

**Per E-Mail: [bauamt@lenting.de](mailto:bauamt@lenting.de)**  
Gemeinde Lenting  
Rathausplatz 1  
85101 Lenting

Zur Kenntnis: [poststelle@lra-ei.bayern.de](mailto:poststelle@lra-ei.bayern.de)  
[d.pickl@lra-ei.bayern.de](mailto:d.pickl@lra-ei.bayern.de)

Landshut, den 24.11.2025  
Unser Az.: MS/sc

**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 08.10.2025 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 21.10.2025 bis zum 24.11.2025.

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 wird die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung damit zum vierten 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 der Entwurf des Bebauungsplans und die ausgelegten Planunterlagen noch immer an beachtlichen inhaltlichen Mängeln leiden. Würde der entworfene Bebauungsplan als Satzung beschlossen, wäre er nichtig.**

**1. Misslungene und rechtswidrige Aufteilung des entworfenen Bebauungsplans Nr. 27 auf zwei Vorhaben von zwei Vorhabenträgern**

In meiner Stellungnahme vom 07.07.2025 (S. 25) habe ich erläutert, den ausgelegten Unterlagen lasse sich nicht entnehmen, in welcher Weise die AUER Grundbesitz GmbH und die Hüttner GbR bei dem verfahrensgegenständlichen Vorhaben „Lebensmittelmarkt und Ärztehaus mit Apotheke“ zusammenwirken. Es sei unklar, ob die genannten Gesellschaften gemeinschaftlich Träger des Gesamtvorhabens sind oder ob sie jeweils allein die Vorhabenträgerschaft bestimmter Teile dieses Vorhabens innehaben.

In der aktuell ausgelegten Fassung der Begründung des Bebauungsplans Nr. 27 vom 07.10.2025 (S. 8) findet sich dazu die folgende Aussage:

*„Vorhabenträger des Sondergebiets Einzelhandel ist die AUER Grundbesitz GmbH, Vorhabenträger des Ärztehauses die Hüttner GbR. Beide Gebiete können getrennt voneinander realisiert werden.“*

Auf der Seite 12 setzt die Begründung des Bebauungsplans Nr. 27 i. d. F. vom 07.10.2025 hinzu:

*„Die Vorhaben- und Erschließungspläne der beiden Vorhabenträger für das jeweilige Plangebiet sind Bestandteil des Bebauungsplans.“*

Nach der nunmehr mitgeteilten Projektstruktur handelt es sich nicht um ein Gesamtvorhaben „Lebensmittelmarkt und Ärztehaus mit Apotheke“, sondern um zwei verschiedene Vorhaben, die räumlich aneinandergrenzen und von verschiedenen Vorhabenträgern durchgeführt werden. Dies ist der Gemeinde auch bewusst, wie insbesondere aus der Erwägung, „beide Gebiete“ könnten auch getrennt voneinander realisiert werden (Begründung des Bebauungsplans i. d. F. vom 07.10.2025, S. 8), hervorgeht.

Zwar ist nicht ausgeschlossen, einen einheitlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für mehrere räumlich benachbarte Vorhaben verschiedener Vorhabenträger zu erlassen, doch müssen die jeweiligen Verpflichtungen der verschiedenen Vorhabenträger genau definiert sein, so dass insgesamt ein rechtmäßiger vorhabenbezogener Bebauungsplan entstehen kann. Dabei muss auch der Fall abgesichert sein, dass einer der beiden Vorhabenträger ausfällt (vgl. *Krautzberger*, in: Ernst u. a., BauGB, Losebl., Stand Mai 2025, § 12 Rn. 57 m. w. N.).

Es handelt sich um eine komplexe Aufgabe, die der Gemeinde misslungen ist.

- a) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 in der aktuell ausgelegten Fassung vom 07.10.2025 ist rechtswidrig, weil in dem Fall, dass einer der beiden Vorhabenträger ausfällt, offen bleibt, welchen naturschutzfachlichen Ausgleich der verbleibende Vorhabenträger auszuführen hat.

Die Begründung des Bebauungsplans i. d. F. vom 07.10.2025 (S. 9) hebt hervor, dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in drei Teile gegliedert ist:

Nördlicher Bereich:	„Sondergebiet 1“ nach § 11 BauNVO mit	ca. 2.267 m <sup>2</sup>
Mittlerer Bereich:	„Sondergebiet 2“ nach § 11 BauNVO mit	ca. 6.032 m <sup>2</sup>
Südlicher Bereich:	Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche mit	ca. 3.320 m <sup>2</sup>

Die Fläche für den naturschutzfachlichen Ausgleich im Süden des Geltungsbereichs des entworfenen Bebauungsplans von ca. 3.320 m<sup>2</sup> wurde pauschal für die Gesamtfläche der geplanten Sondergebiete ermittelt und ohne Flächenzuordnung zu den beiden getrennten Vorhaben und zum jeweiligen Vorhabenträger festgelegt (vgl. Begründung des Bebauungsplans i. d. F. vom 07.10.2025, S. 21; Umweltbericht i. d. F. vom 07.10.2025, S. 23).

Auch der Freiflächenplan vom 24.03.2025, der als Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans ausgelegt worden ist, weist nur eine große Fläche für den naturschutzfachlichen

Ausgleich aus. Eine Flächenzuordnung zu den beiden getrennt voneinander zu beurteilenden Vorhaben „Ärztehaus“ und „Einzelhandel“ findet sich dort ebenfalls nicht.

- b) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 in der aktuell ausgelegten Fassung vom 07.10.2025 ist ferner deshalb rechtswidrig, weil es für die naturschutzfachliche Ausgleichsfläche im Süden des Geltungsbereichs keinen Vorhabenträger mehr gibt.

Nach den ausgelegten Unterlagen zum Bebauungsplan (Begründung des Bebauungsplans i. d. F. vom 07.10.2025, S. 8) gibt es einen Vorhabenträger für das „Sondergebiet 1“ (Ärztehaus: Hüttner GbR) und einen Vorhabenträger für das „Sondergebiet 2“ (Einzelhandel: AUER Grundbesitz GmbH), doch gibt es danach keinen Vorhabenträger mehr für die naturschutzfachliche Ausgleichsfläche im südlichen Bereich.

Der Freiflächenplan vom 24.03.2025, der als Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans ausgelegt worden ist und den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 erfasst, weist allein die AUER Grundbesitz GmbH als Bauherrn aus. Dies könnte mit Blick auf den Wortlaut des § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB zu der Erwägung führen, dass dieser Freiflächenplan Grundlage des Durchführungsvertrages ist, der mit der AUER Grundbesitz GmbH abgeschlossen wird, mit der Folge, dass die AUER Grundbesitz GmbH für die Verwirklichung der Freiflächen nicht nur im Süden des Geltungsbereichs (naturschutzfachliche Ausgleichsfläche), sondern auch im Sondergebiet 1 (Ärztehaus) zuständig wäre und eintreten müsste. Diese Erwägung lässt sich nicht damit vereinbaren, dass die Hüttner GbR Vorhabenträger für das Sondergebiet 1 (Ärztehaus) und damit dort auch für die Freiflächen verantwortlich sein soll. Es liegt daher auch die Annahme fern, dass die AUER Grundbesitz GmbH allein für die naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen im südlichen Bereich geradestehen soll.

- c) Die Gemeinde geht davon aus, dass beide Vorhaben (Ärztehaus einerseits und Lebensmittelmarkt andererseits) getrennt voneinander realisiert werden können. Das ist – bereits aus den ausgelegten Unterlagen erkennbar – nicht der Fall, so dass der Gemeinde ein durchgreifendes Ermittlungsdefizit zu Last fällt.

Als Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde der „Lageplan Entwässerung“ vom 13.03.2025 ausgelegt. Dieser Plan zeigt ein integriertes Konzept für die Bewältigung der Niederschlagswasserentsorgung für das gesamte Plangebiet, das nicht verwirklicht werden kann, wenn einer der beiden Vorhabenträger ausfällt. Hingewiesen sei insbesondere auf die Kaskade von Regenrückhaltebecken (RRB) im Westen des Geltungsbereichs. Im Südwesten des geplanten SO 1 (Ärztelhaus) ist ein RRB vorgesehen, das über einen die SO-Grenzen überschreitenden Notüberlauf mit dem RRB im SO 2 (Einzelhandel) verbunden ist. Von dort führt ein weiterer Notüberlauf zu der „RRB-Mulde“ im Bereich der naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche, die bei seltenen Niederschlagsereignissen ebenfalls von Wasser aus dem SO 1 beaufschlagt wird. Die geplante Niederschlagswasserentsorgung für das SO 1 (Ärztelhaus) kann nicht verwirklicht werden, wenn nicht auch das SO 2 (Einzelhandel) und die Ausgleichsfläche im Süden des Plangebiets realisiert werden.

Der Freiflächenplan vom 24.03.2025, der als Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans ausgelegt worden ist, zeigt die Schleppkurven der LKW, die den geplanten Supermarkt im SO2 beliefern. Sie führen zu einem erheblichen Teil über eine Fläche, die im SO1 liegt. Wenn der Vorhabenträger des SO1 ausfällt und das SO1 nicht bebaut wird, kann das Einzelhandelsvorhaben im SO2 nicht wie geplant verwirklicht werden.

Schließlich können die beiden Vorhaben nach dem gegenwärtigen Planstand auch deshalb nicht unabhängig voneinander verwirklicht werden, weil sie über eine nur einheitlich geplante naturschutzfachliche Ausgleichsfläche miteinander verbunden sind.

## **2. Rechtswidrigkeit des entworfenen Bebauungsplans Nr. 27 wegen mangelnden Grundeigentums oder anderweitig privatrechtlich gesicherter Bebauungsbefugnis der Vorhabenträger**

In seinem Urteil vom 11.05.2018 (15 N 17.1175, BeckRS 2018, 10019, Rn. 28) führt der der BayVGH zutreffend aus, der Vorhabenträger müsse für die Wirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Durchführung des Vorhabens im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses i. S. v. § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB tatsächlich in der Lage sein. Es müsse

im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses sichergestellt sein, dass das Realisierungsangebot des Vorhabenträgers (= der Vorhaben- und Erschließungsplan) von ihm auch tatsächlich verwirklicht werde und auch tatsächlich verwirklicht werden könne, wenn das zuständige kommunale Gremium diesem im Rahmen des Beschließens eines damit übereinstimmenden Bebauungsplans zustimme. Seien der Vorhabenträger und der Eigentümer der zu überbauenden Flächen nicht personenidentisch und habe der vom Vorhabenträger verschiedene Eigentümer den Durchführungsvertrag nicht mitunterschrieben, könne den Anforderungen des § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB allenfalls Genüge getan sein, wenn der Vorhabenträger spätestens im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine privatrechtlich gesicherte Befugnis innehat, aufgrund derer er gegenüber dem Eigentümer zur Bebauung der Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes befugt sei (st. Rspr. des BayVGh, vgl. Urteil vom 20.04.2011, 15 N 10.1320, BeckRS 2011, 52829, Rn. 84; Beschluss vom 08.07.2025, 2 N 21.1597, BeckRS 025, 18853, Rn. 27).

Nach der aktuell ausliegenden Begründung zum Planentwurf vom 07.10.2025 (S. 18) fehlt es an der von § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB geforderten Leistungsfähigkeit der Vorhabenträger. Dort nämlich wird erklärt:

*„Für den Grundbesitz der Bauflächen liegen notarielle Vorverträge vor, so dass zur Umsetzung der Maßnahme die Flächen im Eigentumsbereich der Vorhabenträger AUER Grundbesitz GmbH und Hüttner GbR liegen werden.“*  
(Hervorhebung durch den Verfasser)

Nach der klaren Auskunft der Begründung des Planentwurfs werden die Vorhabenträger noch nicht im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, sondern erst „zur Umsetzung der Maßnahme

“ Eigentümer der planbetroffenen Flächen sein. Von einer anderweitig privatrechtlich gesicherten Befugnis der Vorhabenträger, die planbetroffenen Grundstücke festsetzungskonform zu bebauen, wird an keiner Stelle in den ausgelegten Unterlagen berichtet.

Soweit ersichtlich, weiß die Gemeinde Lenting schon jetzt, dass die Vorhabenträger im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses mangels Grundeigentums oder sonst privatrechtlich

gesicherter Befugnis, die planbetroffenen Grundstücke zu bebauen, nicht leistungsfähig sein werden i. S. v. § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB.

Das Planaufstellungsverfahren ist daher einzustellen.

### **3. Ermittlungs- und Bewertungsdefizite hinsichtlich der finanziellen Leistungsfähigkeit der beiden Vorhabenträger**

In meiner Stellungnahme vom 07.07.2025 (S. 24-26) habe ich gerügt, dass die Gemeinde Lenting ausweislich der ausgelegten Unterlagen keine Ermittlungen zur Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Vorhabenträgers angestellt hat. Damit sei der Gemeinde ein beachtliches Ermittlungsdefizit unterlaufen.

Die aktuell ausgelegten Unterlagen zeigen, dass die Gemeinde ihren diesbezüglichen Ermittlungspflichten bisher nicht nachgekommen ist und weiterhin nicht nachkommt. Nach derzeitiger Erkenntnislage ist die Gemeinde vorliegend sogar in besonderer Weise gehalten, die Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der Vorhabenträger zu prüfen.

- a) In der Begründung zum Planentwurf, Stand 13.05.2025 (S. 17) hatte die Gemeinde Lenting (wie bereits gleichlautend in der Planbegründung, Stand 11.01.2022/03.05.2022, S. 17 und in der Planbegründung, Stand 10.10.2025, S. 17) Folgendes vorgetragen:

*„Der Grundbesitz der Bauflächen liegt im Eigentumsbereich der Vorhabenträger AUER Grundbesitz GmbH und Hüttner GbR.“*

In der aktuell ausliegenden Begründung zum Planentwurf vom 07.10.2025 (S. 18) rudert die Gemeinde Lenting zurück und erklärt:

*„Für den Grundbesitz der Bauflächen liegen notarielle Vorverträge vor, so dass zur Umsetzung der Maßnahme die Flächen im Eigentumsbereich der Vorhabenträger AUER Grundbesitz GmbH und Hüttner GbR liegen werden.“*  
(Hervorhebung durch den Verfasser)

Die Gemeinde hat in der ersten Auslegung der Unterlagen vom 23.05.2022 bis 27.06.2022, in der zweiten Auslegung vom 22.10.2024 bis 23.11.2024 und in der dritten Auslegung der Unterlagen vom 04.06.2025 bis 07.07.2025 den Anschein erweckt, als stünden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 bereits im Eigentum der AUER Grundbesitz GmbH und der Hüttner GbR. Jetzt kommt zu Tage, dass diese Behauptung falsch war. Die betreffenden Flächen gehören den Vorhabenträgern nicht. Es gibt, so erklärt die Gemeinde in der aktuellen Fassung der Begründung des Bebauungsplans Nr. 27, lediglich notarielle Vorverträge, über deren Inhalt keine weitere Auskunft gegeben wird.

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Frage von zentraler Bedeutung, ob der Vorhabenträger Eigentümer der Flächen im Geltungsbereich ist. Der Umstand, dass die Gemeinde über die Eigentumsverhältnisse an den planbetroffenen Flächen der Öffentlichkeit über Jahre falsche Angaben vorgelegt hat, wirft sehr ernste Fragen auf.

Ich ersuche die Gemeinde dringend um Aufklärung, wie es dazu kommen konnte.

Das Eigentum des Vorhabenträgers gehört zu den wesentlichen Indizien für die Einschätzung der Bonität des Vorhabenträgers (vgl. BayVGH, Urteil vom 20.04.2011, 15 N 10.1320, BeckRS 2011, 52829, Rn. 81; Beschluss vom 08.07.2025, 2 N 21.1597, BeckRS 2025, 18853, Rn. 27).

Die finanzielle Leistungsfähigkeit der Vorhabenträger steht in Frage, weil sie nicht Eigentümer der planbetroffenen Grundstücke sind. Der Gemeinde obliegt daher eine verstärkte Pflicht, zur Leistungsfähigkeit der Vorhabenträger zu ermitteln.

Daran ändert auch der Umstand nichts, dass es die Vorhabenträger nach Auskunft der Planbegründung vermocht haben, sich für den Grundbesitz der Bauflächen notarielle Vorverträge zu verschaffen. Der Schluss der Planbegründung (Stand 07.10.2025, S. 18), wegen dieser Vorverträge würden die Grundstücke „zur Umsetzung der Maßnahme“ den Vorhabenträgern AUER Grundbesitz GmbH und Hüttner GbR gehören, ist nicht

tragfähig. Denn es hängt von den konkreten Inhalten des Vorvertrags, insbesondere von dort regelmäßig enthaltenen Bedingungen ab, welche Rechtsfolgen er hat.

- b) Mit den Unterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans wurden die Eingabepläne „Grundrisse Ober- und Dachgeschoss“ vom 14.05.2025 und „Grundrisse Keller und Erdgeschoss“ vom 23.07.2025 für das Ärztehaus vorgelegt. Unter der Überschrift „Bauherr und Grundstückseigentümer“ wird in beiden Plänen die „Hüttner GbR“, Lortzingerstrasse 45, 84101 Lenting genannt.

Die beiden genannten Eingabepläne wurden im Auftrag der Hüttner GbR gefertigt und dürften der Gemeinde von der Hüttner GbR vorgelegt worden sein. Nach Auskunft der Begründung des Bebauungsplans, Stand 07.10.2025 (S. 18), ist die Hüttner GbR jedoch nicht Eigentümerin von Grundstücken im Geltungsbereich des entworfenen Bebauungsplans Nr. 27. Die Hüttner GbR scheint der Gemeinde falsche Angaben über ihr Grundeigentum im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 gemacht zu haben.

Damit aber hätte sich die Gemeinde nicht zufriedengeben dürfen. Sie hätte dies zum Anlass für weitere Ermittlungen zur Leistungsfähigkeit jedenfalls der Hüttner GbR nehmen müssen.

- c) Dennoch gibt die Gemeinde auch in der aktuellen Begründung des Planentwurfs vom 07.10.2025 weiterhin unverändert zu, dass sie ihre Pflicht, das finanzielle Leistungsvermögen der Vorhabenträger zu überprüfen, bisher nicht erfüllt hat. Sie erklärt dort (S. 18) nämlich, sie prüfe erst „im Verfahren, ob der Vorhabenträger finanziell, fachlich und rechtlich in der Lage ist, das Verfahren innerhalb der vereinbarten Fristen durchzuführen.“
- d) Das Ermittlungsdefizit der Gemeinde Lenting hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Vorhabenträger ist erheblich, offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss (§ 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB).

Hätte die Gemeinde Lenting z. B. Ermittlungen zur AUER Grundbesitz GmbH angestellt, so hätte sie den Jahresabschluss dieser GmbH zum Geschäftsjahr vom 01.04.2023 bis zum 31.03.2024 (der Jahresabschluss zum 31.03.2025 ist noch nicht zugänglich) entdeckt, den ich als

- Anlage Ef. 1 -

beifüge. Danach verfügte die AUER Grundbesitz GmbH am 31.03.2024 über ein gezeichnetes Kapital von EUR 250.000,00 und Rückstellungen i. H. v. EUR 27.486,87, war jedoch zum Stichtag 31.03.2024 mit Verbindlichkeiten i. H. v. EUR 1.485.402,45 belastet, denen auf der Aktivseite Forderungen i. H. v. EUR 1.620.023,04 gegenüberstanden, die aber im Wesentlichen aus Forderungen gegen Gesellschafter i. H. v. EUR 1.540.271,20 bestanden. Zum Stichtag 31.03.2024 verfügte die AUER Grundbesitz GmbH überdies lediglich über einen Kassenbestand oder Guthaben i. H. v. EUR 3.359,18.

Angesichts dieser Kennzahlen hätte die Gemeinde erkannt, dass jedenfalls die AUER Grundbesitz GmbH nicht über die finanzielle Leistungsfähigkeit verfügt, die für ein Vorhaben der in Rede stehenden Größenordnung erforderlich ist.

Die Hüttner GbR hat, soweit ersichtlich, keine geschäftlichen Zahlen veröffentlicht.

#### **4. Ermittlungs- und Bewertungsdefizit hinsichtlich der Verkaufsflächen und der Flächenqualität des geplanten Einzelhandelsgroßprojekts**

Es liegt ein erhebliches Ermittlungs- und Bewertungsdefizit hinsichtlich der Vereinbarkeit des geplanten Einzelhandelsgroßprojekts mit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms vor. Die ausgelegten Planunterlagen und die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, die sich mit der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms befassen, betreffen ein anderes Vorhaben. Darauf kommt es insbesondere deshalb an, weil das geplante Einzelhandelsgroßvorhaben in seiner jüngsten Fassung erstmals die landesplanerische Relevanzschwelle von 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche überschreitet. Das hat die Gemeinde Lenting verkannt.

- a) Einzelhandelsgroßprojekte unterliegen der landesplanerischen Steuerung (Zu 5.2 (B), LEP Bayern). Nahversorgungsbetriebe im Sinne von 5.3.1 LEP Bayern sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt (Zu 5.3.3 (B), LEP Bayern). Ist diese Relevanzschwelle erreicht, ist die sortimentsspezifische Verkaufsfläche für Einzelhandelsgroßprojekte nach den Maßgaben des (Z) 5.3.3 LEP Bayern zu ermitteln.

Die Gemeinde Lenting sah noch im Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 27 vom 13.05.2025 in den „Festsetzungen durch Planzeichen“ eine zulässige Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von 1.000 m<sup>2</sup> vor. Im aktuellen Planentwurf vom 07.10.2025 hat die Gemeinde Lenting die zulässige Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf 1.100 m<sup>2</sup> erhöht. Die ebenfalls geplante Apotheke hat nach dem als Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans ausgelegten Eingabeplan „Grundrisse Keller- und Erdgeschoss“ vom 23.07.2025 eine Grundfläche von 157.50 m<sup>2</sup>. Geplant ist damit eine Verkaufsfläche von insgesamt 1257.50 m<sup>2</sup>, denn die geplante moderne Apotheke ist als Einzelhandel zu qualifizieren [unten aa)], dessen Fläche zur zugelassenen Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelmarktes zu addieren ist [unten bb)].

- aa) Die im SO 1 mit der Zweckbestimmung "Ärztehaus" geplante Apotheke stellt einen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO gem. (Z) 5.3.1 LEP Bayern dar.

Das Gepräge einer modernen Apotheke ist einem Einzelhandelsbetrieb bzw. einem Laden vergleichbar. Eine moderne Apotheke wird von einem Verkaufsraum meist mit großen straßenseitig ausgerichteten Schaufenstern geprägt, in dem verschiedenste Waren aus dem Gesundheits- und Kosmetikbereich zum Kauf angeboten werden, und der jedermann während der Öffnungszeiten frei zugänglich ist. Auch Laufkundschaft wird angezogen und zum Teil gezielt beworben. Dagegen wird heute meist nur ein kleinerer Teil der Nutzflächen einer Apotheke zum individuellen Zubereiten oder Mischen von Arzneimitteln o. ä. genutzt. Zwar wird im Verkaufsraum auch qualifizierte Beratung geleistet, dennoch ist das Gepräge einer Apotheke eher einem Einzelhandelsbetrieb bzw. einem Laden

vergleichbar (so zu Recht *Arnold*, in: Bönker/Bischopink, 4. Aufl. 2025, BauNVO § 13 Rn. 12, 13).

Gegenstand der vorliegenden Planung wird eine moderne Apotheke im soeben beschriebenen Sinn sein, die als Einzelhandel einzustufen ist. Der Eingabeplan „Grundrisse Keller- und Erdgeschoss“ vom 23.07.2025 sieht für die Apotheke im Osten und im Süden große Fenster vor, die sich zum Parkplatz hin präsentieren. Es dürfte sich um Schaufenster handeln.

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde vom 02.02.2022 geht insofern an dem geplanten Vorhaben vorbei, als dort (S. 2) erklärt wird, eine „klassische Apotheke“ sei grundsätzlich nicht als Einzelhandelsbetrieb zu werten. Unklar ist bereits, was die Regierung von Oberbayern mit der Rede von einer „klassischen Apotheke“ meint. Häufig wird das Adjektiv „klassisch“ als Gegensatz zu dem Adjektiv „modern“ verwendet. Es liegt fern, dass der Vorhabenträger eine „klassische Apotheke“ plant. Der oben zitierte Eingabeplan legt vielmehr nahe, dass eine moderne Apotheke geplant ist.

- bb) Die Fläche der Apotheke ist der Verkaufsfläche des im SO 2 mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" geplanten Lebensmittel-Einzelhandelsmarkts hinzuzurechnen.

In Fällen, in denen der zu beurteilende Einzelhandelsbetrieb neben anderen liegt oder zusammen mit nebeneinander liegenden Einzelhandelsbetrieben errichtet werden soll, sind diese Betriebe i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO als Einheit zu betrachten und damit die Fläche des benachbarten Betriebs hinzuzurechnen, wenn bauliche und betrieblich funktionale Gesichtspunkte dafür sprechen (*Söfker*, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, BauNVO, § 11 Rn. 53 f.).

So liegt unser Fall. Die Apotheke und der Lebensmitteleinzelhandel stehen in räumlichem und funktionalem Zusammenhang. Sie stellen nach außen hin ein gemeinsames Angebot dar. Vom großen Parkplatz im Osten des Planbereichs können gleichermaßen der Eingang

der Apotheke und der Eingang zum Lebensmitteleinzelhandel angesteuert werden. Die Apotheke und der Lebensmitteleinzelhandel teilen sich zudem wegen der verbindenden Funktion des Parkplatzes einen „gemeinsamen Werbeauftritt“ und sind damit räumlich und funktional verbunden.

- b) Die ausgelegten Planunterlagen (Umweltbericht vom 07.10.2025, Begründung zum Planentwurf vom 07.10.2025) und die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 02.02.2022, die sich mit der Verträglichkeit des neuen Lebensmittelmarktes und den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms befassen, legen das Gutachten der CIMA (Nahversorgungsuntersuchung) vom 06.08.2021 zugrunde. Dieses Gutachten aber reflektiert nicht nur nicht, dass jetzt ein großflächiger Einzelhandel mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant ist. Es befasst sich auch hinsichtlich des geplanten Angebots mit einem anderen Vorhaben.

Die CIMA beschreibt in ihrer Nahversorgungsuntersuchung vom 06.08.2021 (dort S. 5) folgendes Vorhaben:

*„Um das Nahversorgungsangebot in Lenting nachfragegerecht auszubauen, soll an der Ingolstädter Straße neben einem Ärztehaus und einer Apotheke ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.021 m<sup>2</sup> zuzüglich eines rd. 61 m<sup>2</sup> umfassenden Backshops mit Café errichtet werden. Als Betreiber des Lebensmittelmarktes ist Netto vorgesehen.“*  
(Hervorhebung durch den Verfasser)

Auch die Regierung von Oberbayern legt ihrer Stellungnahme vom 02.02.2022 die Angaben des CIMA-Gutachtens zugrunde und führt aus:

*„Laut dem vorgelegten CIMA-Gutachten vom 06.08.2021 ist die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters (Netto) mit 1.021 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zuzüglich eines 61 m<sup>2</sup> großen Backshops mit Café geplant.“*

In dem als „Grundriss“ bezeichneten Eingabeplan vom 29.04.2025 für den Lebensmittelmarkt, der mit den Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan ausgelegt worden ist, ist jedoch kein „Backshop mit Café“ vorgesehen.

- c) Es handelt sich dabei um einen beachtlichen und ergebnisrelevanten Ermittlungs- und Bewertungsfehler. Hätte die Gemeinde Lenting erkannt, dass die ausgelegten Unterlagen nicht mehr das geplante Vorhaben beschreiben und bewerten, hätte sie ein neues Einzelhandelsgutachten eingeholt und auf dieser Grundlage ihre Planung überarbeitet. Die Gemeinde Lenting hätte zudem der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hierzu erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

**5. Ermittlungs- und Bewertungsdefizit hinsichtlich der im Raumordnungsverfahren konkretisierten Planung der TenneT TSO für einen Ersatz- und Parallelneubau einer 380 kV-Höchstspannungsleitung mit massiven Auswirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27**

Die Gemeinde Lenting berücksichtigt die Planung der TenneT TSO zum Vorhaben "Ersatz- und Parallelneubau 380-kV-Leitung Raitersaich-West - Sittling" (auch: Westbayernring) nicht, obwohl hierfür am 29.09.2025 bereits die Raumverträglichkeitsprüfung eingeleitet wurde. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Gemeinde Lenting greift in die Planung der TenneT TSO ein, weil sein Geltungsbereich im Bereich einer in der Raumverträglichkeitsprüfung ernsthaft in Betracht gezogenen und näher untersuchten Trassenvariante liegt.

- a) Die Regierung von Oberbayern leitete die Raumverträglichkeitsprüfung für das Vorhaben "Ersatz- und Parallelneubau 380-kV-Leitung Raitersaich-West - Sittling" der TenneT TSO GmbH mit Schreiben vom 29.09.2025 (Gz. ROB-2-8313.24\_02-1-3-33) ein. Die Gemeinde Lenting machte die Einleitung der Raumverträglichkeitsprüfung „Westbayernring“ durch die Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 30.09.2025 selbst ortsüblich bekannt. Die Verfahrensunterlagen können auf der Internetseite der Regierung von Oberbayern abgerufen werden.
- aa) Der dort einsehbare Erläuterungsbericht vom 15.09.2025 beschreibt (S. 24 f.) den Untersuchungsraum der Raumverträglichkeitsprüfung und seine Bestandteile. Die Raumverträglichkeitsprüfung „Westbayernring“ untersucht zur Durchquerung des

Verdichtungsraums nördlich von Ingolstadt (Erläuterungsbericht, S. 26) mehrere Varianten, wovon eine südlich von Lenting verläuft (Erläuterungsbericht S. 87). In diesem Bereich sieht das Vorhaben den Parallelneubau einer 380 kV-Doppelleitung entlang der Bestandsstrasse vor. Dabei bleibt der 380 kV-Teil der Bestandsleitung in alter Trasse bestehen. Die 220 kV-Stromkreise werden nach erfolgter Inbetriebnahme des Parallelneubaus abmontiert (vgl. Erläuterungsbericht, S. 11). Der Erläuterungsbericht (S. 12) enthält zum Parallelneubau folgende Darstellung:

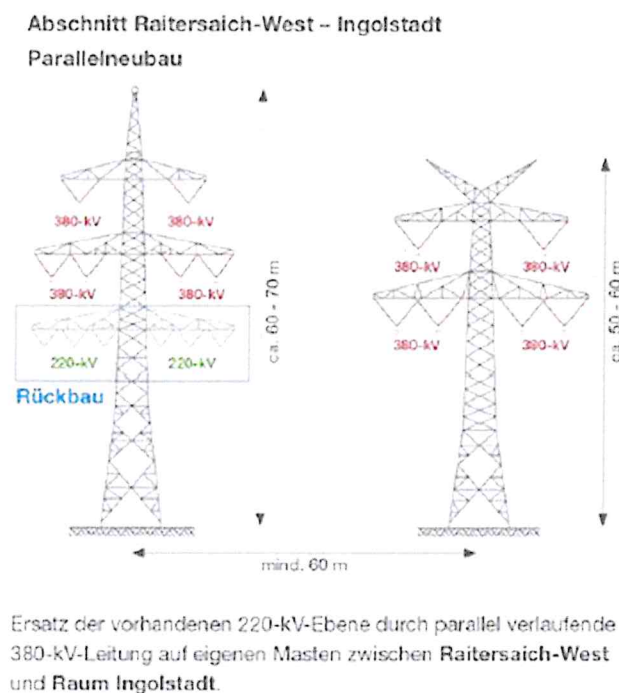


Abbildung 1

Sollte die Bestandsleitung zusätzlich verschwenkt werden, müssen auch die Masten der Bestandsleitung rückgebaut und dann sowohl für den Bestand als auch für den Parallelneubau neue Masten errichtet werden (Erläuterungsbericht, S. 25).

- bb) Die im Raumordnungsverfahren für die Höchstspannungsleitungen ausgelegten Verfahrensunterlagen enthalten die „**Raumverträglichkeitsstudie R.1: Bestandsplan Siedlungsstruktur und Wohnumfeldqualität**“. Dort findet sich das nachstehend auszugsweise

abgebildete Blatt-Nr. 8, das es erlaubt, die südlich von Lenting verfolgte Trasse im Detail zu ermitteln.

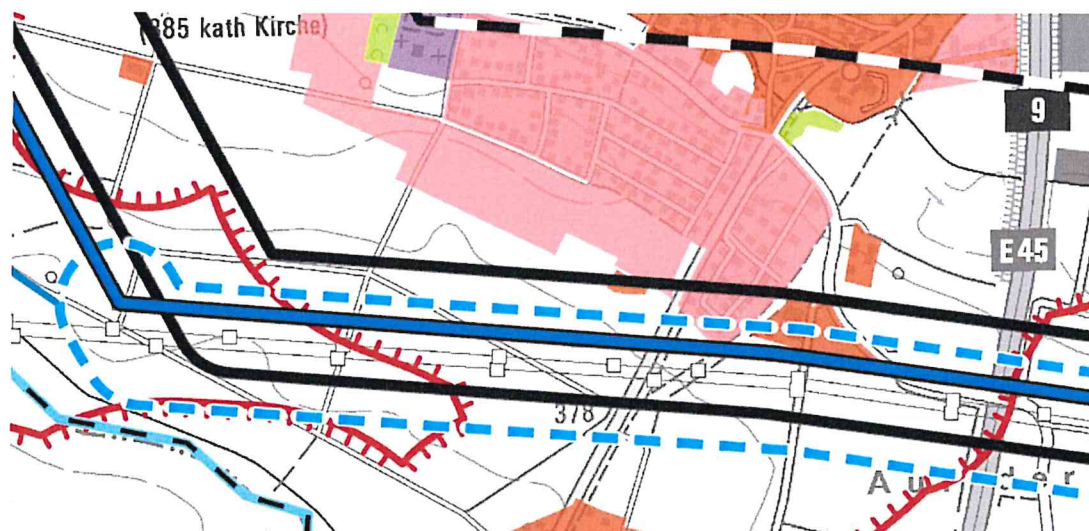


Abbildung 2: **Raumverträglichkeitsstudie R.1: Bestandsplan Siedlungsstruktur und Wohnumfeldqualität, Blatt-Nr. 8, auszugsweise**

Nach der Kartenlegende kennzeichnet die hellblaue Strichlinie die Verschwenkungsbezüge der Bestandsleitung. Schwarz umrandet ist der Trassenkorridor für die Neubauleitung parallel zur Bestandsleitung.

Die Planung der TenneT TSO zum verfolgten Neubaukorridor südlich von Lenting erfasst, wie die obenstehende Abbildung 2 zeigt, den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 vollständig. Der gesamte geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Lebensmittelmarkt und Ärztehaus mit Apotheke“ liegt im Trassenkorridor der TenneT TSO, der bis zum allgemeinen Wohngebiet „Hinter den Zäunen III“ reicht.

Gegenstand der Planung der TenneT südlich von Lenting sind zwei parallel geführte 380 kV-Freileitungen, die, sollte diese Trasse gewählt werden, massive Auswirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 haben werden. Die Gemeinde Lenting muss nach dem derzeitigen Stand der Planung der TenneT TSO damit rechnen, dass die neu zu errichtende 380-kV-Doppelleitung den beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 unmöglich macht oder wesentlich erschwert. Der Umstand, dass die

Gemeinde die Planungen der TenneT TSO bisher vollständig ignoriert, ist daher ein grundlegendes Ermittlungs- und Bewertungsdefizit.

Die Gemeinde Lenting hat zwar Stellungnahmen der TenneT TSO vom 28.01.2022, vom 07.06.2022 und vom 12.11.2024 eingeholt und ausgelegt. Diese Stellungnahmen betreffen jedoch lediglich die Bestandsleitung „380/220-kV-Ltg. Ingolstadt - Raitersaich, Ltg. Nr. B105, Mast 16 – 17“ der TenneT TSO und greifen die nun im Raumordnungsverfahren konkretisierte Planung zum Westbayernring im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 nicht auf.

Dies jedoch enthebt die Gemeinde nicht der Pflicht, die im Raumordnungsverfahren konkretisierte Planung der TenneT TSO, die ihr offensichtlich bekannt ist, bei der Planung zu berücksichtigen und dazu hinreichende Ermittlungen anzustellen. Der TenneT TSO ist erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 27 zu geben, nachdem nun die Raumverträglichkeitsprüfung mit weiter konkretisierter Planung zum Westbayernring eingeleitet worden ist.

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

Im Bereich des Planvorhabens befindet sich das Bodendenkmal D-1-7134-0115 [Freilandstationen des Paläolithikums und des Mesolithikums, Siedlungen des Neolithikums (Stichbandkeramik) sowie der Metallzeit]. Die Gemeinde Lenting unterliegt insoweit weiterhin einem Ermittlungs- bzw. Bewertungsdefizit nach § 2 Abs. 3, § 1 Abs. 6 Nr. 5 Alt. 2 BauGB (vgl. hierzu die Ausführungen in meiner Stellungnahme vom 07.07.2025, S. 17).

Die Gemeinde Lenting trägt in der Begründung zum Planentwurf vom 07.10.2025 (S. 10) erstmals vor, dass ein archäologisch begleiteter Oberbodenabtrag durchgeführt wurde, für welchen unter dem Aktenzeichen 43-BV-Nr. 635-2022-D der Denkmalschutzbehörde eine erste Änderungsanzeige vom 21. März 2025 vorliegt (Begründung zum Planentwurf

vom 07.10.2025, S. 10). Die Gemeinde Lenting gelangt zu der Auffassung, das Vorhaben könne „in Einklang mit den Belangen des Denkmalschutzes umgesetzt werden“ (Begründung zum Planentwurf vom 07.10.2025, S. 10).

Das ist jedoch nach den eigenen Ermittlungen der Gemeinde gerade nicht der Fall. Im Gegenteil wurde weiterer Ermittlungsbedarf in erheblichem Ausmaß festgestellt.

Aus der Änderungsanzeige vom 21.03.2025 (S. 2) ergibt sich, dass an nur 6 Arbeitstagen 74 Befunde festgestellt wurden. Das veranlasste die Unterzeichnenden der Änderungsanzeige vom 21.03.2025 (S. 2) zu dem Ergebnis, dass derzeit keine Freigabe erteilt werden kann. Aus der Änderungsanzeige (a. a. O) ergibt sich zudem, dass eine konservatorische Überdeckung der Befunde im Bereich des Parkplatzes nicht empfohlen wird. Die Änderungsanzeige (a. a. O) hält schließlich nur für den Fall einer *kompletten Ausgrabung* die Option vor, dass die Fläche archäologiefrei wäre und ohne weitere Beauftragung freigegeben werden könnte:

*„Im Falle einer kompletten Ausgrabung wäre die Fläche komplett archäologiefrei und könnte komplett ohne weitere Beauftragung von unserer Seite am Ende der Untersuchung vorab mündlich frei gegeben werden.“*

Welchen Aufwand eine „komplette Ausgrabung“ erfordert und wann diese erfolgreich wäre, ergibt sich aus der Änderungsanzeige nicht. Es bleibt auch offen, wann mit einer Freigabe zu rechnen wäre.

Bereits die vom 10.03.2025 bis 17.03.2025 vorgenommenen, oberflächlichen Grabungen haben zahlreiche Funde zu Tage gefördert und gezeigt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 außerordentlich fundträchtig ist. Das Areal hat sich als archäologisch ergiebig erwiesen. Der Ermittlungsbedarf ist nicht befriedigt, er ist im Gegenteil erhärtet und ausgeweitet.

Dieser Fehler ist offensichtlich und abwägungsrelevant, also beachtlich (§ 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Hätte die Gemeinde Lenting die Belange des Denkmalschutzes auf der Grundlage der vorgenommenen oberflächlichen Grabungen im März 2025 zutreffend

bewertet, so hätte sie erkannt, dass der geplante Standort für die Errichtung des Lebensmittelmarktes und Ärztehauses bis auf weiteres ungeeignet ist und von der Planung Abstand genommen. Sie muss jedenfalls die weiteren Untersuchungen abwarten, bis sie davon ausgehen darf, dass das Vorhaben im Einklang mit den Belangen des Denkmalschutzes errichtet werden kann.

## **7. Ermittlungs- und Bewertungsdefizit hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung**

In meiner Stellungnahme vom 07.07.2025 (S. 13 – 16) habe ich gerügt, dass die vorgelegte Planung das Problem der Starkniederschläge nicht bewältigt. Diesem Vorhalt hat die Gemeinde nicht abgeholfen. Es liegt noch immer ein Ermittlungs- und Bewertungsdefizit hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung vor.

- a) Nach dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 27 (Stand 07.10.2025) 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 Flächen von 62,0 m<sup>2</sup> und 177,0 m<sup>2</sup> sowie zusätzlich eine dreiecksförmige Auffangmulde im Südwesten des Geltungsbereichs für Regenereignisse mit einer Jährlichkeit von mehr als 30 Jahren angelegt werden.

Ich habe hierzu mit Schreiben vom 07.07.2025 im Rahmen der 3. Offenlage vorgetragen, dass nach der entworfenen textlichen Festsetzung Nr. 12.2 des Bebauungsplans eine Versickerung des Regenwassers im Geltungsbereich des Plans „aufgrund zu geringer Durchlässigkeiten nicht realistisch möglich“ ist und die Auswirkungen des Betriebs der geplanten Regenrückhaltebecken in den ausgelegten Unterlagen nicht thematisiert werden.

Die Gemeinde Lenting hat hierzu bei der Abwägung (Stand 06.10.2025, S. 17) der aus der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen folgenden Abwägungsvorschlag gemacht:

*„Die Rückhaltebecken sind aber nach wie vor direkt und im Freispiegel an die Entwässerung angebunden, so dass sich diese nach Abklingen des Zulaufs vollständig leeren werden. Das geschieht innerhalb weniger Stunden.“*

Diese Ausführungen überzeugen nicht. Die Einläufe zu den Rohrleitungen werden bei Starkregen, dessen wild ablaufendes Wasser Müll, Zweige, Gras, Blätter u. a. in die Regenrückhaltebecken und zu den Rohrleitungen transportieren wird, sofort verklausen. Die Abflussleistung der Rohrleitungen wird gegen Null gehen, so dass nach Starkregen mit stehendem Wasser in den Rückhaltebecken über lange Zeiträume hin zu rechnen ist.

- b) Nach dem ausgelegten Wasserrechtsbescheid vom 17.03.2025, der die Regelung unter Ziff. I.1.2 des 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 das Problem der Niederschlagswasserentsorgung nach wie vor nicht bewältigt ist.

## 8. Defizitäres naturschutzfachliches Ausgleichskonzept

In der Planbegründung, Stand 13.05.2025 (S. 15) wurde richtigerweise erklärt:

*Als westlicher Abschluss des Planbereiches wird ein Grünstreifen vorgesehen, an der Südseite befindet sich die 3.320 m<sup>2</sup> große Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche, welche als artenreiche Wiese (Saatgut mit mindestens 50% Kräutern; maximal zwei Mahdgänge pro Jahr) angelegt wird. Da diese Fläche aufgrund der Nähe und Lage der Überlandleitung, der Wohnsiedlungen und der Staatsstraße nicht als Futterhabitat für vermutete Feldbrüter dienen kann, wird zusätzlich ein ca. 1.000 m<sup>2</sup> großer Blühstreifen auf der Flur Nr. 608 vorgesehen.*

(Hervorhebung durch den Verfasser)

Der Blühstreifen von ca.1.000 m<sup>2</sup>, der mit guter fachlicher Begründung noch in der vergangenen 3. Offenlage der Unterlagen Teil des naturschutzfachlichen Ausgleichs war, ist in den aktuell ausgelegten Unterlagen ohne jegliche Erklärung oder Änderungen in den fachlichen Grundlagen „verschwunden“. Die Ausgleichsmaßnahme „zusätzlicher Blühstreifen von ca.1.000 m<sup>2</sup>“ ist jedoch weiterhin notwendig.

Die aktuell ausgelegte Planung ist wegen des unzureichend geplanten naturschutzfachlichen Ausgleichs rechtswidrig.

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

**Auer Grundbesitz GmbH****München****Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.04.2023 bis zum 31.03.2024****Bilanz**

<b>Aktiva</b>		
	<b>31.3.2024 EUR</b>	<b>31.3.2023 EUR</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>	27.712,00	19.867,00
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1,00	1,00
II. Sachanlagen	27.711,00	19.866,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>	1.717.459,78	474.383,25
I. Vorräte	93.897,56	61.695,39
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.620.023,04	374.394,13
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	3.539,18	38.293,73
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	17.041,28	17.097,37
<b>Aktiva</b>	<b>1.762.213,06</b>	<b>511.347,62</b>
<b>Passiva</b>		
	<b>31.3.2024 EUR</b>	<b>31.3.2023 EUR</b>
<b>A. Eigenkapital</b>	249.323,74	249.323,74
I. Gezeichnetes Kapital	250.000,00	250.000,00
II. Verlustvortrag	676,26	676,26
III. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0,00	0,00
<b>B. Rückstellungen</b>	27.486,87	26.186,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	1.485.402,45	235.837,88
<b>Summe Passiva</b>	<b>1.762.213,06</b>	<b>511.347,62</b>



## Anhang

### Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der Auer Grundbesitz GmbH wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt.

Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des Gesellschaftsvertrags zu beachten.

Angaben, die wahlweise in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden können, sind insgesamt im Anhang aufgeführt.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurde von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 267 i.V.m. §§ 266 Abs. 1, 274a, 276 und 288 Abs. 1 HGB zumindest teilweise Gebrauch gemacht.

Darüber hinaus wurden Offenlegungs erleichterungen nach § 326 Abs. 1 HGB in Anspruch genommen.

### Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht:	Auer Grundbesitz GmbH
Firmensitz laut Registergericht:	München
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Amtsgericht München
Register-Nr.:	HRB 231247

### Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

In die Herstellungskosten wurden neben den unmittelbar zurechenbaren Kosten auch notwendige Gemeinkosten einbezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens bis zu einem Wert von EUR 800,00 wurden im Jahre des Zugangs voll abgeschrieben.

Die Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Sofern die Tageswerte am Bilanzstichtag niedriger waren, wurden diese angesetzt.

In die Herstellungskosten der fertigen und unfertigen Erzeugnisse bzw. Leistungen wurden neben den unmittelbar zurechenbaren Kosten auch notwendige Gemeinkosten, durch die Fertigung veranlasste Abschreibungen sowie angemessene Teile der allgemeinen Verwaltungskosten einbezogen. Fremdfinanzierungskosten werden nicht aktiviert.

Die vertragsmäßig erbrachten Leistungen werden üblicherweise entsprechend dem Leistungs-/Baufortschritt nach Prüfung von Auftraggebern mit Abschlagszahlungen vergütet. Im Jahresabschluss wird zwischen Abschlagszahlungen und echten Vorauszahlungen unterschieden. Dabei werden lediglich echte Abschlagszahlungen (Zahlungen, denen bereits verarbeitete Vorräte oder Leistungen gegenüberstehen) offen von den Vorräten abgesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie Wertpapiere sind zu ihren Anschaffungskosten angesetzt und wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.



Die liquiden Mittel wurden zum Nennwert angesetzt.

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den fristadäquaten Zinssätzen der Deutschen Bundesbank abgezinst.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Zahlungen vor dem Bilanzstichtag, die Aufwendungen oder Erträge nach diesem Tag darstellen, werden in Rechnungsabgrenzungsposten berücksichtigt.

### **Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Beim Jahresabschluss konnten die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Wesentlichen übernommen werden.

Ein grundlegender Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

### **Angaben zur Bilanz**

#### **Angabe zu Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr**

Der Betrag der Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00).

#### **Angabe zu Forderungen gegen Gesellschafter**

Der Betrag der Forderungen gegen Gesellschafter beläuft sich auf EUR 1.540.271,20 (Vorjahr: EUR 344.649,59). Diese Forderungen sind in den Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten.

### **Eigenkapital**

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 250.000,00 ist voll eingezahlt.

### **Verbindlichkeiten**

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt EUR 1.485.402,45 (Vorjahr: EUR 235.837,88).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00).

Der Betrag der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern beläuft sich auf EUR 1.179.407,85 (Vorjahr: EUR 0,00). Diese sind in den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten.

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt EUR 0,00.

### **Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten sonstigen finanziellen Verpflichtungen**

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von TEUR 65 sonstige finanzielle Verpflichtungen; davon sind im Folgejahr TEUR 5 fällig.

Diese Verpflichtungen beinhalten Leasingverträge.

### **Sonstige Angaben**

#### **Mitglieder des Geschäftsführungsorgans**



Geschäftsführer

Christian Auer, München, Kaufmann

Der Geschäftsführer ist einzelvertretungsberechtigt.

**Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer**

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 13 (Vorjahr 5).

**UNTERZEICHNUNG**

**DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31.03.2024**

München, 11.07.2025

## sonstige Berichtsbestandteile

gez. Christian Auer

Angaben zur Feststellung:

Der Jahresabschluss wurde am 12.07.2025 festgestellt.