhandel.

2.14 Stadt Landshut, Amt für Wirtschaft, Marketing & Tourismus  
mit Schreiben vom 23.12.2020

---

**Thesen:**

- Der Schutz der Landshuter Innenstadt ist ein hohes Gut, das es zu pflegen und entlang der Bedürfnisse der Landshuter Innenstadt umzusetzen gilt.
- Die Integration des Einzelhandelsentwicklungskonzepts (EEK) in die o.g. B-Pläne führt hinsichtlich der Wettbewerbsfähigkeit des Handelsstandorts Landshut zu in der Praxis nicht so leicht zu handhabenden Wettbewerbsnachteilen gegenüber den nah anliegenden Nachbargemeinden, v.a. gegenüber Ergolding und Altdorf
- Das Einzelhandelsentwicklungskonzept manifestiert die Spaltung des Handels in Innenstadt und Peripherie.
- Unterschiedlichen Konsum-Typen wird im EEK zu wenig Beachtung geschenkt.
- Der Online-Handel wird die Entwicklungen im stationären Handel weiterhin maßgeblich beeinflussen.
- Langfristig bedarf es in Summe voraussichtlich keiner signifikanten Erweiterung von Einzelhandelsflächen auf dem Stadtgebiet, allerdings sind betriebs- bzw. geschäftsmodell- und ortsabhängige Erweiterungs- bzw. Optimierungsmöglichkeiten notwendig.

**Vorteile des stationären Handels ggü. Online-Angeboten:**

- Service
- Mehrwert-Leistungen
- Erlebnis
- Schnelligkeit
- Gesellschaftlichkeit

**Lebendige Innenstadt – aber wie?**

Damit eine historische Innenstadt lebendig bleibt müssen folgende Themenfelder stadtplanerisch optimal bespielt werden:

- Handel
- Nahversorgung
- Gastronomie
- Wohnen
- Arbeiten

Damit sich eine historische Innenstadt in den oben genannten Feldern optimal entwickeln kann, sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- Sanierungsmaßnahmen ermöglichen
- Erreichbarkeit optimieren (ÖPNV, Parkmöglichkeiten)
- Sich ergebende städtebauliche Möglichkeiten optimal nutzen
- Weitreichendes, umfassendes und intensives Stadtmarketing, im Sinne eines Standortmarketings für den Einzelhandel

**Schlussfolgerungen und Lösungsansätze:**

These: „Es darf nicht um die Verteilung des (Konsum-)Kuchens gehen sondern im Fokus muss die Vergrößerung des Kuchens stehen.“

Daraus folgt:

Die Ansiedlung von für den Handelsstandort Landshut vorteilhaften Einzelhändlern in der Peripherie muss auch weiterhin möglich sein, sofern sich durch dessen Ansiedlung auch positive Nachzug-Effekte für den bestehenden Handel (Innenstadt & Peripherie) erwarten lassen. Diese Nachzug-Effekte müssen gefördert, gefordert und aktiv bespielt werden.

### **Die Idee: „LIFE – Landshuter Initiative für den Einzelhandel“**

Die Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen im Landshuter Norden bzw. die Genehmigung von zentrumsrelevanten Sortimenten muss auch künftig unter den folgenden Voraussetzungen möglich sein:

1. Der Einzelhändler verpflichtet sich zur Mitgliedschaft und aktiven Teilnahme in den für den Einzelhandel auf dem Stadtgebiet relevanten Organisationen.
2. Der Einzelhändler verpflichtet sich, auf seiner Gewerbefläche Werbeflächen in definiertem Umfang für die Landshuter Innenstadt (natürlich keine Explizit-Werbung für Wettbewerber) zur Verfügung zu stellen.
3. Der Einzelhändler wird verpflichtet einen finanziellen Beitrag (Pflichtbeitrag) für Stadtmarketing-Aktivitäten für den Handelsstandort Landshut zu leisten.
4. Der Einzelhändler wird verpflichtet sich an gemeinsamen Aktionen des Stadtmarketings aktiv zu beteiligen.

### **Voraussetzungen für die Aktion „LIFE“ sind**

- Eine differenziertere Aufschlüsselung der Sortimentsliste
- Ein konsequentes Abzielen auf die Sortimentsqualität
- Ein starkes und wirksames Stadtmarketing

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Den thesenbasierten Ausführungen des Amts für Wirtschaft, Marketing & Tourismus werden zur Kenntnis genommen; die Einschätzung der Vorteile des stationären Handels ggü. Online-Angeboten wird vollumfänglich geteilt.

Bezüglich der Rolle der Landshuter Nachbargemeinden und möglicher Abwanderungstendenzen aus dem Planungsgebiet in diese Gemeinden bzw. der Wettbewerbssituation zwischen den Ergänzungsstandorten Industriegebiet und Gewerbegebiet Münchnerau einerseits und den Nachbargemeinden andererseits sei auf folgende Punkte verwiesen: der § 2 Abs. 2 BauGB sagt aus, dass sich eine Gemeinde – hier die Stadt Landshut – bei Planungen der Nachbargemeinde auf Auswirkungen auf ihre Zentralen Versorgungsbereiche berufen kann. Und nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind „bei der Aufstellung der Bauleitpläne [...] insbesondere zu berücksichtigen [...] die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche [...]“. Dies hat zur Folge, dass in Nachbargemeinden nicht unbegrenzt Einzelhandelsstandorte ausgewiesen bzw. Einzelhandelsvorhaben genehmigt werden dürfen. „Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 (Anm.: des § 11 Abs. 3 BauNVO) sind insbesondere [...] Auswirkungen [...] auf die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden [...]“ (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO). Aus den diesbezüglichen Kommentierungen lässt sich ablesen, dass Einzelhandelsvorhaben nicht zulässig sind, wenn sie Auswirkungen „gewichtiger Art“ auf einen Zentralen Versorgungsbereich einer Nachbargemeinde haben. „Benachbarte Gemeinden, die sich in einer Konkurrenzsituation befinden, dürfen“ nach den Ausführungen des Kommentars zum Baugesetzbuch von Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger „von ihrer Planungshoheit nicht [...] zum Nachteil der anderen Gebrauch machen; das Interesse der Nachbargemeinde, vor Nachteilen bewahrt zu werden, hat besonderes Gewicht (BVerwG, Urt. v. 1. 8. 2002 – 4 C 5.01, aaO, vor Rn. 1).“ Wichtig sind Auswirkungen aber nicht erst, wenn der Verlust der städtebaulichen Funktion eines Zentralen Versorgungsbereiches droht. In diesem Zusammenhang hat das BVerwG in dem oben genannten Urteil auch dargelegt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit Rücksicht auf ihre potentiell erheblichen städtebaulichen Auswirkungen grundsätzlich einen „qualifizierten Abstimmungsbedarf“ auslösen.

Mit Blick auf die angesprochene Differenzierung hinsichtlich der Sortimentsqualität kennt das Bauplanungsrecht keine Unterscheidung in „hochwertige/qualitätsorientierte“

und „geringwertige/discountorientierte“ Einzelhandelsangebote. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept, auf dessen Ausführungen die vorliegende Bauleitplanung mitsamt Begründung basiert, orientiert sich an den bauplanungsrechtlichen Grundsätzen und Zielen des BauGB und der BauNVO sowie den regional- und landesplanerischen Grundsätzen und Zielen zur Einzelhandelsentwicklung. Eine qualitätsorientierte Unterscheidung der Sortimente und Betriebsmodelle, wie sie die IHK Niederbayern vorschlägt, ist dementsprechend nicht möglich. Eine Differenzierung zwischen Discountorientierung in peripheren Lagen und Qualitätsorientierung im Zentrum führt zudem zu einer sozialen und räumlichen Spaltung, infolge dessen der Einkaufsstandort Innenstadt umfassenden Gentrifizierungstendenzen unterworfen wäre. Die Einkaufsinnenstadt wäre nicht mehr Begegnungsstätte der Stadtgesellschaft, wo man einkauft, sich trifft, konsumiert und Freizeit verbringt, sondern würde gesellschaftlichen Ausschluss weniger begüterter Bevölkerungsgruppen, die auf Discountprodukte angewiesen sind, intensivieren. Das Stadtzentrum avancierte somit zu einem Ort, den man sich leisten können müsste.

Dabei ist auch anzumerken, dass die gegenständliche Bauleitplanung digitale Erweiterungsangebote von stationärem Handel nicht beschränkt. Die festgesetzten Sortimentsbeschränkungen beziehen sich ausdrücklich auf Einzelhandelsbetriebe. Online- oder Versandhandel stellen aber keine Einzelhandelsbetriebe dar, da hierfür eine Verkaufsfläche vorhanden sein muss. Dies kann man analog für digitale Erweiterungsangebote von bestehenden Einzelhandelsbetrieben anwenden: durch diese Erweiterung werden keine zusätzlichen Verkaufsflächen generiert. Auf den Verkaufsflächen erfolgen der Verkauf der Waren einschließlich Anbahnung des Verkaufs und seine Abwicklung. Dagegen erfolgt beim Versandhandel der Verkauf regelmäßig durch schriftliche Bestellung, ohne Anwesenheit von Verkäufer und Käufer in Verkaufsräumen. Die beim Versand- oder Internethandel für die zu verkaufende Ware genutzten Gebäude oder Räume haben nicht die gleiche Funktion wie die Verkaufsräume. Die Flächen so genutzter Gebäude oder Räume sind daher auch nicht Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben. Daran ändert auch nicht die ggf. vorhandene Möglichkeit der Abholung von Waren durch Übergabe der bestellten Waren an den Kunden an bestimmten Orten; diese Orte werden dadurch nicht zu Verkaufsflächen.

Dem Ziel einer lebendigen Innenstadt als Standort für Handel, Gastronomie, Wohnen und Arbeiten wird durch das Einzelhandelsentwicklungskonzept Rechnung getragen; das Konzept und die sich daraus ableitende Bauleitplanung bildet aber nur den ordnungspolitischen Rahmen. Dieser Rahmen müsste aber durch die weiteren in der Stellungnahme aufgeführten Maßnahmen zur Entwicklung der Landshuter Innenstadt (Sanierungsmaßnahmen, optimale Erreichbarkeit, intensives Stadtmarketing im Sinne eines Standortmarketings für den Einzelhandel) ergänzt werden, um dann die Stadt Landshut in die Lage zu versetzen, die bedeutsame Innenstadt lebendig zu erhalten.

Dabei bildet die in der Stellungnahme aufgestellte These über die „Vergrößerung des (Konsum-) Kuchens“ eine für die weitere Entwicklung der Innenstadt als zielführend zu bewertende Stoßrichtung. In der Stellungnahme wird dabei dargelegt, dass es langfristig keiner Erweiterung von Einzelhandelsflächen im Stadtgebiet bedarf; die vermehrte Wertschöpfung müsste dann auf den Bestandsflächen erfolgen. Dabei ist die Idee der Ansiedlung von für den Handelsstandort Landshut vorteilhaften Einzelhändlern in der Peripherie vom Grundsatz her als problematisch einzustufen.

Die in der Stellungnahme vorgestellte Idee „LIFE“ stellt eine dieser weiteren Maßnahmen dar, die – wie oben bereits beschrieben – parallel zum ordnungspolitischen Rahmen im Zuge der Bauleitplanung zur positiven Entwicklung der Innenstadt beitragen kann. Initiiert werden müsste die Maßnahme von der Händlergemeinschaft selbst oder von der Wirtschaftsförderung. Zu beachten sind hierbei aber auch die Maßgaben der Gleichbehandlung, wie sie nachfolgend beschrieben werden.

Sollte dieser Ansatz verfolgt werden, und ein Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Kernsortimenten aufgrund zu erwartender Synergieeffekte für die Innenstadt im Bereich des Industriegebietes zugelassen werden, könnten sich weitere Händler auf den Gleichbehandlungsgrundsatz im Sinne des Art. 3 GG berufen und die Ansiedlung ihrer Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb des Zentralen Versorgungsgebietes fordern. Da solche Forderungen dann nicht abgelehnt werden könnten, wäre in der Folge die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches gefährdet.

Eine weitere Differenzierung der Sortimentsliste ist nicht möglich. Die Festsetzung der Sortimentsbeschränkungen muss städtebaulich begründet sein und sich aus einem Konzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ableiten. Die Stadt Landshut hat besagtes Einzelhandelsentwicklungskonzept mit der Zielvorgabe Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche beschlossen; in diesem Konzept wurden aus der Bestandssituation und der städtebaulichen Zielrichtung unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung Vorschläge für Sortimentsabgrenzungen getätigt. Eine Abweichung hiervon oder weitergehende Differenzierung bei den Festsetzungen der Sortimentsbeschränkungen ist nur möglich, wenn städtebauliche Gründe gegen die Vorschläge im Einzelhandelsentwicklungskonzept sprechen. Dies ist hier nicht der Fall. Die in der Stellungnahme genannten derzeit ansässigen Einzelhändler genießen im Rahmen ihrer derzeitigen geschäftlichen Tätigkeit Bestandsschutz. Zudem weisen nur sechs der 46 im Industriegebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe zentrenrelevante Hauptsortimente auf (Erfassung August 2021); keiner von diesen sechs Betrieben bedient ein Spezialsortiment, welches eine weitere Sortimentsdifferenzierung rechtfertigen würde. Dabei ist zu beachten, dass der Begriff des „Einzelhandels“ nicht auf bestimmte Betriebsformen des Einzelhandels abstellt und auch nicht institutionell zu verstehen ist, etwa im Sinne gewerbe- oder handelsrechtlicher Vorschriften. Mit Ausnahme der in § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Betriebsform des Einkaufszentrums wird (in den Nrn. 2 und 3) der Einzelhandel in seinen funktionellen Eigenschaften und in Bezug auf seine städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen erfasst. Einzelhändler ist – nach der hier heranziehbaren Definition des § 1 des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) – darauf nimmt der Verordnungsgeber in der Begründung ausdrücklich Bezug –, wer überwiegend letzte Verbraucher (Letztverbraucher, Endverbraucher) beliefert. So benötigt ein Einzelhandelsbetrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO eine Verkaufsfläche. Auf den Verkaufsflächen erfolgen der Verkauf der Waren einschließlich Anbahnung des Verkaufs und seine Abwicklung. Nicht als Verkaufsfläche zählen z.B. ggf. vorhandene Möglichkeiten der Abholung von Waren durch Übergabe von im Versandhandel bestellte Waren an den Kunden an bestimmten Orten. Ebenso verhält es sich im Grundsatz auch mit Räumen, in denen Bestellungen (bloß) angenommen und weitergeleitet werden. Nicht zum Einzelhandel im bodenordnungsrechtlichen Sinne zählen Betriebe, die nur einen geringen Anteil ihres Umsatzes durch den Vertrieb an Endkunden generieren, den Fokus ihrer unternehmerischen Tätigkeit aber z.B. beim Großhandel oder bei Produktions- und Dienstleistungsangeboten haben und die von diesem vertriebenen Waren als atypisch einzuordnen sind.

Die im Deckblatt festgesetzten Sortimentsbeschränkungen gelten nur für Einzelhandelsbetriebe im bodenordnungsrechtlichen Sinne.

Es ist in diesem Zusammenhang noch anzumerken, dass sich im Industriegebiet 10 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten befinden. Dabei handelt es sich ausschließlich um Betriebe, die Nahrungs- und Genussmittel sowie Zeitungen und Zeitschriften anbieten. Diese Betriebe sollen im Industriegebiet eine langfristige Bestands- und Erweiterungsperspektive erhalten, auch weil deren wirtschaftliche Tätigkeit keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt hat. Daher wird im Deckblatt festgesetzt, dass nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Zeitungen und Zeitschriften ausnahmsweise zugelassen werden können. Eine allgemeine Zulässigkeit von nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird aber abgelehnt, weil ansonsten eine weitere Ansiedlung



von Einzelhandelsbetrieben aus diesem Bereich befördert wird, was aber den Intentionen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, welches die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten in die Innenstadt und in Nahversorgungsstandorte lenken will, entgegenstehen würde. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von großflächigen Betrieben, die Nahrungs- und Genussmittel sowie Zeitungen und Zeitschriften anbieten wird nicht festgesetzt, weil diese Einzelhandelsbetriebe regelmäßig ein Planungserfordernis auslösen und auch nur in sonstigen Sondergebieten gem. § 11 BauNVO zulässig sind; hierfür wären dann gesondert Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Das dem Deckblattentwurf zugrunde liegende Einzelhandelskonzept kennt zudem für Betriebe, die über Verkaufsflächen verfügen, auch Ausnahmen hinsichtlich der Ansiedlung von zentren- und nahversorgungs-relevanten Verkaufsflächen, wenn diese im Rahmen des sogenannten „Annexhandels“ bestehen. „Annexhandel“ ist gegeben, wenn dieser

- in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb im Hinblick auf dessen Geschossfläche untergeordnet ist,
- das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung innerhalb von Landshut zu erwarten. Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser im Rahmen der Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, vor allem im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zugelassen werden (siehe Einzelhandelsentwicklungskonzept 2019, S. 117). Die ausnahmsweise Zulassung des Annexhandels im oben beschriebenen Rahmen wurde noch zusätzlich unter den Festsetzungen durch Text in das Deckblatt Nr. 10 aufgenommen.

## II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

### 1. XXXXXXXX mit Benachrichtigung vom 23.11.2020

Hiermit widerspreche ich und reiche zugleich auch meine Stellungnahme zu oben genannten Verfahren ein, mit der Bitte um Änderung/Anpassung.

Punkt 3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung:

Im unteren Drittel der Seite 4 von 15 ist mein Betrieb wie folgt aufgeführt:

<u>Betrieb</u>	<u>VK-Fläche in m<sup>2</sup></u>	<u>Hauptsortiment</u>
XXXXXXX	370m <sup>2</sup>	Haushaltswaren, Heimtextilien, Möbel, Einrichtung

Die in der Begründung zum Deckblatt Nr. 10 zum Bebauungsplan Nr.04-91 aufgeführten Hauptsortimente sowie die Angabe der Verkaufsfläche entsprechen nicht den Tatsachen sowie unseren aktuellen Hauptsortimenten.

Bitte ergänzen Sie unsere Hauptsortimente wie folgt:

- Produkte und Dienstleistungen rund ums Büro

Bitte ändern Sie auch unsere VK-Fläche in m<sup>2</sup> wie folgt ab:

- 408 m<sup>2</sup>

Ich bitte um eine zeitnahe Bestätigung Ihrerseits.

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die Bezeichnung der Hauptsortimente und die Angabe der Verkaufsflächengröße in Punkt 3.2 der Begründung wurde im Rahmen einer umfassenden Bestandsanalyse auf Basis der vorhandenen baurechtlichen Genehmigungen und der angebotenen Waren nochmals überprüft und korrigiert. Die Hauptsortimente wurden entsprechend der Systematik des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes in die Gruppe Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Möbel, Elektrokleingeräte eingeordnet. Die genehmigte Verkaufsfläche beträgt 379m<sup>2</sup>.

### 2. XXXXXXXX mit Schreiben vom 17.12.2020

Wir führen einen Groß- und Einzelhandel für Berufs- und Teamkleidung und Werbetextilien mit eigener Produktion (Nähen, Sticken, Drucken).

Die Fläche bei der Ihnen angemieteten Räumlichkeiten in Landshut teilt sich wie folgt auf: ca. 110 m<sup>2</sup> Ausstellungsfläche, 50 m<sup>2</sup> Bürofläche, 50 m<sup>2</sup> Lagerfläche.

Unser Umsatz teilt sich wie folgt auf:

- ca. 61% Großhandel (b2b-Geschäft: Wiederverkäufer und Unternehmen)
- ca. 35% Produktions- und Service-Dienstleistungen
- ca. 4% Einzelhandel (b2c).

Wir nutzen die angemietete Fläche wie bereits oben erwähnt für Büro (Vertriebs-Außendienst, Vertriebs-Innendienst und Auftragsbearbeitung), Kundenbemusterung.

Die Ausstellungsfläche wird für Geschäftskunden-/Lieferantentermine und ebenso für Endkunden bzw. Einzelhandel genutzt.

Alleine auf Grund der Umsatzanteile im Einzelhandel wird ersichtlich, dass wir mit Einzelhandel in unserer Branche nicht überlebensfähig wären. Unsere Marketingmaßnahmen wurden für b2b ebenso wie für b2c strategisch aufgebaut. Im b2c ist die Online-Entwicklung in den letzten Jahren so dramatisch, dass im klassischen Filial-Einzelhandel in unserer Branche kein Überleben möglich ist. Weder im Innenstadtbereich noch im Gewerbegebiet. Ein Beispiel hierzu ist die Firma XXXXXXX, die bis Ende letzten Jahres in Landshut (Innenstadtbereich – Regierungsplatz) ansässig war und vorwiegend den Einzelhandel bedient hat.

Des Weiteren ist der pauschale Begriff „Bekleidung“ nicht mit unserer Branche „Berufsbekleidung – Teamkleidung“ vergleichbar. Unsere eingegrenzte Branche birgt keine Besucherfrequenz, ebensowenig wie uns eine klassische Laufkundschaft etwas bringen würde. Dies ist auch in unserer Hauptniederlassung in Vilsbiburg erkennbar. Hier sind wir direkt gegenüber großen Filialisten. Kundenbefragungen ergeben immer wieder, dass unsere Kunden uns bewusst aufsuchen.

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Vorweg genommen ist anzumerken, dass der Begriff des „Einzelhandels“ nicht auf bestimmte Betriebsformen des Einzelhandels abstellt und auch nicht institutionell zu verstehen ist, etwa im Sinne gewerbe- oder handelsrechtlicher Vorschriften. Mit Ausnahme der in § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Betriebsform des Einkaufszentrums wird (in den Nrn. 2 und 3) der Einzelhandel in seinen funktionellen Eigenschaften und in Bezug auf seine städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen erfasst. Einzelhändler ist – nach der hier heranziehbaren Definition des § 1 des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) - darauf nimmt der Verordnungsgeber in der Begründung ausdrücklich Bezug –, wer überwiegend letzte Verbraucher (Letztverbraucher, Endverbraucher) beliefert. Darunter fällt erst einmal auch der Versandhandel. Allerdings ist ein Versandhandel kein Einzelhandelsbetrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO, da ihm die Verkaufsfläche fehlt. Auf den Verkaufsflächen erfolgen der Verkauf der Waren einschließlich Anbahnung des Verkaufs und seine Abwicklung. Dagegen erfolgt beim Versandhandel der Verkauf regelmäßig durch schriftliche Bestellung, ohne Anwesenheit von Verkäufer und Käufer in Verkaufsräumen. Die beim Versand- oder Internethandel für die zu verkaufende Ware genutzten Gebäude oder Räume haben nicht die gleiche Funktion wie die Verkaufsräume. Die Flächen so genutzter Gebäude oder Räume sind daher auch nicht Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben. Daran ändert auch nicht die ggf. vorhandene Möglichkeit der Abholung von Waren durch Übergabe der bestellten Waren an den Kunden an bestimmten Orten; diese Orte werden dadurch nicht zu Verkaufsflächen. Ebenso verhält es sich im Grundsatz auch mit Räumen, in denen Bestellungen (bloß) angenommen und weitergeleitet werden. Die Festsetzung im Deckblatt Nr. 10 stellt mit dem Begriff Einzelhandelsbetrieb somit auf Betriebe mit Verkaufsfläche und nicht auf Versand- oder Internethandel ab.

Das dem Deckblattentwurf zugrunde liegende Einzelhandelskonzept kennt zudem für Betriebe, die über Verkaufsflächen verfügen, auch Ausnahmen hinsichtlich der Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen, wenn diese im Rahmen des sogenannten „Annexhandels“ bestehen. „Annexhandel“ ist gegeben, wenn dieser

- in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb im Hinblick auf dessen Geschossfläche untergeordnet ist,
- das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich

weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung innerhalb von Landshut zu erwarten. Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser im Rahmen der Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, vor allem im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zugelassen werden (siehe Einzelhandelsentwicklungskonzept 2019, S. 117). Die ausnahmsweise Zulassung des Annexhandels im oben beschriebenen Rahmen wurde noch zusätzlich unter den Festsetzungen durch Text in den das Deckblatt Nr. 10 aufgenommen.

Auch beim Einwender handelt es sich um keinen Einzelhandelsbetrieb im engeren Sinne. Das Unternehmen vertreibt zwar Textilien, jedoch ist das Sortiment als „atypisch“ einzuordnen, da es sich im Wesentlichen um Berufs- und Teambekleidung sowie Werbetextilien handelt (stark spezialisiertes Angebot). Die Verkaufstätigkeit der Firma XXXXXXX ist demnach eher dem oben beschriebenen Annexhandel zuzuordnen, da eigens produzierte Waren auf spezifische Kundenwünsche hin individualisiert und veredelt werden. Auch der Umsatzanteil im Bereich des B2C-Handels nimmt mit rd. 4 % des gesamten Umsatzvolumens einen äußerst geringen Anteil ein. Der Fokus der unternehmerischen Tätigkeit liegt überwiegend im Großhandel (B2B-Handel; 61 % Umsatzanteil) sowie auf Produktions- und Dienstleistungsangeboten (35 % Umsatzanteil). In Summe ist der Betrieb des Einwenders von den Festsetzungen des Deckblattes Nr. 10 nicht negativ betroffen. Der ganz überwiegende Teil des Umsatzes fällt auf Bereiche, die nicht unter den Begriff „Einzelhandelsbetrieb“ fallen. Der Teil des Betriebes, der als „Einzelhandelsbetrieb“ zu werten ist, genießt im derzeit genehmigten Umfang Bestandsschutz und kann im Rahmen der oben beschriebenen Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulassung des Annexhandels auch Veränderungen erfahren.

### III. Billigungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 10 vom 16.10.2020 i.d.F. vom 15.07.2022 zum Bebauungsplan Nr. 04-91 „Industrie- und Gewerbeerschließungsplan“ vom 08.01.1963 - rechtsverbindlich seit 03.02.1965 - wird in der Fassung gebilligt, die es durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfahren hat.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 15.07.2022 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 10 zum Bebauungsplan Nr. 04-91 „Industrie- und Gewerbeerschließungsplan“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird hierzu bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Beschluss: 11 : 0

---

Landshut, den 15.07.2022

STADT LANDSHUT



Alexander Putz  
Oberbürgermeister

PS 