

Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 04-91 "Industrie- und Gewerbeerschließungsplan" durch Deckblatt Nr. 10

- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauB
- III. Billigungsbeschluss

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	7	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	15.09.2023	Stadt Landshut, den	28.08.2023
Sitzungsnummer:	53	Ersteller:	Pflüger, Stephan

Vormerkung:

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2022 bis einschl. 16.09.2022 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.d.F. vom 15.07.2022:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 16.09.2022, insgesamt 58 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 18 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 5 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Jobcenter Landshut-Stadt
mit Schreiben vom 08.08.2022
- 1.2 Gemeinde Eching
mit Schreiben vom 08.08.2022
- 1.3 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 17.08.2022
- 1.4 Stadt Landshut, Tiefbauamt
mit Schreiben vom 08.09.2022
- 1.5 Stadt Landshut, Bauamtliche Betriebe

mit Schreiben vom 15.09.2022

Beschluss:

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

2. Anregungen haben 13 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 M-net Telekommunikations GmbH
mit Schreiben vom 03.08.2022

Bezüglich Ihrer Spartenanfrage teilen wir Ihnen hiermit mit, dass M-net KEINE Versorgungsleitungen im betroffenen Bereich verlegt hat und derzeit KEINE Baumaßnahmen in diesem Gebiet plant.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Bayernwerk Netz GmbH
mit Schreiben vom 08.08.2022

Da sich im Geltungsbereich der Planung keine Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH befinden, besteht mit dem Vorgang unser Einverständnis.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Regierung von Niederbayern
mit Schreiben vom 09.08.2022

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.

Hierzu hat die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 02.12.2020 Stellung genommen. Erfordernisse der Raumordnung stehen dieser Planung weiterhin nicht entgegen.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Endausfertigung des Bebauungsplanes wird der Regierung von Niederbayern inkl. Begründung nach Rechtskraft sowohl in analoger als auch in digitaler Form zur Verfügung gestellt.

2.4 Regionaler Planungsverband Landshut mit Schreiben vom 17.08.2022

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.

Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes Landshut bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz mit Schreiben vom 19.08.2022

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange erneut im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten. Wir möchten an dieser Stelle auf bereits vorgebrachte Hinweise mit unserem Schreiben vom 15. 12.2020 verwiesen. Zwischenzeitlich gegebenenfalls übermittelte Beschlüsse bzw. Hinweise zu eingegangenen Stellungnahmen und Plananpassungen wurden zur Kenntnis genommen. Seither ergaben sich unsererseits keine neuen Erkenntnisse. Von Seiten der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die im Schreiben vom 15.12.2020 dargelegten Einwendungen und Anregungen wurden in die Abwägung im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung eingestellt und entsprechend des Abwägungsergebnisses behandelt; der zugehörige Beschluss des Bausenates vom 15.07.2022 wurde der Handwerkskammer zusammen mit den Unterlagen zur erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB zur Verfügung gestellt.

Im Zuge dieser erneuten Beteiligung wurde ein Klarstellungsbedarf hinsichtlich der Gültigkeit der aktuellen Fassung der §§ 8 und 9 BauNVO für die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung deutlich. Bisher wurden nur die neu gefassten Sortimentsbeschränkungen der aktuellen Fassung der §§ 8 und 9 unterworfen. Nach intensiver planungsrechtlicher Prüfung wurde nun für notwendig erachtet, dass für alle Festsetzungen zum Gewerbegebiet und zum Industriegebiet im Teilbereich 1 (planliche Festsetzungen + weitere Festsetzungen Nrn. 1.11, 1.112, 1.12 und 1.122) sowie im Gewerbegebiet im Teilbereich 2 (planliche Festsetzung + § 3 Nr. 1 der Satzung) die aktuelle Fassung der §§ 8 und 9 BauNVO anzuwenden ist.

In diesem Rahmen ergeben sich Änderungen aufgrund der Einführung des Absatzes 3 in den § 11 BauNVO (Sonstige Sondergebiete). In Folge dessen sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nur noch in sonstigen Sondergebieten zulässig und somit in Gewerbe- und Industriegebieten unzulässig.

Dies bewirkt, dass bei einer Beibehaltung der Festsetzungen „Gewerbegebiet“ und „Industriegebiet“ im Teilbereich 1 nach der vorliegenden Änderung großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nicht mehr errichtet werden dürfen, was zu einer relevanten Einschränkung für die dortigen Grundstückseigentümer führt.

Um eine im Hinblick auf die Einführung des § 11 Abs. 3 BauGB gerechte Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB zu gewährleisten waren folgende vier Möglichkeiten für den Umgang mit der Situation zu betrachten. Dabei war zugrunde zu legen, dass das städtebauliche Ziel der Stadt und der Grund für die vorliegende Bebauungsplanänderung ist, den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Als erste Möglichkeit wurde betrachtet, am Bebauungsplan Nr. 04-91 für den Teilbereich 1 keine Änderungen bei den Festsetzungen des Gewerbe- und des Industriegebietes vorzunehmen. Damit würden sich zwar keine Einschränkungen bei der möglichen Nutzung ergeben, die Ziele der Stadt, wie sie im Einzelhandelsentwicklungskonzept niedergelegt worden sind, ließen sich damit aber nicht verwirklichen, da Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten weiterhin zulässig wären. Als zweite Möglichkeit wurde betrachtet, den Bebauungsplan für den Teilbereich 1 aufzuheben. Dies hätte dieselben Konsequenzen wie die erste Möglichkeit, nämlich keine Einschränkungen bei der Nutzbarkeit der Grundstücke, aber eine weiterhin gegebene Zulässigkeit zentrenrelevanter Kernsortimente. Die dritte Möglichkeit war die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel. Hierdurch wäre es möglich, großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zuzulassen. Allerdings wären dann aufgrund der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes keine weiteren gewerblichen Nutzungen mehr zulässig, so dass es dann zu einer massiven Einschränkung der Nutzbarkeit der betroffenen Grundstücke kommen würde. Die vierte Möglichkeit war, wie oben bereits beschrieben, die Festsetzung eines Gewerbegebietes und eines Industriegebietes auf Basis der aktuellen Fassung der BauNVO mit Sortimentsbeschränkungen auf Grundlage des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes. Der dann gesicherten Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt steht die Nutzungseinschränkung für die Grundstücke im Bereich des großflächigen Einzelhandels gegenüber.

Die Stadt Landshut gewichtet in der Abwägung den Belang, den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln, höher als das Interesse der Grundstückseigentümer auf eine unveränderte Nutzbarkeit ihrer Grundstücke. Dabei war aber diejenige der vier o.g. Varianten zu wählen, die die wenigsten Einschränkungen für die Nutzbarkeit der Grundstücke nach sich zieht. Dementsprechend war die Möglichkeit 4 zu wählen; im Deckblatt Nr. 10 werden nun die Festsetzungen „Gewerbegebiet“ (§ 8 BauNVO) und „Industriegebiet“ (§ 9 BauNVO) auf Basis der aktuellen Fassung der BauNVO getroffen.

Im hiervon betroffenen Teilbereich 1 befinden sich drei Einzelhandelsbetriebe, wovon einer mit einer Verkaufsfläche von 2.241 m² als großflächig einzustufen ist. Dieser Betrieb ist auch nach der o.g. Änderung in seiner jetzigen Form aufgrund der Maßgaben zum Bestandsschutz in seiner Existenz gesichert; Änderungen oder Erweiterungen, die von der Bestandsgenehmigung abweichen, sind nun aber nicht mehr möglich. Dies bedeutet gegenüber der bisherigen Situation eine Einschränkung in der zulässigen Nutzbarkeit, die aufgrund der oben stehenden Ausführung aber als hinnehmbar erachtet wird. Die beiden anderen Betriebe weisen eine genehmigte Verkaufsfläche von 379 m² bzw. 500 m² auf, was auch im nicht großflächigen Bereich Erweiterungsmöglichkeiten offenlässt. Für diese beiden Betriebe sind in Folge der Einführung des § 11 Abs. 3 BauNVO und der Bebauungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 10 keine Einschränkungen zu erwarten.

Außerdem ergab sich im Rahmen der erneuten Beteiligung die Notwendigkeit, den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 10 anzupassen. Dieser umfasst nun den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04-91 „Industrie- und Gewerbeerschließungsplan“ mit Ausnahme der Flächen, die im Deckblatt Nr. 8 als Sondergebiet festgesetzt und zuletzt mit Deckblatt Nr. 9 geändert wurden sowie die Flächen südöstlich der Porschestraße und südwestlich der Konrad-Adenauer-Straße, für die zum Zeitpunkt des vorliegenden Änderungsverfahrens ein Baumarkt mit Bäckerei und ein Lebensmitteldiscounter genehmigt waren.

Mit den zugehörigen Genehmigungen verbunden sind zwei beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Landshut, welche die Zulässigkeit einzelner Sortimente und der zugehörigen Verkaufsflächen in etwa konform mit den Aussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes im Hinblick auf die zulässigen „innenstadtrelevanten

Sortimente“ regeln. Damit sind die Verkaufsflächen (zentrenrelevant, nahversorgungsrelevant und nicht zentrenrelevant) für den Baumarkt inkl. Bäckerei und den Lebensmitteldiscounter durch planungsrechtliche Zulässigkeit, Genehmigungen und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt auch ohne das Deckblatt Nr. 10 dauerhaft fixiert. Es besteht somit momentan kein städtebauliches Erfordernis i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-91 für die oben genannten Flächen, um die Maßgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes planungsrechtlich umzusetzen.

Änderungen in diesem Bereich wären aus städtebaulicher Sicht im Zuge von einzelnen Bauleitplanungen speziell für diese Flächen, in deren Rahmen gleichzeitig auch die Fortentwicklung der eingetragenen Dienstbarkeiten zu regeln wäre, umzusetzen, wenn sich die Notwendigkeit von Änderungen auf diesen Flächen abzeichnet.

In Folge der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-91 durch Deckblatt Nr. 10 ergeben sich folgende planungsschadensrechtliche Aspekte:

Entschädigungen durch Vertrauensschaden i.S.d. § 39 BauGB können ausgeschlossen werden, da im Geltungsbereich keine aktuellen Planungen seitens von Grundstückseigentümern oder Gewerbetreibenden bekannt sind.

Entschädigungen nach § 42 Abs. 2 BauGB können auch nicht anfallen, da die bisher rechtsgültige Planung sowohl im Teilbereich 1 als auch im Teilbereich 2 älter als sieben Jahre ist (siehe Punkt 2.3).

Entschädigungen nach § 42 Abs. 3 BauGB können im Teilbereich 2 nicht entstehen, da sich hier gegenüber dem bisher rechtskräftigen Deckblatt Nr. 8 keine Einschränkungen in der Nutzung ergeben. Für den Teilbereich 1 werden durch das Deckblatt Nr. 10 Einschränkungen bei der Nutzung im Hinblick auf die nun nicht mehr zulässige Realisierung (bzw. im Fall des vorhandenen Betriebs gem. Punkt 3.2: Erweiterung) großflächiger Einzelhandelsbetriebe impliziert. Auf der Basis des § 42 Abs. 3 BauGB können Eigentümer aber nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Dies betrifft prinzipiell nur den bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Aufgrund des vorhandenen Bestandsschutzes für die verwirklichte Nutzung treten aber keine wesentlichen Erschwerungen bei deren Ausübung auf, womit auch die wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks nicht unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird.

Aufgrund der oben stehenden Ausführungen kann somit abgeleitet werden, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-91 durch Deckblatt Nr. 10 voraussichtlich keine Entschädigungsverpflichtungen entstehen. Aber selbst wenn die vorliegende Planung Entschädigungsverpflichtungen auslösen würde, überwiegt vorliegend das städtebauliche Interesse an der Umsetzung der gegenständlichen Planung.

Aufgrund der oben stehenden Änderung wird das vorliegende Deckblatt erneut ausgelegt.

2.6 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut mit Schreiben vom 24.08.2022

Die Planungsgrundlage entspricht, soweit ersichtlich, dem aktuellen Katasterstand. Den Umfangsgrenzen liegt ein exakter Zahlennachweis zu Grunde. Seitens des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut bestehen keine weiteren Anregungen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Stadtwerke Landshut mit Schreiben vom 30.08.2022

Netzbetrieb Strom, Gas & Wasser / Fernwärme / Verkehrsbetrieb:

Es liegen keine Einwände vor.

Abwasser:

In den „Hinweisen durch Text“ unter Nr. 4 ist im letzten Satz das Wort „Baugenehmigung“ durch „Entwässerungsgenehmigung“ zu ersetzen.

Beschluss:

Von der bezüglich der Belange des Netzbetriebes Strom, Gas & Wasser, der Fernwärme und des Verkehrsbetriebes zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Abwasser:

Der Punkt 4 der Hinweise durch Text wurde wie in der Stellungnahme gefordert korrigiert.

2.8 Stadt Landshut, Amt für Bauaufsicht, SG Geoinformation und Vermessung
mit Schreiben vom 06.09.2022

Keine Einwände

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Freiwillige Feuerwehr Landshut
mit Schreiben vom 09.09.2022

Die Belange der Feuerwehr werden in der Begründung unter Punkt 4.3.3 gewürdigt.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 Vodafone GmbH
mit Schreiben vom 12.09.2022

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 27.07.2022.

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

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Handelsverband Bayern e.V.
mit Schreiben vom 14.09.2022

Vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen zu den o.g. Vorhaben. Wir möchten Ihnen mitteilen, dass grundsätzlich gegen Änderungen von Flächennutzungsplänen nichts einzuwenden ist, wenn diese unter Einhaltung aller LEP-Vorschriften dem Einzelhandel und der Handelsstruktur von Nutzen sind. Problematisch sieht der Handelsverband jedoch die zentrumsnahe Schaffung einer attraktiven Einkaufsfläche, welche die Kaufkraft aus der Innenstadt ziehen wird. Auch wenn die Planung unter Gesichtspunkten der LEP-Grundsätze vorstättenging, ermahnen wir dringend zur Feinfühligkeit. Mit der Attraktivität der Innenstädte steht und fällt auch die Attraktivität der Stadt. Die Erfahrungen der letzten Jahre haben eindeutig gezeigt, dass solche neuen, attraktiven Einkaufsflächen in Zentrumsnähe oft enorme Auswirkungen auf die Entwicklung der Innenstädte hatten.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Handelsverband Bayern e.V. geht fälschlicherweise davon aus, dass die Stadt Landshut im Industriegebiet einen zusätzlichen Einzelhandelsstandort in Konkurrenz zur Innenstadt etablieren will. Das Gegenteil ist der Fall.

Die Stadt ließ ein Einzelhandelsentwicklungskonzept erstellen, das im Jahr 2019 vom Stadtrat beschlossen wurde. Dieses Konzept weißt die Landshuter Innenstadt als Zentralen Versorgungsbereich aus, der einem besonderen Schutz unterliegt, weshalb die im Konzept aufgelisteten zentrenrelevanten Sortimente außerhalb der Innenstadt künftig nicht oder nur in sehr eingeschränktem Umfang gehandelt werden sollen (hier ist noch auf den Bestandsschutz zu verweisen, der vorhandene Einzelhandelsbetriebe mit entsprechendem Sortiment den Weiterbetrieb ermöglicht). Das Industriegebiet soll in Bezug auf den Einzelhandel wie das Gewerbegebiet Münchnerau als Ergänzungsstandort fungieren, wo nicht zentrenrelevante Sortimente gehandelt werden und hier vor allem solche, für die eine direkte Anfahrbarkeit mit dem Kfz erforderlich ist.

Der gegenwärtigen sechs Aufstellungen und Änderungen von Bebauungsplänen im Industriegebiet setzen nun die Vorgaben aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept bauplanungsrechtlich um, wodurch – zusammen mit weiteren Maßnahmen außerhalb des Bauplanungsrechts – die Landshuter Innenstadt geschützt und Ihre Attraktivität bewahrt werden kann.

2.12 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz mit Schreiben vom 16.09.2022

Altlasten:

1. Das Planzeichen „Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ darf nur folgende Fläche beinhalten:
Fl.Nr. 3580 der Gem. Ergolding
2. Kapitel 8 „Altlasten“ sollte wie folgt geändert werden:
„Das Planungsgebiet wurde/wird intensiv gewerblich bzw. industriell genutzt und liegt in der Nähe eines Bereichs, der im 2. Weltkrieg flächig bombardiert wurde. Im Bereich des Planungsgebietes liegen Altlastenverdachtsflächen. Bei Bauvorhaben ist auf diesen Flächen die weitere Vorgehensweise zur Altlastensituation vor jeglicher Bautätigkeit mit dem Amt für Umwelt-, Klima und Naturschutz abzustimmen. Der Fachbereich Umweltschutz empfiehlt im Planungsgebiet grundsätzlich vor jeglicher Planungstätigkeit eine Altlastenauskunft über das betreffende Grundstück beim Fachbereich einzuholen. Bei einer Nutzungsänderung der Grundstücke im Planungsgebiet ist mit Auflagen im nachgeordneten Verfahren zu rechnen. Bei Aushubarbeiten könnten erhöhte Entsorgungskosten entstehen. Sollten bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auftreten, sind diese unmittelbar zur weiteren Abstimmung des Vorgehens dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut mitzuteilen.“

Erläuterung:

Die Datengrundlage des genannten Planzeichens und des Absatzes ist der Layer „Altlasten“ im städtischen GIS-Programm. Dieser ist veraltet und wird momentan vom Sachgebiet Bodenschutz und dem Sachgebiet Geoinformation und Vermessung überarbeitet und durch weitere Layer ergänzt. Nur ein Flurstück im Planungsgebiet entspricht den zu kennzeichnenden Flächen gemäß E-Mail vom 31.08.2022 mit Zustimmung des Stadtplanungsamts mit E-Mail vom 05.09.2022 (siehe Beilage). Das Planzeichen ist dementsprechend umzuändern.

Kampfmittel:

In der Begründung Kapitel 9 wird ausgesagt, dass das Planungsgebiet in einem Bereich liegt, der im 2. Weltkrieg flächig bebombt wurde. Im 6. Hinweis durch Text auf dem Deckblatt zum Bebauungsplan wird ausgesagt, dass die Flächen im Geltungsbereich im 2. Weltkrieg teilweise bebombt wurden. Gemäß den der Stadt Landshut zur Verfügung

stehenden historischen Luftbildern (Nr. 3136, Aufnahmedatum 11.04.1945 und Nr. 2004, Aufnahmedatum 25.04.1945) vom April 1945 liegt das Planungsgebiet nur in der Nähe von Bereichen, die im 2. Weltkrieg flächig bebombt wurden. Im Planungsgebiet selbst gibt es gemäß den Luftbildern keine Hinweise auf flächig bombardierte Bereiche. Einzelne Bombentreffer können nicht ausgeschlossen werden.

Immissionsschutz:

Den Bebauungsplanänderungen ist aus Sicht des Immissionsschutzes nichts entgegen zu bringen, wenn im Rahmen dieser Deckblattänderungen nur die einzelhandelsspezifischen Festsetzungen (Sortimentsbeschränkungen) geändert bzw. angepasst werden und keine weiteren Änderungen der Festsetzungen erfolgen, die für die Belange des Immissionsschutzes relevant sind (z.B. Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen, etc. ...).

Naturschutz:

Durch das Deckblatt 10 des genannten Bebauungsplans ergeben sich keine naturschutzfachlichen Änderungen. Es besteht daher Einverständnis. Die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen im Bereich des Deckblatts 8 gelten weiterhin. Weitere grünordnerische Festsetzungen sind nicht vorhanden und sollten daher im restlichen Geltungsbereich aus naturschutzfachlichen und insbesondere klimatischen Gründen ergänzt werden.

Beschluss:

Von der bezüglich der Belange des Immissionsschutzes und des Naturschutzes zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Altlasten:

Der Bebauungsplan wurde dahingehend geändert, als dass nur noch das in der Stellungnahme genannte Grundstück hinweislich als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ dargestellt wird. Der Punkt 8 der Begründung wurde wie in der Stellungnahme vorgegeben geändert.

Zu Kampfmittel:

Der Punkt 6 der Hinweise durch Text und der Punkt 9 der Begründung wurden entsprechend den Anregungen in der Stellungnahme überarbeitet.

Zu Naturschutz:

Städtebauliches Ziel ist, 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 die einfachen Bebauungspläne Nrn. 04-93 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ sowie 04-94 „An der Siemensstraße – zwischen Ottostraße und Benzstraße“ (für den Bereich der Möbelhäuser XXXLutz und Mömax) aufgestellt; am vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 04-2 „Westlich Neidenburger Straße“ müssen diesbezüglich keine Änderungen vorgenommen werden. Aufgrund der o.g. städtebaulichen Zielsetzung werden in den gegenständlichen sechs Bauleitplanverfahren einheitlich auch nur die einzelhandelsspezifischen Festsetzungen angepasst bzw. eingeführt. Die zusätzliche Aufnahme von grünordnerischen Festsetzungen würde den Rahmen der vorliegenden Verfahren sprengen; für den Bebauungsplan Nr. 04-93 wäre eine Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB nicht mehr möglich. Um hier einheitliche grünordnungsplanerische Regelungen zu treffen wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Normalverfahren mit Umweltprüfung notwendig, die auch auf eingehenden Aufnahmen des im Planungsgebiet vorhandenen Grünbestandes basiert.

Mit Schreiben vom 27.07.2022 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.
Die Anregungen und Ergänzungen aus unserer Stellungnahme vom 03.12.2020 wurden übernommen.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1. [REDACTED] mit Schreiben vom 14.09.2022

Wir vertreten die rechtlichen Interessen der [REDACTED]. Eine entsprechende Vollmacht ist anliegend beigelegt. Im Rahmen der Offenlage des Deckblatts Nr. 10 zum Bebauungsplan Nr. 04-91 „Industrie und Gewerbeerschließungsplan“ in der Zeit vom 02.08.2022 bis 16.09.2022 beantragen wir, das Bauleitplanverfahren in der vorliegenden Fassung einzustellen. Unsere Mandantin ist Eigentümerin der im Grundbuch von Landshut, Gemarkung Ergolding, eingetragenen Flurstücke 3656, 3661 und andere (nachfolgend „Grundbesitz“ genannt). Sie hat den mit Einzelhandelsimmobilien bebauten Grundbesitz Standort, Porschestr. 22 und 24 in Landshut an Bauhaus und Penny am vermietet. Namens und im Auftrag unserer Mandantin nehmen wir zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 04-91 „Industrie und Gewerbeerschließungsplan“ (nachfolgend auch „Entwurf Bebauungsplan Nr. 04-91“ genannt) im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wie folgt Stellung:

I. Ausgangslage

Der Grundbesitz befindet sich aktuell im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 04-91, rechtswirksam seit dem 03.02.1965. Der bestehende Bebauungsplan setzt für den Bereich des Grundbesitzes ein Gewerbegebiet und Industriegebiet fest. Gemäß der anwendbaren Baunutzungsverordnung von 1962 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Weitere Einschränkungen der im Gewerbe- und Industriegebiet zulässigen Gewerbebetriebe setzt der Bebauungsplan nicht fest. Auf Basis dieses Bauplanungsrechts genehmigte die Stadt Landshut mit Baugenehmigung Az.: B-2004-208 sowie B-2004-209 vom 02.11.2004 den Neubau eines Bau- und Heimwerkermarktes mit Stadtgarten (Bauhaus) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 10.691m² und einen Lebensmittelmarkt (Penny) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.015m² sowie 397 PKW-Stellplätzen. Der Baumarkt wurde mit einer Verkaufsfläche von 7.612,10m² genehmigt. Außerdem wurde ein „Stadtgarten“ mit einer Verkaufsfläche von 1.329,78 m², eine „überdachte Freifläche“ mit einer Verkaufsfläche von rund 1.029,53 m², und eine „Freifläche“ mit einer Verkaufsfläche von 1.194m² genehmigt. Verkaufsflächenbeschränkungen für einzelne Sortimente enthalten die Baugenehmigungen für den Baumarkt und den Lebensmittelmarkt nicht. Die auf dem Grundbesitz vorhandenen Betriebe werden durch die Mieter Bauhaus und Penny gemäß den Baugenehmigungen betrieben.

II. Geplante Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 04-91 soll im sogenannten Deckblattverfahren geändert werden. Der Grundbesitz befindet sich im Teilbereich 1 des künftigen Bebauungsplans. Gemäß Ziff. 1.112 sowie 1.122 der textlichen Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 04-91 sollen künftig folgende Festsetzungen gelten:

Einzelhandelsbetriebe sind allgemein zulässig mit folgender Beschränkung:

- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus und Heimtextilien, Bettwaren
- Lederwaren
- Medizinische und orthopädische Produkte
- Parfümeriewaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel, Sportkleingeräte, Outdoorbedarf (Schlafsäcke, Campingko-cher)
- Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe)
- Uhren und Schmuck
- Fotobedarf
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke und Tabakwaren)
- Reformwaren
- Apothekerwaren
- Drogeriewaren
- Schnittblumen
- Zeitungen, Zeitschriften

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. die obenstehenden Sortimente, wenn durch diese maximal 10%, höchstens aber 800m² der Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes belegt werden und wenn zusätzlich der Nachweis erbracht wird, dass hierdurch keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten sind.
2. die obenstehenden Sortimente für Betriebe, die
 - in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem Handwerks oder Gewerbebetrieb stehen,
 - die Verkaufsfläche im Hauptbetrieb (im Hinblick auf dessen Geschossfläche) untergeordnet ist und
 - das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich be- oder verarbeitet wurden, besteht, wenn zusätzlich der Nachweis erbracht wird, dass hierdurch keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten sind.
3. die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke und Tabakwaren) sowie Zeitungen und Zeitschriften für im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe

Im Übrigen sollen die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 04-91 weiter gelten.

III. Einwendungen

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung erheben wir folgende Einwendungen in Bezug auf den offenliegenden Entwurf des Bebauungsplans:

1. Verstoß gegen Rechtsstaatliche Grundsätze

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 04-91 verstößt in mehrfacher Hinsicht gegen rechtsstaatliche Grundsätze. Die Ratsmitglieder werden über die Auswirkungen der geplanten Festsetzungen für die bestehenden Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten getäuscht, die Festsetzungen schränken die Dienstleistungsfreiheit unzulässig ein, die geplanten Änderungen des Bebauungsplanentwurfs sind nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar und es fehlen hinreichende städtebauliche

Voraussetzungen für die geplanten Beschränkungen der bestehenden und eingerichteten Gewerbebetriebe.

a) Täuschung der Ratsmitglieder

In Ziffer 4.1.2 (S. 11) des Entwurfs der Begründung des Bebauungsplans Nr. 04-91, Stand „erneute Auslegung“ (nachfolgend auch „Begründungsentwurf“ genannt), wird – unzutreffend – behauptet, dass bei den im Industriegebiet bereits vorhandenen nahversorgungsrelevanten Sortimenten das Deckblatt abweichend vom Einzelhandelsentwicklungskonzept Ausnahmen zulässt, da die entsprechenden Betriebe im Industriegebiet eine langfristige Bestands- und Erweiterungsperspektive erhalten sollen. Diese Behauptung, die in Ziffer 4.2.2 in ähnlicher Weise wiederholt wird, findet in den textlichen Festsetzungen keine Berücksichtigung. Denn gemäß des Entwurfs der textlichen Festsetzungen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln unzulässig. Entgegen dem Begründungsentwurf wird im Entwurf der textlichen Festsetzungen nicht differenziert, ob es sich hierbei um Bestandsbetriebe handelt oder um Betriebe, die gegebenenfalls neu angesiedelt werden. Durch die geplanten restriktiven textlichen Festsetzungen haben die Bestandsbetriebe (insbesondere Penny) keine langfristige Bestands- und Erweiterungsperspektive. Da somit die geplanten textlichen Festsetzungen in erheblichem Umfang von der Begründung des Bebauungsplanentwurfs abweichen, werden die Ratsmitglieder über die tatsächlichen Einschränkungen für die bestehenden und ausgeübten Gewerbebetriebe getäuscht und der hierauf gestützte Abwägungsprozess ist fehlerhaft und somit unwirksam. Eine planungsrechtliche Sicherung der Bestandsbetriebe ist nach § 1 Abs. 10 BauNVO möglich und im vorliegenden Fall geboten. § 1 Abs. 10 BauNVO enthält folgende Regelung: „Wären bei Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 9 in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.“

Alternativ ist auch – entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan – die Festsetzung eines Sondergebietes für die durch Bauhaus und Penny bebauten und genutzten Flächen möglich. Damit sind wirksame Handlungsoptionen gegeben, um die in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs angebliche langfristige Bestands- und Entwicklungsperspektive auch tatsächlich zu gewährleisten. Da der Plangeber sich mit entsprechenden Festsetzungsmöglichkeiten nicht befasst hat, besteht bereits ein Abwägungsmangel, der zur Unwirksamkeit der Bebauungsplanänderungen führen wird.

b) Einschränkungen der Dienstleistungsfreiheit unzulässig

Die geplanten Festsetzungen verstoßen gegen die Europäische Dienstleistungsrichtlinie und sind dadurch bereits rechtswidrig. Denn der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat mit dem Urteil vom 30.01.2018 in Sachen „Visser / Appingedam“ – C-31/16 – entschieden, dass Einzelhandel eine Dienstleistung ist und somit die Europäische Dienstleistungsrichtlinie auf Bebauungspläne anzuwenden ist. Gemäß dem Urteil des EuGH sind Sortimentsbeschränkungen in der Form von Festlegungen für einzelne Warenbereiche mit hohem Detaillierungsgrad oder Verkaufsflächenobergrenzen für einzelne Sortimente in einer Größenordnung von nur wenigen 100m² (oder sogar darunter) unzulässig, da hierdurch die Dienstleistungsfreiheit in nicht hinnehmbaren Maße eingeschränkt wird. Dies gilt vorliegend in besonderem Maße für die Beschränkungen für nahversorgungsrelevante Sortimente. Durch die geplanten Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 04-91 sollen die Kernsortimente – Nahrungs- und Genussmittel – des bestehenden großflächigen Penny Marktes – künftig nicht mehr zulässig sein, hierbei handelt es sich um einen massiven Verstoß gegen die Dienstleistungsrichtlinie, da Dienstleistungen eingeschränkt werden, die sich nicht negativ auf den angeblich zu schützenden Versorgungsbereich in der Innenstadt auswirken und damit die Einschränkung dieser Dienstleistung aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich ist. Da die Einschränkung dieser Dienstleistung aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich ist, fehlt es an einer Rechtfertigung für die Einschränkung dieser Dienstleistung. Somit liegt ein Verstoß gegen die Dienstleistungsfreiheit in der Europäischen Union vor. Ungerechtfertigte Steuerungen zum Schutz von anderen

Betrieben vor Konkurrenz verstoßen eklatant gegen den freien Wettbewerb und somit gegen EU-Recht.

c) Eingriff in bestehenden und ausgeübten Gewerbebetrieb

Die geplanten Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 04-91 stellen zudem einen Eingriff in die bestehenden und ausgeübten Gewerbebetriebe dar, da der genehmigte Bestand des Penny-Marktes und von Bauhaus nicht berücksichtigt wurde. Bauhaus wurde durch Baugenehmigung Az.: B-2004-208 mit einem breiten Sortiment und ohne Einschränkungen der Verkaufsfläche für einzelne Sortimente genehmigt. Geplant ist, dass Bauhaus künftig nur noch über maximal 800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente verfügen darf. Dies ist eine massive Einschränkung, da Bauhaus künftig nur noch 7,48 % seiner Verkaufsfläche von 10.691 m² für zentrenrelevante Sortimente nutzen darf. Irrelevant ist in diesem Zusammenhang, dass der Plangeber in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs anmerkt, dass Bauhaus derzeit weniger als 800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente vorhält. Hier fehlt bereits jegliche Begründung für diese Behauptung, insbesondere fehlen Angaben welche Sortimente vorgefunden wurden, wann eine Erhebung stattgefunden hat und wer diese vorgenommen hat. Zudem verkennt der Plangeber, dass es nicht auf das – zufällig – an einem Tag vorhandene tatsächliche Warenangebot ankommt, sondern auf die erteilte Baugenehmigung. Da die Baugenehmigung keine Beschränkungen des Sortimentes enthält, ist es dem Betreiber des Baumarktes freigestellt, zu entscheiden, welche Sortimente – ggf. saisonal unterschiedlich – vorgehalten werden. Ein derart massiver Eingriff in den bestehenden und ausgeübten Gewerbebetrieb wäre nur zulässig, wenn der Plangeber dezidiert darlegen würde, durch welches Sortiment des Baumarktes der zentrale Versorgungsbereich in der Innenstadt tatsächlich massiv geschädigt würde. Für den genehmigten und ausgeübten Gewerbebetrieb im Bauhaus fehlen hierzu jegliche Angaben. Der Begründung des Bebauungsplanentwurfs ist im Gegenteil zu entnehmen, dass eine Wettbewerbssituation zur Innenstadt nur im Bereich Bekleidung / Schuhe / Sport besteht. Da Bauhaus diese Sortimente nicht führt, ist eine Einschränkung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente für Bauhaus nicht geboten und somit städtebaulich nicht erforderlich. Der Eingriff in den ausgeübten und eingerichteten Gewerbebetrieb ist daher städtebaulich nicht gerechtfertigt und somit unzulässig. Noch gravierender ist der Eingriff in den genehmigten und eingerichteten Gewerbebetrieb des Penny Marktes. Der Penny Markt wurde durch Baugenehmigung B-2004-209 vom 02.11.2004 genehmigt. Durch die geplanten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs soll künftig der großflächige Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln unzulässig sein, obwohl gemäß der Begründung des Bebauungsplanentwurfs „deren wirtschaftliche Tätigkeit keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt hat.“ Da somit von dem Penny Markt keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ausgehen, liegt für diesen massiven Eingriff in den eingerichteten ausgeübten Gewerbebetrieb keine städtebauliche Rechtfertigung vor, so dass dieser Eingriff ebenfalls unzulässig ist. Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass für die geplanten Beschränkungen der genehmigten und bestehenden Einzelhandelsbetriebe Bauhaus und Penny Markt keine städtebauliche Rechtfertigung vorliegt, so dass diese Einschränkungen unzulässig sind. Da der Plangeber sich mit diesen Auswirkungen der ungerechtfertigten Eingriffe in geschützte Gewerbebetriebe nicht auseinandergesetzt hat, leidet der Entwurf des Bebauungsplans unter erheblichen Abwägungsmängeln.

d) Verstoß gegen Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall nicht gegeben, da der Bebauungsplan gegen die Darstellung des Flächennutzungsplans verstößt. Der Flächennutzungsplan stellt für den Grundbesitz unserer Mandantin zutreffend ein Sondergebiet „Einzelhandel“ dar. Hiermit ist nicht vereinbar, dass der Bebauungsplan ein Industrie- und Gewerbegebiet festsetzt. Der Regelungsgehalt ist nicht identisch, da in einem Gewerbe- und Industriegebiet andere Nutzungen zulässig sind als in dem Sondergebiet Einzelhandel. Die Plangeberin geht rechtsirrig davon aus, dass für den Bebauungsplan weiterhin die Baunutzungsverordnung von 1962 gilt. Dies ist nicht der Fall, da durch die geplanten Änderungen des Bebauungsplans die aktuelle Baunutzungsverordnung

Anwendung findet. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kern-gebieten oder Sondergebieten zulässig. Damit ist die Festsetzung eines Industrie- und Gewerbegebietes in dem Bebauungsplanentwurf unzulässig und ein Verstoß gegen den Flächennutzungsplan.

e) Keine Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB

Die restriktiven Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs bezüglich zentrenrelevanten Einzelhandels verstoßen gegen das Prinzip der Erforderlichkeit der Bauleitplanung. Denn das Prinzip der Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB enthält eine Schranke der gemeindlichen Bauleitplanung, vgl. Dirnberger in Jäde/Dirnberger/Weiß, BauGB & BauNVO, 6. Auflage 2010, § 1 BauGB Rn. 16. Diese Schranke verletzt der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 04-91 vorsätzlich. Denn obwohl gemäß der Begründung des Bebauungsplanentwurfs nur für die Sortimente Bekleidung / Schuhe / Sport eine Wettbewerbssituation zur Innenstadt besteht, werden weitere Sortimente ausgeschlossen. Besonders kritisch ist dies für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, da dieses Sortiment den Kernbereich des bestandsgeschützten Penny Marktes betrifft. Aber auch die Sortimente des Baumarktes werden in erheblichem Umfang eingeschränkt, da ein erheblicher Anteil der Sortimente, die üblicherweise in einem Baumarkt vorhanden sind, als zentrenrelevante Sortimente eingestuft werden und diese damit künftig nur noch auf einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² zulässig sein sollen. Dies gilt insbesondere für folgende Sortimente:

- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Sportartikel, Sportkleingeräte, Outdoorbedarf (Schlafsäcke, Campingkocher)
- Nahrungs- und Genussmittel
- Schnittblumen

Für die massiven Einschränkungen durch den Bebauungsplanentwurf fehlt es an einer städtebaulichen Rechtfertigung, so dass diese Einschränkungen abwägungsfehlerhaft sind, in Form einer Abwägungsfehleinrichtung.

2. Widersprüchliche Festsetzungen

Die geplanten Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 04-91 sind teilweise unbestimmt sowie widersprüchlich und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans.

Dies gilt in besonderem Maße für die Differenzen zwischen den textlichen Festsetzungen und den Erläuterungen im Begründungsentwurf. Denn obwohl im Begründungsentwurf an mehreren Stellen ausgeführt wird, dass die bestehenden Betriebe eine langfristige Bestands- und Erweiterungsperspektive genießen sollen, findet sich in den textlichen Festsetzungen keine Regelung, die eine langfristige Bestands- und Erweiterungsperspektive für die bestehenden Betriebe gewährleistet. Damit sind die die jeweiligen Regelungen widersprüchlich und führen zu einem Abwägungsmangel.

3. Betriebserweiterungen und Sortimentsanpassungen zur Sicherung des Bestandes

Der Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt nicht die auf dem Grundbesitz unserer Mandantin vorhandenen Einzelhandelsnutzungen. Insbesondere aufgrund des Wettbewerbsdrucks durch den online Handel muss der stationäre Handel auf sich ändernde Marktbedingungen flexibel reagieren können.

a) Unzureichende Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen

Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss von der Gemeinde als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange beachtet werden

vgl. BVerwG, Beschluss vom 16.01.1996 - 4 NB 1/96, NVwZ-RR 1997, 83f.

Besteht ein Recht zur Bebauung, kommt der normativen Entziehung des Rechts zur Bebauung erhebliches Gewicht zu, das sich im Rahmen der Abwägung auswirken muss. Beim Erlass eines Bebauungsplans müssen daher im Rahmen der planerischen Abwägung das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden. Dabei ist in die Abwägung einzustellen, dass sich der Entzug der

baulichen Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil-)Enteignung auswirken kann.

vgl. BVerfG, Beschluss vom 19. 12. 2002 - 1 BvR 1402/01.

Diesen Anforderungen an die Abwägung wird der Entwurf des Bebauungsplans nicht gerecht. Die vorgesehenen Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen bilden die auf dem Grundbesitz unserer Mandantin vorhandenen Einzelhandelnutzungen nicht ab, sondern liegen deutlich unter dem bereits jetzt vorhandenen und genehmigten Bestand. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird ergänzend auf die obigen Ausführungen verwiesen. Dieser Eingriff in die Eigentumsrechte unserer Mandantin kann nicht in abwägungsfehlerfreier Weise erfolgen.

b) Keine Berücksichtigung von Erweiterungsabsichten

Darüber ist der Entwurf des Bebauungsplans auch deshalb abwägungsfehlerhaft, weil er in keiner Weise das berechnete Interesse unserer Mandantin an der Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO berücksichtigt.

Zu den privaten Belangen, die ihrer Bedeutung entsprechend vorliegend in die Waagschale zu werfen sind, gehören gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB die Belange der Wirtschaft. Zu den Belangen der Wirtschaft zählen unter anderem die spezifischen Belange eines Betriebs. Dazu gehören insbesondere das Interesse an der Erhaltung des betrieblichen Bestandes, das Interesse nach Betriebsausweitung sowie die im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung liegende und auch zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit notwendige Erweiterung der Kapazitäten

vgl. BVerwG, Urteil vom 16. April 1971 – IV C 66.67; Söfker/Runkel, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, BauGB, Stand: September 2019, § 1 Rn. 160; OVG Berlin-Brandenburg Urt. v. 16.10.2014 – 10 A 6.09.

Abwägungsbeachtlich sind dabei nicht nur konkret ins Auge gefasste Erweiterungsvorhaben, sondern alle bei realistischer Betrachtung der Entwicklungsmöglichkeiten nahe liegenden Entwicklungsinteressen. Insgesamt sind die betrieblichen Interessen einschließlich der auf Erweiterung gerichteten im weitesten Sinne abwägungsbeachtlich vgl. Söfker/Runkel, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, BauGB, Stand: September 2019, § 1 Rn. 160; OVG Berlin-Brandenburg Urteil vom 16.10.2014 – OVG 10 A 6.09.

Darüber hinaus ist bei einer geplanten Festschreibung der vorhandenen Nutzungen in einem Bebauungsplan auf den bloßen passiven Bestandsschutz regelmäßig – um Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG Rechnung zu tragen – zu prüfen, ob ihnen im Interesse einer Erhaltung der Nutzungsmöglichkeiten des privaten Eigentums in gewissem Umfang Möglichkeiten zu ihrer weiteren Entwicklung einzuräumen sind. Hierzu kommt eine Festsetzung des erweiterten Bestandsschutzes in Betracht.

vgl. Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 14.10.2013 – 2 D 103/12.NE.

Diesen Anforderungen an die Abwägung wird der Planentwurf nicht gerecht. Die Begründung des Bebauungsplans geht – wie vorstehend ausführlich dargestellt – willkürlich zu Lasten des Grundbesitzes unserer Mandantin davon aus, dass der vorhandene Einzelhandelsbestand auf den Bestandsschutz reduziert werden soll. Infolgedessen hat die Plangeberin die Möglichkeit der bestandsorientierten Erweiterung völlig außer Acht gelassen. Bei ordnungsgemäßer Ermittlung und Abwägung dieser Belange muss die Abwägung zwingend zu Gunsten der Erweiterungsabsichten unserer Mandantin ausfallen, sodass der Bebauungsplan in der ausgelegten Form nicht in rechtmäßiger Weise in Kraft treten kann.

c) Anregungen für Umplanung

Wir regen an, das Bebauungsplanverfahren einzustellen oder für den Grundbesitz unserer Mandantin ein Sondergebiet auszuweisen und für die bestehenden Betriebe einen erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO in den textlichen Festsetzungen planungsrechtlich zu sichern und ausreichend Erweiterungsspielräume hinsichtlich der Verkaufsflächen zur Sicherung des Bestands und Erweiterung und

Ergänzung der Sortimente zwecks Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit des Bau- und Gartenmarktes und des Penny Marktes – insbesondere gegenüber dem wachsenden online Handel – vorzusehen.

IV. Fazit

Zusammenfassend verstößt der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan Nr. 04-91 „Industrie und Gewerbeerschließungsplan“ sowohl gegen gesetzliche Regelungen als auch gegen die aktuelle Rechtsprechung. Zudem führen sachfremde Erwägungen zu unwirksamen textlichen Festsetzungen und Fehlern bei der Abwägung des Bebauungsplans.

Falls an den geplanten Festsetzungen festgehalten wird, wird der Bebauungsplan Nr. 04-91 „Industrie und Gewerbeerschließungsplan“ im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens aufgehoben werden.

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die Fl.Nrn. 3580/3, 3580/4, 3581/3, 3656, 3656/9, 3656/26, 3656/27, 3658/3 und 3661 der Gemarkung Ergolding wurden nach Überprüfung des Sachverhalts aus dem Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 10 herausgenommen. Dies hat folgenden Hintergrund:

Aufgrund der Bauanträge Nrn. B-2004-208 und B-2004-209 wurden auf den oben stehenden Grundstücken ein Baumarkt und ein Lebensmitteldiscounter genehmigt (beide Bescheide vom 02.11.2004). Zum Bauantrag B-2004-208 wurde mit Bescheid vom 13.12.2005 die Tektur T-2005-26 genehmigt. Mit den Genehmigungen verbunden sind zwei beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Landshut (in der Nr. 5 der Auflagen der Baugenehmigung zum Antrag B-2004-208 wird explizit darauf verwiesen), welche die Zulässigkeit einzelner Sortimente und der zugehörigen Verkaufsflächen wie folgt regeln:

Baumarkt:

Gesamte Verkaufsfläche: 11.650m²

davon: Baufachmarkt max. 8.000 m²,
Gartencenter innerhalb des Gebäudes: max. 1.400 m²,
Gartencenter überdachte Freifläche: max. 1.050 m²,
Gartencenter Freifläche: max. 1.200 m².

Innenstadtrelevante Sortimente: max. 1.165 m² (= 10% der gesamten Verkaufsfläche)

davon: Oberbekleidung: max. 100 m²,
Haus- und Heimtextilien: max. 300 m²,
Schuhe: max. 100 m²,
Bastelartikel: max. 100 m²,
Schnittblumen: max. 100 m²,
Fachbücher und -zeitschriften: max. 100 m²,
Elektrogeräte (weiße Ware) und Leuchten: max. 400 m²;
Haushalt: max. 100 m²;
Galerie und Bilderleisten: max. 150 m².

Da im Einzelhandelsentwicklungskonzept die Sortimente Bastelartikel, Elektrogeräte und Leuchten sowie Galerie und Bilderleisten nicht als zentren- oder nahversorgungsrelevant eingestuft sind, wird durch die o.g. Dienstbarkeiten die zulässige Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante (i.S.d. Einzelhandelsentwicklungskonzept) Sortimente auf 800 m² beschränkt, was den Maßgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes entspricht.

Lebensmitteldiscounter:

Max. Verkaufsfläche: 1.000m²

Zusätzlich beschränken die Dienstbarkeiten die Größe von Gastronomiebetrieben auf max. 200 m² Nutzfläche.

Gemäß den oben stehenden Ausführungen sind die Verkaufsflächen (zentrenrelevant, nahversorgungsrelevant und nicht zentrenrelevant) für den Baumarkt inkl. Bäckerei und den Lebensmitteldiscounter durch die zugehörigen Genehmigungen und beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt auch ohne das Deckblatt Nr. 10 bereits dauerhaft fixiert. Dies schließt die Konformität mit den Aussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes im Hinblick auf die zulässigen „innenstadtrelevanten Sortimente“ aus der Dienstbarkeit mit ein.

Somit besteht zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein städtebauliches Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-91 für die oben genannten Grundstücke, um die Maßgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes planungsrechtlich umzusetzen.

III. Billigungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 10 vom 16.10.2020 i.d.F. vom 15.09.2023 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. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB erfahren hat.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 15.09.2023 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.

Beschluss:

Anlagen:

Anlage 1 – Plangeheft

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Fachstellenliste (nicht öffentlich)