



Vorab per Telefax: 0 84 56 / 9295-40
Einschreiben/Rückschein
Gemeinde Lenting
Rathausplatz 1
85101 Lenting

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Lenting betreibt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Lebensmittelmarkt mit Ärztehaus und Apotheke“ mit paralleler 3. Flächennutzungsplanänderung. Ich bin auf die Bekanntmachung Ihrer Gemeinde vom 09.05.2022 über die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) dieser Planaufstellungsverfahren aufmerksam gemacht worden. Die Durchsicht der Bekanntmachung und der im Internet auf der Homepage Ihrer Gemeinde dazu veröffentlichten Unterlagen hat gezeigt, dass Ihnen beachtliche Verfahrens- und offensichtliche und ergebnisrelevante inhaltliche Fehler unterlaufen sind, die zu einer Wiederholung der förmlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Überarbeitung und Ergänzung der Planentwürfe und der zugehörigen Unterlagen zwingen. Die identifizierten Fehler sind Gegenstand der folgenden

Stellungnahme.

I. Verfahrensfehler

1. Bekanntmachung

a) Verstoß gegen § 3 Abs. 2 S. 2 HS 1 BauGB

Nach § 3 Abs. 2 S. 2 HS 1 BauGB ist in der Bekanntmachung anzugeben, „*welche Arten von Umweltinformationen verfügbar sind*“.

Diese Vorschrift verlangt eine vollständige Information. In der öffentlichen Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfs muss sich jede verfügbare Umweltinformation thematisch wiederfinden. Die Gemeinde darf in der Bekanntmachung die verfügbaren Umweltinformationen entsprechend ihrem Inhalt nach Gattungen oder Typen zusammenfassen und die gebildeten Themenblöcke schlagwortartig charakterisieren. Maßgeblich ist, dass die Bekanntmachung für die Bürgerschaft die Anstoßwirkung entfaltet. Die Information in der Bekanntmachung muss den Bürgern eine erste inhaltliche Einschätzung ermöglichen, welche Umweltbelange in den vorliegenden Stellungnahmen und sonstigen Unterlagen behandelt werden. Dabei kann die Gemeinde grundsätzlich von den Titeln einzelner Stellungnahmen ausgehen (BVerwG, Urteil v. 20.01.2021, 4 CN 7/19, NVwZ 2021, S. 732/733 Rn 12, 13, 22; Urteil v. 18.07.20213, 4 CN 3/12, NVwZ 2013, S. 1413/1415f. Rn 20, 21, 23). Die Bekanntmachung muss auf zusätzliche Gutachten und Stellungnahmen hinweisen, die zu speziellen Umweltthemen vorliegen, z. B. auf eine vorliegende schalltechnische oder geotechnische Untersuchung (*Schink*, in: BeckOK BauGB, 54. Edition, Stand 01.08.2021, § 3 Rn 89 m. w. N.).

Diesen Anforderungen wird die Bekanntmachung der Gemeinde Lenting nicht gerecht.

Die Bekanntmachung enthält überhaupt keine die Anstoßwirkung entfaltenden Angaben über die Arten der verfügbaren Umweltinformationen. Der Öffentlichkeit bleibt gänzlich verborgen, welche Umweltauswirkungen (z. B. Lärm, Geruch,

Erschütterungen, Lichtimmissionen, Verkehrszunahme, Niederschlagswasserableitung, Baugrundrisiken etc. etc.) von der Planung ausgelöst werden. Die Öffentlichkeit erfährt aus der Bekanntmachung auch nicht, dass der Gemeinde ein umfangreiches Schallgutachten nach TA Lärm von ifb Eigenschenk, ein geotechnischer Bericht von pgu ingenieurgesellschaft und eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung von BILANUM vorliegt. Die Umweltthemen Lärm und Grundwasser/Niederschlagswasserentsorgung, obwohl vom Vorhabenträger besonders untersucht, kommen in der Bekanntmachung nicht vor. Dass die Gemeinde zum Thema des Artenschutzes eine gutachterliche Stellungnahme hat, erfährt die Öffentlichkeit in der Bekanntmachung ebenfalls nicht.

Dieser Verfahrensfehler ist gem. § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 HS 1 BauGB beachtlich. Zwar entfällt die Beachtlichkeit nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 HS 2 lit. b) BauGB, wenn einzelne Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, gefehlt haben. Doch darauf kann die Gemeinde sich nicht berufen, denn vorliegend fehlen nicht einzelne, sondern alle Angaben über die verfügbaren, für die Planung wesentlichen umweltbezogenen Informationen (vgl. *Stock*, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Losebl., Stand August 2021, § 14 Rn 50 m. w. N.).

b) Verstoß gegen § 3 Abs. 2 S. 2 HS 2 BauGB

Nach dieser Vorschrift muss die Bekanntmachung darauf hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können.

Die Anforderungen dieser Vorschrift sind nicht erfüllt, wenn der Hinweis missverständlich formuliert ist oder der Eindruck erweckt wird, dass Stellungnahmen nur im persönlichen Gespräch im Rathaus geäußert werden können (*Schink*, in: BeckOK BauGB, 54. Edition, Stand 01.08.2021, § 3 Rn 96 m. w. N.).

In der Bekanntmachung Ihrer Gemeinde heißt es dazu:

„Während der genannten Frist können Äußerungen vorgebracht werden. Ebenso besteht die Möglichkeit der Erörterung.“

Damit verstößt die Bekanntmachung gegen § 3 Abs. 2 S. 2 HS 2 BauGB. Mit der Verwendung des Begriffs der „Äußerung“ (§ 3 Abs. 2 BauGB spricht nur von „Stellungnahmen“) und mit der Bezugnahme auf eine in der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB nicht vorgesehene „Erörterung“ erweckt die Bekanntmachung den Eindruck, als könne oder solle sich die Öffentlichkeit ausschließlich mündlich äußern und das Gespräch (die angebotene Erörterung) suchen. Gleichwohl wird die Öffentlichkeit nicht darüber aufgeklärt, wo die Äußerung abgegeben werden soll. Auf die Möglichkeit einer schriftlichen Eingabe weist die Bekanntmachung nicht hin. Folgerichtig, aber rechtswidrig fehlt in der Bekanntmachung auch die Angabe einer Post- oder E-Mail-Adresse der Gemeinde, an die eine schriftliche Stellungnahme verschickt werden kann.

Die Bekanntmachung ist damit insgesamt geeignet, Bürger von der Beteiligung an dem Planaufstellungsverfahren abzuhalten.

Nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 HS 1 BauGB ist dieser Verfahrensfehler o. w. beachtlich.

2. Auslegung der Unterlagen – Verstoß gegen § 4a Abs. 4 S. 1 BauGB

Nach § 4a Abs. 4 S. 1 BauGB sind die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet einzustellen.

Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind (*Krautzberger*, in: Ernst/Zinkahn, Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Losebl., Stand August 2021, § 4a Rn 34).

Nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB sind u. a. die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auszulegen. In der Bekanntmachung erklärt die Gemeinde, dass die folgenden umweltbezogenen Stellungnahmen ausgelegt werden:

- Stellungnahme des Staatlichen Bauamts
- Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege
- Stellungnahme des LRA Eichstätt
- Stellungnahme der ROB
- Stellungnahmen des Bayerischen Bauernverbandes
- Stellungnahme des WWA Ingolstadt

Diese umweltbezogenen Stellungnahmen hält die Gemeinde offenbar für wesentlich, so dass sie gem. § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB ausgelegt werden. Entgegen der Anordnung von § 4a Abs. 4 S. 1 BauGB sind diese Stellungnahmen aber nicht in das Internet eingestellt worden.

Dieser Verfahrensfehler ist gem. § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 HS 1 BauGB beachtlich. Die Unbeachtlichkeitsvorschrift des § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 HS 2 lit. c) BauGB hilft der Gemeinde nicht, denn die widerrechtlich fehlenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind weder auf der Homepage der Gemeinde Lenting noch über das Zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern zugänglich.

Will die Gemeinde Risiken für die Planaufstellungsverfahren vermeiden, ist es angesichts der bereits verwirklichten, beachtlichen Verfahrensfehler geboten, die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ohne Verfahrensfehler zu wiederholen.

II. Inhaltliche Fehler

1. Rechtswidrige Festsetzung von Immissionswerten

Der Entwurf des Bebauungsplans enthält die folgende textliche Festsetzung:

„11.2 Folgende Beurteilungspegel sind an den maßgeblichen Immissionspunkten IP 1 bis IP 6 und IP 12 durch den gesamten Betrieb einschließlich des Fahrverkehrs innerhalb des geplanten Sondergebiets für Einzelhandel und der geplanten Mischgebietsfläche auf der Teilfläche der Flur-Nr. 696 der Gemarkung Lenting einzuhalten:

<i>Immissions-orte</i>	<i>Beschreibung</i>	<i>Zulässige Beurteilungspegel tags/nachts</i>
<i>IP 1</i>	<i>Flur-Nr. 696, Gemarkung Lenting</i>	<i>60/45 dB(A)</i>
<i>IP 2 – IP 5</i>	<i>Flur-Nrn. 696/1, 696, Gemarkung Lenting</i>	<i>55/50 dB (A)</i>
<i>IP 6</i>	<i>Flur-Nr. 888/6, Gemarkung Lenting</i>	<i>55/40 dB(A)</i>
<i>IP 12</i>	<i>Flur-Nr. 696/1, Gemarkung Lenting</i>	<i>55/40 dB(A)“</i>

Die Gemeinde hat kein Festsetzungserfindungsrecht. Sie kann im Bebauungsplan nur Festsetzungen treffen, die in § 9 BauGB genannt sind. Die Festsetzung von Immissionswerten in Bebauungsplänen ist nicht zulässig. Sie findet in § 9 BauGB keine Rechtsgrundlage. Insbesondere kann sie nicht auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gestützt werden, weil festgesetzte Immissionswerte nicht als „Vorkehrungen“ i. S. dieser Vorschrift einzustufen sind (Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Losebl., Stand August 2021, § 9 Rn 206 m. w. N.).

Gleiches gilt für die textliche Festsetzung in Nr. 11.1, die die Immissionsrichtwerte einschließlich des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm als Festsetzung verbindlich machen will.

2. Niederschlagswasserentsorgung – widersprüchliche Angaben, ungelöster Konflikt

a) Widersprüchliche Angaben

Die Absätze 1 bis 3 der textlichen Festsetzung in Nr. 14 des Bebauungsplans lauten:

„Das Misch- und Sondergebiet ist an die öffentliche Abwasseranlage, welche im Zuge des Baugebietes "Hinter den Zäunen III" errichtet wird, im Trennsystem anzuschließen.

Aufgrund des vorliegenden Bodengutachtens ist eine lokale Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer in den Untergrund aufgrund zu geringer Durchlässigkeiten nicht realistisch möglich.

Daher sind auch die Verkehrs- und Parkplatzflächen wasserundurchlässig zu gestalten und an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.“

In der Begründung des Bebauungsplans (S. 17) ist dagegen zu lesen:

„Das Oberflächenwasser von Straßen und Parzellen wird über den neu zu bauenden Regenwasserkanal in bestehende Vorfluter eingeleitet. Aktuell wird eine Ableitung über Rückhalteeinrichtungen in den Zellaugraben im Süden des Vorhabens vorgesehen. Eine entsprechende Leitungstrasse ist im Bebauungsplan dargestellt.

Generell ist die Entsorgung machbar und somit gesichert.“

Die Begründung des Bebauungsplans geht davon aus, dass für das Niederschlagswasser ein Regenwasserkanal mit Rückhalteeinrichtung zum Zellaugraben neu gebaut wird. Auch der Umweltbericht (S. 15) scheint davon auszugehen. Nach der entworfenen textliche Festsetzung Nr. 14 wird das Niederschlagswasser jedoch über die Kanalisation abgeführt.

Begründung und Umweltbericht passen nicht zur entworfenen Festsetzung. Die Gemeinde scheint nicht einmal im Ansatz zu wissen, wie sie das anfallende Niederschlagswasser abführen will.

b) Ungelöster Konflikt

In den textlichen Hinweisen des Bebauungsplans ist zu lesen:

„Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers von der öffentlichen Entwässerungseinrichtung wird dringend empfohlen, auf den Grundstücken ausreichend dimensionierte Zisternen und/oder Regenrückhaltebecken zu errichten.“

Wahrscheinlich stammt dieser Hinweis aus der Stellungnahme des WWA Ingolstadt, die nicht im Internet veröffentlicht ist (vgl. oben). Entsprechende Festsetzungen für Zisternen oder Regenrückhaltebecken enthält der Entwurf des Bebauungsplans trotz der berichteten „*dringenden Empfehlung*“ aber nicht, so dass die Errichtung dieser planungsrechtlich relevanten Anlagen, träte der entworfene Bebauungsplan in Kraft, bauplanungsrechtlich unzulässig wäre.

Zudem fehlt in den im Internet zugänglichen Unterlagen der Planaufstellungsverfahren jeder Hinweis darauf, dass die Gemeinde ermittelt hat, ob die Kanalisation oder der in Aussicht genommene Vorfluter Zellaugraben das Niederschlagswasser bei Starkregen bewältigen kann.

Das Problem der Niederschlagswasserbeseitigung wurde zwar erkannt, wird aber von der Planung nicht bewältigt.

3. Verschlechterungsprüfung für Grundwasser fehlt

Die im Internet offen gelegten Unterlagen sind mangelhaft, weil nicht geprüft wurde, ob das geplante Vorhaben mit dem grundwasserbezogenen

Verschlechterungsverbot (§ 47 Abs. 1 Nr. 1 WHG, Art. 4 Abs. 1 lit. b) i) RL 2000/60/EG – WRRL) vereinbar ist.

Der Umweltbericht (S. 15, ebenso S. 25) erklärt, dass die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Grundwasser „unter Berücksichtigung der geringen Versiegelungsrate als „gering bis mittel“ einzustufen“ sind.

Nicht nachvollziehbar ist die hier geäußerte Meinung, die Versiegelungsrate des Vorhabens sei gering. Offenbar hat der Umweltgutachter nicht zur Kenntnis genommen, dass nach der entworfenen Festsetzung Nr. 14 auch die Verkehrs- und Parkplatzflächen wasserundurchlässig zu versiegeln sind.

Unabhängig davon erkennt auch der Umweltgutachter, dass das geplante Vorhaben geeignet ist, das Grundwasser zu beeinträchtigen.

Die Frage, ob das geplante Vorhaben mit dem grundwasserbezogenen Verschlechterungsverbot, das seine Grundlage in der Wasserrahmenrichtlinie 2000/60/EG findet, vereinbar ist, wird in den offengelegten Unterlagen jedoch weder angesprochen noch in der Sache untersucht.

Bereits darin liegt ein Verstoß gegen das grundwasserbezogene Verschlechterungsverbot (§ 47 Abs. 1 Nr. 1 WHG, Art. 4 Abs. 1 lit. b) i) RL 2000/60/EG – WRRL).

Mit Urteil vom 30.11.2020 (Az. 9 A 5.20, juris - Ortsumgehung Ummeln) hat das Bundesverwaltungsgericht im Anschluss an das Urteil des EuGH vom 28.05.2020 (Rs. C-535/18) entschieden, dass die zuständige Behörde verpflichtet ist, vor einer Zulassungsentscheidung zu prüfen, ob ein Projekt mit dem wasserrechtlichen Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot in Einklang steht.

Der hier in Rede stehende vorhabenbezogene Bebauungsplan führt zwar nicht unmittelbar zur Vorhabenzulassung. Die Baufreigabe wird erst mit der Baugenehmigung erteilt. Dennoch kommen die Grundsätze, die EuGH und

Bundesverwaltungsgericht in den zitierten Entscheidungen zur Ortsumfahrung Ummeln für die fachplanerische Vorhabenzulassung formuliert haben, auch im Verfahren der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Lenting zur Anwendung. Soweit ersichtlich gibt es zwar bisher keine obergerichtliche Rechtsprechung zu der Frage, ob die Grundsätze zur Handhabung der wasserrechtlichen Bewirtschaftung des Grundwassers aus dem Urteil des BVerwG vom 30.11.2020 i. S. Ortsumgehung Ummeln auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne zum Einsatz kommen. Gute Gründe sprechen aber dafür, denn im Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans fallen wesentliche Vorentscheidungen im Hinblick auf die potenziell grundwasserschädliche bauliche Nutzung des Vorhabenareals. Die für die effektive Wirkung des Verschlechterungsverbotes der Wasserrahmenrichtlinie wesentliche Aufklärung kann nicht in das anschließende Baugenehmigungsverfahren verlagert werden.

Wegen der dargelegten inhaltlichen Mängel erlauben der Planentwurf und die zugehörigen Unterlagen keine rechtmäßige Abwägungsentscheidung über den Bebauungsplan Nr. 27 „Lebensmittelmarkt und Ärztehaus mit Apotheke“ und über die parallel geführte 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lenting. Planentwurf und Unterlagen sind gründlich zu überarbeiten und zu ergänzen, bevor die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) wiederholt wird.

Das Landratsamt Eichstätt (Rechtsaufsicht) erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen