

Per beA
Per E-Mail: bauamt@lenting.de
Gemeinde Lenting
Rathausplatz 1
85101 Lenting

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Lebensmittelmarkt und Ärztehaus mit Apotheke“ mit paralleler 3. Flächennutzungsplanänderung
Hier: Stellungnahme in der erneuten förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung
(§ 3 Abs. 2 BauGB) im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bekanntmachung vom 02.06.2025 unterrichtete die Gemeinde Lenting die Öffentlichkeit erneut über die Auslegung von Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Lebensmittelmarkt und Ärztehaus mit Apotheke“ in der Zeit vom 04.06.2025 bis zum 07.07.2025.

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 wird die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung damit zum dritten Male wiederholt. In der ersten förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung habe ich mit Schriftsatz vom 24.06.2022 eine Stellungnahme abgegeben, nachdem ich auf die Bekanntmachung Ihrer Gemeinde vom 09.05.2022 aufmerksam gemacht worden war. Seither verfolge ich den Fortgang des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens.

Ich habe festgestellt, dass durchgreifende Verfahrensfehler auch in der erneuten förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung erkennbar sind. Der Entwurf des Bebauungsplans und

die ausgelegten Planunterlagen leiden zudem an beachtlichen inhaltlichen Mängeln. Würde der entworfene Bebauungsplan als Satzung beschlossen, wäre er nichtig.

I. Verfahrensfehler

1. In der im Internet veröffentlichten Bekanntmachung fehlt die Angabe, wann die Bekanntmachung an der Amtstafel angeheftet worden ist (Verstoß gegen § 4a Abs. 4 S. 1 BauGB i. d. F. vom 03.11.2017).

Die Gemeinde Lenting hat zwar auf ihrer Homepage die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung vom 02.06.2025 für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Lebensmittelmarkt und Ärztehaus mit Apotheke“ zum Abruf gestellt. Der im Internet veröffentlichten Bekanntmachung ist aber nicht zu entnehmen, wann die Bekanntmachung an der Amtstafel angeheftet worden ist. Die Gemeinde hat dadurch gegen § 4a Abs. 4 S. 1 BauGB in der anzuwendenden Fassung vom 03.11.2017 verstoßen (Vorschriften des BauGB i.d.F. vom 03.11.2017 werden im Folgenden auch als Vorschriften „a.F.“, Vorschriften des BauGB in der aktuell geltenden Fassung auch als Vorschriften „n.F.“ bezeichnet).

- a) § 4a BauGB wurde durch Art. 1 Nr. 4 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I, Nr. 176) mit Wirkung ab dem 07.07.2023 grundlegend verändert, u.a. wurde Absatz 4 des § 4a BauGB aufgehoben. Nach § 233 Abs. 1 S. 1 BauGB werden Verfahren nach dem BauGB, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, soweit nichts anderes bestimmt ist.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Lebensmittelmarkt und Ärztehaus mit Apotheke“ wurde förmlich eingeleitet durch den Beschluss des Gemeinderats Lenting vom 01.06.2021, diesen Bebauungsplan aufzustellen (*Söfker*, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Loseblatt, Stand 157. EL November 2024, § 233 Rn. 13).

Das Planaufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 wurde damit zeitlich vor dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften am 07.07.2023 eingeleitet, so dass § 4a BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 zur Anwendung kommt.

Etwas anderes ist weder gesetzlich geregelt (§ 233 Abs. 1 S. 1 HS 2 BauGB) noch hat die Gemeinde Lenting für den Verfahrensabschnitt der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung von der durch § 233 Abs. 1 S. 2 BauGB gewährten Wahlmöglichkeit, das neue Recht anzuwenden, Gebrauch gemacht. Die Anwendung des neuen Rechts setzt aus Gründen der Rechtsklarheit eine ausdrückliche Optionsentscheidung voraus (*Reidt*, Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Aufl. 2022, § 233 Rn. 3; *Kment*, in: Jarass/Kment, BauGB, 3. Auflage 2022, § 233 Rn. 2).

In der Begründung des Bebauungsplans (dort S. 4) wird als Rechtsgrundlage das „Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)“ angegeben. Auch der Planentwurf in der Fassung vom 13.05.2025 bezeichnet als Rechtsgrundlage das Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017. Eine Optionsentscheidung zur Anwendung des BauGB in der Fassung vom 03.07.2023 hat die Gemeinde Lenting gerade nicht getroffen. Sie hat sich vielmehr ausdrücklich dafür entschieden, das Planaufstellungsverfahren nach dem BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 weiterzuführen.

- b) Gem. § 4a Abs. 4 S. 1 BauGB a.F. ist der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB a.F. zusätzlich in das Internet einzustellen. § 4a Abs. 4 S. 1 BauGB a.F. hat den Zweck, auch die ortsunabhängige Mitwirkung an der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung zu ermöglichen (*Battis*, in: Battis/Krautzberger/Löhr, 15. Aufl. 2022, BauGB § 4a Rn. 6). Diejenigen Bürger, die ortsunabhängig an der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung mitwirken möchten, müssen in der im Internet abrufbaren Auslegungsbekanntmachung erkennen können, ob und

wann sie ortsüblich im Sinne des § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB a. F. bekannt gemacht wurde.

- c) Wenn, wie in der Gemeinde Lenting, die ortsübliche Bekanntmachung durch Anschlag an der Amtstafel erfolgt, ist die Bekanntmachung erst erfolgt, wenn sie an der Amtstafel angeschlagen ist. Hierfür wird ein Bekanntmachungsnachweis auf dem Bekanntmachungsdokument geführt. Die im Internet abrufbare Auslegungsbekanntmachung vom 02.06.2025 für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 enthält jedoch keine Angabe darüber, ob und wann der Anschlag an der Amtstafel erfolgt ist.

Dieser Fehler ist der Gemeinde in den beiden vorhergehenden Bekanntmachungen vom 09.05.2022 und 10.10.2024 für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB nicht unterlaufen. In der im Internet veröffentlichten Fassung dieser beiden Bekanntmachungen wurde jeweils angegeben, wann die Bekanntmachung angeheftet worden ist. Danach wurde die Bekanntmachung vom 09.05.2022 drei Tage nach ihrer Unterzeichnung am 12.05.2022 und die Bekanntmachung vom 10.10.2024 vier Tage nach ihrer Unterzeichnung am 14.10.2024 an der Amtstafel angeheftet.

- d) Dieser Verfahrensfehler ist nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 HS 1 BauGB a.F. beachtlich. Unbeachtlich ist nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 HS 2 lit. e) BauGB i. d. F. vom 03.11.2017 lediglich, wenn der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zwar zutreffend in das Internet eingestellt, aber nicht über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich sind. Ein Fall der Unbeachtlichkeit nach § 214 Abs. 1 Nr. 2 HS 2 lit. e) BauGB a.F. aber liegt nicht vor, denn der Inhalt der Bekanntmachung ist von der Gemeinde Lenting nicht zutreffend, weil nicht vollständig in das Internet eingestellt worden.

Der geltend gemachte Verfahrensfehler ist auch offensichtlich und von Einfluss auf das Abwägungsergebnis (§ 214 Abs. 3 S. 2 HS 2 BauGB a.F.). Bevor die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nicht wirksam ortsüblich bekannt gemacht wird, kann die Auslegungsfrist (§ 3 Abs. 2 S. 2 HS 1 BauGB a.F.) nicht zu laufen

beginnen. Da die im Internet veröffentlichte Bekanntmachung vom 02.06.2025 nicht verrät, wann sie an der Amtstafel angeheftet worden ist, bleiben all diejenigen Bürgerinnen und Bürger, die sich über das Internet informieren, im Ungewissen darüber, ob und wann der Verfahrensschritt der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB begonnen hat und Stellungnahmen wirksam abgegeben werden können.

Hätte die Gemeinde ordnungsgemäß gehandelt und diese Ungewissheit nicht hervorgerufen, hätte sie weitere Stellungnahmen erhalten, die Einfluss auf das Abwägungsergebnis genommen hätten.

- e) Zwar deutet nichts darauf hin, dass die Gemeinde Lenting für die seit dem 07.07.2023 geltenden Verfahrensvorschriften des BauGB optiert hat (§ 233 Abs. 1 S. 2 BauGB), als sie das Verfahren zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit mit der Bekanntmachung vom 02.06.2025 über die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 27 einleitete. In den ausgelegten Unterlagen erklärt sie vielmehr ausdrücklich, dass das BauGB a.F. zur Anwendung kommt (vgl. oben). Dennoch sei hilfsweise darauf hingewiesen, dass mit dem am 07.07.2023 in Kraft getretenen Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften (BGBl. I 2023, Nr. 176) ein Paradigmenwechsel stattgefunden hat. Zweck dieser Baurechtsnovelle war es, das Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen fortlaufend zu modernisieren und zu beschleunigen. Das seit dem 07.07.2023 geltende BauGB hat mit § 3 Abs. 2 BauGB n. F. das digitale Beteiligungsverfahren als Regelverfahren für die Öffentlichkeitsbeteiligung eingeführt (BT-Drs. 20/5663, S. 10). Wenn die Gemeinde für die Öffentlichkeitsbeteiligung das seit dem 07.07.2023 geltende Verfahrensrecht gewählt hätte, fiel ihr ein Verstoß gegen § 3 Abs. 2 S. 5 HS 1 BauGB n. F. zur Last. Auch nach dieser Vorschrift ist der Inhalt der Bekanntmachung (vollständig) in das Internet einzustellen. Nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 HS 1 und HS 2 lit. e) sowie § 214 Abs. 3 S. 2 HS 2 BauGB in seiner aktuell geltenden Fassung wäre auch der Verstoß gegen § 3 Abs. 2 S. 5 HS 1 BauGB n. F. beachtlich und erheblich.

2. Bekanntmachung nicht mindestens eine Woche vor Beginn der Auslegung (Verstoß gegen § 3 Abs. 2 S. 2 HS 1 BauGB a.F.)

Ort und Dauer der Auslegung des Bebauungsplans Nr. 27 „Lebensmittelmarkt und Ärztehaus mit Apotheke“ sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden nicht mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht. Dadurch hat die Gemeinde Lenting gegen § 3 Abs. 2 S. 2 HS 1 BauGB a.F. verstoßen.

- a) § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch Art. 1 Nr. 2 a) des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I, Nr. 176) mit Wirkung ab dem 07.07.2023 neu gefasst. Nach § 233 Abs. 1 S. 1 BauGB werden Verfahren nach dem BauGB, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, soweit nichts anderes bestimmt ist. Das Planaufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 „Lebensmittelmarkt und Ärztehaus mit Apotheke“ wurde zeitlich vor dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften eingeleitet, so dass § 3 Abs. 2 S. 2 HS 1 BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 zur Anwendung kommt (vgl. zur Anwendung des BauGB a.F. im einzelnen oben).
- a) § 3 Abs. 2 BauGB in der anzuwendenden Fassung vom 03.11.2017 verlangt, „Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen“ (§ 3 Abs. 2 S. 2 HS 1 BauGB a.F.).

Die Wochenfrist des § 3 Abs. 2 S. 2 HS 1 BauGB i. d. F. vom 03.11.2017 ist eine Ereignisfrist, die gem. §§ 187 Abs. 1, 188 Abs. 2 Alt. 1 BGB analog zu berechnen ist (*Manssen*, in: Becker/Heckmann/Kempfen/ Manssen, BayÖffR, 8. Aufl. 2022, 4. Teil, Rn. 244).

Da die im Internet veröffentlichte Fassung der Bekanntmachung keine Angaben darüber enthält, wann sie an der Amtstafel angeheftet worden ist, wissen wir nicht, wann sie ortsüblich bekannt gemacht wurde (vgl. oben). Die online-Fassung der Bekanntmachung erklärt durch die Angabe „gez.“, dass sie am 02.06.2025 von dem Ersten Bürgermeister Christian Conradt unterzeichnet worden ist. Die Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 und der Planunterlagen kann daher nicht vor dem 02.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden sein.

Die vorhergehende Bekanntmachung für die Einleitung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 09.05.2022 wurde drei Tage nach ihrer Unterzeichnung am 12.05.2022 und die Bekanntmachung vom 10.10.2024 vier Tage nach ihrer Unterzeichnung am 14.10.2024 an der Amtstafel angeheftet. Dies begründet die widerlegbare Vermutung, dass die aktuelle Bekanntmachung nicht bereits am Tag der Unterzeichnung (02.06.2025), sondern erst später an der Amtstafel angeheftet und damit ortsüblich bekannt gemacht worden ist.

Im weiteren Gedankengang gehe ich zugunsten der Gemeinde davon aus, dass die Bekanntmachung noch am 02.06.2025 auf der Amtstafel zu lesen war. Unter dieser Voraussetzung begann die Wochenfrist des § 3 Abs. 2 S. 2 HS 1 BauGB a.F. am 03.06.2025, 00:00 Uhr, und endete am 09.06.2025, 24:00 Uhr. Die Auslegung der Unterlagen hätte damit frühestens am 10.06.2025 beginnen dürfen. Tatsächlich aber legte die Gemeinde Lenting die Unterlagen unter Verstoß gegen § 3 Abs. 2 S. 2 HS 1 BauGB a.F. bereits ab dem 04.06.2025 und damit jedenfalls sechs Tage zu früh aus.

Wird die Auslegung so spät bekannt gemacht, dass die Wochenfrist erst nach Beginn der Auslegung endet, ist dies mit § 3 Abs. 2 S. 2 HS 1 BauGB a.F. nur dann vereinbar, wenn die Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Planunterlagen entsprechend verlängert wird und wenn dies aus der Bekanntmachung hervorgeht (*Battis*, in: *Battis/Krautzberger/Löhr*, 15. Aufl. 2022, BauGB § 3 Rn. 15). Von dieser Möglichkeit aber hat die Gemeinde nicht Gebrauch gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Planunterlagen wurden in

der Zeit vom 04.06.2025 bis zum 07.07.2025, das heißt für 34 Tage öffentlich ausgelegt. Weder wurde damit die Auslegung hinreichend verlängert, noch geht aus der Bekanntmachung hervor, dass die Gemeinde Lenting dieses Problem erkannt hat.

- b) Es handelt sich um einen beachtlichen Verfahrensfehler (§ 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 HS 1 BauGB i. d. F. vom 03.11.2017).

Der Fehler ist auch offensichtlich und ergebnisrelevant (§ 214 Abs. 3 S. 2 HS 2 BauGB a. F.). Hätte die Gemeinde die vorgeschriebene Zeit für Bekanntmachung und Auslegung nicht gesetzeswidrig verkürzt, hätte sie voraussichtlich weitere Stellungnahmen mit Einfluss auf das Abwägungsergebnis erhalten.

3. Keine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan i.d.F. der 3. Änderung des Flächennutzungsplans (Verstoß gegen § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB)

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 27 erfüllt die Forderung des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB, aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lenting entwickelt zu sein, nur dann, wenn die im Parallelverfahren betriebene 3. Änderung des Flächennutzungsplans nicht wegen Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften unwirksam ist.

Genauso aber verhält es sich im vorliegenden Fall. Wie meine mit Datum vom heutigen Tag ebenfalls vorgelegte Stellungnahme im Verfahren der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes zeigt, leidet das Verfahren für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans an durchgreifenden Verfahrensmängeln (keine Information über die Anheftung der Bekanntmachung an der Amtstafel, Bekanntmachung nicht mindestens eine Woche vor der Auslegung). Würde die 3. Änderung des Flächennutzungsplans auf der Grundlage des bisherigen Planaufstellungsverfahrens beschlossen, wäre sie unwirksam. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lenting würde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 weiterhin Flächen für die Landwirtschaft darstellen, aus denen der Bebauungsplan

Nr. 27 Sondergebiet „Lebensmittelmarkt und Ärztehaus mit Apotheke“ nicht entwickelt werden kann.

Dieser Mangel ist gemäß § 214 Abs. 2 Nr. 3 BauGB a.F. beachtlich, weil die Unwirksamkeit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans wegen der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften durch meine Stellungnahme im Aufstellungsverfahren für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde bereits jetzt bekannt ist.

II. Inhaltliche Fehler

1. Erneut keine Festsetzung, wonach nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Lebensmittelmarkt und Ärztehaus mit Apotheke“ der Gemeinde Lenting ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, auf den die Vorschriften des § 12 BauGB zur Anwendung kommen. Für die Bereiche der ebenfalls offengelegten Vorhaben- und Erschließungspläne will der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 durch Festsetzung zweier Baugebiete aufgrund der Baunutzungsverordnung (sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO) eine bauliche Nutzung allgemein festsetzen. Nach § 12 Abs. 3a S. 1 BauGB muss der Bebauungsplan in diesem Fall festsetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Eine solche Festsetzung fehlt in dem entworfenen und ausgelegten Bebauungsplan mit Stand 13.05.2025 weiterhin. Der entworfene Bebauungsplan wäre schon aus diesem Grunde rechtswidrig, wenn er in der ausgelegten Fassung erlassen würde.

2. Widerspruch zwischen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan

- a) Der entworfene Bebauungsplan setzt für das SO2 fest, dass dort ein Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt mit maximal 1.000 m² Verkaufsfläche sowie Stellplätze zulässig sind.

Der Grundriss des Lebensmittelmarktes vom 29.04.2025, der Teil des ausgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) ist, nennt für den Verkaufsraum und damit für die Verkaufsfläche eine Fläche von 1.080,56 m². Die im Vorhaben- und Erschließungsplan geplante Verkaufsfläche steht damit im Widerspruch zu der entworfenen Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m².

Durch Auslegung kann dieser Widerspruch zwischen VEP und Bebauungsplan nicht beseitigt werden. In der ausgelegten Gestalt können der entworfene Bebauungsplan und der VEP als sein Bestandteil (§ 12 Abs. 3 S. 1 BauGB) daher nicht in Kraft treten.

- b) Der entworfene Bebauungsplan setzt ferner ein SO1 fest, in dem Praxen für Ärzte und Physiotherapie sowie eine Apotheke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt bis zu 160 m² sowie Wohnungen mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt bis zu 250 m² zulässig sind.

Der als Teil des VEP im Internet veröffentlichte Plan mit dem Dateinamen „VE-Keller-undErdgeschossAerztehaus“ vom 30.09.2024 zeigt den Grundriss des Erdgeschosses des geplanten Ärztehauses. Dort werden u.a. die folgenden Nutzungen mit ihren Flächen angegeben:

Gewerbe 1 (Apotheke):	148,64 m ²
Gewerbe 2:	90,15 m ²
Gewerbe 3:	77,45 m ²

Nach dem VEP sind im SO1 also Gewerbeflächen von insgesamt 316,24 m² zulässig. Damit sieht der VEP in dem SO1 knapp doppelt soviel Fläche für gewerbliche Nutzung vor, wie die geplante Festsetzung des Bebauungsplans erlauben will. Der Vollständigkeit halber sei bemerkt, dass der zitierte Grundriss des VEP die Apotheke zu Recht der gewerblichen Nutzung zuschlägt, denn der selbstständige Apotheker betreibt einen freien Beruf des Gesundheitswesens und als Inhaber einer Apotheke zugleich ein Gewerbe (BVerwG, Beschluß vom 14.11.2001 - 6 B 60/01, NVwZ-RR 2002, 187/188).

Auch bei der Bestimmung der gewerblichen Flächen im SO1 steht der VEP in unauflösbarem Widerspruch zu der für den Bebauungsplan Nr. 27 entworfenen Festsetzung, wonach dort lediglich Gewerbebetriebe mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt bis zu 160 m² zulässig sind.

3. Fehlerhafter Vorhaben- und Erschließungsplan

Der ausgelegte VEP für das Bauvorhaben „Errichtung eines Lebensmittelmarktes und Photovoltaik-Anlage“ ist weiterhin fehlerhaft, weil er den erforderlichen Mindestinhalt nicht enthält.

In einem VEP muss die Kubatur eines Vorhabens jedenfalls in ihrem wesentlichen Umfang festgelegt werden (BVerwG, Beschluss vom 02.05.2018, 4 BN 7.18, BeckRS 2018, 10233, Rn. 7; *Busse*, in: Spannowsky/Uechtritz, BeckOK BauGB, 63. Edition, Stand 01.08.2024, § 12 Rn. 7b). Der VEP muss das Maß der baulichen Nutzung festlegen (*Krautzberger*, in: Ernst u.a., BauGB, Loseblatt, Stand April 2024, § 12 Rn. 79).

Im Freiflächenplan vom 24.03.2025, der Teil des ausgelegten VEP ist, ist im Nordosten des SO2 ein Pylon, also eine Werbeanlage, vorgesehen, doch fehlen alle für einen Werbepylon relevanten Angaben. Weder ist in den ausgelegten Unterlagen die Höhe dieses Pylons festgelegt, noch finden sich Angaben zum Umfang der zugelassenen Werbefläche des Pylons oder dazu, ob und wie diese Werbefläche beleuchtet werden darf.

4. Rechtswidrige Festsetzung des Sondergebietes SO1 für das sog. Ärztehaus

Nach § 11 Abs. 1 BauNVO darf die Gemeinde nur solche Gebiete als sonstige Sondergebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Diese Voraussetzung ist Ausdruck des Typenzwangs der BauNVO. Wenn die Gemeinde Baugebiete festsetzen will, darf sie dafür nur die in der BauNVO angebotenen Baugebietsarten verwenden. Mit der Bindung an die Typik der Baugebiete korrespondiert das Verbot der „Erfindung“ neuer Baugebiete. Abweichungen von dem Kanon der Baugebiete nach den §§ 2 – 10 BauNVO sind nur im Rahmen des § 11 BauNVO zulässig (*Stock*, in: König u.a., BauNVO, 5. Auflage 2022, § 11 Rn. 4 m. w. N.).

Gegen diese gesetzlichen Anforderungen verstößt die Gemeinde Lenting, wenn sie in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 für die „Zweckbestimmung Ärztehaus“ ein sonstiges Sondergebiet SO1 gemäß § 11 BauNVO festsetzt.

Ausweislich des entworfenen Bebauungsplans sollen in diesem Gebiet

- Praxen für Ärzte und Physiotherapie sowie eine Apotheke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit einer Fläche von insgesamt bis zu 160 m² und
- Wohnungen mit einer Fläche von aktuell insgesamt bis zu 250 m²

zulässig sein.

Diese von der Gemeinde beabsichtigten baulichen Nutzungen unterscheiden sich nicht wesentlich von der allgemeinen Zweckbestimmung des urbanen Gebiets (MU), das gem. § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dient. Die freiberufliche Tätigkeit ist im urbanen Gebiet o.w. zulässig, § 13 BauNVO. Dabei muss die Nutzungsmischung im urbanen Gebiet nicht gleichgewichtig sein (§ 6a Abs. 1 S. 2 BauNVO). Der Gebietscharakter des urbanen Gebiets ist bei Überwiegen einer der Hauptnutzungsarten noch gewahrt, wenn eine andere Hauptnutzung

noch eine das Gebiet städtebaulich mitprägende Funktion hat (vgl. *Bleichschmidt*, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Losebl., Stand November 2024, § 6a BauNVO, Rn. 14).

Das Baugebiet, das die Gemeinde als SO1 ausweisen will, soll Ärzte, Physiotherapeuten, eine Apotheke, weitere nicht störende Gewerbebetriebe und Wohnungen beherbergen. Aus den Grundrissen des Ärztehauses, die Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans sind, ergibt sich überschlägig die folgende Nutzungsaufteilung:

- Ärzte (Kieferorthopäde, Zahnarzt, Allgemeinärzte): ca. 54 %
- Physiotherapeut: ca. 13,5 %
- Wohnen: ca. 14 %
- Gewerbe: ca. 18,5 %

Für Nutzungsmischungen dieser Art ist das urbane Gebiet in die BauNVO eingeführt worden. Die Wohnnutzung und das Gewerbe haben ihrem geplanten Gewicht nach mitprägende Funktion für das Gebiet. Nicht umsonst sprechen die ausgelegte Begründung des Bebauungsplans (S. 11, 12, 15, 17, 20) und der Umweltbericht (S. 8, 9, 16, 18) weiterhin von einem „Misch- und Sondergebiet“.

Die beabsichtigten baulichen Nutzungen muss die Gemeinde deshalb durch ein urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO - unter Nutzung der Gestaltungsmöglichkeiten aus § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO - festsetzen. Die Festsetzung des sonstigen Sondergebiets SO1 gem. § 11 BauNVO ist unzulässig.

5. Ermittlungs- und Bewertungsdefizit hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung

- a) Die Abwasserbeseitigung und damit auch die Beseitigung des Niederschlagswassers gehören zu den Belangen, die regelmäßig in die nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotene Abwägung einzustellen sind [§ 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 7 e) BauGB]. Abwasser, zu dem auch das Niederschlagswasser gehört (§ 54 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 WHG), ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1

WHG). Der Planung muss daher eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen (BayVGH, Beschluss vom 13.04.2018, 9 NE 17.1222, Rn. 24 m. w. N).

Die Gemeinde hat weiterhin keine hinreichenden Ermittlungen zur Erfüllung dieser Pflichten angestellt. Die Probleme der Niederschlagswasserentsorgung und des Starkregens sind nicht bewältigt.

- b) Nach dem aktuell ausgelegte Bebauungsplans Nr. 27 (Stand 13.05.2025) i. V. m. dem ausgelegten Lageplan Entwässerung zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Dipl.-Ing. Werner Bayer, Stand 13.03.2025) sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 zwei Regenrückhaltebecken mit einer Tiefe von 0,5 m bis zum jeweiligen Überlauf und Flächen von 62,0 m² und 239 m² sowie zusätzlich eine dreiecksförmige Auffangmulde im Südwesten des Geltungsbereichs für Regenergebnisse mit einer Jährlichkeit von mehr als 30 Jahren angelegt werden.
- aa) Nach der entworfenen textlichen Festsetzung Nr. 12 Abs. 2 des Bebauungsplans ist eine Versickerung des Regenwassers im Geltungsbereich des Plans „aufgrund zu geringer Durchlässigkeiten nicht realistisch möglich“.

Wenn die beiden geplanten Regenrückhaltebecken bei Niederschlägen mit Wasser beaufschlagt werden, wird auch dieses Wasser wegen der Bodenbeschaffenheit kaum versickern können, es muss im Wesentlichen verdunsten. Dies aber kann – abhängig von den Witterungsverhältnissen – erhebliche Zeit dauern. In dieser Zeit sind die beiden Regenrückhaltebecken seichte Tümpel, die im Frühjahr und Sommer warm und hervorragende Mückenbrutstätten werden. Ist das Wasser nahezu verdunstet, bleibt zunächst eine Schlammfläche mit den entsprechenden Geruchsemissionen zurück, bevor ggfs. auch der Schlamm ausgetrocknet ist.

Der Betrieb der geplanten Regenrückhaltebecken wird zu Beeinträchtigungen von Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen führen.

Die Auswirkungen des Betriebs der geplanten Regenrückhaltebecken werden in den ausgelegten Unterlagen dennoch nicht thematisiert. Sie wurden von der Gemeinde weder ermittelt noch bewertet, so dass ihr insoweit ein beachtliches, offensichtliches und ergebniswirksames Ermittlungs- und Bewertungsdefizit zur Last fällt, § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB.

- bb) Nach dem ausgelegten Wasserrechtsbescheid vom 17.03.2025, der die Regelung unter Ziff. I.1.2 des – aktuell nicht mehr ausgelegten – Bescheids vom 04.04.2023 ergänzt, soll das im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 27 anfallende gesammelte Niederschlagswasser über „ein nicht abgedichtetes Regenrückhaltebecken“ in den Zellaugraben eingeleitet werden.

Die beiden geplanten Regenrückhaltebecken, die regelmäßig bei stärkeren Niederschlägen mit Wasser beaufschlagt werden, stehen, da sie nicht abgedichtet sind, im Zusammenhang mit dem natürlichen Wasserkreislauf, sind also Gewässer i. S. d. WHG und des BayWG (vgl. *Drost/Ell*, Das neue Wasserrecht, Lehrbuch, 3. Auflage 2021, S. 67; *Schenk*, in: Sieder u.a., WHG, Loseblatt, Stand August 2022, § 67 Rn. 18). Die Herstellung dieser Regenrückhaltebecken ist als Gewässerausbau einzustufen (§ 67 Abs. 2 S. 1 WHG), der wegen der mutmaßlich erforderlichen Umweltverträglichkeitsprüfung der Planfeststellung bedarf (§ 68 Abs. 1, 2 WHG). Ein Planfeststellungsbeschluss für die Errichtung der Rückhaltebecken, die für das Entwässerungskonzept des Bebauungsplans essenziell sind, liegt aber, soweit ersichtlich, nicht vor.

Angesichts der nachteiligen Wirkungen, die der Betrieb der geplanten Regenrückhaltebecken haben wird, wird das Landratsamt Eichstätt als zuständige untere Wasserrechtsbehörde den Plan für diese Regenrückhaltebecken voraussichtlich nicht feststellen, denn die Planfeststellung eines Gewässerausbaus ist nach § 67 Abs. 3

Nr. 1 WHG nur zulässig, wenn Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit nicht zu erwarten sind.

Das vorgelegte Niederschlagswasserentsorgungskonzept kann damit nicht verwirklicht werden, so dass Problem der Niederschlagswasserentsorgung nach wie vor nicht bewältigt ist.

- cc) Als Vorkehrung zur Bewältigung von Starkregenereignissen ist nunmehr eine dreiecksförmige Auffangmulde im Südwesten des Geltungsbereichs geplant, für die im Süden und Westen ein sehr kleiner Damm mit Höhe 379,60 errichtet werden soll. Dieser Damm soll sich nach den Höhenpunkten in dem ausgelegten Lageplan Entwässerung zum Vorhaben- und Erschließungsplan im Süden bis maximal 0,34 cm über seine Umgebung erheben. Die Fläche diese Mulde beträgt – aus dem Plan händisch ermittelt – rund 350 m² bei einem Fassungsvermögen von nur 10 m³, sie ist außerordentlich flach geplant.

Diese Mulde ist als Maßnahme für die Bewältigung von Starkregen ungeeignet, weil sie in der vorgesehenen Ausgleichsfläche zu liegen kommt. Diese Fläche aber soll als artenreiche Wiese (Saatgut mit mindestens 50% Kräutern; maximal zwei Mahdgänge pro Jahr) extensiv bewirtschaftet werden. Auch sollen dort Strauchpflanzungen angelegt werden (Umweltbericht, S. 23). Da sich in der Ausgleichsfläche eine wiederkehrende Räumung verbietet, wird die geplante flache Auffangmulde bereits nach kurzer Zeit ihr ohnehin geringes Fassungsvermögen eingebüßt haben und nicht mehr zur Verfügung stehen.

Das Problem der Starkniederschläge ist daher weiterhin nicht bewältigt.

6. Ermittlungs- und Bewertungsdefizit hinsichtlich des Bodendenkmals D-1-7134-0115 [Freilandstationen des Paläolithikums und des Mesolithikums, Siedlungen des Neolithikums (Stichbandkeramik) sowie der Metallzeiten]

Im Bereich des Planvorhabens befindet sich das Bodendenkmal D-1-7134-0115 [Freilandstationen des Paläolithikums und des Mesolithikums, Siedlungen des Neolithikums (Stichbandkeramik) sowie der Metallzeiten]. Die Gemeinde Lenting erkennt das Gewicht der bodendenkmalpflegerischen Belange und unterliegt damit einem Ermittlungs- bzw. Bewertungsdefizit (§ 2 Abs. 3, § 1 Abs. 6 Nr. 5 Alt. 2 BauGB).

- a) Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB). Zum Abwägungsmaterial zählen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).
- b) Die Beeinträchtigung dieser Belange hat die Gemeinde Lenting bisher höchst unzureichend ermittelt und bewertet.
- aa) Die Gemeinde Lenting führt in der Begründung zum Planentwurf (dort S. 11) aus, dass „mit geringen steinzeitlichen Funden zu rechnen“ ist (ebenso Umweltbericht, S. 10). Dass diese Behauptung nicht zutrifft, ergibt sich aus der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 05.11.2024:

„Bei Freilandfundstellen alt- und mittelsteinzeitlicher Gruppen handelt es sich um topographisch günstige, jeweils saisonal aufgesuchte Areale die aufgrund der langjährigen Nutzung oftmals ein hohes Fundaufkommen aufweisen. (...) Die Ausgrabungen im Umfeld im Rahmen der Erschließungstrassen des Baugebietes „Hinter den Zäunen III“ ergaben zudem einen dichten Siedlungsbefund der Vorgeschichte, v.a. des

Neolithikums (Linienbandkeramik und Münchshöfener Kultur, ca. 5500-4800 v. Chr.). (...).

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Wir weisen darauf hin, dass aufgrund der großen Befunddichte im Umfeld unter Umständen die Grenze der wirtschaftlichen Zumutbarkeit erreicht werden kann.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich, Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden. Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung zu vermeiden, muss eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. (...)

(Hervorhebungen durch den Verfasser)

Das Landesamt für Denkmalpflege befürchtet im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine so große Befunddichte, dass sogar die „Grenze der wirtschaftlichen Zumutbarkeit erreicht werden kann.“ Dies ist keine abstrakte Annahme des Landesamtes für Denkmalpflege. Das Landesamt stützt sich dabei auf konkrete Erkenntnisse, die bei Abgrabungen im Rahmen der Erschließungsstraße des Baugebiets „Hinter den Zäunen III“ in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs des erwogenen Bebauungsplans Nr. 27 gewonnenen worden sind.

Wie die Autoren der Begründung des Bebauungsplans angesichts der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 05.11.2024 auf den Gedanken verfallen sind, gleichwohl nur mit „geringen steinzeitlichen Funden“ zu rechnen, bleibt ihr Geheimnis.

- bb) Nach der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 05.11.2024 bestand für die Gemeinde aller Anlass, weitere Erkundungsmaßnahmen anzustellen, um das Gewicht der von dem geplanten Vorhaben verursachten Beeinträchtigung der Belange des Denkmalschutzes zu erkennen.

Dies ist offenbar nicht geschehen. Es sei, so die aktuelle Begründung des Bebauungsplans, Stand 13.05.2025, auf Seite 11, „eine entsprechende Vorbegehung zur Vorbereitung einer Sondierung veranlasst“ worden. Von Erkundungsergebnissen, die die Behauptung in der Begründung des Bebauungsplans begründen könnten, dass nur mit geringen steinzeitlichen Funden zu rechnen sei, wird jedoch nicht berichtet. Auch wird nicht berichtet, wer oder welche Firma mit den denkmalfachlichen Erkundungen beauftragt worden ist, wie die Sondierungen vonstatten gehen und wann sie durchgeführt werden sollen.

Dies ist umso bemerkenswerter, als sich bereits in der Begründung des Bebauungsplans Nr. 27 mit Stand 03.05.2022, die in der ersten förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegt wurde, auf Seite 11 der folgende Satz findet:

„Es wird mit steinzeitlichen Befunden gerechnet, so dass eine entsprechende Vorbegehung zur Vorbereitung einer Sondierung veranlasst wurde.“

Dieser Satz steht nun rund drei Jahre später mit exakt gleichem Wortlaut erneut auf Seite 11 der Bebauungsplanbegründung mit Stand 13.05.2025. Offenbar hat die Gemeinde in diesen drei Jahren keinerlei weiteren Erkenntnisse zur Beeinträchtigung des Bodendenkmals D-1-7134-0115 durch das geplante Vorhaben ermittelt. Dies begründet Zweifel daran, dass die Gemeinde sich ernsthaft um die erforderlichen Erkenntnisse bemüht.

- cc) Das Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt in seiner Stellungnahme vom 05.11.2024, Bodeneingriffe durch Umplanungen möglichst zu vermeiden. Aus den ausgelegten Unterlagen geht hervor, dass die Gemeinde dieser Empfehlung nicht im Ansatz gefolgt ist. Ein Planungsprozess zu der Frage der Umplanung zur

Minimierung des Bodeneingriffs – etwa im Hinblick auf die geplante Tiefgarage unter dem Ärztehaus im SO1 – ist nicht erkennbar.

Hinsichtlich der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege fällt der Gemeinde damit ein gravierendes Ermittlungsdefizit zur Last.

- c) Dieser Fehler ist offensichtlich und abwägungsrelevant, also beachtlich (§ 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Hätte die Gemeinde Lenting die Belange des Denkmalschutzes hinreichend ermittelt und bewertet, so hätte sie erkannt, dass der geplante Standort für die Errichtung des Lebensmittelmarktes und Ärztehauses mit Apotheke ungeeignet ist und von der Planung Abstand genommen.
- d) Nur ergänzend sei darauf hingewiesen, dass eine denkmalrechtliche Erlaubnis aller Voraussicht nach nicht erteilt bzw. erst mit erheblicher Verzögerung erteilt werden wird. Der entworfene vorhabenbezogene Bebauungsplan verstößt damit auch gegen § 1 Abs. 3 S. 1 HS 1 BauGB, denn er ist mangels Vollziehbarkeit nicht erforderlich. Es handelt sich um einen materiellen Fehler.

Gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 HS 1 BauGB dürfen Bauleitpläne nur aufgestellt werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. § 1 Abs. 3 S. 1 HS 1 BauGB ist verletzt, wenn ein Bebauungsplan aus tatsächlichen oder Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt (BVerwG, Urteil vom 05.05.2015, 4 CN 4/14, NVwZ 2015, 1537, Rn. 10; VGH München, Urteil vom 07.02.2023, 1 N 21.22, BeckRS 2023, 2733 Rn. 44).

- f) Ich bitte die Gemeinde außerdem zu beachten, dass ein Bebauungsplan, der die Belange des Denkmalschutzes in sachlich schlechthin nicht mehr zu rechtfertigenderweise missachtet, mit der Popularklage angegriffen werden kann (vgl. hierzu BayVerfGH, Entscheidung vom 22. Juli 2008, Vf. 11-VII-07, juris, Rn. 27, 33, 37). Die Popularklage ermöglicht es Bürgern, die Verfassungsmäßigkeit von Rechtsnormen – so

auch des Bebauungsplans als Satzung – zu überprüfen, ohne selbst konkret betroffen zu sein. Auf die Nachbareigenschaft kommt es bei der Popularklage nicht an.

7. Ermittlungs- und Bewertungsdefizit hinsichtlich der konkretisierten Planung der TenneT TSO für eine neue 380-kV-Höchstspannungsleitung südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 27

- a) Die kommunale Bauleitplanung muss auf hinreichend konkretisierte und verfestigte Planungsabsichten der konkurrierenden Fachplanung Rücksicht nehmen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 05.11.2002, 9 VR 14/02, juris, Rn. 8). Die hinreichend konkretisierten und verfestigten Planungsabsichten anderer Planungsträger, die von Bedeutung sind für den Plan der Gemeinde, gehören zu dem Abwägungsmaterial, das von der planenden Gemeinde nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten und nach § 1 Abs. 7 BauGB abzuwägen ist.
- b) Nach den ausgelegten Unterlagen will die Gemeinde Lenting die Planung der TenneT TSO für eine neue 380 kV-Höchstspannungsleitung neben der bestehenden 380 kV-Leitung, die heute unmittelbar südlich an dem geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 verläuft, ausblenden.

Nach dem Projekt P487: Netzverstärkung zwischen Raitersaich, Vohburg und Sittling, Maßnahme 838 des aktuellen Netzentwicklungsplans Strom 2037/2045 ist die bestehende 220-kV-Ebene zwischen dem Umspannwerk Raitersaich und Ingolstadt durch den Neubau einer zusätzlichen, parallel verlaufenden 380-kV-Leitung abzulösen. Darüber hinaus ist der Ersatzneubau der bestehenden 220-kV-Leitung zwischen dem Raum Ingolstadt und dem Umspannwerk in Sittling, das östlich von Lenting liegt, vorgesehen. Dieses Leitungsbauvorhaben wird von der TenneT TSO als zuständigem Übertragungsnetzbetreiber unter dem Projektnamen „Westbayernring“ ausgeplant (vgl. TenneT, Fact-Sheet Westbayernring, März 2025, S. 3). Die nachfolgende Abbildung 1 zeigt den Planungsstand der TenneT im Bereich Ingolstadt und Sittling im Überblick.

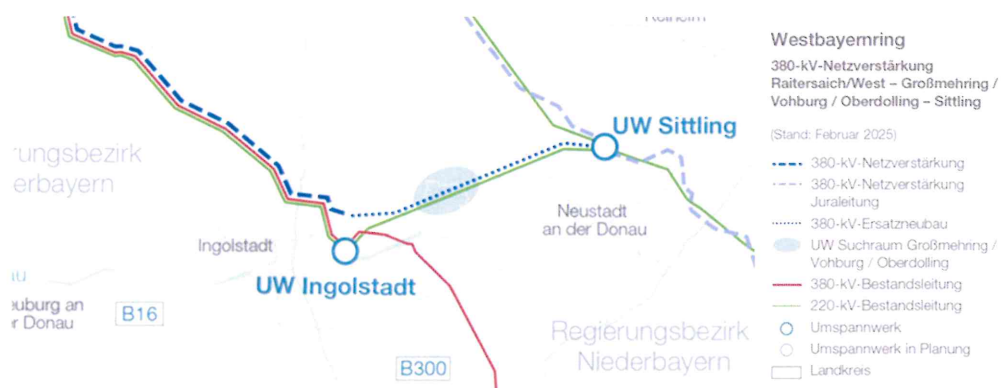


Abb. 1 (Quelle: TenneT, Fact-Sheet Westbayernring, März 2025, S. 2)

380-kV-Leitungen dürfen sich aus technischen und betrieblichen Gründen grundsätzlich nicht kreuzen (TenneT, a.a.O., S. 5). Aus diesem Grund muss die geplante zusätzliche 380-kV-Leitung, die in der Gemeinde Lenting nach Osten Richtung Sittling abbiegt, im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 27 *nördlich* der bestehenden 380-kV-Leitung gebaut werden.

Die TenneT stellt auf ihrer Homepage eine interaktive Karte zu Verfügung, die es erlaubt, den Korridor für den Neubau der 380-kV-Leitung im Detail zu ermitteln. Diese Karte zeigt für den Bereich südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 27 das folgende Bild:

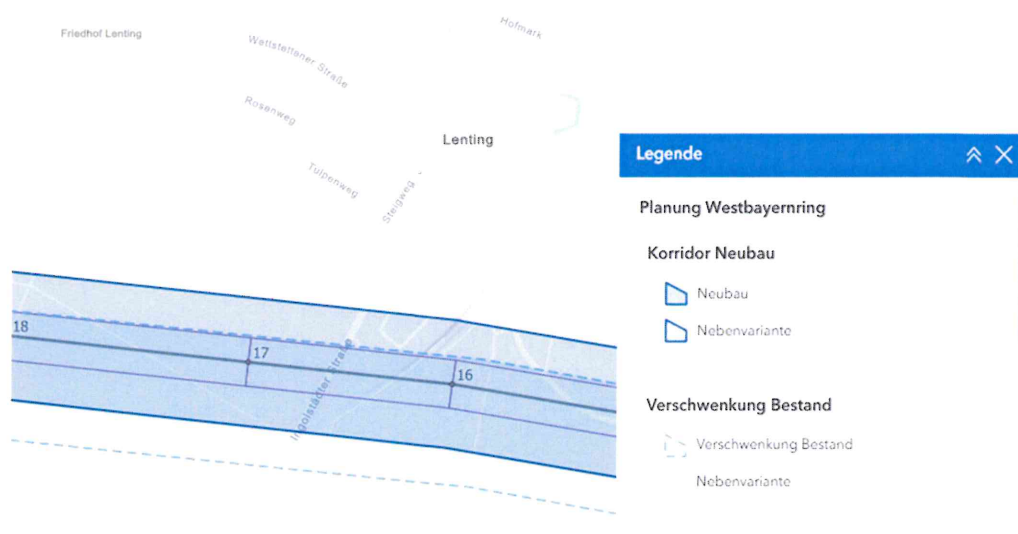


Abb. 2 (Quelle: TenneT, Westbayernring, interaktive Karte, <https://experience.arcgis.com/experience/42ad6e39aae64857826bbf3d6acf9cbb>, zuletzt abgerufen am 07.07.2025)

Die TenneT zieht auch in Erwägung, die neue 380-kV-Leitung nördlich von Lenting, zwischen Hepberg und Stammham nach Osten Richtung Sittling zu führen, doch liegt die Priorität wegen des Bündelungsgebots im Stromleitungsbau auf der Trasse, die parallel zur bestehenden 380-kV-Leitung verläuft. Dabei überlegt die TenneT auch, die 380-kV-Bestandsleitung südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 27 nach Süden zu verschwenken.

Durch die Vorgabe im Netzentwicklungsplan Strom 2037/2045 und die konkretisierende Planung der TenneT TSO ist die Planung der neuen 380-kV-Leitung südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 27 hinreichend konkretisiert und verfestigt, so dass die Gemeinde Lenting die Planung der neuen Höchstspannungsleitung bei der Abwägung für den Bebauungsplan Nr. 27 berücksichtigen muss.

Wie ich erfahren habe, hat die TenneT der Regierung von Oberbayern bereits vor geraumer Zeit die erforderlichen Unterlagen für die Raumverträglichkeitsprüfung für das Projekt „Westbayernring“ vorgelegt. Die TenneT rechnet damit, dass das Verfahren der Raumverträglichkeitsprüfung noch im 3. Quartal dieses Jahres beginnt und die Landesplanerische Beurteilung bis Ende des 2. Quartals 2026 vorliegt.

- c) Der von der TenneT prioritär verfolgte Neubaukorridor erfasst, wie die oben stehende Abbildung 2 zeigt, den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27. Auch wenn die 380-kV-Bestandsleitung nach Süden verlegt werden sollte, wird die Einwirkung der neu zu errichtenden 380-kV-Leitung auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 voraussichtlich erheblich sein.

Die Gemeinde Lenting muss nach dem derzeitigen, konkretisierten Stand der Planung der TenneT davon ausgehen, dass die neu zu errichtende 380-kV-Leitung sich massiv nachteilig auf den beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 auswirkt. Der Umstand, dass die Gemeinde die Planungen der TenneT in den ausgelegten Unterlagen vollständig ignoriert, ist daher ein grundlegendes Ermittlungs- und Bewertungsdefizit.

Dazu passt der Befund, dass in den ausgelegten Unterlagen keine Stellungnahme der TenneT TSO zu finden ist. Dies legt die Vermutung nahe, dass die TenneT als wichtiger Träger öffentlicher Belange von der Gemeinde bisher nicht beteiligt worden ist. Trifft diese Vermutung zu, liegt darin ein eigenständiger und durchgreifender Ermittlungsfehler.

- d) Dieses Defizit ist beachtlich, § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB. Die Planungsarbeiten der TenneT sind der Gemeinde bekannt. Dies ergibt sich schon daraus, dass die Gemeinde auf ihrer eigenen Homepage Bekanntmachungen der TenneT mit der Ankündigung von Kartierarbeiten veröffentlicht hat. Danach soll – neben vielen anderen Grundstücken – auch auf dem Vorhabengrundstück Fl. Nr. 696 kartiert werden. Das Ermittlungs- und Bewertungsdefizit der Gemeinde hinsichtlich der Planungen der TenneT für eine neue 380-kV-Höchstspannungsleitung südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 27 ist offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss. Hätte die Gemeinde Lenting die konkretisierten Planungen der TenneT pflichtgemäß ermittelt und bewertet, so hätte sie erkannt, dass das Vorhabengelände für die geplante bauliche Entwicklung bis auf weiteres ungeeignet ist und von der Planung Abstand genommen. Jedenfalls hätte sie mit der Fortsetzung des Verfahrens durch die 3. förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung auf die Landesplanerische Beurteilung der TenneT-Planung durch die Regierung von Oberbayern gewartet.

8. Ermittlungs- und Bewertungsdefizit hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers

Ausweislich der ausgelegten Unterlagen hat die Gemeinde Lenting keine Ermittlungen zur Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Vorhabenträgers angestellt. Damit ist ihr ein für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beachtliches Ermittlungsdefizit unterlaufen.

- a) Die Zulässigkeit einer Bauleitplanung durch vorhabenbezogenen Bebauungsplan setzt die subjektive Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers voraus, die davon abhängig ist, ob der Vorhabenträger wirtschaftlich und finanziell zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen in der Lage ist. Die planende Gemeinde hat die Pflicht, das finanzielle bzw. wirtschaftliche Leistungsvermögen des Vorhabenträgers zu überprüfen. Ein Vorhabenträger ist erst dann im Sinn von § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB objektiv zur Finanzierung eines Vorhabens in der Lage, wenn seine finanzielle Leistungsfähigkeit das Vorhaben selbst umfasst. Die Finanzierungsfähigkeit nur der Erschließungskosten ist nicht ausreichend (*Bank*, in: Brügelmann, BauGB, Loseblatt, Stand Januar 2025, § 12 Rn. 52 m. w. N.; *Krautzberger*, in: Ernst u. a., BauGB, Loseblatt, Stand November 2024, § 12 Rn. 62 m. w. N.).
- b) In der Begründung des Bebauungsplans (S. 17) ist zu lesen, dass der Grundbesitz der Bauflächen „im Eigentumsbereich der Vorhabenträger AUER Grundbesitz GmbH und Hüttner GbR“ liegt. Die wesentliche Gestaltung und Struktur des Bebauungsplans richte sich „nach dem Vorhabenplan der AUER Grundbesitz GmbH in Zusammenarbeit mit der Hüttner GbR“, so die Begründung an anderer Stelle (S. 12). Es bleibt dem Leser verborgen, ob die beiden genannten Gesellschaften jeweils allein Vorhabenträger in räumlich abgegrenzten Bereichen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 27 sind – etwa die eine für das SO1 und die andere für das SO2 -, oder ob die beiden Gesellschaften in irgendeiner nicht mitgeteilten Art gemeinschaftlich Träger des gesamten, mit dem Bebauungsplan Nr. 27 grundgelegten Vorhabens sind. Nach den ausgelegten Unterlagen bleibt unklar, ob die Gemeinde diese vorgreifliche Frage aufgeklärt hat.

In der aktuellen Begründung des Bebauungsplans gibt die Gemeinde jedenfalls zu, dass sie ihre Pflicht, das finanzielle bzw. wirtschaftliche Leistungsvermögen der Vorhabenträger zu überprüfen, bisher nicht erfüllt hat. Sie erklärt dort (S. 17) nämlich, sie prüfe nun erst „im Verfahren, ob der Vorhabenträger finanziell, fachlich und rechtlich in der Lage ist, das Verfahren innerhalb der vereinbarten Fristen durchzuführen.“

Der Gemeinderat der Gemeinde Lenting hat das Planaufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 „Lebensmittelmarkt und Ärztehaus mit Apotheke“ mit dem Planaufstellungsbeschluss am 01.06.2021 begonnen. Das Verfahren dauert bereits länger als vier Jahre. Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung wird bereits zum dritten Mal wiederholt. Es stellt sich die Frage, warum es der Gemeinde in den vergangenen vier Jahren nicht gelungen ist, die Leistungsfähigkeit der Vorhabenträger nachzuprüfen und aus welchem Grund ihr das nun im fünften Jahr des Verfahrens gelingen soll.

- c) Die Ermittlungsdefizite der Gemeinde Lenting hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Vorhabenträger sind erheblich, offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss (§ 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB).

Das Landratsamt Eichstätt (Abteilung 4) erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme.