



---

Projekt:

**1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans  
„Rottenburger Feld“, Stadt Rottenburg an der Laaber**

**Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung**

|                         |                                      |
|-------------------------|--------------------------------------|
| <b>Gemeinde</b>         | <b>Stadt Rottenburg a. d. Laaber</b> |
| <b>Landkreis</b>        | <b>Landshut</b>                      |
| <b>Regierungsbezirk</b> | <b>Niederbayern</b>                  |

**Begründung zum Vorentwurf  
in der Fassung vom 21.07.2025**

---

Auftraggeber / Bauherr:

Stadt Rottenburg an der Laaber  
Vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Alfred Holzner  
Neufahrner Straße 1  
84056 Rottenburg an der Laaber

---

Auftragnehmer:

E G L Entwicklung und Gestaltung  
von Landschaft GmbH  
Neustadt 452  
84028 Landshut  
Tel. 08 71/9 23 93-0  
landshut@egl-plan.de  
egl-plan.de

---

Bearbeiter:

Dipl. Ing. Eva Weinzierl, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

---

## INHALTSVERZEICHNIS

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>ANLASS, ERFORDERNIS, VERFAHREN</b>                                     | <b>3</b>  |
| 1.1      | Anlass, Erfordernis   | 3         |
| 1.2      | Anwendung des § 13a BauGB - Innenentwicklung                              | 3         |
| 1.3      | Überprüfung der Anforderungen/Kriterien der Anlage 1 zum UVPG             | 3         |
| <b>2</b> | <b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN</b>                | <b>4</b>  |
| 2.1      | Raumordnung und Landesplanung   | 4         |
| 2.2      | Flächennutzungs- und Landschaftsplan                                      | 4         |
| 2.3      | Rechtsgrundlagen  | 5         |
| <b>3</b> | <b>ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET</b>   | <b>5</b>  |
| <b>4</b> | <b>INHALT DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS</b>                        | <b>5</b>  |
| 4.1      | Art der baulichen Nutzung   | 6         |
| 4.2      | Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksflächen                 | 6         |
| 4.3      | Baugestaltung   | 6         |
| 4.4      | Abstandsflächen, Bauweise   | 6         |
| 4.5      | Erschließung und Verkehr  | 7         |
| 4.6      | Ver- und Entsorgung, Behandlung des Niederschlagswassers                  | 7         |
| 4.7      | Grünordnung   | 8         |
| 4.8      | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Artenschutz                   | 8         |
| 4.9      | Immissionsschutz  | 8         |
| 4.10     | Bodendenkmalpflege und Bodenschutz  | 9         |
| <b>5</b> | <b>ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN UNTERSCHIEDE ZUM UR-BEBAUUNGSPLAN</b> | <b>9</b>  |
| <b>6</b> | <b>KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>                      | <b>10</b> |

## **1 ANLASS, ERFORDERNIS, VERFAHREN**

### **1.1 Anlass, Erfordernis**

Für das überplante Gebiet existiert der rechtsgültige Bebauungsplan „Rottenburger Feld“ (Ur-Bebauungsplan), der am 13.12.2004 rechtskräftig wurde. Von dem Geltungsbereich wurde der nördliche Teil realisiert und erschlossen und die Gebäude incl. Stellplätze erstellt.

Der rechtsgültige Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. Der Einzelhandelsdiscounter „Lidl-Markt“, welcher innerhalb des geplanten Geltungsbereichs ansässig ist, verfügt aktuell über eine Verkaufsfläche von rd. 894 m<sup>2</sup> und plant durch eine Modernisierung des Bestandsobjektes eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.260 m<sup>2</sup>.

Um die Rahmenbedingung für die Genehmigungsfähigkeit der beabsichtigten Lidl-Erweiterung zu schaffen, muss die festgesetzte Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich des vorhandenen Bebauungsplans von Gewerbegebiet in Sonstiges Sondergebiet geändert werden.

Aus diesem Grund hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 20.05.2025 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Rottenburger Feld“ gefasst.

### **1.2 Anwendung des § 13a BauGB - Innenentwicklung**

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewendet werden, da die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO weit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Das beschleunigte Verfahren wäre gemäß § 13a Abs.1 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wäre, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterlägen. Im Vorfeld wurde dieser Sachverhalt anhand der Liste der Anlage 1 zum UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) überschlägig überprüft. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist demnach nicht begründet.

Die Überprüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter wurde durchgeführt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht berührt.

Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es ist kein Störfallbetrieb nach der Seveso-Richtlinie III in dem relevanten Untersuchungsbereich vorhanden.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

### **1.3 Überprüfung der Anforderungen/Kriterien der Anlage 1 zum UVPG**

Die Liste der Anlage 1 zum UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) regelt, wann eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen ist. Gemäß Punkt 18.6.2 der Liste ist für den

*„Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1 200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5 000 m<sup>2</sup>.“* eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Bei einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Bestandsgebäude mit einer bereits genehmigten Geschossfläche von 1.514,73 m<sup>2</sup> (Bauantrag vom 17.10.2019), d.h. der Prüfwert für eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Abs. 1 UVPG von 1.200 m<sup>2</sup> zulässiger Geschossfläche war bereits bei der vorhandenen Bebauung erreicht.

Auch zum Ur- Bebauungsplan vom 13.12.2004 wurde bereits von Herrn Dipl. Ing. Norbert Büttner ein Bericht zur Überprüfung der Umweltverträglichkeit mit Datum vom 01.07.2004 erstellt, die zum Ergebnis kommt, dass mit Ausnahme der hohen Bodenversiegelung der Eingriff in alle anderen Schutzgütern zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt, teilweise sind sogar Verbesserungen möglich.

Durch diese bereits erfolgte Vorprüfung und die Erteilung der Baugenehmigung kann davon ausgegangen werden, dass die Prüfung im Hinblick auf nachteilige Umweltauswirkungen bereits erfolgte und dass keine dauerhaften, häufigen oder nicht reversiblen nachteiligen Umweltauswirkungen mit einer hohen Schwere oder Komplexität zu erwarten waren.

Die geringfügige Erhöhung der Geschossfläche um ca. 360 m<sup>2</sup> in der 1. Änderung des Bebauungsplans ergibt keine Überschreitung des maximalen Prüfwertes von 5.000 m<sup>2</sup> für eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls.

Eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist demnach nicht begründet.

Die Durchführung einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls aufgrund einer im Verhältnis zur Bestandbebauung geringfügigen baulichen Erweiterung auf bereits versiegelten Flächen scheint auch inhaltlich nicht angemessen.

Zudem sind für nachteilige Umweltauswirkungen im Ur-Bebauungsplan bereits Ausgleichsflächen festgesetzt und entsprechend umgesetzt.

## 2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Rottenburg gehört laut LEP 2013 der Planungsregion 13, Landshut, an und liegt im allgemeinen ländlichen Raum. Die Stadt bildet ein Mittelzentrum, das nächstgelegene Oberzentrum Landshut ist ca. 25 km erreichbar.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor.

Für das Planungsgebiet sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zur Rohstoffsicherung und keine landschaftlichen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

Bezüglich der Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben gemäß LEP wird auf Ziffer 4.1 verwiesen.

### 2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Untersuchungsgebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Rottenburg a. d. Laaber (23.10.2001) (Deckblatt Nr. 2) als Gewerbegebiet dargestellt. Zudem sind beidseits entlang der Landshuter Straße je eine Baumreihe als lineare Struktur festgesetzt. Weitere Aussagen finden sich nicht.



Abb. 1: Ausschnitt aus rechtskräftigen Flächennutzungsplan Stadt Rottenburg a. d. Laaber (Deckblatt Nr.2)  
Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans (magenta-farben gestrichelt),  
Geltungsbereich des FNP-Deckblattes (schwarz gestrichelt)

Die derzeitige Flächennutzungsplanung steht der geplanten Entwicklung somit entgegen. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die bisherigen Flächen für ein Gewerbegebiet, aus dem der vorliegende Bauleitplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, werden im Wege der Berichtigung angepasst.

### 2.3 Rechtsgrundlagen

Die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan stützen sich auf die nachfolgend genannten Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605, 619).

## 3 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET

### Lage, Größe

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst einen Teilbereich der Flurnummer 433/4 der Gemarkung Niederhatzkofen (6555) mit einer Fläche von knapp 4.900 m<sup>2</sup>.

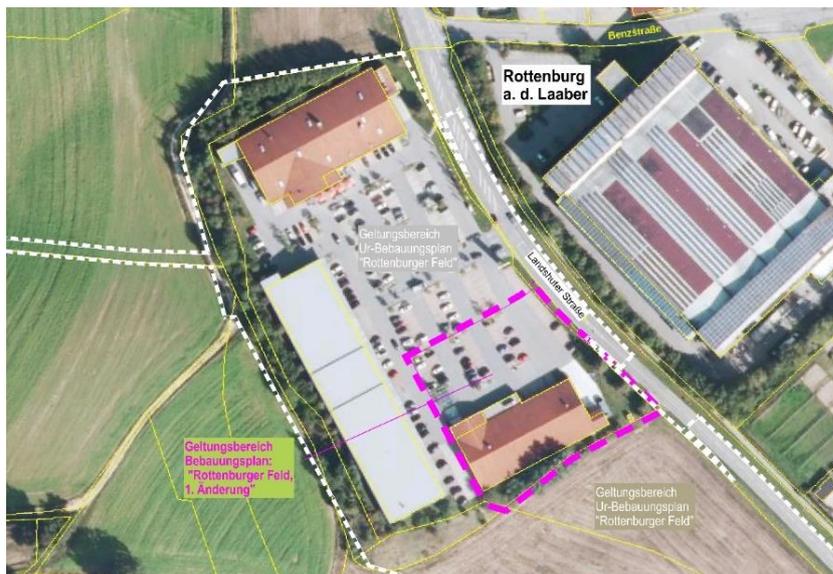


Abb. 2: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans (magenta-farben gestrichelt), Geltungsbereich des Ur-Bebauungsplans (weiß gestrichelt) über Luftbild, Quelle des Luftbilds: Bayernatlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, <http://www.geodaten.bayern.de>, Aufrufdatum: 13.05.2025

## 4 INHALT DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden. Im Nachfolgenden werden die Festsetzungen im Bebauungsplan im Einzelnen erläutert (i.V.m. § 9 BauGB).

Da das Baugebiet bereits erschlossen und bebaut ist, werden in der Begründung vorwiegend die Änderungen gegenüber dem Ur-Bebauungsplan erläutert.

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, als dass das vorliegende Vorhaben aufgrund seiner Dimensionierung einzustufen ist, sind außer in Kerngebieten nur in den für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Um die Genehmigungsvoraussetzung für die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmitteldiscounters zu schaffen, wird die Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich von dem ursprünglichen Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO) in ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel für Lebensmittel und Getränke im Segment Lebensmitteldiscounter“ geändert.

Zulässig sind ausschließlich Anlagen und Gebäude für einen großflächigen Einzelhandelbetrieb für Lebensmittel und Getränke (Lebensmitteldiscounter) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.288 m<sup>2</sup> und alle dafür erforderlichen Nebenanlagen (z.B. für Einkaufswagen, Laderampen, Technikgebäude, etc.).

##### Auswirkungsanalyse und Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben gemäß LEP

Zur Prüfung der Verträglichkeit der Planung wurde eine Auswirkungsanalyse für den Umbau sowie die Erweiterung der LIDL-Filiale am Standort Rottenburg a. d. Laaber von BBE Handelsberatung GmbH München vom Februar 2025 erstellt.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass die durch das Einzelhandelsvorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen selbst nach dem gewählten Worst-Case-Ansatz die wirtschaftliche Tragfähigkeit umliegender Betriebe nicht in Frage stellen werden. Das Fachgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in der Stadt Rottenburg a. d. Laaber sowie in den umliegenden Städten und Gemeinden sind durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung nicht zu erwarten. Zudem wurde in der Auswirkungsanalyse dargelegt, dass die geplante Verkaufsflächenerweiterung nicht in Widerspruch zu den Zielen des LEP Bayern 2023 steht. Insbesondere die Entstehung einer Agglomeration im landesplanerischen Sinne kann ausgeschlossen werden, da die Kunden aufgrund der Bevölkerungsstruktur und -dichte im Einzugsgebiet überwiegend aus dem Nahbereich stammen und es nicht zu Störungen des zentralörtlichen Systems kommt. Das Planvorhaben stimmt mit den relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramm (LEP) überein. Die Auswirkungsanalyse ist im Anhang beigefügt.

Hinweis zur Auswirkungsanalyse:

Entgegen der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche von 1.288 m<sup>2</sup> wird in der Auswirkungsanalyse eine Verkaufsfläche von 1.260 m<sup>2</sup> angenommen. In diesem Gutachten wurde versehentlich sowohl beim Bestand als auch beim Neubau die Fläche des Eingangskoffers (28 m<sup>2</sup>) nicht berücksichtigt. Da es sich jedoch um die Auswirkungen des Verkaufsflächen-Zuwachses handelt, ergeben sich im Ergebnis keine Änderungen, da die Differenz gleichbleibt.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden gegenüber dem Ur-Bebauungsplan nicht geändert. Die Grundflächenzahl (0,8), die Geschossflächenzahl (1,0), die Zahl der maximal zulässigen Geschosse (II) sowie die maximal zulässige Wandhöhe (7,00 m) in Verbindung mit der festgesetzten Oberkante des fertigen Fußbodens des untersten Geschosses bleiben unverändert.

Die im Ur-Bebauungsplan festgesetzten großzügigen Baugrenzen werden unverändert in die 1. Änderung übernommen. Die Lage und Ausdehnung der ursprünglich festgesetzten Fläche für Stellplätze wird als Baugrenze für die Stellplätze ebenfalls vom Ur-Plan übernommen.

#### 4.3 Baugestaltung

Bezüglich der Baugestaltung ergeben sich nur geringfügige Änderungen. Die Festsetzungen zur inneren verkehrsmäßigen Erschließung wurden gestrichen, da die Fahrspuren asphaltiert wurden. Die Festlegung zum Feldweg entfällt, da sie nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung liegt.

#### 4.4 Abstandsflächen, Bauweise

Die Festsetzung des Ur-Plans zur Abstandsflächenregelung wird entsprechend der Dynamisierung der BayBO aktualisiert.

Im Ur-Bebauungsplan ist keine Bauweise festgesetzt. Da die tatsächlich vorhandene Bebauung aber 50 m Länge überschreitet, ist die Bauweise als abweichend anzunehmen. Eine Festsetzung dazu ist nicht erforderlich, in der abweichenden Bauweise darf die Länge der Gebäude über 50 m betragen.

#### 4.5 Erschließung und Verkehr

Das Baugebiet ist bereits erschlossen, die Stellplätze und die Abbiegespuren von der Landshuter Straße (ST 2143) aus erstellt.

Im Änderungsbereich entfallen 21 Stellplätze, da der Erweiterungsbau in Richtung Norden hin erfolgen wird und eine Anpassung des Parkplatzes erforderlich macht. Die vorhandene Fahrspur wird deshalb nach Norden verlegt, die Einkaufswagen-Box versetzt. Es werden zudem 2 Stellplätze für Beeinträchtigte Personen und 2 Stellplätze für Eltern mit Kinderwägen angeboten.

Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze wird nach der neuen, aktualisierten Stellplatzsatzung der Stadt Rottenburg a. d. Laaber mit einem reduzierten Stellplatzschlüssel berechnet. Aufgrund der beabsichtigten Änderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zum 01.10.2025 sowie der Änderung der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) wurde eine Anpassung der Stellplatzverordnung der Stadt an die neue Rechtslage erforderlich.

Es ergeben sich voraussichtlich folgende nachzuweisenden Stellplätze:

gem. Ziffer 3.2 d. Anlage (großfl. Einzelhandelsbetriebe) Verkaufsfläche  $1.260 \text{ m}^2 : 40 \text{ m}^2 = 31,5 \text{ St}$

gem. Ziffer 9.2 d. Anlage (Lagerräume)

$700 \text{ m}^2 : 100 \text{ m}^2 = 7 \text{ St}$

insgesamt nachzuweisende Stellplätze:

39 St

Im Geltungsbereich kann mit 42 vorhandenen Stellplätzen eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen nachgewiesen werden.

Da die Stellplätze als Gesamtstellplätze für alle auf der Parzelle vorhandenen Märkte vermietet sind, wird auch die Anzahl der gesamten zur Verfügung stehenden Stellplätze überprüft. Im Hinblick auf die Gesamtsituation der bereits realisierten Einkaufsmärkte des Ur-Bebauungsplans ergibt sich gemäß vorhandener Verkaufsfläche bzw. Nutz- und Lagerfläche nach den reduzierten Stellplatzschlüssel folgender Stellplatzbedarf:

43 Stellplätze für den nördlichen großflächigen Einzelhandelsbetrieb,

27 Stellplätze für den Drogeriemarkt,

22 Stellplätze für den Bekleidungs-shop

10 Stellplätze für den Non-food-Discounter

sowie 39 Stellplätze für den Lebensmitteldiscounter im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans.

In Summe sind insgesamt 141 Stellplätze nachzuweisen. Der bisher bestehende Parkplatz verfügt derzeit mit 253 Stellplätze über ein überdurchschnittlich großes Stellplatzangebot, welches in der Regel nicht vollständig ausgelastet ist. Zukünftig stehen dann insgesamt 232 Stellplätzen zur Verfügung, also 91 Stellplätze mehr als theoretisch erforderlich.

#### 4.6 Ver- und Entsorgung, Behandlung des Niederschlagswassers

Das Baugebiet ist auch im Hinblick auf die Ver- und Entsorgung bereits erschlossen. Die geringfügige bauliche Ergänzung durch die 1. Änderung des Bebauungsplans erfordert hierzu keine Änderung.

Die Wasserversorgung ist durch das Versorgungsnetz des Wasserzweckverbands – Rottenburger Gruppe gewährleistet. Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge ist hierbei ebenso wie der Brandschutz auch sichergestellt. Die im Zuge der Erschließung erstellte Hauptwasserleitung tangiert den Geltungsbereich und ist in der Planzeichnung als Hinweis durch Planzeichen dargestellt.

Die ordnungsgemäße Entwässerung (Schmutzwasser) ist durch den Anschluss an das städtische Kanalnetz gewährleistet.

Für die Behandlung des Niederschlagswassers erfolgte von der Ingenieurgesellschaft mbH Ferstl ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung (Genehmigungsbescheid vom 22.07.2004, Az. 23-6326-1). Im Ur-Bebauungsplan ist auf der Flur Nummer 444/3 der Nachweis zur Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers in Form eines Beckens, welches als naturnah ausgebildetes Erdbecken in einer Sukzessionsfläche ausgebildet wurde, erbracht. Da die 1. Änderung des Bebauungsplans nur auf bereits versiegelten Flächen realisiert wird, kommen keine zusätzlichen zu versickernden oder abzuleitenden Flächen hinzu. Somit ergibt sich hier kein Änderungsbedarf.

Die Müllabfuhr ist zentral geregelt und erfolgt auf Landkreisebene.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist gesichert und erfolgt durch die Bayernwerk. Die hierzu erstellte Trafostation liegt im Geltungsbereich der 1. Änderung und ist in der Planzeichnung als Symbol dargestellt.

#### **4.7 Grünordnung**

Die grünordnerischen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans beschränken sich im Wesentlichen auf die Erhaltung der bestehenden Bäume sowie die Ersatzpflanzung von 4 kleineren Bäumen, die aufgrund der weggefallenen Stellplätze bzw. Verlegung der Umfahrt entfernt werden müssen.

Die bestehenden Grünflächen zwischen Landshuter Straße und Anlieferung („Grünflächen zur gärtnerischen Gestaltung und Anpflanzung von Bäumen“) sowie zwischen südlicher Gebäudekante und südlicher Geltungsbereichsgrenze („Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung“) werden entsprechend der ursprünglichen Festsetzungen gesichert. Die übrigen Festsetzungen des Ur- Plans gelten grundsätzlich weiter, betreffen aber meist Flächen außerhalb des Geltungsbereichs und werden deshalb nur als Hinweis durch Planzeichen dargestellt.

#### **4.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Artenschutz**

##### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie infolgedessen ein Ausgleichflächennachweis für die 1. Änderung des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

Für das bereits bestehende Baurecht aus dem Ur-Bebauungsplan sind im Ur-Plan Ausgleichsflächen festgesetzt und umgesetzt. Ein Teil der Ausgleichsflächen sind in der Planzeichnung außerhalb des Geltungsbereichs als Hinweis durch Planzeichen ersichtlich. Die Berechnung und der Nachweis der erforderlichen Ausgleichflächen sowie die durchgeführten Maßnahmen sind der Begründung zum Ur-Bebauungsplan zu entnehmen. Zur Sicherung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen wurde von Seiten der Stadt Rottenburg a. d. Laaber mit den Grundstückseigentümern ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

##### Artenschutz

Der Ausgangszustand des Gebiets ist aufgrund der umfangreichen Flächenversiegelung hinsichtlich seiner Strukturausstattung verarmt und weist keine bzw. nur eine sehr untergeordnete Relevanz für Tier- und Pflanzenarten auf. Auf dem Planungsgebiet befinden sich keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung, für das Gebiet sind keine konkreten Vorkommen besonders seltener, geschützter oder relevanter Tier- und Pflanzenarten bekannt und sind auch nicht zu erwarten. Zudem ist kein Abbruch von artenschutzrelevanten Gebäuden (Gebäudebrüter, Fledermäuse etc.) erforderlich. Für die voraussichtliche Rodung von 5 kleinen Bäumen, die in einem schlechten Zustand sind, werden Ersatzpflanzungen vorgenommen. Weiterhin stehen in der unmittelbaren Nachbarschaft innerhalb des Geltungsbereichs des Ur-Bebauungsplans (Ausgleichsflächen, Gehölzflächen zur Eingrünung) ausreichende Ausweichräume zur Verfügung, so dass die bau- und anlagebedingten Auswirkungen als temporär bzw. nur äußerts geringfügig einzustufen sind.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine relevanten Änderungen hinsichtlich des Artenschutzes sowie keine erheblichen, zusätzlichen Beeinträchtigungen für den Artenschutz. Im Hinblick auf die Notwendigkeit der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entsteht keine neue Faktenlage gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Rottenburger Feld“. Da sich die wesentliche Änderung des Bebauungsplans auf die Art der baulichen Nutzung bezieht und die baulichen Veränderungen ausschließlich auf bereits versiegelten Flächen erfolgen, kann auf eine artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet werden.

#### **4.9 Immissionsschutz**

Die Rahmenbedingungen bezüglich des Immissionsschutzes (Verkehrslärm durch angrenzende Landshuter Straße, Gewerbelärm durch östlich angrenzendes Industriegebiet und der bestehenden Gewerbebauten und Gebäude des großflächigen Einzelhandels innerhalb des Ur- Bebauungsplans, Parkverkehr) ändern sich durch die vorliegende Planung nicht.

Durch die Nutzungsänderung und geringfügigen baulichen Erweiterung entstehen keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Aspekte innerhalb des Geltungsbereichs oder in der Umgebung.

Das Plangebiet ist von Flächen der Agrarwirtschaft umgeben. Es ist mit zeitweisen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus deren Nutzung und mit landwirtschaftlichem Verkehr, auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen. Immissionen aus der Bewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis und im Rahmen der Ortsüblichkeit sind auch abends und an Sonn- und Feiertagen zu tolerieren.

Wie bereits unter 1.2 beschrieben bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es ist kein Störfallbetrieb nach der Seveso-Richtlinie III in dem relevanten Untersuchungsbereich vorhanden.

#### 4.10 Bodendenkmalpflege und Bodenschutz

##### Bodendenkmalpflege

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas vom Landesamt für Denkmalpflege sind keine Bodendenkmäler im Plangebiet bekannt. Die Erschließungs- und Bauarbeiten ergaben kein Vorkommen von bodendenkmalrelevanten Funden auf dem bereits bebauten Areal. Da die zusätzliche Bebauung auf Flächen stattfindet, auf denen bereits erhebliche Bodeneingriffe (Baugruben, Bodenaustausch, Verdichtung etc.) erfolgt sind, ist mit Bodendenkmälern nicht zu rechnen. Sollten dennoch Bodendenkmäler bei der Verwirklichung des Bauvorhabens zutage kommen, so unterliegen sie der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

##### Altlasten und Kampfmittel

Altlasten wurden bei der Erschließung des Planungsgebiets nicht angetroffen und sind auch nicht zu erwarten. Sollten bei den Baumaßnahmen dennoch Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das Landratsamt Landshut unverzüglich zu informieren.

Auch wurden bei den Bau- und Erschließungsarbeiten keine Kampfmittel oder Blindgänger angetroffen, so dass ein derartiges Vorkommen für den Geltungsbereich ausgeschlossen werden kann.

##### Bodenschutz

Durch die Realisierung der bestehenden Bebauung, die verkehrliche Erschließung und die Errichtung der Stellplätze wurde das vorhandene Bodengefüge bereits stark verändert (Entfernung des Oberbodens, Unterbau, etc.), so dass der anstehende Boden über keinen natürlichen Bodenaufbau mehr verfügt; eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 ist deshalb nicht erforderlich.

## 5 ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN UNTERSCHIEDE ZUM UR-BEBAUUNGSPLAN

Die folgende Zusammenfassung gibt einen Überblick über die wesentlichen Änderungen in der 1. Änderung des Bebauungsplans gegenüber der Urfassung des Bebauungsplans vom 13.12.2004:

- Änderung der Art der baulichen Nutzung (statt GE => SO<sub>EH</sub>)
- Erhöhung der maximalen Verkaufsfläche
- Änderung der Umfahrung durch Verringerung der Stellplätze
- Planzeichnung mit aktueller digitaler Flurkarte im UTM- Format als Plangrundlage (Urfassung digitale Flurkarte mit Gauß-Krüger-Daten)
- Als wesentliche Festsetzungen bleiben die Baugrenzen, die maximale Wandhöhe, die maximale Anzahl der Geschosse, die Grundflächen- und Geschossflächenzahl und die Höhe des Erdgeschosses (Fertigfußboden) unverändert.
- Hinsichtlich des Artenschutzes und der Umweltauswirkungen ergeben sich keine zusätzlichen relevanten Aspekte durch die 1. Änderung des Bebauungsplans.

Der Hinweis durch Planzeichen (Ziffer C.3) verdeutlicht die Änderungen durch eine vergleichende Plandarstellung des Ur-Bebauungsplans mit der „1. Änderung“.

## 6 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Kartengrundlage für den Bebauungsplan ist die digitale Flurkarte Stand 2025 der Stadt Rottenburg a. d. Laaber, Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung.

Landshut, den 21.07.2025

gez.

Dipl. Ing. Eva Weinzierl  
Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

EGL Entwicklung und Gestaltung  
von Landschaft GmbH  
Neustadt 452  
84028 Landshut

Anlage:           Auswirkungsanalyse für den Umbau sowie die Erweiterung der LIDL-Filiale  
am Standort Rottenburg a. d. Laaber von BBE Handelsberatung GmbH München  
vom Februar 2025

Wissen schafft Zukunft.

# Auswirkungsanalyse

für den Umbau sowie die Erweiterung der LIDL-Filiale  
am Standort Rottenburg a.d. Laaber, Landshuter Straße 88

Auftraggeber:

Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG  
Lehrer-Wirth-Straße 2  
81829 München

Ihre Ansprechpartner:

Markus Wotruba  
(Leiter Standort- und Immobilienberatung)  
Dipl.-Geogr. Andreas Weidmann  
(Projektleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Briener Sr. 33  
80333 München

Tel +49 40 1804106-23  
E-Mail [weidmann@bbe.de](mailto:weidmann@bbe.de)

# Inhaltsverzeichnis

---

|          |   |          |    |                         |    |
|----------|---|----------|----|-------------------------|----|
| <b>1</b> | <b>Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise</b> | <b>2</b> | 10 | Zusammenfassung / Fazit | 46 |
| 2        | Projektplanung  | 5        |    |                         |    |
| 3        | Makro- und Mikrostandort                                | 8        |    |                         |    |
| 4        | Wettbewerbssituation                                    | 14       |    |                         |    |
| 5        | Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial                    | 22       |    |                         |    |
| 6        | Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens | 26       |    |                         |    |
| 7        | Umverteilungseffekte                                    | 30       |    |                         |    |
| 8        | Städtebauliche Bewertung                                | 38       |    |                         |    |
| 9        | Landesplanerische Bewertung                             | 41       |    |                         |    |

# Umbau und Erweiterung des LIDL-Marktes in der Landshuter Str. 88, 84056 Rottenburg a.d. Laaber

## Ausgangssituation



- Die Verkaufsflächendimensionierung der am Standort Landshuter Straße 88 in Rottenburg a.d. Laaber ansässigen LIDL-Filiale soll, infolge des geplanten Umbaus / Modernisierung des Bestandsobjektes, von aktuell rd. 894 m<sup>2</sup> auf zukünftig rd. 1.260 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden.
- Im Zuge des Vorhabens muss der aktuell gültige Bebauungsplan "Rottenburger Feld" aus dem Jahr 2004, der den Standortbereich als Gewerbegebiet einstuft, geändert und angepasst werden.



- Im Einzelhandelskonzept der Stadt Rottenburg a.d. Laaber aus dem Jahr 2016 wird der Standortbereich "Gewerbegebiet an der Landshuter Straße" als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel / Fachmärkte bewertet.
- Zur fachlichen Absicherung ist unter anderem gutachterlich nachzuweisen, dass durch die projektierte Erweiterung der LIDL-Filiale, keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst werden. Zudem ist zu prüfen, ob das Vorhaben mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung (LEP BY 2023) übereinstimmt.



- Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die im weiteren Genehmigungsverfahren als fundierte Entscheidungsgrundlage Verwendung finden kann.

# Datengrundlagen der Untersuchung

## Methodische Vorgehensweise

### Vor-Ort-Recherchen



- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der örtlichen Einzelhandelsstrukturen im Februar 2024



### Erhebung relevanter Anbieter



- Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (v. a. Lebensmittel-Discounter, Super-/ Verbrauchermärkte, Drogeriemärkte, Getränkemärkte) im Untersuchungsgebiet.



### Umsatzschätzung



- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern



### Nutzung sekundärstatistischer Daten



- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE-Marktforschung (z. B. Kaufkraftkennziffern auf Gemeindeebene und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben)
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. Einzelhandelskonzept der Stadt Rottenburg a.d. Laaber 2016).

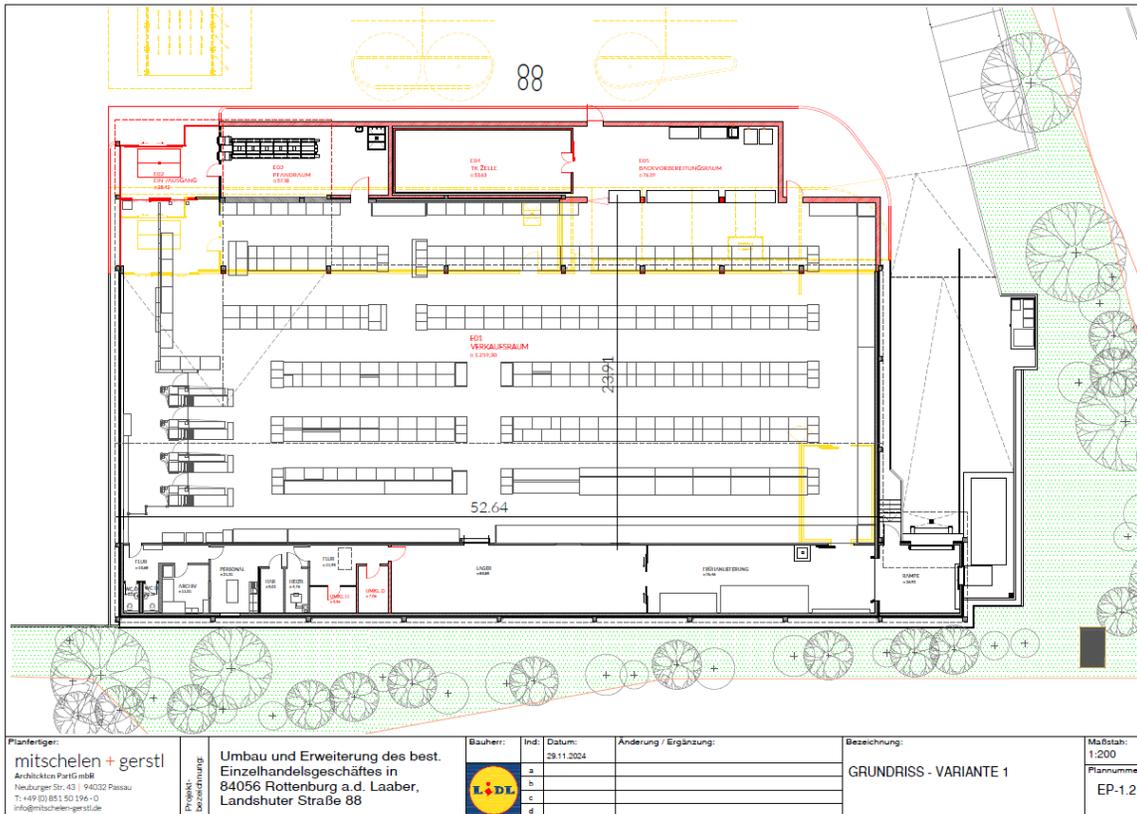
# Inhaltsverzeichnis

---

|          |   |          |    |                         |    |
|----------|---|----------|----|-------------------------|----|
| 1        | Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise        | 2        | 10 | Zusammenfassung / Fazit | 46 |
| <b>2</b> | <b>Projektplanung</b>                                   | <b>5</b> |    |                         |    |
| 3        | Makro- und Mikrostandort                                | 8        |    |                         |    |
| 4        | Wettbewerbssituation                                    | 14       |    |                         |    |
| 5        | Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial                    | 22       |    |                         |    |
| 6        | Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens | 26       |    |                         |    |
| 7        | Umverteilungseffekte                                    | 30       |    |                         |    |
| 8        | Städtebauliche Bewertung                                | 38       |    |                         |    |
| 9        | Landesplanerische Bewertung                             | 41       |    |                         |    |

# Umbau und Erweiterung des LIDL-Marktes

## Projektplanung



- Zur Optimierung der Warenpräsentation (Gangbreiten, Regalierung) sowie internen Logistikkabläufen, wie auch um den gewachsenen Konsumentenansprüchen gerecht zu werden, soll das Bestandsobjekt umgebaut und modernisiert werden.
- Neben einer weiteren Festigung der Marktposition ist vor allem die Steigerung der Rentabilität Grund für die projektierte Filialerweiterung, da durch die Filiale mit einer größeren Verkaufsfläche Transport- und Personalkosten reduziert werden können.



Umbau und Modernisierung der LIDL-Filiale sowie Verkaufsflächenerweiterung von derzeit rd. 894 m<sup>2</sup> auf rd. 1.260 m<sup>2</sup>

- Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Landshuter Straße. Insgesamt stehen am Standortbereich 232 Pkw-Stellplätze zur Verfügung.

# Gründe für die Erweiterung: Übersichtliche Warenpräsentation, kundenfreundlicher Wareneingang

## Projektplanung



- Die Discountmärkte decken einen deutlich umfassenderen Teil der Nachfrage im Bereich der wohnungsnahen Grundversorgung ab.
- Der Ladenbau der LIDL-Filialen ist z.T. individuell gestaltet und richtet sich nach den städtebaulichen Gegebenheiten im Standortumfeld.



- Die Frischeartikel (Obst und Gemüse, Backwaren und Fleisch- und Wurstwaren) nehmen im Sortimentsangebot des Discounters eine wesentlich größere Bedeutung ein als in früheren Filialkonzepten
- Im Bereich der Tiefkühlartikel und im Drogeriewarenangebot werden Sortimentsabrundungen vorgenommen, die sich auf den Verkaufsflächenbedarf auswirken.
- Flächenbezogene Ergänzungen des Sortiments außerhalb des nahversorgungsrelevanten Bereiches sind nicht vorgesehen.



- Die Regalierung wird in der Höhe und der Form verändert, so dass bei einem unveränderten Standardsortiment sowohl eine größere Fläche zur Aufstellung der Ware benötigt wird als auch die Gangbreiten aufgeweitet werden sollen, um dem Kunden den Wareneingang zu erleichtern.

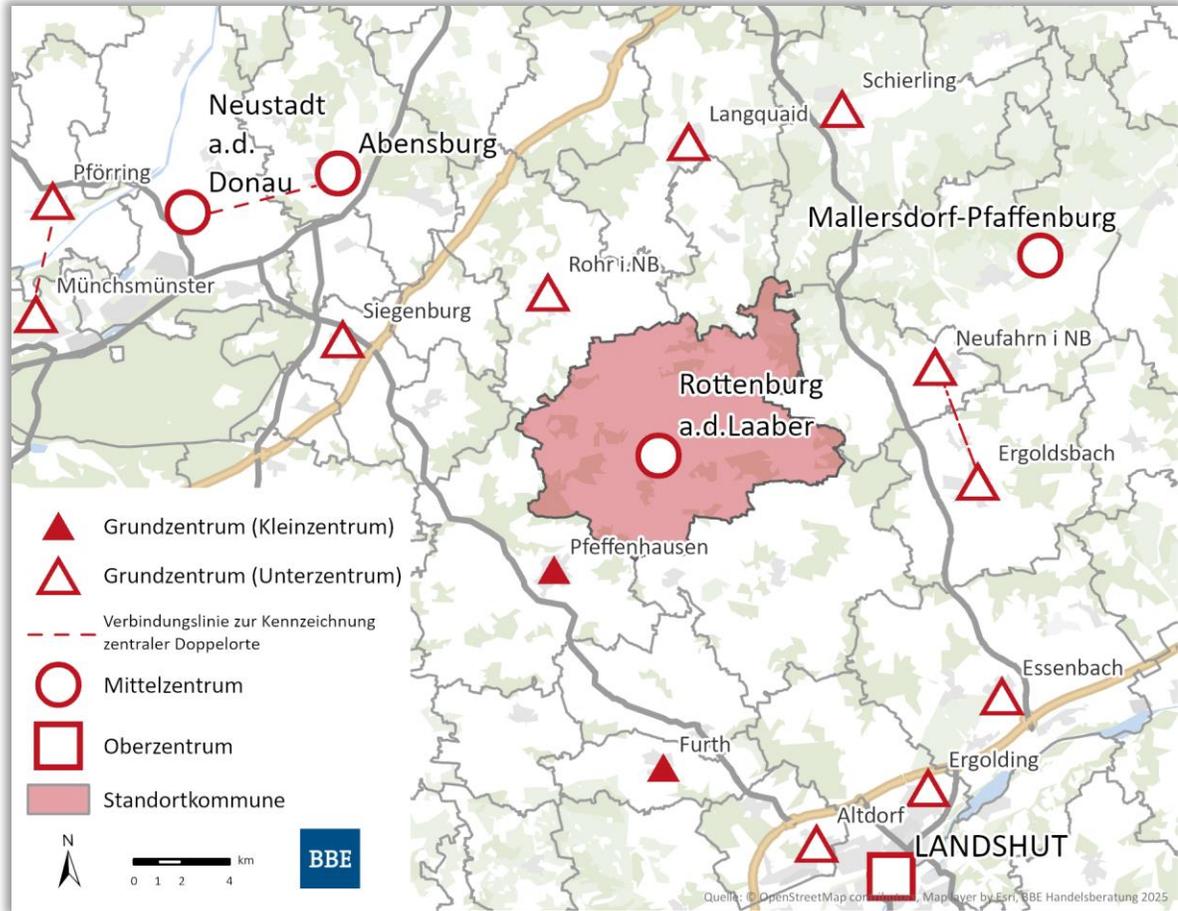
# Inhaltsverzeichnis

---

|          |   |          |    |                         |    |
|----------|---|----------|----|-------------------------|----|
| 1        | Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise        | 2        | 10 | Zusammenfassung / Fazit | 46 |
| 2        | Projektplanung  | 5        |    |                         |    |
| <b>3</b> | <b>Makro- und Mikrostandort</b>                         | <b>8</b> |    |                         |    |
| 4        | Wettbewerbssituation                                    | 14       |    |                         |    |
| 5        | Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial                    | 22       |    |                         |    |
| 6        | Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens | 26       |    |                         |    |
| 7        | Umverteilungseffekte                                    | 30       |    |                         |    |
| 8        | Städtebauliche Bewertung                                | 38       |    |                         |    |
| 9        | Landesplanerische Bewertung                             | 41       |    |                         |    |

# Rottenburg a.d. Laaber ist Mittelzentrum im Landkreis Landshut

## Makrolage



- Die Stadt Rottenburg a.d. Laaber liegt im Landkreis Landshut im Regierungsbezirk Niederbayern. Die Stadt befindet sich in einer überwiegend ländlich geprägten Region. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Landshut, die sich rd. 25 km südöstlich von Rottenburg a.d. Laaber befindet.
- Die Stadt Rottenburg a.d. Laaber ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.
- Neben der Kernstadt gehören der Großgemeinde die Ortsteile Högl Dorf, Inkofen, Münster, Niedereulenbach, Oberotterbach, Oberhatzkofen, Oberroning, Pattendorf und Pfeffendorf an, die vormals selbstständige Gemeinden waren
- Das Stadtgebiet wird von der Bundesstraße 299 im Westen sowie der Bundesstraße 15n im Osten flankiert, die beide über Staatstraßen gut erreichbar sind. Darüber hinaus befindet sich die A 93 (München-Regensburg) rd. 16 km nördlich sowie die A 92 (München-Deggendorf) rd. 20 km südlich. Rottenburg a.d. Laaber ist zudem über die Regionalbus Ostbayern GmbH mit dem ÖPNV erreichbar. Über einen eigenen Bahnanschluss verfügt das Mittelzentrum nicht.

# Positive Bevölkerungsentwicklung sowie niedrige Arbeitslosenquote

## Strukturdaten des Makrostandortes

| Strukturdaten   | Rottenburg a.d.Laab, St | Landshut, Landkreis | Bayern         | Deutschland  |
|---|-------------------------|---------------------|----------------|--------------|
| Zentralörtliche Funktion  | Mittelzentrum           | -                   | -              | .            |
| Einwohner <sup>1)</sup>   |                         |                     |                |              |
| 01.01.2023  | 8.533                   | 164.773             | 13.369.393     | 84.358.845   |
| 01.01.2017  | 7.924                   | 155.442             | 12.930.751     | 82.526.522   |
| Veränderung ggü. 2017 in %  | <b>1</b> 7,7            | 6,0                 | 3,4            | 2,2          |
| Durchschnittliche Haushaltsgröße                                  | 2,3                     | 2,3                 | 2,1            | 2,0          |
| Bevölkerungsprognose 2023-2035 in % <sup>2)</sup>                 | .                       | <b>1</b> 8,8        | 0,8            | -1,7         |
| Arbeitslosenquote in %<br>(Jahresdurchschnitt 2023) <sup>3)</sup> | <b>2</b> 2,0            | 2,8                 | 3,4            | <b>2</b> 5,7 |
| Pendler <sup>4)</sup>   |                         |                     |                |              |
| Einpendler (Juli 2023)  | 1.603                   | 22.095              | 438.355        | .            |
| Auspendler (Juli 2023)  | 2.595                   | 42.421              | 351.669        | .            |
| Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte                         | 2.823                   | 53.672              | 5.925.202      | 33.800.611   |
| Beschäftigtenzentralität  | 82,6                    | 81,3                | 110,6          | 100,0        |
| Einzelhandelskaufkraft 2024 (in €/Kopf) <sup>5)</sup>             | 7.489                   | 7.814               | 8.012          | 7.547        |
| Einzelhandelskaufkraft 2024 (Index) <sup>5)</sup>                 | <b>3</b> 99,2           | 103,5               | <b>3</b> 106,2 | 100,0        |
| Einzelhandelszentralität <sup>5)</sup>                            | .                       | 73,1                | 101,3          | 100,0        |

- 1** Die Stadt Rottenburg a.d. Laaber konnte in den vergangenen 5 Jahren ein deutliches Bevölkerungswachstum (+7,7 %) verzeichnen. Für den LK Landshut wird ein weiteres deutliches Bevölkerungswachstum (+8,8 %) erwartet
- 2** Die Arbeitslosenquote in der Stadt rangiert mit rd. 2,0 % deutlich unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt. Das Pendlersaldo fällt mit -992 Personen leicht negativ aus.
- 3** Der einzelhandelsrelevante Kaufkraft-Index der Stadt rangiert mit einem Wert von 99,2 unter dem Bundesdurchschnitt (100).

1) Gemäß Statistischen Berichten der jeweiligen Statistischen Landesämter sowie gemäß Auskunft des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden.

2) Die Angaben zur künftigen Entwicklung der Bevölkerung beziehen sich auf den jeweiligen Kreis/kreisfreie Stadt und wurden den Prognosen der jeweiligen Statistischen Landesämter (Statistisches Landesamt Bayern) entnommen; auf dieser Grundlage wurden die dargestellten Veränderungsdaten berechnet. Bezugsjahr: 2023.

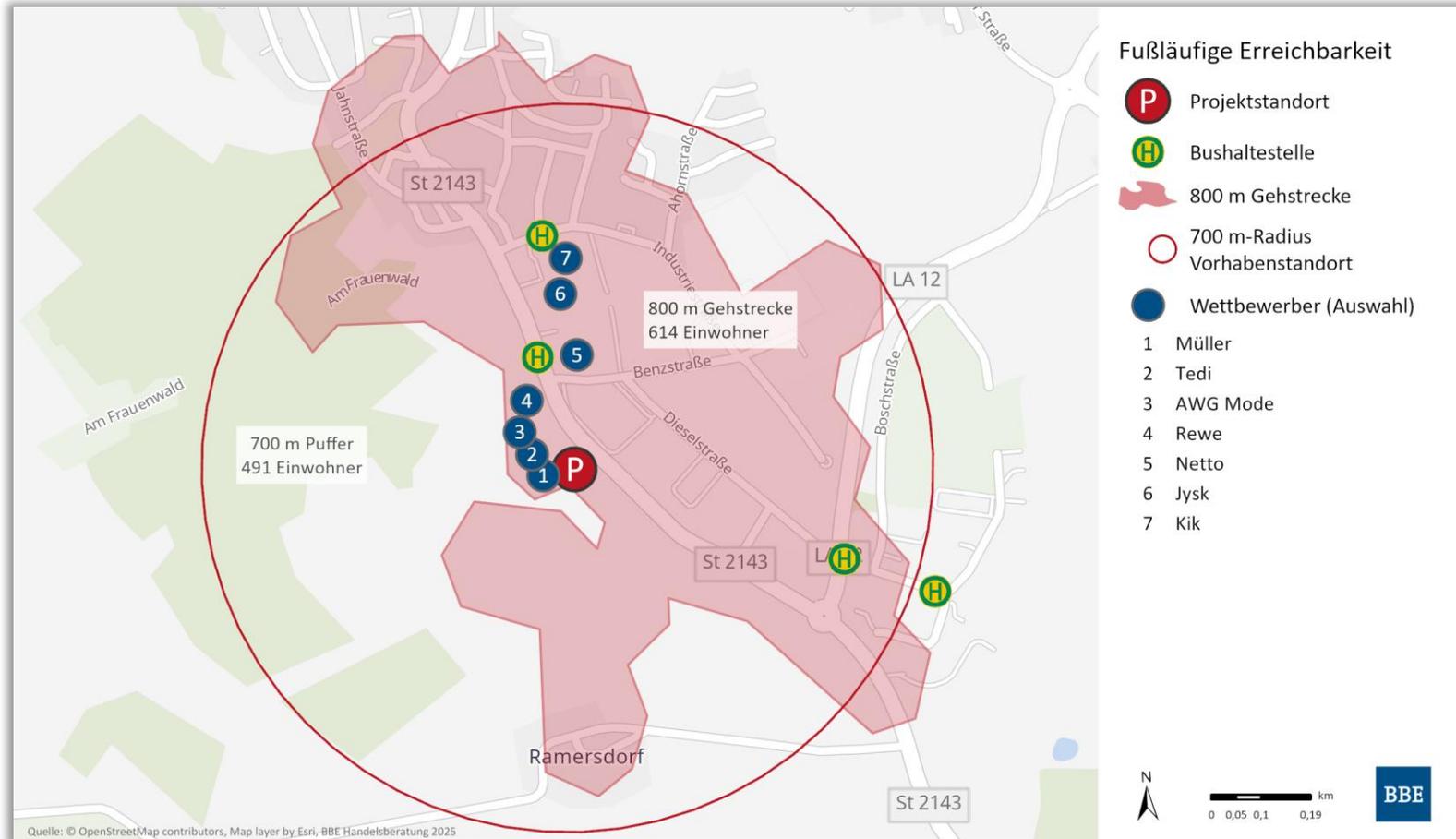
3) Gemäß Auskunft der Bundesagentur für Arbeit in Nürnberg (alle zivilen Erwerbspersonen insgesamt) und Statistik Nord. Für kreisangehörige Städte/ Gemeinden werden keine Arbeitslosenquoten veröffentlicht; ersatzweise werden die Arbeitslosenquoten des Kreises herangezogen. Stand: 2023

4) Gemäß Auskunft der Bundesagentur für Arbeit in Nürnberg; Arbeitsmarkt in Zahlen auf Gemeinde-, Kreis und Bundesebene; Stand: 30.06.2023

5) BBE|CIMA|MB-Research Einzelhandelskaufkraft, eigene Berechnung mithilfe von statistisch gemittelten Werten (gewichtete Mittelwerte).

# Städtebauliche Randlage mit anteilig fußläufiger Wohnbebauung sowie fußläufiger ÖPNV-Anbindung

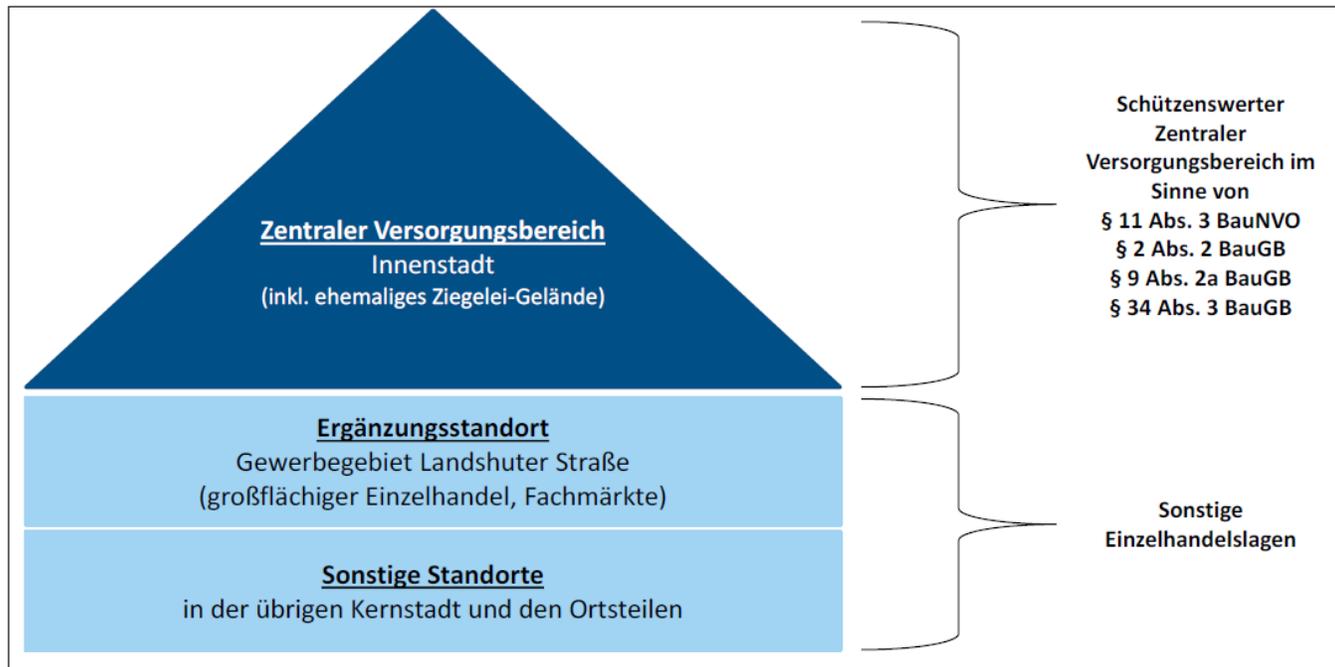
## Mikrostandort



- Der Projektstandort befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Rottenburg a.d. Laaber in einer Gewerbegebietslage.
- Der Standortbereich ist durch großflächige Einzelhandelsfachmärkte (u.a. Rewe, AWG, Tedi, Müller) vorgeprägt.
- Die straßenverkehrliche Anbindung erfolgt via Landshuter Straße. Die nächstgelegene ÖPNV-Anbindung befindet sich in fußläufiger Entfernung (Bushaltestelle Landshuter Str./Benzstr.). Der beidseitig ausgebaute Fuß- und Fahrradweg entlang der Landshuter Straße ermöglicht gute Erreichbarkeit aus dem Stadtzentrum.
- Bei der Ermittlung des fußläufigen Nahbereiches wird der im Einzelhandelserlass genannte maximale fußläufige Radius von 700 m als Orientierungsgröße zugrunde gelegt. Der Nahbereich der LIDL-Filiale umfasst somit die südlichen Wohngebiete des Siedlungskerns mit knapp 500 Einwohnern.
- In Summe handelt es sich um eine tradierte Einkaufslage mit großflächiger Vorprägung sowie einem fußläufigen Nahpotenzial und ÖPNV-Anbindung.

# Projektstandort ist als Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel eingestuft

## Einzelhandelskonzept der Stadt Rottenburg a.d. Laaber 2016



Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Rottenburg a.d. Laaber, 2016, S. 34

- Das Einzelhandelskonzept der Stadt Rottenburg a.d. Laaber (BBE Handelsberatung) aus dem Jahr 2016 stuft den Standortbereich der LIDL-Filiale im Gewerbegebiet an der Landshuter Straße als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel ein.
- Auf der Seite 35 spricht sich das Einzelhandelskonzept für den weitestgehend Erhalt des aktuellen Angebotes im Gewerbegebiet Landshuter Straße aus. Umstrukturierungen und Modernisierungen sind möglich, jedoch sollten keine neuen Flächen/ Grundstücke für Einzelhandel ausgewiesen werden.
- Am Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Landshuter Straße sind daher Erweiterungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten auf den bestehenden Flächen/Grundstücken grundsätzlich möglich (Einzelhandelskonzept der Stadt Rottenburg a.d. Laaber, S. 42).
- Darüber hinaus wird im Einzelhandelskonzept auf Seite 31 für die Betriebsform eines Lebensmittel-Discounters eine zulässige Verkaufsflächengröße (Ansiedlungsspielraum) von rd. 1.429 m<sup>2</sup> abgeleitet.

# Mikrostandort

## Fotodokumentation



# Inhaltsverzeichnis

---

|          |   |           |    |                         |    |
|----------|---|-----------|----|-------------------------|----|
| 1        | Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise        | 2         | 10 | Zusammenfassung / Fazit | 46 |
| 2        | Projektplanung  | 5         |    |                         |    |
| 3        | Makro- und Mikrostandort                                | 8         |    |                         |    |
| <b>4</b> | <b>Wettbewerbssituation</b>                             | <b>14</b> |    |                         |    |
| 5        | Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial                    | 22        |    |                         |    |
| 6        | Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens | 26        |    |                         |    |
| 7        | Umverteilungseffekte                                    | 30        |    |                         |    |
| 8        | Städtebauliche Bewertung                                | 38        |    |                         |    |
| 9        | Landesplanerische Bewertung                             | 41        |    |                         |    |

# Lebensmitteldiscounter und -Supermärkte als wesentliche Wettbewerber

## Wettbewerbssituation



**Netto**  
Marken-Discount



**REWE**

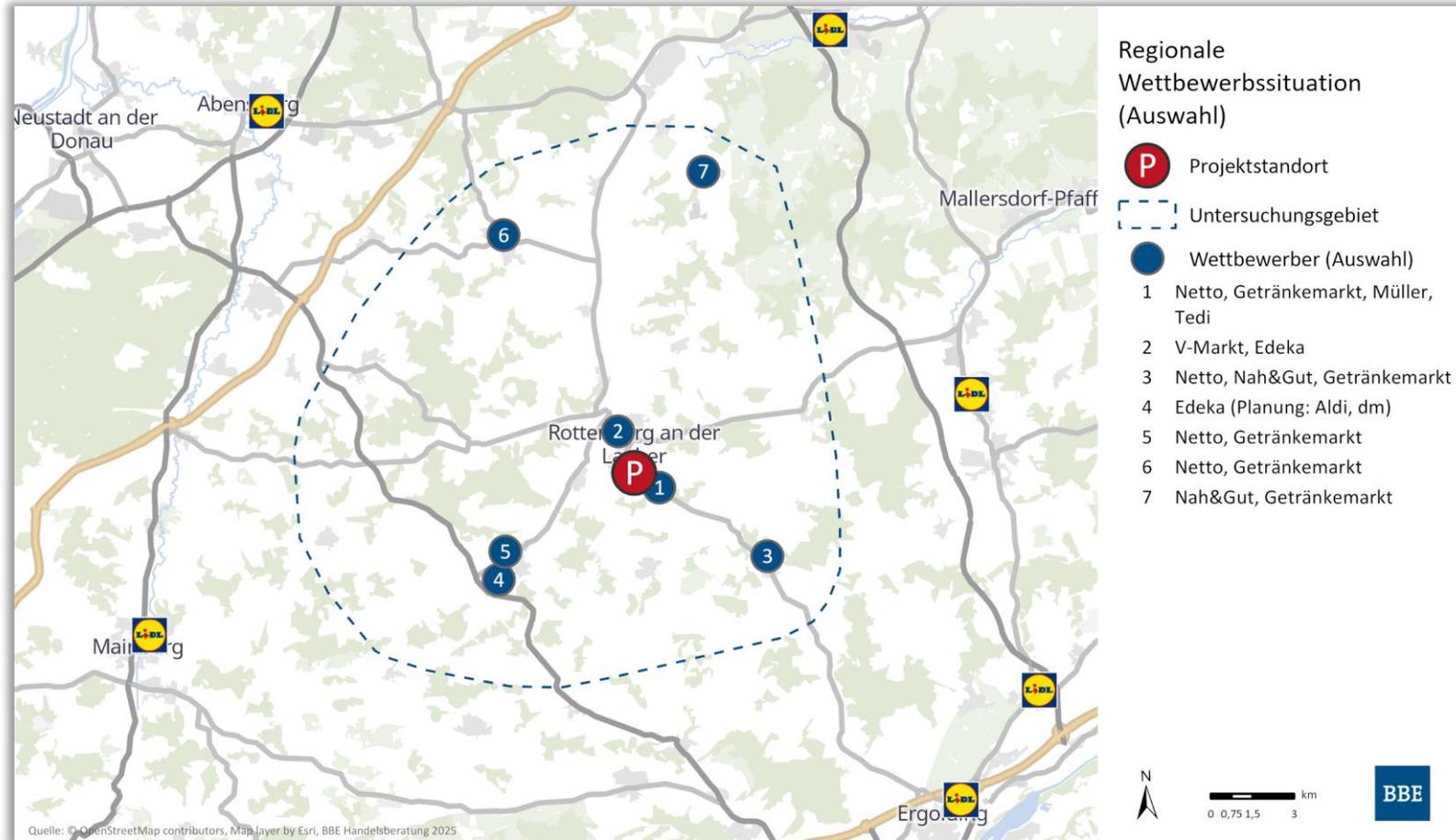
**V-MARKT**



- Die Wettbewerbsbetrachtung konzentriert sich auf die strukturprägenden Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriebedarf im Untersuchungsraum.
- Zu den Wettbewerbern zählen vorwiegend die Lebensmitteldiscounter und -Supermärkte sowie Drogerie- und Getränkefachmärkte. Diese weisen eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben auf und dienen dem Versorgungseinkauf.
- Das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z. B. Obst- und Gemüsehandel) bzw. der sonstige Fachhandel sowie Biofachmärkte stehen – maßgeblich aufgrund einer anderen Angebotsausrichtung bzw. Kundenansprache – nur untergeordnet im Wettbewerb mit dem Planvorhaben.
- Gleichwohl werden die kleinteiligen Lebensmittelgeschäfte und Ladenhandwerksbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen in die Wettbewerbsbetrachtung einbezogen.

# Stadtgebiet von Rottenburg a.d. Laaber sowie angrenzende Kommunen als Untersuchungsgebiet

## Regionale Wettbewerbssituation im Überblick



- Der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand für den (regelmäßigen) Einkauf nahversorgungsrelevanter Sortimente ist stark begrenzt.
- Vor diesem Hintergrund konzentriert sich die Wettbewerbsbetrachtung auf die relevanten Angebotsstrukturen in der Stadt Rottenburg a.d. Laaber sowie den unmittelbar angrenzenden Kommunen.
- Darüber hinaus wird der maßgebliche Untersuchungsraum auch durch die räumliche Verteilung der system- und betriebsgleichen LIDL-Standorte definiert.
- Dabei setzen die LIDL-Filialstandorte in Abensberg und Schierling der räumlichen Ausstrahlungskraft des LIDL-Standes in Rottenburg a.d. Laaber in Richtung Norden Grenzen, in östlicher Richtung der Filialstandort in Ergoldsbach, in südlicher Richtung die Filialstandorte in Landshut und in westlicher Richtung der Filialstandort in Mainburg.

# Innenstadt von Rottenburg a.d. Laaber

## Wettbewerbssituation – Innenstadt



## Zentraler Versorgungsbereich Rottenburg a.d. Laaber V-Markt, Ladenhandwerk

- Der zentrale Versorgungsbereich von Rottenburg a.d. Laaber beginnt im Norden auf Höhe des ehemaligen Bahnhofs. Östlich des Busbahnhofs, auf dem ehemaligen Ziegelei-Gelände, befindet sich mit dem Verbrauchermarkt V-Markt der größte innerstädtische Ankermieter. Unmittelbar südlich des Busbahnhofs ist auf den Getränkemarkt Hausler sowie eine Bäckerei hinzuweisen.
- Weiter südlich, entlang der Max-von-Müller-Straße befinden sich eine Metzgerei sowie der Regionalladen Paralei.
- Im Osten reicht der zentrale Versorgungsbereich bis zum Beginn der Neufahrner Straße und umfasst noch das Rathausgelände. Hier enden die zentrentypischen Strukturen und es folgt mehrheitlich Wohnbebauung.
- Nach Süden beinhaltet der zentrale Versorgungsbereich die kleinteiligen innenstadttypischen Strukturen entlang der Kirchstraße und Marktstraße. In diesem Bereich ist auf drei weitere Metzgereien hinzuweisen.
- Wettbewerber:** V-Markt (rd. 3.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Getränkemarkt, Ladenhandwerk, Regionalprodukte
- Moderate Wettbewerbsrelevanz** der projektrelevanten Anbieter



# Sonstiges Stadtgebiet von Rottenburg a.d. Laaber

## Wettbewerbssituation



### Gewerbegebiet Landshuter Straße

#### Netto, Rewe, Müller, Getränke Hörl

- In südlicher Stadtrandlage, entlang der Landshuter Straße, befindet sich ein Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel in Gewerbegebietslage.
- Neben zahlreichen Einzelhandelsfachmärkten (u.a. KiK, Jysk, Happy Schuh, AWG) ist in diesem Bereich auf einen Rewe-Markt (rd. 1.450 m<sup>2</sup>), Netto-Markt (rd. 750 m<sup>2</sup>), Müller Drogeriemarkt (rd. 800 m<sup>2</sup>), Getränkefachmarkt (rd. 450 m<sup>2</sup>) sowie Tedi Sonderpostenmarkt (rd. 600 m<sup>2</sup>) hinzuweisen. Der aktuell noch ansässige Anbieter Aldi wird zum Jahresende seinen Standort in die Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg verlagern.
- Hohe Wettbewerbsrelevanz zum Projektvorhaben, aufgrund der z.T. systemgleichen Betriebstypen sowie der räumlichen Nähe.



### Solitärstandorte

#### Edeka Supermarkt, Edeka Getränkemarkt

- Im nördlichen Stadtgebiet von Rottenburg a.d. Laaber befindet sich ein Edeka Supermarkt zzgl. Bäckerei nebst einem Edeka Getränkemarkt.
- Der bereits langjährig etablierte Markt wurde im Jahr 2021 komplett neu gebaut und umfasst mit dem arrondierenden Getränkemarkt eine Verkaufsfläche von rd. 2.150 m<sup>2</sup>.
- Eingeschränkte Wettbewerbsrelevanz zum Projektvorhaben LIDL.

# Marktgemeinde Peffenhausen

## Wettbewerbssituation



### Ortskern

#### Netto, Getränke Fleischmann, Ladenhandwerk

- Die Marktgemeinde Peffenhausen (rd. 5.200 EW) befindet sich rd. 8 km südwestlich von Rottenburg a.d. Laaber.
- Im Ortskern bzw. zentralen Siedlungsgebiet der Marktgemeinde befinden sich ein Netto Markendiscouter (rd. 750 m<sup>2</sup>) sowie ein arrondierender Getränkefachmarkt (rd. 450 m<sup>2</sup>).
- Im historischen Ortszentrum rund um den Kirchplatz befinden sich Ladenhandwerksbetriebe (2x Metzger, 2x Bäcker).
- Geringe Wettbewerbsrelevanz zum Projektvorhaben.



### Sondergebiet Peffenhausen-Süd

#### Edeka, Planung Aldi und dm

- Im südlichen Gemeindegebiet befindet sich eine Gewerbegebietslage mit einem Sondergebiet.
- In diesem Bereich agiert derzeit ein modern aufgestellter Edeka-Markt (rd. 1.550 m<sup>2</sup>).
- Unmittelbar vis-à-vis des Edeka-Marktes entsteht in absehbarer Zeit ein Aldi Lebensmitteldiscouter (rd. 1.200 m<sup>2</sup>) sowie ein dm Drogeriemarkt (rd. 700 m<sup>2</sup>). Das Bauleitverfahren hierzu ist bereits abgeschlossen. Baubeginn voraussichtlich noch im Jahr 2025.
- Hohe Wettbewerbsrelevanz, da zum einen geringe Entfernung zum Projektstandort in Rottenburg a.d. Laaber und zum anderen leistungsstarker Nahversorgungsbesatz, zumal Aldi den Standort Rottenburg a.d. Laaber verlässt.

# Sonstiger Untersuchungsraum

## Wettbewerbssituation

### Gemeinde Hohenthann

#### Netto, Nah & Gut, Getränkemarkt

- Die Gemeinde Hohenthann (rd. 4.250 EW) befindet sich rd. 7,5 km südöstlich von Rottenburg a.d. Laaber und gehört zum Nahbereich des Mittelzentrums.
- Im Ortszentrum der Gemeinde befinden sich eine Metzgerei sowie ein kleinflächiger Nah & Gut Lebensmittelmarkt (rd. 80 m<sup>2</sup>).
- Am nördlichen Ortsrand ist auf einen modernen Netto Markendiscouter mit rd. 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hinzuweisen, am südlichen Ortsausgang befindet sich der Getränkemarkt Fleischmann (rd. 300 m<sup>2</sup>). Im Gemeindeteil Schmatzhausen ist auf einen Dorfladen (rd. 150 m<sup>2</sup>) hinzuweisen.
- Insgesamt geringe Wettbewerbsrelevanz, da die Anbieter in erster Linie auf die wohnortnahe Grundversorgung der Gemeinde ausgerichtet sind.

### Markt Rohr in Niederbayern

#### Netto, Getränkemarkt

- Der Markt Rohr in Niederbayern (rd. 3.300 EW) befindet sich rd. 11 km nordwestlich des Mittelzentrums Rottenburg a.d. Laaber
- Im Umfeld des Ortszentrums haben sich ein Netto Markendiscouter (rd. 900 m<sup>2</sup>) sowie mehrere Ladenhandwerksbetriebe (Metzgerei, 2x Bäckerei) angesiedelt. Darüber hinaus ist auf den Getränkemarkt des Brauereigasthofes Sixt hinzuweisen.
- Keine Wettbewerbsrelevanz, da die Anbieter nahezu ausschließlich der wohnortnahen Grundversorgung der Marktgemeinde dienen und über keine weitere räumliche Ausstrahlungskraft verfügen.

### Gemeinde Herrngiersdorf

#### Nah & Gut, Getränkemarkt

- Die Gemeinde Herrngiersdorf (knapp 1.400 EW) befindet sich rd. 15 km nordöstlich der Stadt Rottenburg a.d. Laaber.
- Die Gemeinde verfügt über einen kleinflächigen Nah & Gut Lebensmittelmarkt (rd. 100 m<sup>2</sup>) sowie einen kleinen Getränkemarkt (rd. 150 m<sup>2</sup>).
- Keine Wettbewerbsrelevanz, da die Anbieter ausschließlich auf die wohnortnahe Grundversorgung in der Gemeinde ausgerichtet sind und keine weitere räumliche Ausstrahlungskraft aufweisen.

# Leistungskennziffern im Untersuchungsraum

## Verkaufsflächen und Umsätze in den untersuchungsrelevanten Standortbereichen

| Standortkategorie und Hauptwettbewerber   | Verkaufs-<br>fläche <sup>1</sup> | Umsatz <sup>1</sup><br><br>in Mio. € |
|---|----------------------------------|--------------------------------------|
| Stadt Rottenburg a.d. Laaber Innenstadt (ZVB)<br><i>u.a. V-Markt, Getränke Hausler, Puralei,<br/>Ladenhandwerk</i>    | 2.410                            | 12,8                                 |
| Gewerbegebiet Landshuter Straße<br><i>u.a. Netto, Rewe, Getränke Hörl, Müller, Tedi</i><br>(ohne Aldi Bestandsobjekt) | 3.080                            | 14,3                                 |
| Sonstiges Stadtgebiet<br><i>Edeka Supermarkt zzgl. Getränkemarkt</i>  | 2.020                            | 9,3                                  |
| <b>Stadt Rottenburg a.d. Laaber Gesamt</b>  | <b>7.510</b>                     | <b>36,4</b>                          |
| Pfeffendorf Ortszentrum/zentrales Siedlungsgebiet<br><i>u.a. Netto, Getränke Fleischmann, Ladenhandwerk</i>           | 1.290                            | 5,9                                  |
| Pfeffendorf sonstiges Gemeindegebiet<br><i>u.a. Edeka, Planung Aldi und dm</i>  | 3.370                            | 20,4                                 |
| <b>Marktgemeinde Pfeffenhausen Gesamt</b>   | <b>4.660</b>                     | <b>26,3</b>                          |
| <b>Gemeinde Hohenthann</b><br><i>u.a. Netto, Getränke Fleischmann, Nah &amp; Gut,<br/>Dorfladen Schmatzhausen</i>     | 1.460                            | 7,0                                  |
| <b>Marktgemeinde Rohr in Niederbayern</b><br><i>u.a. Netto, Getränkemarkt Sixt</i>                                    | 1.350                            | 6,4                                  |
| <b>Gemeinde Herrngiersdorf</b><br><i>u.a. Nah &amp; Gut, Getränkemarkt Hausler</i>                                    | 250                              | 0,7                                  |
| <b>Untersuchungsgebiet gesamt</b>   | <b>15.230</b>                    | <b>76,8</b>                          |

<sup>1</sup> nur nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren)  
BBE Handelsberatung 2025; Rundungsdifferenzen möglich

# Inhaltsverzeichnis

---

|          |   |           |    |                         |    |
|----------|---|-----------|----|-------------------------|----|
| 1        | Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise        | 2         | 10 | Zusammenfassung / Fazit | 46 |
| 2        | Projektplanung  | 5         |    |                         |    |
| 3        | Makro- und Mikrostandort                                | 8         |    |                         |    |
| 4        | Wettbewerbssituation                                    | 14        |    |                         |    |
| <b>5</b> | <b>Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial</b>             | <b>22</b> |    |                         |    |
| 6        | Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens | 26        |    |                         |    |
| 7        | Umverteilungseffekte                                    | 30        |    |                         |    |
| 8        | Städtebauliche Bewertung                                | 38        |    |                         |    |
| 9        | Landesplanerische Bewertung                             | 41        |    |                         |    |

# Angebotsattraktivität und Distanzen bestimmen die Einkaufsorientierung

## Einzugsgebiet des Planvorhabens

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit den Teilraum dar, in dem die Ansiedlungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernehmen werden.

**Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung sind grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:**

1

die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,

2

der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,

3

die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,

4

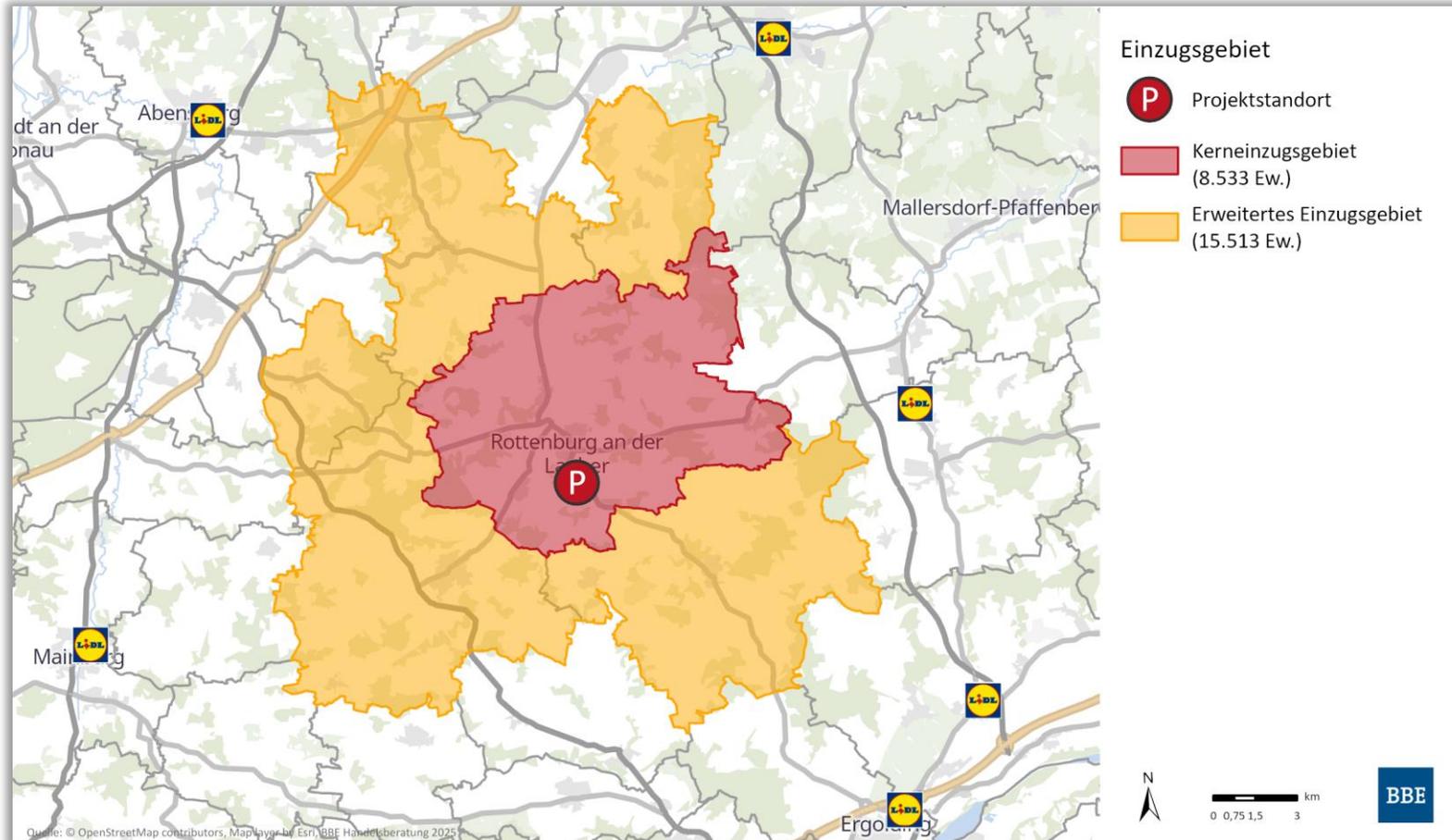
die Attraktivität der Projektvorhaben, die u.a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,

5

die Qualität des Projektstandortes, die u.a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie ggf. aus Agglomerationseffekten resultiert.

# System- und betreibergleicher Wettbewerb definieren das Einzugsgebiet

## Perspektivisches Einzugsgebiet des Planvorhabens



- Ein Einzugsgebiet ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes stammt. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb des eigentlichen Einzugsgebietes erwartet werden.
- Zone 1:** Das Kerneinzugsgebiet des projektierten LIDL-Marktes umfasst das Stadtgebiet von Rottenburg a.d. Laaber mit rd. 8.500 Einwohnern.
- Zone 2:** Das erweiterte Einzugsgebiet umfasst die Kommunen Hohenthann, Pfeffenhausen, Wildenberg, Rohr in Niederbayern sowie Herrngiersdorf. In diesem Bereich leben rd. 15.500 Personen.
- In Summe verfügt das perspektivische **Einzugsgebiet** aus gutachterlicher Sicht damit über eine **Einwohnerplattform von 24.056 Einwohnern**.

# Projektspezifisches Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet liegt bei rd. 80,4 Mio. Euro p.a.

## Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet



- Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 3.388 Euro für nahversorgungsrelevante Sortimente, wovon rd. 2.999 Euro auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen und rd. 389 Euro auf Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, gewichtet mit der stadtspezifischen Kaufkraftkennziffer.



- Die Kennziffer stellt unabhängig von der Stadtgröße das Verhältnis des in der Stadt Rottenburg a.d. Laaber verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht
- Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer liegt in der Stadt Rottenburg a.d. Laaber bei 99,2 und somit marginal unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).
- Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus, sind aufgrund der Gesamtbedeutung des Standortes Rottenburg a.d. Laaber zudem Kaufkraftzuflüsse (z. B. durch Berufspendler, Durchfahrende, Touristen u. ä.) zu erwarten. Im weiteren Verlauf der Untersuchung werden diese Streuumsätze als sog. „diffuse Umsatzzuflüsse“ berücksichtigt.

| Bereich                             | Einwohner<br>absolut | Nahversorgungsrelevante<br>Kaufkraft<br>in Mio. € |
|-------------------------------------|----------------------|---|
| Zone I = Kerneinzugsgebiet          | 8.533                | 28,2  |
| Zone II = Erweitertes Einzugsgebiet | 15.513               | 52,2  |
| <b>Gesamt</b>                       | <b>24.046</b>        | <b>80,4</b>                                       |

Quelle: BBE Handelsberatung 2025, Einwohnerzahlen nach Straßenabschnitten GfK (2024), IFH-pro-Kopf-Ausgaben/MBR-Kaufkraftkennziffern (2024)

# Inhaltsverzeichnis

---

|          |  |           |    |                         |    |
|----------|--|-----------|----|-------------------------|----|
| 1        | Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise             | 2         | 10 | Zusammenfassung / Fazit | 46 |
| 2        | Projektplanung   | 5         |    |                         |    |
| 3        | Makro- und Mikrostandort                                     | 8         |    |                         |    |
| 4        | Wettbewerbssituation   | 14        |    |                         |    |
| 5        | Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial                         | 22        |    |                         |    |
| <b>6</b> | <b>Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens</b> | <b>26</b> |    |                         |    |
| 7        | Umverteilungseffekte   | 30        |    |                         |    |
| 8        | Städtebauliche Bewertung                                     | 38        |    |                         |    |
| 9        | Landesplanerische Bewertung                                  | 41        |    |                         |    |

# Der Umbau/Erweiterung der LIDL-Filiale führt zur einer Attraktivitätssteigerung und einem Mehrumsatz

## Die Umsatzleistung der LIDL-Bestandsfiliale

- Die Abschätzung der durch das Einzelhandelsvorhaben zu erwartende Umsätze bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzumlenkungen und der damit verbundenen möglichen städtebaulichen Auswirkungen.
- Die Umsatzerwartung des Vorhabens hängt zunächst von der Betriebsform und Marktbedeutung, Verkaufsflächengröße und Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität.
- Für das Vorhaben sind diesbezüglich folgende Faktoren zu berücksichtigen:
  - Die LIDL-Filiale am Standort Landshuter Straße 88 agiert derzeit auf einer Verkaufsfläche von 894 m<sup>2</sup>. Nach erfolgtem Umbau sowie Erweiterung beträgt die Verkaufsfläche zukünftig rd. 1.260 m<sup>2</sup>.
  - Discounter der neusten Generation verfügen in der Regel über eine Verkaufsfläche zwischen 1.200 m<sup>2</sup> bis rd. 1.500 m<sup>2</sup>. In Rottenburg a.d. Laaber wird eine Verkaufsfläche von rd. 1.260 m<sup>2</sup> angestrebt - eine Größenordnung, die sich im Hinblick auf ihre Dimensionierung im unteren Bereich moderner Lebensmittel-Discounter bewegt.
  - Unter der Berücksichtigung der standort-, potenzial- sowie wettbewerbsseitigen Rahmenbedingungen legen die Gutachter für den **LIDL-Bestandsmarkt** ein Brutto-Umsatzvolumen von derzeit rd. 5,6 Mio. Euro p.a. fest. Davon entfallen rd. 5,1 Mio. Euro auf die periodischen Bedarfsgüter und rd. 0,5 Mio. Euro auf die aperiodischen Randsortimente /Aktionswaren des Discounters. Dies entspricht einer durchschnittlichen Raumleistung/Flächenproduktivität von rd. 6.300 Euro pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
  - Damit bewegt sich die durchschnittliche Flächenproduktivität des LIDL-Bestandsmarktes spürbar über dem Durchschnitt von rd. 6.000 Euro pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die in den Struktur- und Marktdaten des bayerischen Einzelhandels für Discountmärkte ausgewiesen sind und ist somit als "**Worst-Case-Ansatz**" zu bewerten.\*
  - Demnach bewegen sich die in den Struktur- und Marktdaten ausgewiesenen durchschnittlichen Raumleistungen/Flächenproduktivitäten für einen Discounter zwischen 4.500 Euro (Unterkantenwert), 6.000 Euro (Mittelwert) und 7.500 Euro (Oberkantenwert).

\*Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024, S. 16

# Der Großteil des Umsatzes wird aus der Stadt Rottenburg a.d. Laaber stammen

## Marktanteile des Projektvorhabens

| Bereich                                       | Nahversorgungsrelevantes<br>Kaufkraftpotenzial | Umsatz-<br>erwartung | Markt-<br>anteil | Umsatz-<br>anteil |
|---|--|----------------------|------------------|-------------------|
|   | in Mio. €                                      | in Mio. €            | in %             | in %              |
| Zone I (Kerneinzugsgebiet)                    | 28,2   | 4,3                  | 15%              | 61%               |
| Zone II (erweitertes Einzugsgebiet)           | 52,2   | 2,5                  | 5%               | 36%               |
| <b>Einzugsgebiet</b>                          | <b>80,4</b>                                    | <b>6,8</b>           | <b>8%</b>        | <b>97%</b>        |
| Streuumsätze                                  |  | 0,2                  |                  | 3%                |
| <b>Nahversorgungsrelevante<br/>Sortimente</b> | <b>./.</b>                                     | <b>7,0</b>           | <b>./.</b>       | <b>100%</b>       |
| Nonfood-Sortimente (9%)                       | ./.  | 0,7                  | ./.              | ./.               |
| <b>Gesamt</b>                                 | <b>./.</b>                                     | <b>7,7</b>           | <b>./.</b>       | <b>./.</b>        |

Quelle: BBE-Berechnungen 2025, Rundungsdifferenzen möglich

- Der **neu aufgestellte LIDL-Markt** wird aller Voraussicht nach im Einzugsgebiet einen Umsatz in Höhe von rd. 6,8 Mio. Euro p.a. erzielen, was einer moderaten Bindungsquote (Marktanteil) von rd. 8 % entspricht.
- In der Zone 1 (Stadt Rottenburg a.d. Laaber) wird voraussichtlich ein Marktanteil von rd. 15 % bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten erreicht, so dass in dieser Zone ein Umsatz von rd. 4,3 Mio. Euro p.a. generiert werden kann. Dies entspricht einem Umsatzanteil von rd. 61 %.
- Für die Zone 2 (erweitertes Einzugsgebiet) ist ein spürbar geringerer Marktanteil von rd. 5,0 % anzunehmen. Dies entspricht einem Umsatzanteil von rd. 36 %.
- Die diffusen Streuumsätze von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes belaufen sich auf rd. 0,2 Mio. Euro (rd. 3 %) und resultieren in erster Linie aus der verkehrsorientierten Lage des Standortbereiches.
- Unter der Berücksichtigung der Nonfood-Randsortimente beläuft sich die Umsatzerwartung für den neu aufgestellten LIDL-Markt nach BBE-Prognose in einer Größenordnung von insgesamt rd. 7,7 Mio. Euro p.a. („**Worst-Case-Szenario**“).

# Der jährliche Mehrumsatz am Standort beträgt insgesamt rd. 2,1 Mio. €

## Umsatzleistung des Planvorhabens

- Durch die avisierte Vergrößerung der Verkaufsfläche auf rd. 1.260 m<sup>2</sup> sowie der Modernisierung des Discounters ist von einer spürbaren Attraktivitätssteigerung des Lebensmittelmarktes und einem damit einhergehenden Umsatzzuwachs auszugehen.
- Darüber hinaus ist die LIDL-Filiale seit vielen Jahren am gegenwärtigen Standort in der Landshuter Straße etabliert und verfügt damit über tradierte Kundenbeziehungen. Zudem bleiben grundsätzliche Standortfaktoren wie die z.B. die verkehrliche Erreichbarkeit unverändert.

| Sortiment                                    | LIDL-Bestandsmarkt<br>in Mio.€ | Neuer<br>LIDL-Markt<br>in Mio. € | Mehrumsatz<br>in Mio. € |
|--|--------------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel/<br>Drogeriewaren | 5,1                            | 7,0                              | 1,9                     |
| Nonfood-Sortimente                           | 0,5                            | 0,7                              | 0,2                     |
| <b>Summe - LIDL</b>                          | <b>5,6</b>                     | <b>7,7</b>                       | <b>2,1</b>              |

Quelle: BBE Handelsberatung 2025; Rundungsdifferenzen möglich

- Für den **neu aufgestellten LIDL-Markt** ist in Summe somit ein Umsatzvolumen von rd. 7,7 Mio. Euro zu prognostizieren, so dass der Markt eine durchschnittliche Flächenleistung von rd. 6.100 Euro pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erzielen wird.
- Damit rangiert die Flächenleistung des erweiterten LIDL-Marktes immer noch über dem Durchschnittswert der Struktur- und Marktdaten, die für einen Discounter ausgewiesen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass mit einer größeren Verkaufsfläche i.d.R. auch sinkende Flächenleistungen einhergehen, sodass auch im Fall des erweiterten LIDL-Marktes von einem „**Worst-Case-Szenario**“ gesprochen werden kann.
- Auf die Nonfood-Sortimente (Randsortimente/Aktionswaren) entfallen nach der Neuaufstellung rd. 0,7 Mio. Euro.\* Der Angebotsschwerpunkt der LIDL-Filiale liegt somit eindeutig im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente.

\* Die Nonfood-Sortimente nehmen einen sehr deutlich untergeordneten Anteil des Planvorhabens ein und verteilen sich zudem noch auf Kleinstflächen unterschiedlicher Randsortimente. Aufgrund einer Reihe von Wettbewerbern, die diesen Angeboten gegenüberstehen sowie der vergleichsweise geringen, sortimentsbezogenen Einzelhandelsumsätze, kann davon ausgegangen werden, dass standortbezogen keine Umsatzverlagerungseffekte ausgelöst werden, die städtebaulich relevante Auswirkungen nach sich ziehen würden. Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Sortimente einer genaueren Betrachtung unterzogen.

# Inhaltsverzeichnis

---

|          |   |           |    |                         |    |
|----------|---|-----------|----|-------------------------|----|
| 1        | Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise      | 2         | 10 | Zusammenfassung / Fazit | 46 |
| 2        | Projektplanung  | 5         |    |                         |    |
| 3        | Makro- und Mikrostandort                              | 8         |    |                         |    |
| 4        | Wettbewerbssituation                                  | 14        |    |                         |    |
| 5        | Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial                  | 22        |    |                         |    |
| 6        | Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens | 26        |    |                         |    |
| <b>7</b> | <b>Umverteilungseffekte</b>                           | <b>30</b> |    |                         |    |
| 8        | Städtebauliche Bewertung                              | 38        |    |                         |    |
| 9        | Landesplanerische Bewertung                           | 41        |    |                         |    |

# Mehrumsatz als Grundlage für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen

## Umverteilungseffekte - Methodik

- Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Vorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist grundsätzlich das Gesamtvorhaben zu betrachten.
- Da die Bestandsfiliale jedoch langjährig am Markt ansässig ist und ihre Wettbewerbswirkungen somit bereits in der Vergangenheit entfaltet hat, ist im Zuge der geplanten Neuaufstellung nur der zu erwartende Mehrumsatz zu berücksichtigen, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der Attraktivitätssteigerung ergibt und der zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Denn durch die Realisierung entsteht nicht mehr Kaufkraft, sondern diese wird lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/Wettbewerbsstandorten anders umverteilt.
- Diese Methodik ist in den letzten Jahren mehrfach durch das OVG Münster - u. a. im Zuge des Verfahrens zur CentrO-Neuaufstellung in Oberhausen - bestätigt worden\*.
- Bei der Beurteilung, ob im Rahmen der Neuaufstellung bzw. Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Standortkommune oder benachbarter Kommunen zu erwarten sind, ist demnach zu berücksichtigen, dass der zu erweiternde Einzelhandelsbetrieb in seiner bisherigen (genehmigten) Größe bereits am Untersuchungsstandort vorhanden ist.
- Diese Verfahrensweise hat auch das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluss vom 12.02.2009 grundsätzlich bestätigt\*\*. Dort heißt es wörtlich: „Bei der Prognose der Auswirkungen ist [...] von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Neuaufstellung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt.“
- Die Neuaufstellung eines bereits langjährig am Markt etablierten Einzelhandelsbetriebes (LIDL an der Bremer Straße besteht seit dem Jahr 2008) stellt folglich keine Neuansiedlung dar, so dass bei der Beurteilung möglicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung im Wesentlichen auf den sich aus der Verkaufsflächenerweiterung ergebenden zusätzlichen Attraktivitätsgewinn abzustellen ist.

\* Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.06.2005; Aktenzeichen: 10 D 148/04.NE sowie vom 06.11.2008; Aktenzeichen 10 A 1417/07 bzw. 10 A 2601/07

\*\* Vgl. BVerwG 4 B 3.09

# Marktpositionierungen, Entfernung und Zeitdistanzempfindlichkeit beeinflussen die Höhe der Umsatzverluste

## Umverteilungseffekte - Annahmen

Der Abschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte liegen folgende Annahmen zugrunde::

1

Die durch die Ansiedlungsvorhaben hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Planvorhabens die im Wettbewerbsumfeld ansässigen größeren Lebensmittelanbieter anzusehen sind. Der kleinteilige Einzelhandel (z. B. Lebensmittelfachgeschäfte) steht dagegen aufgrund der eingeschränkten Sortimentsüberschneidungen und der abweichenden Marktpositionierung nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben.

2

Mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Wettbewerber im näheren Umfeld des Vorhabens stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt liegende Einzelhandelsbetriebe. Dies resultiert daraus, dass die Attraktivität von Einzelhandelseinrichtungen aus Sicht der Konsumenten mit zunehmender Zeitdistanz und dem damit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand abnimmt.

3

Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z.B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Dies hat zur Folge, dass die Nachfrage nach diesen Gütern bereits bei einer relativ geringen Zunahme der Zeitdistanzen deutlich zurückgeht.

# Änderung des räumlichen Einkaufsverhaltens führt zu Umsatzverlusten bei den Wettbewerbern

## Umverteilungseffekte - Kaufkraftstrom-Modellrechnung

- Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Vorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist grundsätzlich das Gesamtvorhaben zu betrachten.
- Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert (siehe Seite 30). In das Prognosemodell fließen folgende Faktoren ein:
  - Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet,
  - Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten,
  - Standorte, Dimensionierung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber,
  - Attraktivität des neu aufgestellten LIDL-Marktes.
- Auf Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung in welchem Umfang von Umsatzverlusten in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sein werden.
- Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Mehrumsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft generiert, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.
- Dies ist grundsätzlich als Ausdruck erwünschten und zulässigen Wettbewerbs zu sehen. Erst wenn die ausgelösten Umsatzumverteilungen Größenordnungen annehmen, die den Fortbestand von Betrieben an schützenswerten Standorten gefährden könnten, sind negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht auszuschließen.

# Unkritische Umsatzumverteilungseffekte in allen Standortlagen

## Umsatzumverteilungseffekte

| Standortkategorie und Hauptwettbewerber  | Verkaufs-<br>fläche <sup>1</sup> | Umsatz <sup>1</sup><br>in Mio. € | Umsatzumverteilung<br>LIDL-Erweiterung |            |
|--|----------------------------------|----------------------------------|--|------------|
|  |                                  |                                  | in Mio. €                              | in %       |
| Stadt Rottenburg a.d. Laaber Innenstadt (ZVB)<br>u.a. V-Markt, Getränke Hausler, Puralei,<br>Ladenhandwerk     | 2.410                            | 12,8                             | 0,3                                    | 2,3        |
| Gewerbegebiet Landshuter Straße<br>u.a. Netto, Rewe, Getränke Hörl, Müller, Tedi<br>(ohne Aldi Bestandsobjekt) | 3.080                            | 14,3                             | 0,8                                    | 5,6        |
| Sonstiges Stadtgebiet<br>Edeka Supermarkt zzgl. Getränkemarkt  | 2.020                            | 9,3                              | 0,1                                    | 1,1        |
| <b>Stadt Rottenburg a.d. Laaber Gesamt</b>   | <b>7.510</b>                     | <b>36,4</b>                      | <b>1,2</b>                             | <b>3,3</b> |
| Pfeffendorf Ortszentrum/zentrales Siedlungsgebiet<br>u.a. Netto, Getränke Fleischmann, Ladenhandwerk           | 1.290                            | 5,9                              | (*)                                    | (*)        |
| Pfeffendorf sonstiges Gemeindegebiet<br>u.a. Edeka, Planung Aldi und dm  | 3.370                            | 20,4                             | 0,5                                    | 2,5        |
| <b>Marktgemeinde Pfeffenhausen Gesamt</b>  | <b>4.660</b>                     | <b>26,3</b>                      | <b>0,5</b>                             | <b>1,9</b> |
| <b>Gemeinde Hohenthann</b><br>u.a. Netto, Getränke Fleischmann, Nah & Gut,<br>Dorfladen Schmatzhausen          | 1.460                            | 7,0                              | (*)                                    | (*)        |
| <b>Marktgemeinde Rohr in Niederbayern</b><br>u.a. Netto, Getränkemarkt Sixt                                    | 1.350                            | 6,4                              | (*)                                    | (*)        |
| <b>Gemeinde Herrngiersdorf</b><br>u.a. Nah & Gut, Getränkemarkt Hausler  | 250                              | 0,7                              | (*)                                    | (*)        |
| <b>Untersuchungsgebiet gesamt</b>  | <b>15.230</b>                    | <b>76,8</b>                      | <b>1,7</b>                             | <b>2,2</b> |
| Streuumsätze   | ./.                              | ./.                              | 0,2                                    | ./.        |
| <b>Umsatzumverteilung insgesamt</b>  | <b>./.</b>                       | <b>./.</b>                       | <b>1,9</b>                             | <b>./.</b> |

### Grundlage:

Erweiterung LIDL von 984 m<sup>2</sup> auf zukünftig rd. 1.260 m<sup>2</sup> mit einem prognostizierten nahversorgungs- und untersuchungsrelevanten **Mehrumsatz von rd. 1,9 Mio. Euro p.a.**

<sup>1</sup> nur nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren)

(\*) marginal / nicht messbar

BBE Handelsberatung 2025; Rundungsdifferenzen möglich

# Unkritische Umsatzumverteilungseffekte in allen Standortlagen

## Umsatzumverteilungseffekte – Kommentierung (I)

Im Hinblick auf die durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen ergeben sich aus den o. g. Annahmen folgende Konsequenzen:

- Für die projektrelevanten Anbieter in der **Innenstadt von Rottenburg a.d. Laaber** (zentraler Versorgungsbereich) werden Umverteilungseffekte in Höhe von maximal rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 2,3 % prognostiziert.
- Damit bewegt sich die prognostizierte Umverteilungsquote mehr als deutlich unterhalb der 10 %-igen Orientierungsschwelle. Als relevanter Wettbewerber ist in diesem Kontext in erster Linie der großflächige Verbrauchermarkt V-Markt anzuführen. Dieser fungiert als Ankermieter der Rottenburger Innenstadt und verfügt über einen modernen Marktauftritt sowie über hohe Kundenfrequenzen. Somit ist er als leistungsstarker Magnetbetrieb einzuordnen, der die 'überschaubaren' Umverteilungseffekte problemlos 'schultern' dürfte, zumal der Verbrauchermarkt auch als gefragter Anbieter im Bereich der aperiodischen Bedarfsgüter mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m<sup>2</sup> agiert.
- Vor diesem Hintergrund kann ausgeschlossen werden, dass mit der Erweiterung des LIDL-Marktes die wirtschaftliche Tragfähigkeit des innerstädtischen Ankerbetriebes bzw. einzelner Betriebe und somit die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches von Rottenburg a.d. Laaber 'in Frage gestellt wird'.
- Das Gros der zu erwartenden Umverteilungseffekte in Höhe von rd. 0,8 Mio. Euro p.a. wird sich aller Voraussicht nach auf die projektrelevanten Angebotsstrukturen im **Gewerbegebiet an der Landshuter Straße** fokussieren.
- In diesem Zusammenhang sind insbesondere Umsatzeinbußen für den systemgleichen Wettbewerber Netto Markendiscouter zu erwarten. Auch der im Standortverbund mit dem LIDL-Markt ansässige Rewe Supermarkt und der dort ansässige Müller Drogeriemarkt werden durch die Erweiterung tangiert und müssen mit leichten Umsatzverlagerungseffekten rechnen.
- In Summe signalisiert die prozentuale Umverteilung in Höhe von rd. 5,6% zwar eine Intensivierung der Wettbewerbswirkungen innerhalb des Gewerbegebiets, auf einzelbetrieblicher Ebene sind diese jedoch als unkritisch bzw. akzeptabel zu bewerten.
- Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass der aktuell ortsansässige Aldi-Markt seine Standortpräsenz zum Ende des Jahres aufgeben wird. Daher werden die bislang durch den Anbieter erwirtschafteten Umsätze z.T. durch alternative Nahversorgungsbetriebe im Stadtgebiet von Rottenburg a.d. Laaber gebunden. Vor diesem Hintergrund ist zu erwarten, dass die Rottenburger Lebensmittelmärkte zukünftig höhere Umsatzleistungen erzielen werden und damit auch resilienter gegenüber Wettbewerbswirkungen aufgestellt sind.

# Unkritische Umsatzumverteilungseffekte in allen Standortlagen

## Umsatzumverteilungseffekte – Kommentierung (II)

- Für die projektrelevanten Nahversorgungsstrukturen im **sonstigen Stadtgebiet** von Rottenburg a.d. Laaber erwarten wir Umverteilungseffekt in Höhe von maximal rd. 0,1 Mio. Euro p.a. Angesichts der geringen Höhe der zu erwartenden Umverteilungseffekte können negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung somit gutachterlich ausgeschlossen werden.
- Für das **Ortszentrum** (zentrale Siedlungsgebiet) der Nachbargemeinde **Pfeffenhausen** ist lediglich mit kaum messbaren (marginalen) Umverteilungseffekten infolge der LIDL-Erweiterung zu rechnen. Die hier vorhandenen Versorgungsstrukturen (Netto, Getränkemarkt, Ladenhandwerk) finden sich auch in unmittelbarer Nachbarschaft des LIDL-Standortes in Rottenburg a.d. Laaber und dürften daher kaum tangiert werden.
- Demgegenüber ist mit spürbaren Wettbewerbswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen im **sonstigeren Gemeindegebiet** von **Pfeffenhausen** zu rechnen. Dabei stehen in erster Linie die Ansiedlungen eines Aldi Lebensmitteldiscounters zzgl. dm Drogeriemarkt in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Edeka-Markt an der Moosburger Straße im Fokus der Betrachtungen.
- Hierzu wurde bereits das Bauleitverfahren abgeschlossen sowie ein B-Plan aufgestellt, sodass von einer zeitnahen Realisierung des Discounters zzgl. Drogeriemarkt ausgegangen werden kann. Insgesamt prognostizieren die Gutachter für den Nahversorgungsstandort an der Moosburger Straße (Edeka, Aldi, dm) Umverteilungseffekte in Höhe von rd. 0,5 Mio. Euro p.a., die durch die LIDL-Erweiterung in Rottenburg a.d. Laaber ausgelöst werden.
- Dabei wird insbesondere der projektierte Aldi-Markt als systemgleicher Hauptwettbewerber zu LIDL im Fokus der Wettbewerbswirkungen stehen, zumal der Aldi-Markt im Gewebegebiet an der Landshuter Straße den Standort Rottenburg a.d. Laaber Ende 2025 verlassen wird. In Summe wird davon aus, dass der neue Nahversorgungsstandort an der Moosburger Straße in Pfeffenhausen sehr leistungsstark agieren wird. Mit den modern aufgestellten Anbietern Aldi und dm bekommt die Marktgemeinde Pfeffenhausen zwei zugkräftige Einzelhandelsbetriebe, die im Lokalen Umland bislang nicht vertreten sind und demnach ein Alleinstellungsmerkmal im Untersuchungsraum haben. Vor diesem Hintergrund werden die Anbieter Edeka, Aldi und dm die zu erwartenden Umverteilungseffekte problemlos 'schultern' können, ohne die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Nahversorgungsstandortes 'in Frage' zu stellen

# Unkritische Umsatzumverteilungseffekte in allen Standortlagen

## Umsatzumverteilungseffekte – Kommentierung (III)

- Für die projektrelevanten Angebotsstrukturen in den übrigen Gemeinden des Einzugsgebietes / Untersuchungsraumes (**Gemeinde Hohenthann, Marktgemeinde Rohr in Niederbayern, Gemeinde Herrngiersdorf, Gemeinde Wildenberg**) erwarten wir keine messbaren Auswirkungen infolge der LIDL-Erweiterung. Die dort ansässigen Nahversorgungsstrukturen sind nahezu ausschließlich auf die wohnortnahe Grundversorgung der ortsansässigen Wohnbevölkerung ausgerichtet und verfügen über keine überlokale räumliche Ausstrahlungskraft. Zudem finden sich die dort verorteten Angebotsstrukturen (z.B. Netto, Getränkemarkt) auch im direkten Standortumfeld des LIDL-Marktes, sodass die Wettbewerbseffekte in erster Linie in Rottenburg a.d. Laaber (Gewerbegebiet Landshuter Straße) ausgelöst werden.
- Darüber hinaus wird eine Umsatzgröße von max. 0,2 Mio. Euro im Rahmen einer **diffusen Umverteilung** (Streuumsätze) von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes generiert (verkehrsgünstige Lage bzw. Kaufrückholungseffekte der alternativen LIDL-Märkte außerhalb des Einzugsgebietes). Aufgrund der geringen absoluten Höhe der prognostizierten Umverteilungen sind einzelbetriebliche Umsatzverluste in existenzgefährdender Höhe grundsätzlich auszuschließen.
- Bei den **Non-Food-Sortimenten** wird ein Mehr-Umsatz von rd. 0,2 Mio. Euro prognostiziert. Dieser verteilt sich jedoch auf eine sehr große Anzahl von Sortimenten und Anbietern, weshalb eine Aufgliederung auf einzelne Standorte modell-Theoretisch nicht darstellbar ist.
- **Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Prognosemodell zum Umsatzvolumen um einen "Worst-Case-Ansatz" handelt. Demnach ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen des Projektvorhabens insgesamt in einem geringeren Umfang ausfallen werden.**
- **Insgesamt betrachtet können somit durch den Umbau/Erweiterung des LIDL-Marktes an der Landshuter Straße negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Grundversorgung im Untersuchungsgebiet auf Basis von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.**

# Inhaltsverzeichnis

---

|          |   |           |    |                         |    |
|----------|---|-----------|----|-------------------------|----|
| 1        | Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise      | 2         | 10 | Zusammenfassung / Fazit | 46 |
| 2        | Projektplanung  | 5         |    |                         |    |
| 3        | Makro- und Mikrostandort                              | 8         |    |                         |    |
| 4        | Wettbewerbssituation                                  | 14        |    |                         |    |
| 5        | Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial                  | 22        |    |                         |    |
| 6        | Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens | 26        |    |                         |    |
| 7        | Umverteilungseffekte                                  | 30        |    |                         |    |
| <b>8</b> | <b>Städtebauliche Bewertung</b>                       | <b>38</b> |    |                         |    |
| 9        | Landesplanerische Bewertung                           | 41        |    |                         |    |

# Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und der wohnungsnahen Versorgung

Städtebaulich relevante Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

1

die Versorgung der Bevölkerung erheblich eingeschränkt wird, weil infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben strukturprägender Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen oder an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind oder

2

das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führt oder

3

das Vorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

# Es liegen keine städtebaulich negativen Auswirkungen vor

## Städtebauliche Bewertung (I)

Städtebaulich negative Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnaher Versorgung im Untersuchungsgebiet können aus folgenden Gründen ausgeschlossen werden:

- Für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ist von Bedeutung, dass das Vorhaben nach Umbau/Erweiterung einen Lebensmittelmarkt in einer nachhaltig marktüblichen Größenordnung darstellt. Der LIDL-Markt übernimmt somit eine wichtige Funktion für die Grundversorgung der Stadt Rottenburg a.d. Laaber.
- Die Planungen führen der Prognose nach zu einer Umsatzsteigerung von insgesamt rd. 2,1 Mio. Euro, wovon auf den Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente mit rd. 1,9 Mio. Euro der größte Umsatzanteil entfällt. Dieser wird vorrangig aus einer Intensivierung der Kaufkraftabschöpfung im bestehenden Einzugsgebiet stammen.
- Neben den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren werden nur in sehr untergeordnetem Umfang sonstige Nonfood-Sortimente (v. a. Randsortimente) angeboten.
- Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine bestandssichernde Maßnahme eines bereits etablierten Nahversorgungsbetriebes und folgt zudem den Handlungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes, die eine Modernisierung und moderate Erweiterung von Bestandsbetrieben am Ergänzungsstandort Landshuter Straße befürworten.
- Die Versorgungsfunktion des Lebensmittelmarktes wird sich auch nach dem geplanten Umbau und Erweiterung im Wesentlichen auf den Nahbereich der Stadt Rottenburg a.d. Laaber beziehen. Somit stellt das Vorhaben einen wichtigen Bestandteil des örtlichen (Nah-)Versorgungsnetzes für die Stadt Rottenburg a.d. Laaber sowie die Gemeinde Hohenthann dar.
- In Bezug auf die untersuchungsrelevanten Standortbereiche innerhalb des Untersuchungsraumes werden mit 1,1 bis max. 5,6 % der Bestandsumsätze Werte von deutlich unter 10 % des aktuellen Umsatzes und damit unkritische Umverteilungseffekte ausgelöst.\*
- Schließlich wird auch die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Grundversorgung in anderen Kommunen angesichts der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte nicht eingeschränkt.

\* Die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen oder die wohnungsnaher Versorgung sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Umsatzabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von ca. 10 %.

# Inhaltsverzeichnis

---

|          |   |           |    |                         |    |
|----------|---|-----------|----|-------------------------|----|
| 1        | Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise      | 2         | 10 | Zusammenfassung / Fazit | 46 |
| 2        | Projektplanung  | 5         |    |                         |    |
| 3        | Makro- und Mikrostandort                              | 8         |    |                         |    |
| 4        | Wettbewerbssituation                                  | 14        |    |                         |    |
| 5        | Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial                  | 22        |    |                         |    |
| 6        | Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens | 26        |    |                         |    |
| 7        | Umverteilungseffekte                                  | 30        |    |                         |    |
| 8        | Städtebauliche Bewertung                              | 38        |    |                         |    |
| <b>9</b> | <b>Landesplanerische Bewertung</b>                    | <b>41</b> |    |                         |    |

# Relevante Ziele des Landesentwicklungsprogramm (LEP BY)

## Rechtliche Grundlagen

### Relevante Rechtsgrundlagen

Landesentwicklungsprogramm  
(LEP BY)

Regionalplan



ASB

#### Ziel 5.3.1: Lage im Raum (Konzentrationsgebot)

*Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.*



#### Ziel 5.3.2 Lage in der Gemeinde (Integrationsgebot)

*Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.*



#### Ziel 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen (Kongruenzgebot)

*Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,*

*- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,*

*- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.*

*der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.*

# Das Planvorhaben stimmt mit den relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramm (LEP BY) überein

## Relevante Ziele des Landesentwicklungsprogramm (BY 2023)



### Ziel 5.3.1: Lage im Raum (Konzentrationsgebot)

„Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.“

- **Das Konzentrationsgebot wird eingehalten, da Rottenburg a.d. Laaber nach LEP BY 2023 als Mittelzentrum ausgewiesen ist.**



### Ziel 5.3.2 Lage in der Gemeinde (Integrationsgebot)

„Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.“

- **Aus der vorangegangenen Analyse geht hervor, dass das Vorhaben grundsätzlich als städtebaulich integriert anzusehen ist. Denn das Projektgrundstück befindet sich im siedlungsstrukturellen Zusammenhang mit dem Kernort von Rottenburg a.d. Laaber und verfügt in seinem fußläufigen Nahbereich (700 m Luftlinienradius = knapp 500 EW, 800 m Gehstrecke = rd. 600 EW) über nennenswerte Anteile an Wohnbebauung sowie einer Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung. Damit wird das Ziel 5.3.2 gewahrt.**

# Das Planvorhaben stimmt mit den relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramm (LEP BY) überein

## Relevante Ziele des Landesentwicklungsprogramm (BY 2023)



### Ziel 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen (Kongruenzgebot)

Gemäß der Begründung zu Z 5.3.1 „Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden;“

Gemäß der Begründung zu Z 5.3.1 „sind aufgrund analoger räumlicher Wirkungen auch Agglomerationen

- von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben
- in räumlich funktionalem Zusammenhang,
- die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind
- als Einzelhandelsgroßprojekte erfasst.“



zu prüfen

- Eine „erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit“ kann im konkreten Fall dann ausgeschlossen werden, wenn mehr als 50 % der relevanten Einzelhandelsumsätze (= Lebensmittelmärkte am Standortbereich) aus dem Nahbereich der Stadt Rottenburg a.d. Laaber generiert werden. Der Nahbereich der Stadt Rottenburg umfasst lt. Regionalplan der Region Landshut die Stadt Rottenburg a.d. Laaber sowie die Gemeinde Hohenthann. Nachstehend erfolgt eine Marktanteilsprognose zu der räumlichen Herkunft der Umsatzanteile.

# Das Planvorhaben stimmt mit den relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramm (LEP BY) überein

## Relevante Ziele des Landesentwicklungsprogramm (BY 2023)

| Bereich  | Kaufkraftpotenzial<br>Lebensmittel<br>in Mio. € | Umsatz-<br>erwartung<br>in Mio. € | Markt-<br>anteil<br>in % | Umsatz-<br>anteil<br>in % |
|--|---|-----------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Zone I (Stadt Rottenburg a.d. Laaber)  | 25,0  | 6,3                               | 25%                      | 44%                       |
| Zone II (Gemeinde Hohenthann)  | 13,1  | 3,1                               | 24%                      | 22%                       |
| <b>Gesamt Nahbereich</b>   | <b>38,1</b>                                     | <b>9,4</b>                        | <b>25%</b>               | <b>65%</b>                |
| Zone III (erweitertes Einzugsgebiet =<br>Marktgemeinde Pfeffenhausen,<br>Markt Rohr in Niederbayern,<br>Gemeinde Wildenberg, Gemeinde<br>Herrngiersdorf) | 32,9  | 4,6                               | 14%                      | 32%                       |
| <b>Einzugsgebiet</b>   | <b>71,0</b>                                     | <b>14,0</b>                       | <b>20%</b>               | <b>97%</b>                |
| Streuumsätze   | ./.   | 0,4                               | ./.                      | 3%                        |
| <b>Gesamt</b>  | <b>./.</b>                                      | <b>14,4</b>                       | <b>./.</b>               | <b>100%</b>               |

Quelle: BBE-Berechnungen 2025, Rundungsdifferenzen möglich

- Der Nahbereich der Gemeinde Rottenburg a.d. Laaber verfügt über ein Kaufkraftpotenzial von rd. 38,1 Mio. Euro p.a. im Bereich Lebensmittel.

- Das Einzugsgebiet der beiden relevanten Lebensmittelmärkte am Standortbereich (= Rewe, LIDL) ist in seiner räumlichen Ausdehnung identisch mit dem Einzugsgebiet des zu erweiternden LIDL-Marktes (siehe Seite 24).
- Für den erweiterten LIDL-Markt wurde von Seiten der Gutachter ein Umsatzvolumen von rd. 7,7 Mio. Euro prognostiziert (siehe Seite 28). Für den am Standortbereich ansässigen Rewe-Markt mit rd. 1.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche prognostizieren die Gutachter ein Umsatzvolumen von rd. 6,7 Mio. Euro p.a. (= durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.600 Euro pro m<sup>2</sup> VKF lt. Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024). Damit beläuft sich das gesamte Brutto-Umsatzvolumen der relevanten Lebensmittelmärkte am Standortbereich auf insgesamt rd. 14,4 Mio. Euro p.a.
- Im Rahmen der vorliegenden Marktanteilsprognose konnte nachgewiesen werden, dass die relevanten Lebensmittelmärkte am Standortbereich mit ca. 65 % den überwiegenden Teil ihres Umsatzes mit Kunden aus dem Nahbereich (Stadt Rottenburg a.d. Laaber sowie Hohenthann) generieren werden. Damit ist belegt, dass das Planvorhaben keine „erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit“ aufweist und es sich bei dem Standortbereich nicht um eine Agglomeration im Sinne der Landesplanung handelt.**

# Inhaltsverzeichnis

---

|   |   |    |
|---|---|----|
| 1 | Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise        | 2  |
| 2 | Projektplanung  | 5  |
| 3 | Makro- und Mikrostandort                                | 8  |
| 4 | Wettbewerbssituation                                    | 14 |
| 5 | Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial                    | 22 |
| 6 | Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens | 26 |
| 7 | Umverteilungseffekte                                    | 30 |
| 8 | Städtebauliche Bewertung                                | 38 |
| 9 | Landesplanerische Bewertung                             | 41 |

**10****Zusammenfassung / Fazit****46**

# Positive Bewertung der Projektplanung

## Fazit der Auswirkungsanalyse

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass durch das in Rottenburg a.d. Laaber geplante Vorhaben keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Diese Einschätzung stützt sich im Wesentlichen auf folgende Punkte:

- Die LIDL Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG plant in der Stadt Rottenburg a.d. Laaber den Umbau sowie die Erweiterung der LIDL-Bestandsfiliale von derzeit rd. 894 m<sup>2</sup> auf rd. 1.260 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Standort befindet sich in der Landshuter Straße 88 und ist im Einzelhandelskonzept von Rottenburg a.d. Laaber als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel eingestuft.
  - Im Zuge des Vorhabens muss der aktuelle Bebauungsplan „Rottenburger Feld“ aus dem Jahr 2004 geändert und angepasst werden.
  - Das unmittelbare Standortumfeld des Projektvorhabens ist bereits durch großflächige Einzelhandelsbetriebe (u.a. Rewe) vorgeprägt.
  - Der LIDL-Markt wird auch nach erfolgter Erweiterung mit rd. 61 % des Gros seines Umsatzvolumens von insgesamt rd. 7,7 Mio. Euro p.a. aus dem Mittelzentrum Rottenburg a.d. Laaber generieren.
- Im Rahmen der Auswirkungsanalyse konnte zudem nachgewiesen werden, dass die durch das Einzelhandelsvorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen selbst nach dem gewählten Worst-Case-Ansatz die wirtschaftliche Tragfähigkeit umliegender Betriebe nicht in Frage stellen werden. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in der Stadt Rottenburg a.d. Laaber sowie in den umliegenden Städten und Gemeinden sind durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung somit nicht zu erwarten.
  - Zudem konnte dargelegt werden, dass die geplante Verkaufsflächenerweiterung nicht in Widerspruch zu den Zielen des LEP Bayern 2023 steht. Insbesondere die Entstehung einer Agglomeration im landesplanerischen Sinne kann ausgeschlossen werden, da die Kunden aufgrund der Bevölkerungsstruktur und -dichte im Einzugsgebiet überwiegend aus dem Nahbereich stammen und es nicht zu Störungen des zentralörtlichen Systems kommt.

München, Februar 2025



i.V. Andreas Weidmann



i.V. Markus Wotruba

Wissen schafft Zukunft.



BBE Handelsberatung GmbH

Briener Str. 33  
80333 München

[www.bbe.de](http://www.bbe.de)