

Gemeinde Lenting
Rathausplatz 1
85101 Lenting

Vorab per E-Mail: bauamt@lenting.de
Zur Kenntnis: poststelle@lra-ei.bayern.de
d.pickl@lra-ei.bayern.de

**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,

in dem Verfahren der Gemeinde Lenting zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Lebensmittelmarkt mit Ärztehaus und Apotheke“ mit paralleler 3. Flächennutzungsplanänderung habe ich in der ersten förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung mit Schriftsatz vom 24.06.2022 eine Stellungnahme abgegeben, nachdem ich auf die entsprechende Bekanntmachung Ihrer Gemeinde vom 09.05.2022 aufmerksam gemacht worden war. Seither verfolge ich den Fortgang dieser Planaufstellungsverfahren und bin auf Ihre Bekanntmachung der erneuten förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 10.10.2024 gestoßen. Die Bekanntmachung und die auf der Homepage Ihrer Gemeinde dazu veröffentlichten Unterlagen habe ich durchgesehen und festgestellt, dass Ihnen abermals beachtliche Verfahrens- und offensichtliche und ergebnisrelevante materielle Fehler unterlaufen sind, die eine Überarbeitung und Ergänzung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 27 und zugehöriger Unterlagen erfordern, wie Sie der nachfolgenden

Stellungnahme

entnehmen können. Nach der Überarbeitung des Entwurfs wird eine Wiederholung der förmlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB notwendig sein, damit die Öffentlichkeit nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung zu einem rechtmäßigen Entwurf Stellung nehmen kann.

I. Verfahrensfehler

1. Ende der Veröffentlichungs- und Stellungnahmefrist am Samstag, 23.11.2024 (Verstoß gegen § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB)

Nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und weiteren, in der Vorschrift näher beschriebenen Unterlagen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist im Internet zu veröffentlichen. Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden (§ 3 Abs. 2 S. 4 Hs. 2 Nr. 1 BauGB). Die Berechnung dieser Frist richtet sich gemäß § 186 BGB nach den §§ 187-193 BGB (Gemeinsamer Senat der obersten Gerichtshöfe des Bundes, Beschluss vom 06.07.1972, GmS-OGB 2/71, NJW 1972, Seite 2035; *Kment*, in: *Jarass/Kment*, BauGB, 3. Aufl. 2022, § 3 Rn 14). Nach dem für die Veröffentlichungs- und Stellungnahmefrist des § 3 Abs. 2 BauGB zur Anwendung kommenden § 193 BGB endet diese Frist nicht an einem Sonntag, einem am maßgeblichen Ort staatlich anerkannten allgemeinen Feiertag oder an einem Samstag. An die Stelle eines solchen Tages tritt gemäß § 193 BGB vielmehr der nächste Werktag. Hierauf muss, worauf *Krautzberger/Jaeger* (in: Ernst u. a., BauGB, Loseblatt, Stand April 2024, § 3 Rn 44) zu Recht hinweisen, bei der Bekanntmachung durch Angabe des richtigen Enddatums Rücksicht genommen werden.

Nach der Bekanntmachung vom 10.10.2024 liegen der Entwurf des Bebauungsplans und die weiteren Unterlagen in der Zeit vom 22.10.2024 bis einschließlich 23.11.2024 aus.

Der 23.11.2024 jedoch ist ein Samstag, an dem die Auslegungs- und Stellungnahmefrist nach § 193 BGB nicht enden darf.

§ 193 BGB dient der Wahrung der Ruhe an Sonntagen, Feiertagen und Samstagen (vgl. *Krumscheid*, in: Heidel u. a., BGB AT/EGBGB, 4. Aufl. 2021, § 193 BGB Rn 1; *Ellenberger*, in: Grüneberg, BGB, 83. Aufl. 2024, § 193 Rn 1). Der Schutz der Ruhe von Samstagen, Sonntagen und Feiertagen, den die Gemeinde Lenting durch das auf Samstag, den 23.11.2024 gesetzte Ende der Veröffentlichungsfrist verletzt hat, ist ein hohes Gut. Er findet sich in allen Verfahrensordnungen, z. B. in § 222 Abs. 2 ZPO und § 43 Abs. 2 StPO.

Nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Hs. 1 BauGB ist dieser Verfahrensmangel beachtlich.

2. Rathaus am Samstag, 23.11.2024, nach der Bekanntmachung jedoch geschlossen (Verstoß gegen § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB)

§ 3 Abs. 2 S. 4 BauGB enthält Anforderungen an die Bekanntmachung, die auch eine zutreffende Präzisierung der konkreten Einsichtszeiten umfassen muss (*Kment*, in: Jarass/Kment, BauGB, 3. Aufl. 2022 Rn 17 m. w. M).

Die Bekanntmachung vom 10.10.2024 wird dieser Anforderung des Gesetzes nicht gerecht.

Zwar erklärt die Bekanntmachung dem Publikum ausdrücklich (wenn auch rechtswidrig, vgl. oben), dass die ausgelegten Unterlagen auch am Samstag, den 23.11.2024 „während der Öffnungszeiten“ im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausliegen und eingesehen werden können. Geöffnet ist das Rathaus aber nach der Bekanntmachung Montag bis Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr, Montag und Dienstag von 14:00 Uhr bis 15:30 Uhr und Donnerstag von 14:00 Uhr bis 17:30 Uhr. Öffnungszeiten für Samstag, den 23.11.2024, werden nicht angegeben, woraus der Leser der Bekanntmachung schließen muss, dass das Rathaus am 23.11.2024 geschlossen ist, obwohl die Veröffentlichungs- und

Stellungnahmefrist nach ebendieser Bekanntmachung ausdrücklich auch den Samstag, 23.11.2024 einschließt.

Dieser Widerspruch ist durch Auslegung der Bekanntmachung nicht auszuräumen. Gerade für den letzten Tag der Offenlage, für Samstag, den 23.11.2024, lässt die Bekanntmachung die Öffentlichkeit im Ungewissen darüber, ob die Unterlagen im Rathaus noch eingesehen werden können. Die von § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB von der Bekanntmachung geforderte Präzisierung der konkreten Einsichtszeiten ist bei der Bekanntmachung vom 10.10.2024 misslungen.

Auch dieser Verfahrensmangel ist gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Hs. 1 BauGB beachtlich.

3. Auslegung vermischter Unterlagen der Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 27 und die 3. Änderung des Flächennutzungsplans (Verstoß gegen § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB)

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Die allgemeinen Vorschriften des BauGB (§§ 1 – 4c BauGB) über die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen gelten für sowohl für den Flächennutzungsplan als auch für den Bebauungsplan. Für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans und für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 Sondergebiet „Lebensmittelmarkt und Ärztehaus mit Apotheke“ sind auch dann zwei getrennte Verfahren durchzuführen, wenn sie gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig (Parallelverfahren) durchgeführt werden, um eine inhaltliche Abstimmung zwischen den Planentwürfen herzustellen (vgl. dazu i.e. z.B. *Runkel*, in: Ernst u.a., BauGB, Loseblatt, Stand April 2024, § 8 Rn. 49, 50 m. w. N.).

Die Gemeinde Lenting jedoch hat die Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 27 und für die parallel geführte 3. Änderung des Flächennutzungsplans heillos miteinander vermischt. In der Folge hat die Gemeinde Lenting ein unsortiertes Gemisch aus Unterlagen ausgelegt, die z.T. allein das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 27 (z.B. Stellungnahmen des WWA Ingolstadt vom 27.06.2022 und vom 25.02.2022)

oder allein das Aufstellungsverfahren für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans (z.B. die Begründung für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans) oder beide Verfahren (z.B. Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 02.02.2022) betreffen. Ausgelegt wurden auch Unterlagen, die gar keine Angaben darüber enthalten, zu welchem der beiden Planaufstellungsverfahren sie gehören (z.B. der „Eingabeplan“ Grundrisse Keller- und Erdgeschoß und der „Eingabeplan“ Schnitte und Ansichten für das Bauvorhaben „Neubau eines Ärztehauses mit Tiefgarage“, deren Bezeichnung nahelegt, dass sie zu einem Baugenehmigungsantrag gehören).

Besonders irritierend ist, dass die ausgelegte Unterlage mit dem Titel „3. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 Sondergebiet „Lebensmittelmarkt und Ärztehaus mit Apotheke“, die die Begründung für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans enthält, mit dem Untertitel „Satzung mit Begründung“ versehen wurde. Der Flächennutzungsplan ist – im Unterschied zum Bebauungsplan - keine Satzung (Rechtsnorm). Die Gemeinde hat offenbar auch selbst den Überblick über die beiden Verfahren verloren und in dem zitierten Dokument sogar die Rechtsnaturen von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan durcheinander gebracht.

Mit diesem Chaos in den ausgelegten Unterlagen hat die Gemeinde Verwirrung gestiftet und der Öffentlichkeit den Zugang zu den für das jeweilige Planaufstellungsverfahren relevanten Unterlagen unzumutbar erschwert. Der Zweck der von § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB angeordneten Auslegung von Unterlagen wurde dadurch vereitelt.

Dieser Verfahrensmangel ist gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Hs. 1 BauGB beachtlich.

4. Durchführungsvertrag nicht ausgelegt (Verstoß gegen § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB)

Nach § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen. Im Unterschied zum Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3 S. 1 BauGB) ist der Durchführungsvertrag

nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im vorliegenden Fall aber führt der Sinn und Zweck der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zu dem Ergebnis, dass auch der Durchführungsvertrag hätte ausgelegt werden müssen. Die öffentliche Auslegung hat zentrale Bedeutung für die Abwägung. Sie soll die Öffentlichkeit über die konkreten Planungsabsichten unterrichten. Danach ist die Auslegung des Durchführungsvertrags dann notwendig, wenn darin abwägungserhebliche Fragen geregelt werden, die ohne die öffentliche Auslegung für die Öffentlichkeit nicht erkennbar wären (so nahezu im Wortlaut und vergleichbar mit dem vorliegenden Fall VGH Mannheim, Urteil vom 29.03.2023, 5 S 1291/22, BeckRS 2023, 9222, Rn 71, 72 m. w. N.).

Diese Voraussetzungen sind hier gegeben.

Nach Nr. 1.2 (Seite 10) des Entwurfs der Begründung des Bebauungsplans (Stand: 10.10.2024) sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich die Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet haben. Unter Nr. 5.3 (Seite 13) geht die Begründung des Bebauungsplans davon aus, dass zur Förderung des öffentlichen Personennahverkehrs an der Staatsstraße im südlichen Geltungsbereich eine Bushaltestelle mit Anbindung an das neue Sondergebiet und in Weiterführung nach Norden auch an die Wohnbaugebiete vorgesehen ist. Auf Seite 15 setzt die Begründung des Bebauungsplans unter Nr. 9.2 voraus, dass die an der Südseite des Geltungsbereichs vorgesehene 3.320 m² große naturschutzfachliche Ausgleichsfläche als artenreiche Wiese mit Saatgut, das mindestens 50 % Kräutersamen enthält, hergestellt und maximal zweimal pro Jahr gemäht wird. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan jedoch nicht enthalten. Weder ergibt sich aus dem Bebauungsplan, zu welchen Nutzungen sich die Vorhabenträger im Durchführungsplan konkret verpflichtet haben, noch findet sich eine Festsetzung über die Bushaltestelle oder über das Saatgut und die Mahdhäufigkeit für die artenreiche Wiese im Süden des Geltungsbereichs. Diese Maßnahmen können sich – wenn die Begründung des Bebauungsplans sich hier nicht in bloßen und falschen Spekulationen ergeht – nur aus dem Durchführungsvertrag ergeben. Unter dieser Voraussetzung aber muss der Durchführungsvertrag einschließlich seiner Anlagen ausgelegt werden, weil die Öffentlichkeit nur so die Möglichkeit hat, zu für die Abwägung wesentlichen Gesichtspunkten Stellung zu nehmen (VGH Mannheim, a. a. O., Rn 74).

Unter Verstoß gegen § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB wurde der Durchführungsvertrag nicht offengelegt.

Dieser Mangel ist nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Hs. 1 BauGB beachtlich.

5. 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 (fehlende Bekanntmachung, Ende der Veröffentlichungs- und Stellungnahmefrist am Samstag, 23.11.2024, Rathaus am Samstag, 23.11.2024, geschlossen). 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 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. Keine Festsetzung der Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet

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 Bebauungsplan, der schon aus diesem Grunde rechtswidrig wäre, wenn er in der ausgelegten Fassung erlassen würde.

Im Entwurf der Begründung des Bebauungsplans (Stand: 10.10.2024) auf Seite 10 (1. Absatz) findet sich zwar die Aussage, im Rahmen der festgesetzten Nutzungen seien nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich die Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hätten. Diese Aussage in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 ist jedoch keine Festsetzung mit verbindlicher Wirkung. Sie vermag die von § 12 Abs. 3a S. 1 BauGB verlangte Festsetzung nicht zu ersetzen.

2. Widersprüchliche Festsetzungen

- a) Nach der textlichen Festsetzung unter Nr. 3 Abs. 2 des entworfenen Bebauungsplans Nr. 27 sind oberirdische Stellplätze im SO1 aus Schallschutzgründen an der Südseite des Baukörpers vorzusehen. Durch zeichnerische Festsetzung sind im SO1

des entworfenen Bebauungsplans Nr. 27 jedoch drei Stellplätze östlich des Baukörpers und unmittelbar an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs vorgesehen.

Die textliche Festsetzung unter Nr. 3 Abs. 2 und die zeichnerische Festsetzung der beschriebenen drei Parkplätze unmittelbar an der Nordgrenze des Geltungsbereichs innerhalb des SO1 des entworfenen Bebauungsplans Nr. 27 befinden sich in einem durch Auslegung nicht auflösbaren Widerspruch. Der entworfene Bebauungsplan kann daher wegen Verstoßes gegen den Grundsatz der Normenklarheit nicht als Satzung (Rechtsnorm) in Kraft gesetzt werden.

- b) In der entworfenen textlichen Festsetzung unter Nr. 5.3 Abs. 2 ist am Ende die Regelung entworfen, dass „im Geltungsbereich des Mischgebietes MI“ mindestens 500 m² mit Photovoltaikmodulen auszustatten sind.

Ein Mischgebiet wird als Art der baulichen Nutzung in dem entworfenen Bebauungsplan jedoch weder durch textliche noch durch zeichnerische Festsetzung festgesetzt, so dass die zitierte textliche Festsetzung unter Nr. 5.3 Abs. 2, die eine Vorschrift für Photovoltaikmodule in einem Mischgebiet enthält, im Widerspruch zu den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung steht.

Auch dieser Widerspruch schließt es aus, den entworfenen Bebauungsplan als Satzung (Rechtsnorm) in Kraft zu setzen.

3. Widersprüche zwischen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan

Nach § 12 Abs. 3 S. 1 BauGB wird der Vorhaben -und Erschließungsplan (im Folgenden: VEP) Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Regelungen des VEP schaffen und begrenzen mithin ebenso Baurecht wie die Festsetzungen des Bebauungsplans (vgl. *Busse*, in: *Spannowsky/Uechtritz*, BeckOK BauGB, 63. Edition, Stand 01.08.2024, § 12 Rn. 7a). Aus Gründen der Normenklarheit darf der VEP nicht im

Widerspruch zu Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, dessen Bestandteil er ist, stehen. Dies aber ist vorliegend der Fall.

- a) Sowohl der ausgelegte VEP für das Bauvorhaben „Errichtung eines Ärztehauses“ als auch der ebenfalls ausgelegte VEP für das Bauvorhaben „Errichtung eines Lebensmittelmarktes und Photovoltaik-Anlage“, jeweils vom 01.10.2024, enthalten ausdrücklich Baugrenzen, die in den VEP mit einer gestrichelten blauen Linie dargestellt sind.

Die Baugrenzen der genannten VEP unterscheiden sich wesentlich von den Baugrenzen, die der entworfene vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27, dort ebenfalls durch blaue gestrichelte Linien wiedergegeben, enthält.

In dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 27 und in den genannten VEP wird die überbaubare Grundstücksfläche durch unterschiedliche, einander widersprechende Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 S. 1 BauNVO) festgelegt. Durch Auslegung kann dieser Widerspruch zwischen VEP und Bebauungsplan nicht beseitigt werden. In der ausgelegten Gestalt können der entworfene Bebauungsplan und die VEP als seine Bestandteile (§ 12 Abs. 3 S. 1 BauGB) daher nicht in Kraft treten.

- b) Nach dem VEP für das Bauvorhaben „Errichtung eines Ärztehauses“ sollen drei Parkplätze östlich des Baukörpers und unmittelbar an der nördlichen Grenze zu dem nördlich benachbarten Plangebiet errichtet werden.

Diese Regelung des VEP steht in unauflösbarem Widerspruch zu der für den Bebauungsplan Nr. 27 entworfenen textlichen Festsetzung Nr. 3 Abs. 2, wonach oberirdische Stellplätze im SO1 aus Schallschutzgründen an der Südseite des Baukörpers vorzusehen sind.

4. Fehlerhafte Vorhaben- und Erschließungspläne

Die ausgelegten VEP für die Bauvorhaben „Errichtung eines Ärztehauses“ und „Errichtung eines Lebensmittelmarktes und Photovoltaik-Anlage“ sind fehlerhaft, weil sie die erforderlichen Mindestinhalte verfehlen.

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).

In dem VEP für das Bauvorhaben „Errichtung eines Ärztehauses“ finden sich für den geplanten Baukörper weder Maße noch sonst Angaben zum Maß der baulichen Nutzung (vgl. § 16 Abs. 1, 2 BauNVO). Insbesondere lassen sich daraus weder die Abmessungen der Grundfläche noch die Höhen des geplanten Gebäudes entnehmen.

Der VEP für das Bauvorhaben „Errichtung eines Lebensmittelmarktes und Photovoltaik-Anlage“ zeigt zwar die Abmessungen der Grundfläche des geplanten Baukörpers, doch gibt er keine Auskunft über dessen Höhen, so dass auch dieser VEP die Kubatur des geplanten Gebäudes nicht festlegt. Weitere Angaben zum Maß der baulichen Nutzung sind auch in diesem VEP nicht vorhanden.

5. 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 insgesamt bis zu 210 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. Dabei muss die Nutzungsmischung im urbanen Gebiet nicht gleichgewichtig sein (§ 6a Abs. 1 S. 2 BauNVO). Die freiberufliche Tätigkeit ist im urbanen Gebiet o.w. zulässig, § 13 BauNVO.

Das Baugebiet, das die Gemeinde als SO1 ausweisen will, soll Ärzte, Physiotherapeuten, eine Apotheke, einen Optiker (vgl. den ausgelegten Grundriß EG des „Ärztehauses“), weitere nicht störende Gewerbebetriebe und Wohnungen beherbergen. Für Nutzungsmischungen dieser Art ist das urbane Gebiet in die BauNVO eingeführt worden. 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.

6. Rechtswidrige Festsetzung von Immissionswerten

Unter Nr. 10.1 ist in dem ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 27 die folgende textliche Festsetzung vorgesehen:

„¹Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA-Lärm) vom 26.08.1998 in der aktuellen Fassung vom 01.06.2017 einzuhalten. ²Dabei dürfen die Beurteilungspegel durch den Anlagenbetrieb einschließlich Geräusche aus Vorbelastung (zusammen mit Lärmbeiträgen anderer Anlagen und durch Liefer-, Lade- und Fahrverkehr in der Summe der Lärmvor- und zusatzbelastung) die nach Nr. 6.1 der TA-Lärm festgesetzten Immissionsrichtwerte in der unmittelbar anliegenden Nachbarschaft nicht überschreiten. ³Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen nach dem sog. Spitzenpegelkriterium die zulässigen Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. ⁴Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die Tagzeit von 06:00 bis 22:00 Uhr und auf die Nachtzeit von 22:00 bis 6:00 Uhr.“

- a) Mit Satz 2 und 3 dieser Festsetzung will der entworfene Bebauungsplan Nr. 27 die Immissionsrichtwerte für die Beurteilungspegel (= mittlere Geräuschbelastung während jeder Beurteilungszeit, Nr. 2.10 TA Lärm) aus Nr. 6.1 Abs. 1 der TA-Lärm und die Richtwerte für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen (= durch Einzelereignisse hervorgerufene Maximalpegel, Nr. 2.8 TA Lärm) aus Nr. 6.1 Abs. 2 TA Lärm als Grenzwerte in der „unmittelbar anliegenden Nachbarschaft“ festsetzen.

Eine solche Festsetzungsmöglichkeit hat die Gemeinde jedoch nicht. Sie findet in § 9 BauGB kein Fundament. Ein Festsetzungserfindungsrecht steht der Gemeinde Lenting nicht zu.

Insbesondere lässt sich die Festsetzung von Immissionsgrenzwerten in einem Bebauungsplan nicht auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB stützen. Denn derartige Grenzwerte sind keine baulichen oder technischen Vorkehrungen im Sinne dieser Vorschrift.

Sie sind für sich nicht geeignet, schädliche Umwelteinwirkungen abzuwehren, wie dies beispielsweise bei einer Lärmschutzwand oder Schallschutzfenstern der Fall ist. Diese Werte legen vielmehr nur das Ziel des Immissionsschutzes fest (BVerwG, Beschluss vom 30.01.2006, 4 BN 55/05, juris, Rn. 8 m. w. N., BVerwG, Urteil vom 07.12.2017, 4 CN 7/16, NVwZ 2018, 499/500 Rn 19 m. w. N.; *Söfker/Wienhues*, in: Ernst u.a., BauGB, Loseblatt, Stand April 2024, § 9 Rn. 206 m. w. N.; *Kment*, in: Jarass/Kment, BauGB, 3. Aufl. 2022, § 9 Rn 97 m. w. N.).

- b) Die unter Nr. 10.1 des Bebauungsplans Nr. 27 entworfene Festsetzung ist zudem unbestimmt und nicht vollziehbar.

Dies beginnt bereits damit, dass nach Satz 2 dieser Festsetzung die Immissionsrichtwerte aus Nr. 6.1 TA-Lärm „in der unmittelbar anliegenden Nachbarschaft“ nicht überschritten werden dürfen. Es bleibt unklar, ob die entworfene Festsetzung damit die maßgeblichen Immissionsorte gem. Nr. 2.3 TA Lärm, die nach Nr. A.1.3 des Anhangs der TA Lärm zu bestimmen sind, meint, oder ob mit der Formulierung „in der unmittelbaren Nachbarschaft“ etwas anderes gemeint ist.

Es kommt hinzu, dass die unter Nr. 10.1 entworfene textliche Festsetzung auf „die Beurteilungspegel durch den Anlagenbetrieb einschließlich Geräusche aus Vorbelastung (zusammen mit Lärmbeiträgen anderer Anlagen und durch Liefer-, Lade- und Fahrverkehr in der Summe der Lärmvor- und Zusatzbelastung)“ abhebt. Dabei bleibt unklar, ob allein die Vorbelastung aus Anlagen, die der TA Lärm unterfallen, gemeint ist, oder ob es nicht vielmehr um eine umfassende Gesamtlärmbetrachtung geht, die auch die Vorbelastung durch Verkehrslärm aus der nahen Autobahn BAB 9 und der Staatsstraße St 2229 (Ingolstädter Straße) umfasst (vgl. zum Problem der Gesamtlärmbewertung z.B. *Schröder*, in: Umweltbundesamt (Hrsg.), Modell zur Gesamtlärmbewertung, 2019, S. 125 ff. m. w. N.).

7. Ermittlungs- und Bewertungsdefizite hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung und der Bewältigung von Starkregen

a) Niederschlagswasserentsorgung

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).

Der entworfene Bebauungsplans Nr. 27 wird diesen Anforderungen nicht gerecht. Er leidet an einem beachtlichen Ermittlungs- und Bewertungsdefizit (§ 2 Abs. 3 BauGB) oder an einem Abwägungsfehler (§ 1 Abs. 7 BauGB), weil er die Problematik der Beseitigung des Niederschlagswassers nicht hinreichend bewältigt.

Nach der entworfenen textlichen Festsetzung Nr. 12 des Bebauungsplans sind, weil eine Versickerung des Regenwassers im Geltungsbereich des Plans aus Gründen der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, auch die Verkehrs- und Parkplatzflächen wasserundurchlässig zu gestalten und an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Das geplante Vorhaben wird zu einer wasserundurchlässigen Versiegelung des Bodens in der Größenordnung von 8.000 m² führen.

Das Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Das Oberflächenwasser von Straßen und Parzellen, so die Begründung des Bebauungsplans (S. 16), werde

über den neu zu bauenden Regenwasserkanal, der zur öffentlichen Kanalisation zähle, in bestehende Vorfluter eingeleitet. Aktuell werde eine Ableitung über Rückhalteeinrichtungen in den „Zellaugraben“ im Süden des Vorhabens vorgesehen. Eine entsprechende Leitungstrasse sei im Bebauungsplan dargestellt. Den ausgelegten Unterlagen beigelegt ist in diesem Zusammenhang ein Bescheid des Landratsamts Eichstätt vom 04.04.2023, mit dem der Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt-Nord unter Nr. I.1.1 die gehobene wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser von einer undurchlässig befestigten Fläche in den Zellaugraben unter Einhaltung von Inhalts- und Nebenbestimmungen erteilt wird. Unter Nr. I.1.2 bestimmt dieser Bescheid den Zweck der Gewässerbenutzung dahingehend, dass sie der gedrosselten Einleitung von „im Baugebiet „Hinter den Zäunen III“ anfallendem gesammeltem Niederschlagswasser über ein nicht abgedichtetes Regenrückhaltebecken (mit einem 30 cm starken bewachsenen Oberboden) in den Zellaugraben (Gewässer III. Ordnung)“ dient.

Der offengelegte Wasserrechtsbescheid des Landratsamts Eichstätt gestattet damit gerade nicht die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem hier in Rede stehenden Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt und Ärztehaus mit Apotheke“, denn die Einleitung dieses Niederschlagswassers ist von dem Zweck der gestatteten Gewässerbenutzung nicht gedeckt (vgl. § 10 Abs. 1 WHG). Die Gemeinde scheint dies nicht erkannt zu haben, so dass ihr insoweit bereits ein erhebliches Ermittlungsdefizit zur Last fällt. Dieses Ermittlungsdefizit ist offensichtlich und ergebnisrelevant, denn es besteht die konkrete Möglichkeit, dass die Gemeinde anders geplant hätte, wenn sie den Gestattungsumfang der gehobenen Erlaubnis vom 04.03.2023 zutreffend erkannt hätte.

Nach dem ausgelegten Wasserrechtsbescheid vom 04.04.2023 ist ein nicht abgedichtetes Regenrückhaltebecken am Zellaugraben geplant. Es handelt sich damit um einen durchflossenen Teich, der im Zusammenhang mit dem natürlichen Wasserkreislauf steht, also um ein 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 dieses Regenrückhaltebeckens 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 des Rückhaltebeckens am Zellaugraben, der für das Entwässerungskonzept des Bebauungsplans essenziell ist, liegt aber, soweit ersichtlich, nicht vor. Damit aber steht in den Sternen, ob das Entwässerungskonzept verwirklicht werden kann, zumal auf die Erteilung des entsprechenden Planfeststellungsbeschlusses kein Anspruch besteht.

Die Gemeinde hat auch dies nicht erkannt, so dass ihr auch an dieser Stelle ein relevantes Ermittlungsdefizit zur Last fällt. Die Behauptung in der Begründung des Bebauungsplans (S. 16), die Niederschlagswasserbeseitigung sei „machbar und somit gesichert“, trifft ersichtlich nicht zu.

b) Bewältigung von Starkregen

Es ist davon auszugehen, dass mit dem Klimawandel Starkregenereignisse unabhängig von der tendenziell gleich bleibenden Jahresniederschlagsmenge an Häufigkeit und Intensität in Zukunft zunehmen. Auch die Zunahme sommerlicher Trockenperioden ist belegt. Dies kann dazu führen, dass zum Teil sehr große Niederschlagsmengen in sehr kurzer Zeit abgeleitet werden müssen. Tritt ein Starkregenereignis nach einer Trockenperiode ein, kann der ausgedörrte Boden zunächst kein Wasser aufnehmen, so dass Niederschläge sehr rasch und massiv in Flüsse und Gräben wie den Zellaugraben einfließen.

Die Gemeinde Lenting hat ausweislich der Unterlagen des Planaufstellungsverfahrens keine Ermittlungen darüber angestellt, ob die mit dem Bebauungsplan Nr. 27 geplante Bebauung Starkregenereignisse bewältigen kann. Einen Überflutungsnachweis oder eine Fließweganalyse oder eine andere Unterlage über die

Bewältigung von Starkniederschlägen im Plangebiet hat die Gemeinde nicht eingeholt, obwohl das WWA Ingolstadt in seiner Stellungnahme vom 25.02.2022 ausdrücklich darauf hingewiesen hat, dass ein sog. „Überflutungsnachweis“ nach DIN 1986-100 erforderlich ist. Dieser Überflutungsnachweis, so die zitierte Stellungnahme des WWA, prüfe die Situation bei extremen Starkniederschlagsereignissen (30-jährliche bis 100-jährliche Niederschlagsereignisse).

Starkregenereignisse können zu Lebensgefahr führen. Ihre Bewältigung in einem Plangebiet, das – wie der verfahrensgegenständliche Bebauungsplan Nr. 27 – Wohnnutzung ermöglichen soll, ist essenziell für den Belang der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

Die Gemeinde Lenting hätte das Starkregenrisiko im Blick haben und bewältigen müssen. Dennoch hat die Gemeinde die Ermittlung, Bewertung und Abwendung des Starkregenrisikos unterlassen. Darin liegt ein offensichtlicher und ergebniswirksamer Ermittlungs- und Bewertungsmangel.

8. Ermittlungsdefizit hinsichtlich der finanziellen, fachlichen und rechtlichen Leistungsfähigkeit der Vorhabenträger

Zu den besonderen Anforderungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gehört nach § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB u.a., dass der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen in der Lage ist. Mit dem Merkmal „in der Lage sein“ des § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB werden, wie der BayVGH in seinem Urteil vom 20.04.2011 (15 N 10.1320, BeckRS 2011, 52829, Rn. 78 m. w. N.) festgestellt hat, Anforderungen an die finanzielle, fachliche und rechtliche Fähigkeit des Vorhabenträgers gestellt. Die Feststellung, dass der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung in der Lage ist, erfordert eine Prognoseentscheidung. Sie soll der planenden Gemeinde eine gewisse Sicherheit verschaffen, dass der Vorhabenträger die im Durchführungsvertrag übernommene Verpflichtung zur Durchführung des

Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist voraussichtlich zu erfüllen, das einmal begonnene Vorhaben also auch zu Ende zu führen vermag (BayVGH, a.a.O., Rn. 79).

Die ausgelegten Unterlagen enthalten keinen Hinweis darauf, dass die Gemeinde Lenting Ermittlungen zur finanziellen, fachlichen und rechtlichen Leistungsfähigkeit der Vorhabenträger AUER Grundbesitz GmbH (München) und Hüttner GbR (Lenting) angestellt hat, geschweige denn, dass Ergebnisse solcher Ermittlungen mitgeteilt würden. Es hat den Anschein, als habe die Gemeinde nicht einmal erkannt, dass sie sich eine tragfähige, tatsächengestützte Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Vorhabenträger verschaffen muss.

Hinsichtlich der für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 erforderlichen finanziellen, fachlichen und rechtlichen Leistungsfähigkeit der Vorhabenträger fällt der Gemeinde damit ein grundlegendes Ermittlungsdefizit zur Last, das ergebnisrelevant und offensichtlich ist.

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

Mit freundlichen Grüßen