

Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "GE/MI Paul-Münsterer-Straße" -Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandel- mit Deckbl.-Nr. 5;
Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

Beschluss:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Benachrichtigung der Öffentlichkeit erfolgte über die Durchführung der öffentlichen Auslegung und fand im Zeitraum vom 02.09.2024 bis 07.10.2024 statt.

Folgende Anregungen und Einwände wurden vorgebracht:

Bürgereinwand 1:

Sehr geehrte Damen und Herren,
der BDS ist seit seinem Bestehen Träger öffentlicher Belange, insbesondere bei Leitplanungen und Bebauungsplänen. Unsere Bedenken und Hinweise lauten wie folgt:

A, Beteiligung Öffentlichkeit Fachstellenbeteiligung

Dem BDS wurde bereits in Vorverfahren von der Stadt Mainburg die zukünftige Einbindung als Träger öffentlicher Belange der Stadt Mainburg zugesagt und ausgeübt. Im obigen Verfahren wurde dies versäumt und widerspricht dem Gleichstellungsgesetz der EU insbesondere da andere Verbände wie Bund Naturschutz e.V. eingebunden werden.

Nach § 4 BauGB Beteiligung der Behörden und sonstiger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind zwingend in das Verfahren durch die Stadt Mainburg einzubinden. In dem hier vorliegenden Fall der Ausweisung eines -Gewerbe- und Mischgebietes, wie hier der Fall ist- sind die Wirtschaftsvereinigungen BDS Mainburg und Werbegemeinschaft Mainburg e.V. in Ihrem Aufgabenbereich berührt und somit von der Stadt Mainburg zwingend einzubinden. Was hier nicht erfolgt ist. Wir weisen darauf hin das nur das Übergehen solcher tatsächlich im Aufgabenbereich tangierter Träger öffentlicher Belange demnach auch einen Rechtsfehler der Planung darstellen kann.

Wir empfehlen das Verfahren unter Einbindung obig genannten betroffenen Wirtschaftsvereinigungen erneut durchzuführen um den bestehenden Rechtsmangel zu beheben.

B; Umweltbericht § 2a BauGB Begründung u. Verträglichkeit

1, Verkehrliche Erschließung

Wir weisen darauf hin, daß der gutachterliche Nachweis der Verträglichkeit der verkehrlichen Erschließung nicht erbracht ist bzw. nicht hinreichend und ausreichend dargelegt ist. Und die Verkehrsnutzung -fließender Verkehr- über die angrenzenden Parkplätze des Netto Marktes wurde textlich nicht ausgeschlossen bzw. untersagt. Das gleiche gilt für die Nutzung der Netto Parkplätze -ruhender Verkehr- an sich. Wir empfehlen den fehlenden gutachterlichen Nachweis zu erbringen und eine nachträglich mißbräuchliche "Mitnutzung" des Nettoparkplatzes durch bauliche Vorgaben und textlich Festsetzung im Bebauungsplan zu unterbinden.

Ferner erneuern wir unseren Vortrag aus dem Vorverfahren wie folgt:

Die Verkehrliche Erschließung obigen GE/MI mit nur einer Zu-/Abfahrt mit Linksabbiegerspur von der B301 ist unzureichend. Bei einem Supermarkt dieser Größenordnung mit der angedachten Nutzung ist mit einem erhöhten Umfang an Ziel- und Quellverkehr zu erwarten. Deshalb ist eine zweite Zu- und Abfahrt notwendig. Eine bereits in den Plänen offensichtlich vorbereitete Zu- und Abfahrt über das nördliche

Nachbargelände ist nicht zulässig. Die verkehrliche Erschließung müssen die Fluren 767/16 mit Flur 767 allein bewerkstelligen. Wir regen an eine zweite Zu/Abfahrt Erschließung einzuplanen um einen Rückstau auf der B301 zu vermeiden. Ferner weichen die Darstellungen der Zufahrten im Geotechnischen Entwurfsbericht und im Ausgelegten Bebauungsplan voneinander erheblich ab.

Obiger Bebauungsplan bzw. Verfahren weist Mängel auf die um Rechtskonformität zu gewährleisten behoben werden sollten.

Freundliche Grüße“

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme wird von der Stadt Mainburg wie folgt Stellung genommen:

Die Stellungnahme wird im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB berücksichtigt. Die BDS stellt keine Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind grundsätzlich öffentlich-rechtliche Rechtsträger. Privaten Rechtsträgern kann nur dann die Eigenschaft eines Trägers öffentlicher Belange zukommen, wenn ihnen durch oder auf Grund Gesetzes öffentliche Aufgaben übertragen worden sind mit der Folge, dass sie in der Bauleitplanung entsprechend öffentliche Belange geltend machen können. Dies ist bei dem BDS Bund der Selbständigen Bayern e.V. nicht der Fall.

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert und wurde von den Fachstellen bestätigt.

Bezüglich der geltend gemachten Belange ist somit nichts Weiteres durch die Stadt Mainburg zu veranlassen.

Bürgereinwand 2:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen von [...], vertreten. Unsere Bevollmächtigung versichern wir anwaltlich.

Gerne nehmen wir die Gelegenheit wahr, im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch („BauGB“) zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE/MI Paul-Münsterer-Straße“ –Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen und nicht-großflächigen Einzelhandel- mit Deckbl.-Nr. 5 (im Folgenden „Bebauungsplan“) Stellung zu nehmen. Es bestehen grundlegende Zweifel an der Rechtmäßigkeit der vorliegenden Planung.

Hierzu führen wir im Einzelnen aus:

I.

Verstoß gegen § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Datenschutzverordnung

Die durchgeführte öffentliche Auslegung verstößt aufgrund eines Verstoßes gegen datenschutzrechtliche Bestimmungen in Verbindung mit §§ 4a Abs. 3 Satz 1, 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

1. Verstöße gegen datenschutzrechtliche Bestimmungen können gleichzeitig Verstöße gegen bauplanungsrechtliche Bestimmungen darstellen. Die öffentliche Auslegung darf nicht so durchgeführt werden, dass Personen in unzulässiger Weise davon abgehalten werden, sich zu der gemeindlichen Planung zu äußern. Dies ist der Fall, wenn es für das Absehen von der Äußerung einen nachvollziehbaren und berechtigten Grund gibt. Ein solcher kann nach der obergerichtlichen Rechtsprechung auch darin liegen, dass in einer möglicherweise erforderlichen erneuten Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangene Einwendungen von Privatpersonen mit deren Namen und Anschriften veröffentlicht werden, ohne dass hierfür eine Notwendigkeit besteht.

VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 24.05.2022 – 3 S 1813/19 –, juris Rn. 59 ff.

Gemäß §§ 4a Abs. 3 Satz 1, 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung die umweltbezogenen Stellungnahmen zu veröffentlichen. Von dieser Auslegungspflicht werden auch die umweltbezogenen Stellungnahmen von Privaten erfasst. Werden solche ausgelegt, ist das Datenschutzrecht zu berücksichtigen. Es muss eine Anonymisierung vorgenommen werden.

Spannowsky/Uechtritz/Schink/Bachmann, BeckOK BauGB,
63. Edition Stand: 01.08.2024, § 3 Rn. 62 f.

2. Diesen Anforderungen wird die Stadt Mainburg vorliegend nicht gerecht, sodass der Bekanntmachung ein Verstoß gegen datenschutzrechtliche Bestimmungen in Verbindung mit §§ 4a Abs. 3 Satz 1, 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vorliegt. Die unsererseits im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im März 2024 abgegebene Stellungnahme wurde im Rahmen der umweltbezogenen Stellungnahmen im Internet für die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung veröffentlicht. Hierbei wurde allerdings weder der Name unserer Mandantin [...] noch ihre genaue Adresse unkenntlich gemacht.

Aufgrund dieses Fehlers ist die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung zu wiederholen.

II.

Fehlende Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens und Verstoß gegen die Pflicht zur Vorprüfung nach § 7 UVPG

Der Bebauungsplan leidet an einem nach § 214 Abs. 2a Nr. 4 Halbsatz 2 BauGB beachtlichen Mangel, weil das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet wurde, obwohl die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens nicht vorliegen und die Durchführung des Verfahrens gemäß § 13 Abs. 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen ist. Neben der bereits im Rahmen der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebenen Stellungnahme vom 22.03.2024 dargelegten fehlenden Maßnahme Innentwicklung durch den Bebauungsplan, scheidet die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ebenfalls aus dem Vorliegen des Ausschlussgrundes aus § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB aus.

1. Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung („UVPG“) unterliegen.

1.1 Für das geplante Vorhaben ergibt sich eine Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht aus § 7 Abs. 1 UVPG in Verbindung mit Nr. 18.8, 18.6.1 Anlage 1 zum UVPG. Danach besteht für ein Neuvorhaben, das in Anlage 1 Spalte 2 mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnet ist, die Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht, wenn die zur Bestimmung der Art des Vorhabens genannten Merkmale vorliegen. Angegebene Größenerwerte müssen erreicht oder überschritten werden. Nr. 18.8, 18.6.1 Anlage 1 zum UVPG bestimmt die Vorprüfungspflicht für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 BauNVO, für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan geändert wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr. Ein solches Vorhaben liegt hier vor. Bereits die zulässige Gesamtverkaufsfläche beläuft sich auf 2.610 m². Bei einer zulässigen Geschossflächenzahl von 1,6 und einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. 9.815 m² erscheint es daher mehr als abwegig, dass die zulässige Geschossfläche die Größe von 5.000 m² nicht überschreitet. Jedenfalls wird der Größenerwert der Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG erreicht. Zudem befindet sich das Vorhaben in dem Plangebiet eines Bebauungsplanes und damit in seinem sonstigen Gebiet.

1.2 Eine solche Vorprüfung wurde ersichtlich nicht durchgeführt. Sie wurde weder gesondert ausgelegt, noch wird auf sie im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans verwiesen. In der Begründung heißt es lediglich „(d)er Umweltbericht und die Ausgleichsflächenberechnung sind nicht notwendig“. Das spricht dafür, dass auch keine Vorprüfung durchgeführt wurde. Die Gemeinde konnte demnach nicht beurteilen, ob eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und damit der Ausschlussgrund des § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB vorliegt. Aufgrund des Fehlens der Vorprüfung verstößt der Bebauungsplan zudem gegen die Vorprüfungspflicht aus § 7 Abs. 1 UVPG.

Aufgrund der beschriebenen Dimension des Vorhabens und der Tatsache, dass ein solches Vorhaben nach der Anlage 1 zum UVPG im Außenbereich UVP-pflichtig wäre, ist es zudem mehr als wahrschein-

lich, dass eine Vorprüfung zu dem Ergebnis der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gelangt und damit das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen ist.

Spannowsky: Der Ausschlussgrund für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens der Bebauungsplanung nach § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB am Beispiel des Neubaus oder der Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs, ZfBR 2018, 544.

Jedenfalls setzt das Bundesverwaltungsgericht in seiner jüngsten Rechtsprechung die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung mit der Vorprüfungspflicht gleich.

BVerwG, Urteil vom 24.04.2024 – 4 CN 2/23 –, juris Rn. 22, 40.

Wendet man diese Rechtsprechung auf den Ausschlussgrund des § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB an, bedeutet dies, dass bereits im Falle einer Pflicht zur Vorprüfung die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausscheidet.

III.

Unzulässige Verkaufsflächenkontingentierung

Es fehlt für die textliche Festsetzung Ziffer 1. bereits an der erforderlichen Normsetzungsgrundlage. Die in der Festsetzung vorgesehene Beschränkung auf eine maximale Verkaufsfläche ist nicht von der Baunutzungsverordnung („BauNVO“) gedeckt, weil sie eine nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts unzulässige Nutzungskontingentierung bewirkt.

1. Unter welchen Voraussetzungen die Kontingentierung von Nutzungsoptionen in Bebauungsplänen zulässig ist, ist in der höchstrichterlichen und obergerichtlichen Rechtsprechung weitestgehend geklärt, wobei die Mehrzahl der einschlägigen Entscheidungen zur Frage der Verkaufsflächenkontingentierung in Baugebieten ergangen ist.

Bei einer Kontingentierung von Verkaufs- oder Geschossflächen innerhalb eines Baugebiets ergibt sich die Gefahr eines sog. „Windhundrennens“ potentieller Investoren und Bauantragsteller. Derartige Festsetzungen schließen die Möglichkeit ein, dass Grundeigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind.

Eine vorhabenunabhängige, also gebietsbezogene Kontingentierung von Nutzungsoptionen ist der BauNVO grundsätzlich fremd. Dort, wo die Verordnung die Festlegung von Nutzungsanteilen (Quoten) oder die Quantifizierung einer Nutzungsart zulässt, wie dies in § 4a Abs. 4 Nr. 2 und § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sowie in Gestalt der Beschränkung freiberuflicher Berufsausübung auf „Räume“ in den Baugebieten der §§ 2 bis 4 (vgl. § 13 BauNVO) der Fall ist, findet sich eine ausdrückliche Regelung. Eine gebietsbezogene Kontingentierung widerspricht demgegenüber dem der Baugebietstypologie (§§ 2 bis 9 BauNVO) zugrundeliegenden Regelungsansatz, demzufolge im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Grunde jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog der jeweiligen Baugebietsvorschrift zulässige Nutzung in Betracht kommen können soll.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 01.02.2016 – 4 BN 26.15 –; Beschluss vom 06.08.2013 – 4 BN 25.13 –; Urteil vom 03.04.2008 – 4 CN 3.07 –; OVG NRW, Urteil vom 04.10.2010 – 10 D 30/08.NE –; Urteil vom 17.10.2007 – 10 A 3914/04 –, alle juris.

2. Gemessen an diesen Voraussetzungen fehlt es an der Rechtmäßigkeit der textliche Festsetzung Ziffer 1.

Die Formulierung

„Zulässig sind Lebensmitteleinzelhandelsmärkte als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 2610 m², Post, Lotto-Toto, Bäckerei und Parkplätze“

stellt eine gebietsbezogene und damit der BauNVO fremde Kontingentierung dar.

Der Ausnahmefall, dass im Sondergebiet lediglich ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist, sodass die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbegrenzung identisch ist,

Vgl. BVerwG, Urteil vom 24.03.2010 – 4 CN 3.09 –, juris.

liegt nicht vor, da – wie aus der textlichen Festsetzung Ziffer 1. selbst hervorgeht – in dem festgesetzten Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandelsmärkte“ und damit mehr als ein Betrieb zulässig sind.

Durch die Festsetzung einer Verkaufsfläche von maximal 2.610 m² erfolgt somit eine unzulässige Nutzungskontingentierung, der es an einer Ermächtigungsgrundlage fehlt.

IV.

Unzulässige Unterscheidung der Betriebsformen

Die textliche Festsetzung Ziffer 1. enthält eine unzulässige Unterscheidung der Betriebsformen von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben. Für eine Unterscheidung zwischen sog. Vollsortimentern, die nach der Festsetzung Ziffer 1. ausschließlich zulässig sein sollen und Discountern fehlt es sowohl an der erforderlichen Rechtsgrundlage (hierzu siehe 1.) als auch an einer städtebaulichen Rechtfertigung (hierzu siehe 2.).

1. Der textlichen Festsetzung Ziffer 1. fehlt es auch hinsichtlich der Unterscheidung zwischen sog. Vollsortimentern und Discountern an der erforderlichen Rechtsgrundlage.

Der BauNVO ist eine Unterscheidung der Betriebsformen von Einzelhandelsbetrieben fremd.

Der Verordnungsgeber hat hingegen Regelungen zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben unabhängig von der Betriebsform getroffen. Hierbei ist insbesondere die Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO zu nennen, die die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ausschließlich an dessen Verkaufsfläche und die mit dem Betrieb verbundenen Auswirkungen knüpft. Diese können aus der Natur der Sache bei jedem Betrieb, jeder Einzelhandelskette und jeder Betriebsform, verschieden ausfallen und sind nicht typisierbar.

Vgl. insgesamt: VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 12.07.2006 – 3 S 1726/05 –, juris; Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, BauNVO, 153. EL Januar 2024, § 11 Rn. 51; Bundesrat, Drucksache 261/77, S. 36.

Dem Städtebaurecht ist eine Unterscheidung nach Branchen oder Betriebsformen also bereits von vornherein fremd.

Vgl. bereits: Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO – Bericht der Arbeitsgruppe vom 30.04.2002, ZfBR 2002, 598.

Damit scheidet § 11 Abs. 3 BauNVO als Rechtsgrundlage für die Zulässigkeit eines bestimmten Betriebstyps eines Einzelhandelsbetriebes im Rahmen der Festsetzung eines Sondergebietes aus. Der Begriff des „großflächigen Einzelhandelsbetriebs“ im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO dient vielmehr dazu, unabhängig von betrieblichen Besonderheiten in typisierender Weise einen Betriebstyp bundesweit festzuschreiben, für den es die Festsetzung eines Sondergebiets bedarf.

Vgl. hierzu grundlegend BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 V 10/04 –, juris Rn. 13.

Der Verordnungsgeber hat in der BauNVO Möglichkeiten zur differenzierenden Steuerung bestimmter Nutzungsarten geschaffen, vgl. bereits §§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Diese schaffen aber keine Grundlage zur (fein)differenzierten Steuerung von Betriebstypen wie „Vollsortimenter“ oder „Discounter“.

Weder ein „Discounter“ noch ein „Vollsortimenter“ sind durch die Bauleitplanung (fein)steuerbare, bestimmbare Anlagentypen. Eine objektive Abgrenzung der Betriebsformen - und damit Subsumtion unter diese - ist mangels objektiv bestimmbarer Kriterien nicht möglich. Die Betriebsformen haben sich zwischenzeitlich derart angeglichen, dass eine begriffliche Unterscheidung nicht mehr möglich ist. Es lassen sich keine abgrenzungsfähigen Merkmale mehr identifizieren, die hinreichend konkret die Betriebsform

Vollsortimenter, die du durch die textliche Festsetzung Ziffer 1 zugelassen wird, von derjenigen des Discounters abgrenzt.

Vgl. zum Verlust der Unterscheidungskraft der Begriffe

Kuschnerus/Bischopink/Wirth/Bischopink, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage 2018, Rn. 65.

Die Betriebsformen von Einzelhandelsbetrieben unterliegen einem stetigen Wandel. Sie sind daher variabel und nicht abschließend definierbar. Aufgrund der regelmäßigen Anpassung an aktuelle Trends und Marktstandards können Einzelhandelsbetriebe nicht anhand allgemein gültiger Kriterien dauerhaft voneinander abgegrenzt werden. Insbesondere finden sich vermehrt Misch- oder Hybridformen zwischen einzelnen Betriebsarten. Eine Unterscheidung beispielsweise anhand der Größe der Verkaufsfläche, der Preise der angebotenen Waren oder der Anzahl der angebotenen Artikel scheidet aus. Eine Unterscheidungsfähigkeit zwischen „Vollsortimenter“ und „Discounter“ kann somit nicht anhand bestimmbarer Kriterien herbeigeführt werden.

Nach dem Vorgesagten scheiden daher auch §§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO als Rechtsgrundlage für die Festsetzung der Zulässigkeit eines Betriebstyps aus.

2. Zudem fehlt es für die textliche Festsetzung Ziffer 1. an einer hinreichenden städtebaulichen Rechtfertigung, §§ 1 Abs. 5, 9 BauNVO, § 9 Abs. 1 BauGB.

2.1 Für eine (fein)steuernde Zulassung von Nutzungsarten auf Grundlage der §§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO fordert die BauNVO „besondere städtebauliche Gründe“. Es müssen demnach Gründe bestehen, die Anlass für eine noch feinere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzung geben.

BVerwG, Urteil vom 22.05.1987 – 4 C 77/84 –, juris.

Unabhängig davon, auf welche Rechtsgrundlage die textliche Festsetzung Ziffer 1., die die ausschließliche Zulässigkeit von „Vollsortimentern“ im festgesetzten Sondergebiet festsetzt, (fälschlicherweise) stützt, bedarf jede bauleitplanerische Festsetzung eine städtebauliche Rechtfertigung.

Vgl. allgemein BVerwG, Urteil vom 16.03.2006 – 4 A 1075/04 –, juris.

An die Rechtfertigung der betriebsformspezifischen Festsetzung eines „Vollsortimenters“ in einem Sondergebiet können allerdings keine anderen Anforderungen gestellt werden, als an diejenige einer differenzierenden Feinsteuerung auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Die Planrechtfertigung ist grundsätzlich dann gegeben, wenn der Bebauungsplan nach seinem Inhalt auf eine städtebauliche Ordnung ausgerichtet und nach der planerischen Konzeption der Plangeberin als Mittel hierfür erforderlich ist.

OVG NRW, Urteil vom 21.09.2005 – 10 B 9/05.NE –, juris m.w. N.

Die konkrete Festsetzung ist demnach zur Zulassung eines bestimmten Betriebstyps in einem Sondergebiet städtebaulich dann zu rechtfertigen, wenn die alleinige Zulassung dieser Betriebsform als Mittel erforderlich ist.

2.2 Für das Vorliegen derartiger Gründe besteht hier keine Veranlassung. Weder sind solche aus den Planungsunterlagen ersichtlich, noch sind städtebauliche Gründe, die eine Unterscheidung zwischen „Vollsortimentern“ und „Discountern“ rechtfertigen, überhaupt vorstellbar.

Keiner der allgemein anerkannten Rechtfertigungsgründe für die Steuerung von Einzelhandel ist zur Rechtfertigung der Unterscheidung von Vollsortimenter und Discounter geeignet.

Dies gilt namentlich für das Freihalten von Flächen für andere Nutzungen (z.B. produzierendes Gewerbe), der Schutz zentraler Versorgungsbereiche sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche. Es ist kein städtebaulicher Grund dafür ersichtlich, lediglich einen „Vollsortimenter“ im Sondergebiet zuzulassen, wie dies durch die textliche Festsetzung Ziffer 1. vorgesehen ist. Die notwendige Begründung, dass die Festsetzung eines bestimmten Betriebstyps - nämlich eines „Vollsortimenters“ oder eines „Discounters“ - zur Realisierung der planerischen Konzeption erforderlich ist, und andersherum die Festsetzung von „Lebensmitteleinzelhandelsmärkten“ nicht ausreicht, kann nicht angeführt werden. Damit kann die Festsetzung zugleich nicht gerechtfertigt werden.

Ebenso ist keine Erforderlichkeit der Zulassung nur einer bestimmten Betriebsform eines Einzelhandelsbetriebs ersichtlich. Es ist nicht ersichtlich, dass diese Zielsetzung die bauleitplanerische Steuerung dahingehend erfordert, dass in dem Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandelsmärkte ausschließlich als Vollsortimenter zulässig sein sollen. Eine unzureichende Einzelhandelsausstattung in Mainburg, dessen Vorliegen hier bereits bezweifelt wird, wird durch jede Betriebsform mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gleichermaßen verbessert. Nach der jüngsten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg ist zur Sicherstellung der „Grundversorgung“ einer Gemeinde die bauleitplanerische Realisierung eines Vollsortimenters nicht erforderlich. Diese kann ebenso durch einen Discounter sichergestellt werden. Eine Grundversorgung, die nur durch einen Vollsortimenter gedeckt werden kann, ist nicht vorstellbar.

So ausdrücklich VGH Baden-Württemberg,
Urteil vom 20.10.2022 – 3 S 3017/20 –, juris.

Die betriebsformspezifische Einordnung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs als „Discounter“ oder als „Vollsortimenter“ ist keine Kategorie des Städtebaurechts und damit von vornherein kein legitimes Ziel der Bauleitplanung.

Vgl. zustimmend: Bönker/Bischopink, BauNVO, 3. Auflage 2024, § 11 Rn. 175.

V.
Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot

Der Bebauungsplan ist in mehrfacher Hinsicht nicht hinreichend bestimmt und daher unwirksam.

1. Ein Bebauungsplan muss als Rechtsnorm dem aus dem Rechtsstaatsgebot (Art. 20 Abs. 3 GG) abzuleitenden Gebot der Bestimmtheit und Normenklarheit entsprechen. Entscheidend ist nur, dass hinreichend klar ist, welche Regelungen mit welchem Inhalt normative Geltung beanspruchen.

Vgl. Bayerischer VGH, Urteil vom 13.06.2023 – 1 N 20.2761 – juris Rn. 16.

Das Gebot der hinreichenden Bestimmtheit von Rechtsnormen gilt sowohl für die textlichen als auch für die zeichnerischen Festsetzungen. Die Planzeichnung muss hinreichend lesbar sein.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 14.06.2019 – 7 A 2387/17 –, juris
Rn. 41 und Urteil vom 13.02.2014 – 7 D 102/12.NE –, juris Rn. 67.

Ein Verstoß gegen das Gebot der Normenklarheit begründet die Unwirksamkeit der Festsetzung, ohne dass es auf §§ 214, 215 BauGB ankommt.

Bayerischer VGH, Urteil vom 23.06.2020 – 1 N 17.972 –, juris Rn. 17.

2. Diesem Erfordernis wird der Bebauungsplan in mehrfacher Hinsicht nicht gerecht. Zunächst ist die zulässige Betriebsform nicht eindeutig bestimmbar (hierzu siehe 2.1). Des Weiteren besteht ein Widerspruch zwischen der textlichen Festsetzung Ziffer 2.1 und der zeichnerischen Festsetzung der Stellplatzanlage (hierzu siehe 2.2). Zuletzt fehlt es an einer hinreichenden Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung im Hinblick auf die zulässigen Sortimente der zugelassenen Lebensmitteleinzelhandelsmärkte (hierzu siehe 2.3).

2.1 Die textliche Festsetzung Ziffer 1. ist hinsichtlich der Beschränkung auf Lebensmitteleinzelhandelsmärkte als Vollsortimenter und damit hinsichtlich der Beschreibung des Betriebstyps der zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht eindeutig bestimmbar. Weder aus dem Bebauungsplan, noch aus der Begründung wird ersichtlich, was seitens der Plangeberin mit der dargestellten Unterscheidung der Einzelhandelsbetriebe gemeint ist (siehe zu der fehlenden Rechtsgrundlage sowie der fehlenden städtebaulichen Rechtfertigung dieser Beschränkung bereits oben unter IV.).

2.1.1 Die Art der Nutzung in einem Sondergebiet muss dargestellt und festgesetzt werden. In dem Bebauungsplan müssen konkrete Angaben zu der vorgesehenen Art der Nutzung festgesetzt werden. Nur so kann beurteilt werden, welche Nutzungen in dem Sondergebiet zulässig sind. Dementsprechend müs-

sen diese Angaben bestimmt sein.

Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, BauNVO,
151. EL August 2023 § 11 Rn. 29 ff.

2.1.2 Diesem Maßstab genügt die textliche Festsetzung 1. hinsichtlich der Beschreibung und Beschränkung der Betriebstypen der Einzelhandelsbetriebe nicht.

Die Unterscheidung von Einzelhandelsbetrieben nach Discounter und Vollsortimentern ist, wie bereits aufgezeigt, sowohl der BauNVO als auch dem BauGB fremd. Um den Anforderungen des Bestimmtheitsgebots zu genügen, müssen bei einer Unterscheidung der Betriebstypen von Einzelhandelsbetrieben diese hinreichend konkret voneinander abgegrenzt werden können. Nur so kann ein Vorhaben im Genehmigungsverfahren unter die jeweilige Art der baulichen Nutzung subsumiert werden.

Dies ist vorliegend nicht der Fall. Eine hinreichend präzise Abgrenzung zwischen den Betriebstypen „Vollsortimenter“ und „Discounter“ in den textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans ist mangels objektiv bestimmbarer Kriterien jedoch nicht möglich. Diese beiden Betriebstypen haben sich einander so weit angeglichen, dass eine hinreichend präzise Abgrenzung nicht möglich ist. Es können keine objektiven Kriterien festgelegt werden, anhand derer eine Abgrenzung zweifelsfrei erfolgen kann.

vgl. dazu: Bishopink, in: Kuschnerus/Bishopink/Wirth,
Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, Rn. 65.

2.1.2.1 Als mögliche Abgrenzungskriterien kämen hier etwa die Art des Haupt- und Randsortiments, die Größe der Verkaufsfläche, das Bestehen von Sonder-Dienstleistungen (etwa Frischetheke), die Anzahl der angebotenen Artikel, die Flächenproduktivität oder der Preis der angebotenen Waren in Betracht. Keines dieser Kriterien kann allerdings eine Unterscheidungsfähigkeit zwischen „Vollsortimenter“ und „Discounter“ herbeiführen.

Sowohl Vollsortimenter als auch Discounter führen im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels nahversorgungsrelevante Sortimente. Eine Unterscheidung anhand des Hauptsortimentes scheidet somit aus. Eine Differenzierung anhand des Randsortimentes ist schon deswegen nicht möglich, weil das Randsortiment kein einen Anlagentyp charakterisierendes Merkmal darstellt. Denn der Charakter eines Einzelhandelsbetriebs wird durch das Hauptsortiment bestimmt.

2.1.2.2 Auch eine Unterscheidung nach der Verkaufsflächengröße ist nicht möglich. Discounter und Vollsortimenter haben sich hinsichtlich der Verkaufsflächengröße einander soweit angeglichen, dass eine Differenzierung anhand dieses Merkmals nicht möglich ist. Gleiches gilt wiederum für die Artikelanzahl.

2.1.2.3 Hinsichtlich der Sonder-Dienstleistungen, wie etwa Frischetheken ist festzustellen, dass zahlreiche typischerweise als Vollsortimenter definierte Einzelhandelsbetriebe, die üblicherweise über solche Sonder-Dienstleistungen verfügten, heute längst nicht mehr in allen Filialen derartige Leistungen aufweisen. Damit scheidet auch dieses Merkmal als Unterscheidungskriterium aus.

2.1.2.4 Die Flächenproduktivität unterscheidet sich zwar zum Teil erheblich zwischen den einzelnen Betreibern, jedoch nicht grundsätzlich zwischen den jeweiligen Betriebsarten Vollsortimenter oder Discounter, sodass auch dieses Kriterium nicht für eine Unterscheidung von „Vollsortimentern“ und „Discountern“ in Frage kommt.

2.1.2.5 Zuletzt kommt auch eine Unterscheidung einzelner Betriebstypen anhand des Preises der angebotenen Produkte nicht in Betracht. Auch in dieser Hinsicht ist im Laufe der Zeit eine Anpassung in der Weise erfolgt, dass sowohl Discounter als auch Vollsortimenter über günstige Produkte/Eigenmarken, als auch über hochpreisige Artikel verfügen.

2.1.3 Weitere objektiv bestimmbare Abgrenzungsmerkmale sind nicht ersichtlich. Insbesondere ändert die in der Begründung des Bebauungsplans vorgenommene Beschreibung der Betriebsformen (S. 21 f.) nichts an diesem Ergebnis. Die dort genannten Unterscheidungsmerkmale, wie die Verkaufsfläche oder das Artikelangebot sind, wie zuvor aufgezeigt, keine Kriterien, um Vollsortimenter von Discountern abzugrenzen. Eine objektive Abgrenzung zwischen Vollsortimentern und Discountern untereinander und zu anderen in Betracht kommenden Anlagentypen derselben Nutzungsart ist daher nicht möglich. Die in einem Sondergebiet zulässigen Betriebstypen können somit nicht hinreichend konkret festgelegt werden.

Eine willkürfreie Handhabung im Baugenehmigungsverfahren ist nicht gewährleistet – die Genehmigungsbehörde kann nicht abschließend feststellen, welchem Betriebstyp das zur Genehmigung gestellte Vorhaben zugeordnet werden muss. Dies gilt vor allem, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt. Mithin ist die textliche Festsetzung 1. hinsichtlich der Unterscheidung zwischen „Vollsortimenten“ und „Discounter“ nicht hinreichend bestimmt.

2.2 Des Weiteren besteht ein Widerspruch zwischen der textlichen Festsetzung Ziffer 2.1 und der zeichnerischen Festsetzung der Stellplatzanlage.

Nach dem Planentwurf sind die vorgesehenen Stellplätze derzeit unzulässig, da sie nach Ziffer 2.1 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind, sich die Stellplätze nach der Planzeichnung aber nicht innerhalb der Baugrenzen befinden. Die Planung widerspricht sich.

2.3 Zuletzt fehlt es an einer hinreichenden Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung im Hinblick auf die zulässigen Sortimente der zugelassenen Lebensmitteleinzelhandelsmärkte.

Es wird im Rahmen der textlichen Festsetzung Ziffer 1 nicht zwischen verschiedenen Sortimenten unterschieden, insbesondere fehlt es an der Unterscheidung von zentren- und nichtzentrenrelevanten Sortimenten. Somit ist nicht eindeutig erkennbar, welche Lebensmitteleinzelhandelsmärkte mit welchem Sortiment nach dem Bebauungsplan zulässig sein sollen.

Neben der unzureichenden Bestimmtheit ist das Fehlen der Konkretisierung der zulässigen Sortimente zudem hinsichtlich des Anpassungsgebotes aus § 1 Abs. 4 BauGB als Mangel des Bebauungsplans zu bewerten. Nach diesem müssen die Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung angepasst werden. Für die Einhaltung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot aus dem Ziel 5.3.3 Landesentwicklungsprogramm Bayern („LEP“) ist es entscheidend, welche Art von Sortimenten in einem Bebauungsplan für ein Einzelhandelsgroßprojekt zugelassen werden. Insoweit spricht das Landesentwicklungsprogramm explizit von „sortimentsspezifischen Verkaufsflächen“ und differenziert nach zwischen Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs, des sonstigen Bedarfs und des Innenstadtbedarfs. Eine Beurteilung, ob durch den Bebauungsplan die Ziele der Raumordnung eingehalten werden, ist daher aufgrund der fehlenden Differenzierung der zulässigen Sortimente im Rahmen der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nicht möglich. Im Rahmen der seitens der Gemeinde eingeholten Auswirkungsanalyse inkl. Landesplanerischer Überprüfung zur geplanten Verlagerung und Erweiterung von Edeka in Mainburg der CIMA Beratung + Management GmbH vom 20.06.2024 (im Folgenden „Auswirkungsanalyse“) konnten die Auswirkungen des Vorhabens auf die Zentralen Versorgungsbereiche somit ebenfalls nicht hinreichend ermittelt werden. Aufgrund der erforderlichen worst-case Betrachtung hätte im Rahmen der Untersuchung davon ausgegangen werden müssen, dass die gesamte Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente genutzt werden würde (siehe zu der erforderlichen worst-case Betrachtung unten unter VI). Dies wurde nicht getan. Hieraus folgt zudem ein Verstoß gegen das Ermittlungsgebot aus § 2 Abs. 3 BauGB.

VI.

Unzureichende Ermittlung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Zudem verstößt der Bebauungsplan gegen das sich aus § 2 Abs. 3 BauGB ergebende Ermittlungsgebot, da eine Ermittlung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nur unzureichend stattgefunden hat. Hieraus resultiert zudem ein Abwägungsfehler, § 1 Abs. 7 BauGB. Dieser führt ebenfalls zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes.

1. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 05.05.2015 – 4 CN 4.14 –, juris m. w. N.

Gegen das rechtsstaatlich fundierte Gebot gerechter Abwägung wird verstoßen, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall), wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, welche nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden müssen (Abwägungsdefizit), wenn die Bedeutung dieser Belange verkannt wird (Abwägungsfehlschätzung) oder wenn der Ausgleich zwischen den von

der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität).

Vgl. Bayerischer VGH, Urteil vom 24.06.2020 – 15 N 18.295 – juris Rn. 23.

Voraussetzung einer rechtmäßigen Bauleitplanung mit Bezug zum (Lebensmittel-)Einzelhandel ist, dass der Umfang einer möglichen Betroffenheit zentraler Versorgungsbereiche als Voraussetzung einer sachgerechten Abwägung zunächst sorgfältig ermittelt und bewertet wird. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind zentrale Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer Erhaltung und Entwicklung zu berücksichtigen. Der Plangeber hat sich mithin im Fall möglicher städtebaulicher Auswirkungen der vorgenannten Art zunächst ermittelnd und bewertend hinreichend damit auseinander zu setzen, ob und gegebenenfalls welche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche durch die Umsetzung des aufzustellenden Bebauungsplans in Betracht kommen, sowie welches Gewicht und welche Bedeutung diesen zukommt, und sodann abwägend darüber zu entscheiden, ob und aufgrund welcher (vorrangig zu bewertender) Belange diese gegebenenfalls hinzunehmen sind.

Bayerischer VGH, Urteil vom 17.12.2018 – 15 N 16.2373 –, juris Rn. 52.

Ein geeignetes Mittel um den durch die Verwirklichung eines Einzelhandelsvorhabens zu erwartenden Kaufkraftabfluss an anderer Stelle anhand von branchenspezifischen Erfahrungswerten zur üblichen Flächenproduktivität zu prognostizieren und um mithin mögliche städtebauliche Auswirkungen eines entsprechenden Vorhabens als Basis für eine fehlerfreie Abwägung sachgerecht am Maßstab von § 2 Abs. 3 BauGB ermitteln und bewerten zu können, stellt grundsätzlich ein Marktgutachten dar.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 2.08 –, juris Rn. 14; Beschluss vom 03.08.2011 – 4 BN 15.11 –, juris Rn. 7.

Stützt sich – wie hier – die planende Gemeinde in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB auf die Ergebnisse eines solchen Gutachtens, entspricht sie nur dann dem Ermittlungs- und Bewertungsgebot gemäß § 2 Abs. 3 BauGB, wenn das Gutachten selbst in Bezug auf die abwägungsrelevanten Ermittlungen und Bewertungen aussagekräftig ist, also den Anforderungen an eine Prognose genügt, um dem Gemeinderat eine hinreichende Entscheidungsgrundlage im Hinblick auf die benannten städtebaulichen Auswirkungen geben zu können.

Ein Gutachten vermag die Prognose der planenden Gemeinde dann nicht am Maßstab von § 2 Abs. 3 BauGB zu tragen, wenn es etwa unvollständig, widersprüchlich oder aus anderen Gründen nicht schlüssig ist, von unzutreffenden tatsächlichen Voraussetzungen ausgeht oder das Prognoseergebnis durch substantiierten Vortrag eines der Beteiligten oder durch eigene Überlegungen des Gerichts ernsthaft erschüttert wird.

Vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG –, juris Rn. 83 m. w. N.

2. Gemessen daran liegt ein Verstoß gegen das Ermittlungsgebot aus § 2 Abs. 3 BauGB vor.

Die Stadt Mainburg hat die abwägungserheblichen Belange nur unzureichend ermittelt, da sie keine ausreichende gutachterliche Untersuchung durchgeführt hat. Insbesondere werden durch das Vorhaben zu erwartende Kaufkraftabflüsse aus zentralen Versorgungsbereichen nicht vollumfänglich untersucht. Die widerstreitenden Belange konnten daher nur unzureichend abgewogen werden.

Die seitens der Stadt Mainburg eingeholte „Auswirkungsanalyse inkl. Landesplanerischer Überprüfung zur geplanten Verlagerung und Erweiterung von Edeka in Mainburg“ (cima Beratung + Management GmbH, 20. Juni 2024) („Auswirkungsanalyse“) ist nur unzureichend erfolgt. Sie ist methodisch nicht korrekt durchgeführt wurde. Es wird von einem Szenario ausgegangen, welches nicht dem nach dem Bebauungsplanentwurf möglichen „Worstcase-Szenario“ entspricht. Für den Lebensmittelmarkt wird im Rahmen der Auswirkungsanalyse eine Flächenproduktivität von 4.600 Euro/m² bei einer Verkaufsfläche von 2.500 m². Bei der Untersuchung des Szenarios der Verlagerung und Erweiterung Edeka-Supermarkt inkl. Backshop mit Berücksichtigung offener Baurechte für Lebensmitteleinzelhandel in Mainburg wird eine Flächenproduktivität von 4.200 Euro/m² bei einer Verkaufsfläche von 2.500 m² angenommen. Der Untersuchung wurden somit nur unzureichende Werte zugrunde gelegt. Die erforderliche Untersuchung des „Worstcase-Szenario“ im Rahmen der Aufstellung eines Angebotsbebauungsplanes hätte es erfordert, von der Ansiedlung eines Lebensmittelmarkes auszugehen, der die höchste Flächenproduktivität aufweist. Dies ist nach dem Retail Real Estate Report 2023/2024 Lidl mit einer Flächenproduktivität von

9.530 Euro/m². Dieser Wert hätte der Auswirkungsanalyse zu dem Angebotsbebauungsplan für eine hinreichende Betrachtung des „Worstcase-Szenarios“ zugrunde gelegt werden müssen. Selbst wenn man eine Unterscheidung nach Vollsortimentern und Discounteren fälschlicherweise zuließe und hier lediglich Vollsortimenter für zulässig erachtet, hätte hier für die erforderliche Betrachtung des „Worstcase-Szenario“ eine Flächenproduktivität von 6.100 Euro/m² (Kaufland) zugrunde gelegt werden müssen.

Bei der zugrunde gelegten Flächenproduktivität von ca. 4.600 Euro/m² im Verhältnis zu der maximalen Verkaufsfläche von 2.500 m² wäre ein Lebensmittelmarkt des Betreibers Kaufland mit einer Verkaufsfläche von lediglich 1.885 m² zulässig. Bei einer Ansiedlung eines Lidl-Marktes wäre nur eine Verkaufsfläche von 1.207 m² zulässig. Im Falle des zweiten Szenarios wäre lediglich ein Lidl-Markt mit 1.102 m² Verkaufsfläche und ein Kaufland mit 1.721 m² Verkaufsfläche zulässig. Der Bebauungsplan und vor allem der dahinterstehende Wille der Gemeinde ist unter Zugrundelegung der Daten der Auswirkungsanalyse mithin nicht umsetzbar. Durch die Auswirkungsanalyse wird somit auch nicht sichergestellt, dass der Bebauungsplan den Anforderungen aus § 1 Abs. 4 BauGB erfüllt, mithin an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Es ist zweifelhaft, ob der Bebauungsplan dem Beeinträchtigungsverbot aus dem Ziel 5.3.3 LEP bei Untersuchung des tatsächlichen „Worstcase“ Szenarios entspricht.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich die Plangeberin des Umfangs des Angebotsbebauungsplans nicht bewusst ist. Bei der Planung ist hierbei nicht lediglich von dem Projekt auszugehen, welches den Anlass für die Planung gegeben hat. Es ist vielmehr umfangreich zu prüfen und zu bewerten, welche Ansiedlungen möglich sind und wie sich diese auf die vorhandenen Einzelhandelsstandorte auswirken. Dies wäre bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der die Planung eines konkreten Vorhabens ermöglicht nicht der Fall.

VII.

Unzulässige Vorschrift über im Baugenehmigungsverfahren vorzulegende Unterlagen

Die Rechtmäßigkeit des textlichen Hinweises zum Immissionsschutz ist äußerst zweifelhaft.

Da nicht angegeben ist, aus welchen Rechtsvorschriften sich diese Verpflichtungen ergeben sollen, bleibt zweifelhaft, ob es sich um Hinweise oder um Regelungen handeln soll.

Als Festsetzungen wären die Bestimmungen ungültig, weil der Antragsgegnerin hierfür die Rechtsetzungsbefugnis fehlt.

Nach dem Hinweis soll im Rahmen des Einzelbaugenehmigungsverfahrens durch die Bauaufsichtsbehörde neben den Nachweisen der Emissionskontingente auch die Verträglichkeit mit den bestehenden Gewerbeflächen gemäß TA Lärm geprüft werden.

Die Plangeberin ist weder aufgrund einer Ermächtigungsgrundlage berechtigt, Vorschriften über im Baugenehmigungsverfahren vorzulegende Unterlagen zu erlassen, noch ist ersichtlich, dass es sich bei der betreffenden Festsetzung nur um eine deklaratorische Regelung einer ohnehin gegebenen landesgesetzlichen Pflicht handelt. Eine Ermächtigung ergibt sich weder aus Art. 91 BayBO zum Erlass örtlicher Bauvorschriften noch aufgrund anderer landesgesetzlicher Regelungen.

Als bloße Hinweise wären die Bestimmungen unrichtig. Ein Hinweis auf eine Verpflichtung zur Prüfung und damit einhergehende Vorlage schalltechnischer Nachweise wäre unzutreffend, weil es eine allgemeine Pflicht zur Vorlage solcher Nachweise nicht gibt. Die Bauaufsichtsbehörde kann lediglich aufgrund der Ermächtigung des § 1 Abs. 4 BauVorV die Vorlage anordnen, wenn die Nachweise für die Beurteilung des Vorhabens erforderlich sind. Dies muss genauso für die Prüfung gelten.

Bayerischer VGH, Urteil vom 12.12.2022 – 9 N 19.600 –, Rn. 18, juris
und Urteil vom 08.07.2004 – 1 N 01.590 –, Rn. 41 ff. juris.

Gleiches gilt im Übrigen auch für die in der textlichen Festsetzung Ziffer 11. Auch für die dort vorgesehenen Maßnahmen des Schutzes vor Abwasser und vor Starkregen ist keine Ermächtigungsgrundlage ersichtlich. Dies gilt insbesondere für die Gestaltung der Kellerfenster und der Kellereingangstüren sowie für die Empfehlung des Abschlusses einer Elementarschadensversicherung.

VIII.

Verstoß gegen die Anbauverbotszone

Der Bebauungsplan verstößt gegen aufgrund der Anordnung der Stellplätze gegen § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 Bundesfernstraßengesetz („FStrG“).

Das Plangrundstück befindet sich an der Bundesstraße 301 in unmittelbarer Nähe zur Ortsdurchfahrt von Mainburg (§ 1 Abs. 2 Nr. 2 FStrG). Somit muss die Planung die nach § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 FStrG vorgesehene Anbauverbotszone beachten.

Der Bebauungsplan enthält selbst den Hinweis, dass bauliche Anlage in der Anbauverbotszone nicht gestattet sind. Nach der Planzeichnung befindet sich allerdings ein Teil der Stellplatzanlage in dieser Anbauverbotszone. Stellplatzanlagen sind von dem Anbauverbot des FStrG ebenfalls erfasst.

OVG NRW, Urteil vom 16.09.2009 – 10 A 3087/07 –, juris Rn. 84 ff.

Durch die festgesetzte Stellplatzanlage wird der Bebauungsplan dem Anbauverbot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 FStrG nicht gerecht, sodass der Schutz der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht gewährleistet ist. Auf eine konkrete Gefährdungslage kommt es dabei nicht an.

BVerwG, Urteil vom 23.5.1986 - 4 C 1/80 - juris; OVG NRW, Urteil vom 16.09.2009 – 10 A 3087/07 –, juris Rn. 69.

Der Bebauungsplan ist aufgrund der innerhalb der Anbauverbotszone festgesetzten Stellplatzanlage nicht vollzugsfähig und daher unwirksam, § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

IX.

Ergebnis

Der Bebauungsplan kann nach alledem nicht rechtssicher erlassen werden. Das Bebauungsplanverfahren ist daher einzustellen.

Mit freundlichen Grüßen“

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Taylor Wessing Partnergesellschaft von Rechtsanwälten und Steuerberatern mbB wird von der Stadt Mainburg wie folgt Stellung genommen:

1. Anonymisierung personenbezogener Daten

Soweit Stellungnahmen mit personenbezogenen Daten ausgelegt wurden, wird die Auslegung dieser Stellungnahmen in anonymisierter Form wiederholt.

2. Beschleunigtes Verfahren und Vorprüfung nach § 7 UVPG

Die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 BauGB liegen vor. Das beschleunigte Verfahren ist nicht nach § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB ausgeschlossen, da nach dem UVPG keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG wurde von Marion Linke, Klaus Kerling Landschaftsarchitekten BDLA erstellt. Diese Vorprüfung hat ergeben, dass voraussichtlich keine bzw. nur gering negative Auswirkungen auf die Schutzgüter entstehen und der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben kann, die zu berücksichtigen wären. Das beschleunigte Verfahren kann daher gemäß § 13a Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

3. Nutzungskontingentierung

Die Beschränkung von Verkaufsflächen ist betriebsbezogen als Festsetzung der Art der baulichen Nutzung zulässig. Der Bebauungsplan enthält keine unzulässigen baugebietsbezogenen Festsetzungen. Die Beschränkung der Verkaufsflächen gilt betriebsbezogen für Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe.

4. Zulässige Art der baulichen Nutzung

Als zulässig werden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mindestens 2.000 m² und maximal 2.500 m² und einer Beschränkung der Randsortimente auf maximal 20 % der Verkaufsfläche festgesetzt. Auf eine Beschränkung auf Vollsortimenter wird in den textlichen Festsetzungen verzichtet.

Die Festsetzung von minimal und maximal zulässigen Verkaufsflächen und die Beschränkung der Randsortimente stellen zulässige Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung dar, durch die die zulässige Einzelhandelsnutzung bestimmt werden kann.

Durch diese Festsetzungen wird das städtebauliche Ziel verfolgt, dass in dem Sondergebiet ein großer Supermarkt angesiedelt werden kann, der die Nahversorgung in diesem Sortimentsbereich im nördlichen Teil der Stadt Mainburg verbessert. Durch die Mindestverkaufsfläche soll verhindert werden, dass kleinere Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit schmalerem Sortiment entstehen, die in der Stadt Mainburg bereits zahlreich vertreten sind. Durch die Beschränkung der Randsortimente wird sichergestellt, dass die Verkaufsflächen in großen Teilen dem Lebensmitteleinzelhandel dienen und kein übermäßiger Kaufkraftabfluss bei zentrenrelevanten Randsortimenten entstehen kann.

5. Bestimmtheitsgebot

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind mit folgenden Anpassungen hinreichend bestimmt:

Die Zulässigkeit von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben wird festgesetzt, ohne dass eine Beschränkung auf Vollsortimenter erfolgt. Die zulässige Verkaufsfläche beträgt mindestens 2.000 m² und maximal 2.500 m². Die Randsortimente werden auf 20 % der Verkaufsfläche beschränkt. Die zulässige Art der baulichen Nutzung ist damit hinreichend bestimmt.

Eine weitere Konkretisierung der zulässigen Sortimente ist für eine hinreichende Bestimmtheit eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs mit einer Verkaufsfläche von mindestens 2.000 m² und maximal 2.500 m² nicht erforderlich.

Die Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Carports werden insoweit konkretisiert, dass diese innerhalb der für sie in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig sind.

6. Ermittlung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

In der vorliegenden Auswirkungsanalyse der CIMA Beratung + Management GmbH werden die möglichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche umfassend ermittelt und bewertet. Dabei wird von einem möglichen „Worstcase-Szenario“ im Hinblick auf die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans möglichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche durch die zulässige Nutzung für Lebensmitteleinzelhandel ausgegangen. Dabei wird berücksichtigt, dass in den im Bebauungsplan zulässigen Flächen nur ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.000 m² und 2.500 m² und einem Randsortiment von maximal 20 % der Verkaufsfläche umsetzbar ist. Aufgrund der Mindestverkaufsfläche von 2.000 m² und dem Verkaufsflächenausschluss im 1. OG können in der überbaubaren Fläche nicht mehr als ein Betrieb angesiedelt werden.

Die Auswirkungsanalyse erläutert nachvollziehbar, dass bei einer Mindestverkaufsfläche von 2.000 m² nicht von einem Lebensmitteldiscounter auszugehen ist, da Lebensmitteldiscounter gemäß Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024 des Bayerischen Staatsministeriums für

Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie Verkaufsflächen von rd. 800 - 1.700 m² aufweisen. Bei den festgesetzten Verkaufsflächen und auf 20 % begrenzten Randsortimenten ist nach der Definition der Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024 des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie von einem Supermarkt auszugehen. Die Flächenproduktivität eines Supermarkts wurde sowohl unter Berücksichtigung der Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024 des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie als auch des Hahn Retail Real Estate Reports 2023/2024 nachvollziehbar bestimmt.

Auf dieser Grundlage wird festgestellt, dass in keiner der untersuchten Szenarien negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche anzunehmen sind.

7. Hinweis zum Immissionsschutz und Schutz vor Abwasser und Starkregen

Der Hinweis auf die Beachtung des Immissionsschutzes im Baugenehmigungsverfahren ist richtig, da im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung des Rücksichtnahmegebots die Beurteilung des Immissionsschutzes erfordert.

Der Hinweis wurde auf Anregung der Fachstellen aufgenommen.

Festsetzungen zur Abwasserbeseitigung sowie zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich durch Starkregen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB zulässig.

8. Anbauverbotszone

Der Bebauungsplan ist mit der Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 FStrG vereinbar. Gemäß der Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Landshut kann eine Ausnahme vom Anbauverbot für die Errichtung von Parkplätzen und deren Bepflanzung erteilt werden.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 02.09.2024 bis 07.10.2024 statt. Insgesamt wurden 27 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Am für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern
- Bay. Landesamt für Denkmalpflege
- Bay. Landesamt für Umwelt
- Bay. Bauernverband
- Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- Energie Südbayern GmbH
- Stadt Geisenfeld
- IHK Regensburg
- Kreisheimatpflegerin
- Landesbund für Vogelschutz e. V.
- Markt Wolnzach
- Polizeiinspektion Mainburg
- VG Mainburg

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Gemeinde Rudelzhausen (23.08.2024)
- Regionaler Planungsverband (05.09.2024)
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz (07.10.2024)

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Bayernwerk Netz GmbH (23.08.2024)

Unsere Stellungnahme vom 03.07.2024 behält weiterhin seine Gültigkeit.

Stellungnahme vom 05.03.2024:

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Der Netzbetrieb des Stromnetzes der Abens-Donau Netz GmbH & Co. KG liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Transformatorenstation

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp, ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Plan-
auskunftportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: [www.bayernwerk-netz.de/de/energie-
service/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-
service/kundenservice/planauskunftsportal.html)

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur
Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Mainburg wie folgt Stellung genommen:

Es handelte sich dabei um die Stellungnahme vom 05.03.2024 (verschickt per E-Mail am 07.03.2024).

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass die Stellungnahme vom 05.03.2024 (verschickt per
E-Mail am 07.03.2024) weiterhin seine Gültigkeit behält. Dieser wurde während der 1. Beteiligung ausrei-
chend Rechnung getragen.

Bezüglich der Belange der Bayernwerk Netz GmbH ist nichts Weiteres durch die Stadt Mainburg zu ver-
anlassen.

3.2 Energienetze Bayern GmbH & Co. KG (26.08.2024)

Mit Schreiben vom 23. August 2024 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Betei-
ligungsverfahrens nach Baugesetzbuch über die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
„GE/MI Paul-Münsterer-Straße“ -Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen und nicht-
großflächigen Einzelhandel - mit Deckblatt Nr. 5 der Stadt Mainburg informiert.

Von unserer Seite bestehen keine Einwände. Im betreffenden Bereich befinden sich Erdgasleitungen. Auf
diese Leitungen ist bei der Planung und bei den Bauarbeiten zu achten. Vor Beginn der Arbeiten ist eine
Leitungseinweisung einzuholen, und das Merkblatt „Schutzanweisung ist zu beachten.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Mainburg wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass keine Einwände bestehen.

Bezüglich der Belange der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG ist nichts Weiteres durch die Stadt
Mainburg zu veranlassen.

3.3 Staatliches Bauamt Landshut (28.08.2024)

Die Erschließung zur Planung wurde mit dem Staatlichen Bauamt Landshut gemäß Stellungnahme vom
22.02.2024 (siehe Anlage) und abgeschlossener Vereinbarung zur Linksabbiegespur vom 29.08.2023
abgestimmt.

Die Linksabbiegespur wurde bereits fertiggestellt und dient für großflächigen Einzelhandel.

Hiermit stimmen wir der o. g. Planung unter Aufrechterhaltung unserer Stellungnahme vom 22.02.2024
zu.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Mainburg wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass der o. g. Planung unter Aufrechterhaltung der Stellungnahme vom 22.02.2024 zugestimmt werden kann. Dieser wurde während der 1. Beteiligung ausreichend Rechnung getragen.

Bezüglich der Belange des Staatlichen Bauamt Landshut ist nichts Weiteres durch die Stadt Mainburg zu veranlassen.

3.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (29.08.2024)

Unsere Stellungnahme vom 21.02.2024 Az.: 4612-15-50-4 behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Bitte senden Sie uns das Protokoll zur Abwägung der landwirtschaftlichen Belange zu.

Stellungnahme vom 21.02.2024

Zu der im Betreff genannten Planung äußern wir uns wie folgt:

Mit vorliegendem Bebauungsplan werden ca. 1,0 ha landwirtschaftlicher Fläche mit einer Ackerzahl von 73 dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die durchschnittliche Ackerzahl für den Landkreis Kelheim liegt gemäß Anlage der BayKompV bei 51. Es handelt sich hier um eine Fläche mit bester Bonität und überdurchschnittlichen Erzeugungsbedingungen.

Das AELF begrüßt den Pufferstreifen zwischen dem Planungsgebiet und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche. Die Bewirtschaftung dieser Fläche darf nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt werden. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist sicher zu stellen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen. Diese werden beachtet.

Bezüglich der Belange des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ist nichts Weiteres durch die Stadt Mainburg zu veranlassen.

3.5 Regierung von Niederbayern (02.09.2024)

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes „GE/MI Paul-Münsterer Straße“ mit Deckblatt Nr. 2. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines EDEKA-Supermarktes geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan soll redaktionell geändert werden.

Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat hierzu bereits am 07.03.2024 Stellung genommen: Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend überarbeitet. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Mainburg wie folgt Stellung genommen:

Wir möchten darauf hinweisen, dass es sich um das Deckblatt Nr. 5 handelt.

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Bezüglich der Belange der Regierung von Niederbayern ist nichts Weiteres durch die Stadt Mainburg zu veranlassen.

3.6 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau (03.09.2024)

Die oben genannte Änderung des BBP/GOP „GE/MI Paul-Münsterer-Str.“- Festsetzung eines Sondergebietes für Großflächigen und Nicht-Großflächigen Einzelhandel mit DB Nr. 05 in Mainburg ist dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau am 02.09.2024 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 07.10.2024 die Stellungnahme zur Änderung des BBP/GOP „GE/MI Paul-Münsterer-Str.“- Festsetzung eines Sondergebietes für Großflächigen und Nicht-Großflächigen Einzelhandel mit DB Nr. 05 in Mainburg.

Wasserversorgung

Vorhabenträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacher Str. 6, 84072 Au i. d. Hallertau,
E-Mail: info@zvww-hallertau.de, Tel. 08752 868590.

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung DN 100 PVC im Flurstück 759/12 der Gemarkung Mainburg (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann.

Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, soweit diese noch nicht vorhanden sind, für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse.

Werden Änderungen an den Leitungen im Straßengrund der Gemarkung Mainburg wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 7 (Verursacher-Prinzip) von der Stadt Mainburg bzw. von dem Grundstückseigentümer zu tragen.

Bei der Erstellung von Trassen für Fernwärmeleitungen, Photovoltaikanlagen oder sonstigen Stromkabeln ist der geplante Trassenverlauf bereits vor Beginn der Grabungsarbeiten dem Zweckverband bekannt zu geben. Nach Abschluss der Kabelverlegung ist die Aufmaß Skizze unaufgefordert dem Zweckverband zu übersenden.

Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege- bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung).

Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau. Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Stadt dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Stadt, sowie den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.

Wasserversorgungsdruck

Der Mindestwasserdruck an der Abzweigstelle der Anschlussleitung (Hausanschlussabsperrschieber) laut technischem Regelwerk für ein Gebäude mit EG, 1.OG beträgt 2,35 bar. Bei einem Gebäude mit EG, 1.OG und 2.OG ist ein Druck von 2,70 bar vorzuhalten.

Der gemessene Wasserdruck für das oben genannte Bauvorhaben an der Abzweigstelle der Anschlussleitung beträgt 5,50 bar.

Dies bedeutet, dass Gebäude bis zu einer max. zulässigen Geschossflächenzahl von (EG, 1.OG, 2.OG) versorgt werden können.

Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich der Änderung des BBP/GOP „GE/MI Paul-Münsterer-Str.“- Festsetzung eines Sondergebietes für Großflächigen und Nicht-Großflächigen Einzelhandel mit DB Nr. 05 in Mainburg stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 759/12 mit 18 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 6 von der Stadt zu tragen.

Erschließung und Erschließungskosten

Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung „Anschluss Wasserversorgung“ für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabenträgers Zweckverband Wasserversorgung Hallertau berechnet.

Die Erschließung der Änderung des BBP/GOP „GE/MI Paul-Münsterer-Str.“- Festsetzung eines Sondergebietes für Großflächigen und Nicht-Großflächigen Einzelhandel mit DB Nr. 05 in Mainburg wird nur bei Übernahme der vollständig anfallenden Kosten durchgeführt. Hierzu ist der Abschluss einer Kostenübernahmeerklärung (Sondereinbarung) mit dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau notwendig.

Gemäß dem beiliegenden Lageplan ist der Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau ersichtlich.

Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung der Änderung des BBP/GOP „GE/MI Paul-Münsterer-Str.“- Festsetzung eines Sondergebietes für Großflächigen und Nicht-Großflächigen Einzelhandel mit DB Nr. 05 in Mainburg eine rechtskräftige Ausfertigung (bevorzugt in digitaler Form) zu übersenden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Mainburg wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle hat einige Hinweise vorgebracht. Diese werden im weiteren Verfahren beachtet und umgesetzt.

Bezüglich der Belange des Wasserzweckverbandes Wasserversorgung Hallertau ist nichts Weiteres durch die Stadt Mainburg zu veranlassen.

3.7 Vodafone Deutschland GmbH (24.09.2024)

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 23.08.2024.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Mainburg wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend gemacht werden. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen. Bezüglich der Belange der Vodafone Deutschland GmbH ist nichts Weiteres durch die Stadt Mainburg zu veranlassen.

3.8 Deutsche Telekom Technik GmbH (01.10.2024)

Unsere Stellungnahme vom 12.03.2024 gilt unverändert weiter.

Können Sie uns bereits Termine/Daten zu o. g. Vorhaben nennen?

Um unsere Termine und Systeme zu pflegen und eine Planung und Berechnung der Wirtschaftlichkeit für Ihr Neubaugebiet und folglich auch die richtige Produktauswahl für unsere Kunden sicherzustellen, bitten wir Sie die beigefügte Anlage „Eckdaten zum Neubaugebiet“, auch wenn noch nicht alle Daten bekannt sind, baldmöglichst an uns zurück zu senden bzw. an den Vorhabenträger/Investor/Eigentümer weiterzuleiten.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Mainburg wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass die Stellungnahme vom 12.03.2024 unverändert weitergilt. Dieser wurde während der 1. Beteiligung ausreichend Rechnung getragen. Alle weiteren Fragen sind gesondert mit der Stadt Mainburg zu klären. Bezüglich der Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH ist nichts Weiteres durch die Stadt Mainburg zu veranlassen.

3.9 Landratsamt Kelheim (30.09.2024)

Wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Keine Bedenken

Von Seiten des Bauplanungsrechts werden keine Bedenken vorgebracht.

Belange der Gesundheitsabteilung

Aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände gegen oben genanntes Vorhaben.

1. Trinkwasserversorgung:

Nach Auskunft des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Hallertau kann der Planungsbereich an die Wasserversorgungsanlage der Stadt Mainburg angeschlossen und langfristig ausreichend mit Trinkwasser versorgt werden.

2. Abwasserentsorgung:

Der Anschluss des Schmutzwassers erfolgt an die vorhandene Kanalisation mit der Weiterleitung in die bestehende Kläranlage in Mainburg.

3. Altlasten:

Altlasten sind im Planungsbereich nicht bekannt; sollten sich während der Baumaßnahmen Anhalte auf Altlasten ergeben so ist dies neu zu bewerten.

Belange des Bodenschutzes

Im Geltungsbereich der vorgenannten Planung ist beim Landratsamt Kelheim, Bodenschutzrecht, keine Fläche im Altlastenkataster erfasst.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die jahrzehntelange Nutzung kann es auf einzelnen Bereichen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

Die IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH stellt im Bericht vom 26.10.2023 unter Punkt 9 fest, dass bei den durchgeführten Erkundungen Auffüllungen mit anthropogenen Beimengungen in Form von Ziegel- und Asphaltresten etc. angetroffen wurden und damit ein Altlastenverdacht gegeben ist.

Eine baubegleitende Aushubüberwachung durch einen Sachverständigen, eine Beprobung und die ordnungsgemäße Entsorgung des Materials ist durchzuführen.

Belange des Immissionsschutzes

Die erneute Auslegung des Bebauungsplanes berührt nach Aussage von Herrn Hermann (Planer Ing. Büro Huber) keine immissionsschutzfachlichen Belange mehr. Von fachlicher Seite wurden neben der Dachneigung keine größeren Änderungen erkannt.

Die genannten Punkte aus den Stellungnahmen vom 11.03.2024 und vom 20.03.2024 wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aus diesem Grund bestehen aus fachlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Belange des kommunalen Abfallrechts

Seitens des kommunalen Abfallrechts bestehen keine weiteren Einwände. Es wird auf die in diesem Bauverfahren vorangegangene Stellungnahme verwiesen.

Belange des Städtebaus

Aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, bestehen zu der oben genannten geplanten Bebauungsplanänderung keine Anregungen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Mainburg wie folgt Stellung genommen:

Belange des Bauplanungsrechtes

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass keine Einwände bestehen.

Belange der Gesundheitsabteilung

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass keine Einwände bestehen. Die Hinweise werden beachtet.

Belange des Bodenschutzes

Die Hinweise des Bodenschutzes werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Belange des Immissionsschutzes

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass keine Einwände bestehen. Die Hinweise werden beachtet.

Belange des kommunalen Abfallrechts

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass keine Einwände bestehen. Die Hinweise werden beachtet. Der Stellungnahme aus der 1. Beteiligung wurde ausreichend Rechnung getragen.

Belange des Städtebaus

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass keine Einwände bestehen. Die Hinweise werden beachtet.

Bezüglich der Belange des Landratsamtes Kelheim ist nichts Weiteres durch die Stadt Mainburg zu veranlassen.

3.10 Wasserwirtschaftsamt Landshut (07.10.2024)

Vielen Dank für die Beteiligung zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE/MI Paul-Münsterer-Straße“ mit DB Nr. 5 der Stadt Mainburg.

Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:

Niederschlagswasser:

Grundsätzlich muss der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

In den textlichen Festsetzungen ist unter 8. Niederschlagswasser folgendes festgesetzt:

„Das anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser aus den öffentlichen und privaten Flächen ist zu versickern. Zisternen sind privat in ausreichender Größe bereitzustellen. Bei versickerungsunfähigem Untergrund kann das Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal, welches in das Regenrückhaltebecken mündet, eingeleitet werden.“

Laut Geotechnischem Bericht der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH vom 26.10.23 ist der Boden nicht versickerungsfähig. Dies wurde ebenso durch Aussage des IB Huber bestätigt. Dadurch würde laut textl. Festsetzungen nur noch die Einleitung in den Regenwasserkanal als Option zur Entsorgung des Niederschlagswassers verbleiben.

In einem Telefonat vom 27.08.24 wurde uns durch Herrn Nirschl (IB Huber) mitgeteilt, dass momentan nicht klar ist, wohin der vermeintliche Regenwasserkanal mündet.

In einem weiteren Telefonat vom 29.08.24 wurde uns durch Herrn Huber (IB Huber) mitgeteilt, dass ein Anschluss an das im Bebauungsplan angesprochene Regenrückhaltebecken aufgrund des Gefälles nicht

möglich ist. Es wurde ein Anschluss an die Mischkanalisation vorgeschlagen.

Die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation entspricht nicht mehr einer zeitgemäßen Siedlungsentwässerung, da Kanal, Kläranlage und das über die Mischwasserentlastung beaufschlagte Gewässer unnötig belastet werden. Auch aus rechtlichen Gründen gilt es die Vermischung von Niederschlagswasser mit Schmutzwasser zu vermeiden (siehe §55 Abs. 2 WHG). Zwingende Gründe für eine Abweichung von dieser Sollvorschrift sind aktuell nicht erkennbar, da uns durch das IB Huber keine weiteren aussagekräftigen Unterlagen zugesandt wurden.

Da die in den textlichen Festsetzungen genannten Entsorgungswege für das Niederschlagswasser laut Aussage IB Huber und Geotechnischem Bericht nicht möglich sind, besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht (aufgrund der nicht gesicherten Niederschlagswasserentsorgung) kein Einverständnis mit der Änderung des Bebauungsplanes.

- Mit 10 : 1 Stimmen – (Dritter Bgm. Pöppel)

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Mainburg wie folgt Stellung genommen:

Zwischen dem Eigentümer des Netto Markt-Grundstückes und den Eigentümern des geplanten Edeka Grundstückes kam es nach Erhalt der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes zu einer Einigung.

Der bestehende Niederschlagswasserkanal, welcher bis an die Grundstücksgrenze des geplanten Edeka-Marktes reicht, darf zur Entwässerung genutzt werden. Dieser leitet das Niederschlagswasser in das bestehende Regenrückhaltebecken. Das anfallende Niederschlagswasser wird, sollten die Berechnungen dies ergeben, zunächst auf dem geplanten Grundstück zurückgehalten. Das Entwässerungskonzept und die Berechnungen werden dem Wasserwirtschaftsamt vorgelegt. Die Entwässerung des Grundstückes ist dadurch gesichert. Der Passus, dass das Niederschlagswasser zu versickern hat, wird redaktionell im Bebauungsplan entfernt, da eine Versickerung durch das Bodengutachten ausgeschlossen werden kann.

In der Zwischenzeit wurden durch das IB Huber ausführliche Berechnungen und Planungen zur Niederschlagswasserbeseitigung vorgelegt, nach denen eine Beseitigung des Niederschlagswassers für das geplante Vorhaben möglich ist. Dies wurde vom Wasserwirtschaftsamt Landshut bestätigt.

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut hat daher seine Einwände zum Niederschlagswasser aus der Stellungnahme vom 07.10.2024 für obsolet erklärt.