

**LABBÉ & PARTNER**  
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Labbé & Partner mbB · Postfach 10 09 63 · 80083 München

per E-Mail: [markt@schmidmuehlen.de](mailto:markt@schmidmuehlen.de)

Markt Schmidmühlen  
Rathausstraße 1  
92287 Schmidmühlen

**Labbé & Partner mbB**  
Rechtsanwälte  
Sitz München  
AG München PR 86 I

**Rechtsanwälte**

Walter Labbé  
Moritz März  
Anton Wald  
Ludwig O. Seitz  
Dr. Johann Neumeier  
Herbert Kaltenegger  
Dr. Wolfgang Leitner  
Thomas Wille  
Kerstin Feiler  
Dr. Patrick Bühring  
Dr. Werner Pauker  
Gerhard Schmid  
Sebastian Heidorn  
Sabrina Belhomme  
Veronika Temme  
e-Therese Goldmann  
Clemens Demmer  
Familian Forster  
Anna-Katharina Götz  
Andreas Königbauer  
Veronika Moser  
Valentin Schungel  
Michael Fromm

Unser Zeichen: 19/217- 1181-22    Tel.: 089/ 29058-119    Fax.: 089/ 29058-209    E-Mail: [kaltenegger@rae-labbe.de](mailto:kaltenegger@rae-labbe.de)    Datum: 20.09.2023

**Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans „Sondergebiet Bahnhofstraße“; hier: Einwendungen des [REDACTED]**

im Rahmen der Abwägung P2  
genannt

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen auf unser Schreiben vom 08.05.2023 Bezug, mit welchem wir in der Angelegenheit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Bahnhofstraße“ bereits unter Vorlage entsprechender Vollmacht die Vertretung der Interessen von [REDACTED] angezeigt haben. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung in dieser Angelegenheit wird hiermit nochmals ausdrücklich versichert.

in Zusammenarbeit mit:  
**Sachverständiger**  
Karl Oberhauser

Namens und im Auftrag unseres Mandanten erheben wir im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Einwendungen zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Sondergebiet Bahnhofstraße“.

Hierzu im Einzelnen:

[REDACTED] ist Eigentümer des Grundstücks FINr. 324 der Gemarkung Schmidmühlen (Bahnhofstraße 8). Das Grundstück lag im Geltungsbereich der Veränderungssperre vom 13.11.2020 hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplans

Theatinerstraße 33  
80333 München

„Sondergebiet Bahnhofstraße“ und grenzt an den aktuellen Umgriff des Plangebiets unmittelbar an.

Mit Bekanntmachung vom 08.08.2023 wurde auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 26.07.2023 im Zeitraum 16.08.2023 bis 20.09.2023 hingewiesen.

Grundlage der öffentlichen Auslegung und der vorliegenden Einwendungen ist der Entwurf einer Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen vom 03.08.2023 sowie der Entwurf einer Begründung mit Umweltbericht vom 03.08.2023.

## II.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung erheben wir folgende Einwendungen:

1.

Die zulässige Wandhöhe unter Nr. 3.3 der textlichen Festsetzungen ist mit 8,5 m deutlich zu hoch gewählt. Gebäude mit einer derartigen Wandhöhe überschreiten den durch die Eigenart der näheren Umgebung vorgegebenen Maßstab erheblich und fügen sich demnach nicht ein. Eine derartige maximale Wandhöhe hat negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und ist daher städtebaulich unverträglich und somit unzulässig.

2.

Es ist nicht nachvollziehbar, wie bei Ausnutzung der angedachten Baufenster die Einhaltung der nach der Bayerischen Bauordnung notwendigen Abstandsflächen möglich sein soll. Dies gilt insbesondere für das nördliche der beiden Baufenster im Hinblick auf die auf den unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken vorhandenen Bestandsgebäude. Die Planung ist aus diesem Grunde widersprüchlich.

3.

Die Situierung von Stellplätzen entlang der Grenzen zu Nachbargrundstücken verstößt gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Die Situierung von Stellplätzen ist u.a. rücksichtslos, wenn

eine Massierung von Stellplätzen auf der dem ruhigen und besonders schützenswerten Bereich des Grundstücks des Nachbarn zugewandten Seite erfolgt (vgl. BayVGH, Beschl. v. 13.09.2022 - 15 CS 22.1851).

Dies ist hier bezüglich der FINrn. 326 und 346 zu bejahen. Insbesondere das Gebäude auf FINr. 326 wird von zwei Seiten mit unmittelbar an der Grenze dicht gedrängten Querparkern nahezu eingekesselt. Insoweit ist eine unzulässige Massierung von Stellplätzen im rückwärtigen Grundstücksbereich dieses Wohngrundstücks vorgesehen.

4.

Die Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss unter Ziff. 3.2 in Verbindung mit der maximal zulässigen Wandhöhe von 8,5 m ist widersprüchlich, da nicht ersichtlich ist, wie die maximal zulässige Wandhöhe von 8,5 m bei maximal einem Vollgeschoss ausgenutzt werden kann.

5.

Die beabsichtigten Festsetzungen unter Ziff. 6 zur Dachgestaltung sind unverhältnismäßig und damit rechtswidrig. Es ist kein nachvollziehbarer Grund ersichtlich, weshalb nur Flach- und Pultdächer zulässig sein sollen, Satteldächer jedoch nicht, zumal Pultdächer Satteldächern in der optischen Wirkung recht nahekommen. Dies stellt eine unverhältnismäßige Einschränkung der Baufreiheit dar.

6.

Gleiches gilt hinsichtlich der beabsichtigten Festsetzungen unter Ziff. 7 des Planentwurfs. Es ist nicht ersichtlich, weshalb derart strikte Gestaltungsvorschriften erforderlich sind. Die nähere Umgebung weist keine derartige Einheitlichkeit auf, die eine solch strikte Einschränkung der Baufreiheit rechtfertigt, sodass die beabsichtigte Festsetzung unverhältnismäßig ist.

Zudem ist diese Vorschrift absolut unbestimmt, da nicht ermittelbar ist, was genau unter „Struktur“ und „Maßstäblichkeit“ zu verstehen ist sowie wann diese aufeinander abgestimmt sind und wann dies nicht der Fall ist. Gleiches gilt für die Wendung „unruhige Farbgestaltung“. Unklar ist, wann dies der Fall ist, zumal derartige Empfindungen höchst subjektiv sind.

7.

Unter Ziff. 9 soll festgesetzt werden, dass Werbeanlagen im Zufahrtsbereich zulässig sind. In der Planzeichnung ist der Werbepylon jedoch im hinteren Grundstücksbereich in unmittelbarer Nähe zum Baufenster situiert.

8.

Widersprüchlich ist, dass einerseits Flächen nur Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen mittels gesondert gekennzeichnete Fläche (rote, gestrichelte Linie) und in Zusammenschau mit Ziff. 8 der textlichen Festsetzungen nur innerhalb dieser Flächen und der Bauräume zulässig sein sollen, andererseits aber in der Planzeichnung eine konkrete Stellplatzanordnung vorgegeben wird.

9.

Auf Seite 4 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Bahnhofstraße“ und zum Bauvorhaben REWE Lebensmittel- und Getränkemarkt im Markt Schmidmühlen mit Stand: 23.07.2023 (im Folgenden: Schalltechnische Untersuchung) wird ausgeführt, dass außer der zu beurteilenden Sondergebietsfläche keine Geräusche durch weitere bestehende oder geplante Gewerbebetriebe relevant auf die maßgeblichen Immissionsorte einwirken.

Dies ist im Hinblick auf den anhängigen Bauantrag zur Umnutzung des Bestandsgebäudes auf FINr. 324 der Gemarkung Schmidmühlen in einen Getränkemarkt unzutreffend. Insoweit wurde auch bereits Untätigkeitsklage auf Erteilung der Baugenehmigung zum Bayerischen Verwaltungsgericht Regensburg erhoben.

Die Einrichtung eines Gewerbebetriebs in Form eines Getränkemarkts auf FINr. 324 ist mithin nicht nur konkret geplant, sondern beantragt und steht kurz vor der Verbescheidung. Die durch diesen Gewerbebetrieb hervorgerufenen Immissionen wurden daher fälschlicherweise in der schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt.

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegte schalltechnische Untersuchung ist daher fehlerhaft, da sie von unzutreffenden Voraussetzungen ausgeht. An sämtlichen Immissionsorten ist demnach eine Vorbelastung aufgrund des konkret beantragten Betrieb eines Getränkemarkts auf FINr. 324 zu berücksichtigen.

10.

Auf Seite 4 der schalltechnischen Untersuchung wird angeführt, dass der bestehende Netto-Markt auf FINr. 234/2 der Gemarkung Schmidmühlen am Immissionsort 1 (Erasmus-Grasser-Straße 2 Südfassade) den Immissionsrichtwert der TA Lärm bereits einhalten muss, sodass an der abgewandten (dem B-Plan zugewandten) Fassade der Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 5 – 6 dB(A) unterschritten werde.

Dass durch den bestehenden Netto-Markt an der dem B-Plan zugewandten Fassade des Gebäudes Erasmus-Grasser-Straße 2 eine Vorbelastung von zwischen 5 – 6 dB(A) besteht, stellt zum einen eine Behauptung dar, ohne dass dies nachvollziehbar in der schalltechnischen Untersuchung ermittelt worden wäre. Schon aus diesem Grunde ist die schalltechnische Untersuchung fehlerhaft, da sie von nicht nachvollziehbaren Voraussetzungen ausgeht.

Weiterhin genügt diese Feststellung nicht, um eine zu berücksichtigende Vorbelastung an der dem B-Plan zugewandten Fassade des Gebäudes Erasmus-Grasser-Straße 2 durch den Netto-Markt auf FINr. 234/2 auszuschließen. Nach Ziff. 3.2.1. der TA Lärm kann die durch Anlagen hervorgerufene zusätzliche Belastung lediglich dann unberücksichtigt bleiben, wenn die Zusatzbelastung mindestens 6 dB(A) beträgt. Dabei muss die Unterschreitung um 6 dB(A) gesichert sein. Daher würde schon eine rein pauschale Aussage, dass die Vorbelastung am relevanten Immissionsort um 6 dB(A) unterhalb des relevanten Immissionsrichtwerts liegt, nicht genügen. Erforderlich wäre insoweit eine nachvollziehbare Ermittlung bzw. Berechnung.

Vorliegend wird sogar eine die maßgeblichen Immissionsrichtwerte um lediglich 5 dB(A) unterschreitende Vorbelastung für möglich gehalten, sodass die Vorbelastung an der dem B-Plan zugewandten Fassade des Gebäudes Erasmus-Grasser-Straße 2 nicht unberücksichtigt bleiben durfte. Die schalltechnische Untersuchung ist daher aus diesem Grunde fehlerhaft.

11.

Weiter wird auf S. 4 der schalltechnischen Untersuchung ausgeführt, dass nach Auskunft der Gemeinde Schmidmühlen auf FINr. 324 kein schalltechnisch relevanter Betrieb genehmigt werde, sodass auch hier keine Zusatzbelastung zu erwarten sein werde. Diese Passage bezieht sich auf den vorgenannten Punkt, dass der bestehende Netto-Markt auf FINr. 234/2 der Gemarkung Schmidmühlen am Immissionsort 1 (Erasmus-Grasser-Straße 2 Südfassade) den

Immissionsrichtwert der TA Lärm bereits einhalten muss, sodass an der abgewandten (dem B-Plan zugewandten) Fassade der Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 5 – 6 dB(A) unterschritten werde.

Auch insoweit wurde eine etwaige Vorbelastung durch den konkret beantragten Getränkemarkt auf FINr. 324 fälschlicherweise nicht berücksichtigt. Aus diesem Grunde ist eine zu berücksichtigende Vorbelastung an der dem Bebauungsplan zugewandten Fassade des Gebäudes Erasmus-Grasser-Straße 2 umso mehr zu erwarten, zumal in der Planung des Getränkemarkts auf FINr. 324 auf der Nordseite lufttechnische Aggregate geplant sind, die in der vorliegenden schalltechnischen Berechnung nicht berücksichtigt wurden.

Die schalltechnische Untersuchung ist daher fehlerhaft, da sie von unzutreffenden Voraussetzungen ausgeht und die tatsächlich bestehende Vorbelastung am Immissionsort 1 nicht korrekt ermittelt wurde.

12.

Auf Seite 6 oben der schalltechnischen Untersuchung wird ausgeführt, dass der Immissionsort 1 (Ostfassade) durch die derzeit nicht genutzte Gewerbeinheit auf FINr. 324 im Tagzeitraum vorbelastet sein könnte. Es erschließt sich nicht, warum eine etwaige Vorbelastung nur im Tagzeitraum gegeben sein könnte. Insofern ist die schalltechnische Untersuchung daher fehlerhaft, da von unzutreffenden Voraussetzungen ausgegangen wird.

13.

Auf Seite 6 der schalltechnischen Untersuchung wird ausgeführt, dass durch das Flurstück 324 eine Vorbelastung von 46,9 dB(A) am IO1 (NO) ermittelt wurde. Um zum Planwert zu kommen, muss dieser Wert energetisch vom IRW abgezogen werden. Dies ergibt 56,6 dB(A). Dieser Abzug ist indes nicht erfolgt. Vielmehr wird allein davon ausgegangen, dass der Immissionsrichtwert um mindestens 10 dB(A) unterschritten ist und die Anlage somit nicht im Einwirkungsbereich liegt. Dies greift bei der Kontingentierung zu kurz.

14.

Auf S. 8 der schalltechnischen Untersuchung wird hinsichtlich der Zusatzkontingente auf die Sektoren B bis H verwiesen, in der Tabelle werden hingegen die Sektoren A bis G aufgeführt. Die schalltechnische Untersuchung ist daher insoweit unzutreffend.

15.

In den Tabellen auf S. 10 oben in der schalltechnischen Untersuchung sind die enthaltenen Angaben unzureichend.

Es ist nicht definiert, wo 0° sind und in welcher Richtung positiv gedreht wird (in Uhrzeigersinn oder dagegen).

Einheiten sind ebenfalls zwingend erforderlich, sind jedoch nicht angegeben.

Ebenso ist die Lageangabe des Referenzpunktes nicht hinreichend genau beschrieben.

Die zwingend erforderliche Angabe des Lagestatus, also ob es sich um UTM32 oder UTM33 oder was Anderes handelt, fehlt. Andernfalls ist die Lage des Punktes nicht nachvollziehbar.

Zudem erscheint die Angabe von Nachkommastellen in der oberen Tabelle auf S. 10 nicht erforderlich.

Schließlich sind die gewählten Sektorenabgrenzungen nicht nachvollziehbar. Gerade der in der Tabelle angegebene Übergang von Sektor F zu Sektor G wurde augenscheinlich willkürlich gewählt.

16.

Zur Berechnung der in der Tabelle auf S. 12 unten der schalltechnischen Untersuchung dargestellten Beurteilungspegel des anlagenbezogenen Verkehrs an den Immissionsorten 1 und 5 wurden diese Immissionsorte falsch gewählt. Auf S. 12 der schalltechnischen Untersuchung wird nämlich ausgeführt, dass zur Beurteilung des anlagenbezogenen Verkehrs an den Immissionsorten 1 und 5 jeweils auf die Südostfassade abgestellt worden ist.

Hinsichtlich des Immissionsorts 1 stellt jedoch die nördliche bzw. nordöstliche Fassade den für das Baugebiet maßgeblichen Immissionsort dar, vgl. auch Karte 1 in Anhang 1 der schalltechnischen Untersuchung.

Hinsichtlich des Immissionsorts 5 stellt die Südwestfassade den für das Bebauungsplangebiet maßgeblichen Immissionsort dar, vgl. auch Karte 1 in Anhang 1 der schalltechnischen Untersuchung.

Da die Immissionsorte zur Beurteilung der Belastung durch den anlagenbezogenen Verkehr falsch gewählt wurden, ist die Beurteilung, ob organisatorische Maßnahmen zur Vermeidung von Geräuschen des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück gemäß Nr. 7.4 der TA Lärm erforderlich sind nicht in zutreffender Art und Weise erfolgt.

Die schalltechnische Untersuchung ist aus diesem Grund fehlerhaft.

17.

Die laut der Tabelle auf S. 12 unten der schalltechnischen Untersuchung gewählten Immissionsgrenzwerte an den Immissionsorten 1 und 5 wurden fehlerhaft gewählt.

Angesetzt wurden jeweils die Immissionsgrenzwerte gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 3 der 16. BImSchV für Kern-, Dorf, Misch- und urbane Gebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts.

Laut der Tabelle auf S. 4 unten wird jedoch hinsichtlich der Immissionsorte 1 und 5 davon ausgegangen, dass diese sich innerhalb einer Gemengelage aus WA und MI befinden, sodass hinsichtlich des Beurteilungspegels nach TA Lärm insoweit Zwischenwerte von 57 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts angesetzt werden (vgl. die Tabellen auf S. 7 der schalltechnischen Untersuchung).

Demgemäß hätten auch bei der Beurteilung des anlagenbezogenen Verkehrs nach der 16. BImSchV an den Immissionsorten 1 und 5 entsprechende Zwischenwerte zwischen den nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 der 16. BImSchV für ein WA geltenden Werten von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts und den vorgenannten für Mischgebiete geltenden Werten gebildet und angesetzt werden müssen.

Bei Ansetzung entsprechender Zwischenwerte erscheint sogar eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV denkbar, sodass organisatorische Maßnahmen nach Nr. 7.4 der TA Lärm zur Vermeidung von Geräuschen des An- und Abfahrtverkehrs auf

öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück erforderlich sind. Zumindest ist die erstmalige oder weitgehende Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Hinblick auf Nr. 7.4 der TA Lärm nochmals im Hinblick auf die gegebene Gemengelage mit korrekt gebildeten Zwischenwerten zu untersuchen.

Die schalltechnische Untersuchung ist somit aus diesem Grunde insoweit fehlerhaft.

18.

Auf S. 12 der schalltechnischen Untersuchung wird ausgeführt, dass das Verkehrsaufkommen der Bahnhofstraße nicht bekannt sei. Daher wurde dieses in der Folge fiktiv berechnet.

Dies ist indes fehlerhaft, da aufgrund des nicht bekannten Verkehrsaufkommens der Bahnhofstraße dieses konkret, z.B. durch Zählung in repräsentativen Zeiträumen hätte ermittelt werden müssen.

Die schalltechnische Untersuchung ist daher fehlerhaft, da sie auf unzureichender tatsächlicher Sachverhaltskenntnis beruht.

19.

In der zweiten Tabelle auf S. 18 der schalltechnischen Untersuchung ist der Immissionsrichtwertanteil tags am IO 7 nicht nachvollziehbar. Dieser wurde falsch angegeben.

20.

Auf S. 19 der schalltechnischen Untersuchung ist unter Ziff. 6.5 der Verweis hinsichtlich der Meteorologie nicht nachvollziehbar. Die Anmerkung 18 der DIN ISO 9613-2 ist insoweit nicht einschlägig.

21.

Auf S. 22 der schalltechnischen Untersuchung ist nicht nachvollziehbar, was mit „5+1“ Anlieferungsfahrten gemeint ist.

22.

In der Tabelle auf S. 22 unten der schalltechnischen Untersuchung ist für den Vorgang „Rangieren“ der Lkw für die erforderliche Rangierstrecke ein Zuschlag von 5 dB zu vergeben (Maximalwert nach: Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten; Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG), Heft 3, Wiesbaden 2005).

Für den REWE Getränkemarkt wurde indes kein Rangierzuschlag berücksichtigt. Dies ist unzutreffend, da aufgrund der am Plan ablesbaren Situierung von der Notwendigkeit von Rangiervorgängen auszugehen ist.

Die schalltechnische Untersuchung ist daher aus diesem Grunde fehlerhaft.

23.

Anhand der Isophonenkarten auf S. 25 der schalltechnischen Untersuchung ist ersichtlich, dass mit nach allen Seiten eingehausten Einkaufswagenboxen gerechnet wurde. Dies ist jedoch fachlich unzutreffend. Einkaufswagenboxen können logischerweise allenfalls nach drei Seiten zuzüglich Dach eingehaust werden, da sie andernfalls nicht zugänglich sind.

Die schalltechnische Untersuchung und die darin errechneten Werte sind aus diesem Grunde fehlerhaft.

24.

Soweit sich die vorgenannten Punkte auf die ausgelegte schalltechnische Untersuchung beziehen (Ziff. 9 bis Ziff. 23) folgt daraus, dass die mit der Bauleitplanung einhergehenden Lärmmissionen nicht zutreffend ermittelt worden sind und eine Überschreitung der maßgeblichen Beurteilungspegel demnach nicht ausgeschlossen werden kann.

Jedenfalls haben die aufgezeigten Fehler der schalltechnischen Untersuchung ggf. Auswirkungen auf die unter Ziff. 10 des Bebauungsplans beabsichtigte Festsetzung zulässiger Schallemissionen.

Aus diesem Grunde ist daher zur korrekten Überprüfung der Auswirkungen der Bauleitplanung sowie des Vorhabens eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte erforderlich.

III.

Wir bitten höflich um Berücksichtigung der dargestellten Einwendungen.

Die Stellung eines Normenkontrollantrags zum Bayerischen Verwaltungsgerichtshof bleibt vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen



Herbert Kaltenegger  
Rechtsanwalt



Michael Fromm  
Rechtsanwalt

Schmidmühlen, 19.Sept.2023

im Rahmen der Abwägung P1 genannt

Markt Schmidmühlen  
Bauamt  
Rathausstraße 1  
92287 Schmidmühlen

Vorab per Mail: [markt@schmidmuehlen.de](mailto:markt@schmidmuehlen.de)

## **Bebauungsplan „Sondergebiet Bahnhofstraße“ mit gleichzeitiger 5. Änderung des Flächennutzungsplans**

### **Hier: Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der oben genannten Angelegenheit nehme ich im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wie folgt Stellung:

Nach den ausliegenden Unterlagen soll am Ortsrand von Markt Schmidmühlen entlang der Bahnhofsstraße auf dem ehemaligen BayWA-Gelände die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel und gleichzeitig eine Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes erfolgen. Das Plangebiet erstreckt sich über die Flurstücke 326/1, 339/7, 253/27, 339/8 und 339/14 der Gemarkung Schmidmühlen

Meine Grundstücke (Flurstücke 346 und 326 der Gemarkung Schmidmühlen) grenzen unmittelbar an das Plangebiet an.

Den angedachten Plänen widersprechen wir deutlich.

Hierzu im Einzelnen:

1. Die Vorgaben zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden nicht gewahrt.
  - a) Die **Bekanntmachung vom 8. August 2023** entspricht nicht den gesetzlichen Anforderungen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB. Danach sind die Entwürfe für den Bebauungsplan sowie die Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Internet zu veröffentlichen bzw. öffentlich auszulegen.

Die Veröffentlichung erfordert, den der Planbereich in einer Weise zu bezeichnen, die es Außenstehenden möglich macht zu erkennen, für welchen räumlichen Bereich der

Bauleitplan aufgestellt werden soll, so dass ein „Anstoß“ der von der Planung Betroffenen erreicht wird. Das ist hier nicht geschehen. Die Bekanntmachung vom 8. August 2023 enthält **keine Karte des Plangebiets**. Mit der Bezeichnung des Planbereiches „Sondergebiet Bahnhofstraße“ kann die Anstoßfunktion nicht erreicht werden, da Angaben zum Vorhabentyp und den betroffenen Flurstücken fehlen.

- b) Außerdem wurden mit der Bekanntmachung am 8. August 2023 nicht alle wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen veröffentlicht.

Die **schalltechnische Untersuchung** zum Bebauungsplan und zum Bauvorhaben REWE vom 23. Juli 2023 wurde nicht mit der Bekanntmachung am 8. August 2023, sondern **erst** während der bereits laufenden Öffentlichkeitsbeteiligung **am 7. September 2023 – 14 Tage vor dem Ende der Öffentlichkeitsbeteiligung – veröffentlicht**. Dementsprechend fehlt auch der Hinweis auf die schalltechnische Untersuchung in der am 8. August 2023 an den Gemeindetafeln ausgehangenen Bekanntmachung. An der Bauleitplanung interessierte Bürger konnten durch die unvollständige Bekanntmachung nicht die notwendige Orientierung bekommen, welche umweltrelevanten Probleme die Planung nach den bei der Behörde vorhandenen Erkenntnissen aufwirft und ob ggf. Anlass zu einer eigenen – erstmaligen oder ergänzenden – Stellungnahme besteht. Die schalltechnische Stellungnahme hat die Gemeinde zur Vorbereitung ihrer Bauleitplanung erstellen lassen und betrifft unmittelbar angesichts der zu erwartenden Lärmemissionen die Belange des Umweltschutzes, so dass es sich um eine wesentliche umweltbezogene Stellungnahme im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB handelt (vgl. *VGH Mannheim, Urteil vom 20. September 2010, Az. 8 S 2801/08, Rn. 38; OVG Bautzen, Urteil vom 9. März 2012, Az. 1 C 13/10, Rn. 47 – jeweils zit. nach juris; Krautzberger/Jaeger, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 149. EL (Februar 2023), § 3, Rn. 35*).

Die aufgrund der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden gar nicht ausgelegt bzw. im Internet veröffentlicht. Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist im Internet zu veröffentlichen. Danach hätten insbesondere die **Stellungnahmen des Landratsamts (Wasserrecht und Immissionsschutz) sowie des Wasserwirtschaftsamts Weiden** entsprechend veröffentlicht werden müssen.

- c) Schließlich enthält die Bekanntmachung selbst keine Angaben zu den umweltbezogenen Informationen, die für den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans vorliegen. Der alleinige Hinweis auf den Umweltbericht ist nicht ausreichend, da man aus der Bekanntmachung selbst nicht entnehmen kann, inwieweit andere umweltrelevante Informationen erforderlich sind. Die Informationen in der Bekanntmachung müssen eine erste inhaltliche Einschätzung ermöglichen, welche Umweltbelange in den vorliegenden Stellungnahmen und sonstigen Unterlagen behandelt werden (*BVerwG, Urteil vom 18. Juli 2013, Az. 4 CN 3/12, Rn. 23; BVerwG, Urteil vom 20. Januar 2021, 4 CN 7/19, Rn. 12 – jeweils zit.n. juris*).

2. Der Bebauungsplan ist **nicht städtebaulich erforderlich** und verstößt gegen § 1 Abs. 3 BauGB. Insbesondere ist das Vorhaben nicht erforderlich um die verbrauchernahe Versorgung sicherzustellen. In unmittelbarer Nähe zu dem Vorhabenstandort befindet sich bereits ein Lebensmitteldiscounter. Angesichts der überschaubaren Größe von Markt Schmidmühlen ist nicht erkennbar, weshalb der Ort zusätzlich einen Lebensmittelvollsortimenter, einen Getränkemarkt sowie einen weiteren Einzelhandelsbetriebes benötigen sollte. Soweit in der Begründung auf die Bevölkerungszahlen verwiesen wird (S. 6) sind diese gleichbleibend und vermögen keine Notwendigkeit von weiteren Lebensmittelmärkten für die Versorgung der Einwohner zu begründen. Es handelt sich insoweit um eine völlig überdimensionierte Planung, die nicht städtebaulich erforderlich ist (*VGH München, Urteil vom 25. 10. 2005, Az. 25 N 04.642, NJOZ 2007, 1001*).
3. Die **schalltechnische Untersuchung** (Stand: 23. Juli 2023) ist **fehlerhaft**.

Die Einstufung der Schutzbedürftigkeit der maßgeblichen Immissionsorte erweist sich zum Teil als unzutreffend. Die Zuordnung des Schutzanspruchs der Immissionsorte erfolgt gem. Nr. 6.6 TA Lärm für unbeplante Gebiete anhand der Schutzbedürftigkeit. Die Einordnung erfolgte hier für das Gutachten durch die Vorgaben der Bauamtsverwaltung des Landkreises Amberg-Weizsach. Die Immissionsorte 3 und 4 wurden als allgemeine Wohngebiete eingestuft. Das entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Auf diesen kommt es jedoch nicht an. Stattdessen muss die Schutzbedürftigkeit anhand des tatsächlichen Vorhandenen geprüft werden (*Hansmann, in: Landmann/Rohmer, Umweltrecht, 100. EL (Januar 2023), TA Lärm Nr. 6, Rn. 15*). Danach genießen die Standorte die Schutzbedürftigkeit einer reinen Wohnbebauung, da die nähere Umgebung ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt ist.

Im Übrigen bleiben in dem Gutachten diverse Emissionsquellen unberücksichtigt:

- die LKW-Kühlaggregate während des Be- und Entladens,
- die LKW-Kühlaggregate bei der An- und Abfahrt sowie
- die Haustechnikanlagen (insbesondere Kühlungs- und Lüftungsanlagen des Lebensmittelmarktes und des Getränkemarktes).

Es steht zu befürchten, dass die gegenwärtig mit zwei Metern sehr niedrige Lärmschutzwand zu meinen Grundstücken nicht ausreichen wird, um die tatsächlich erforderliche Minimierung der zu erwartenden Lärmbeeinträchtigungen zu erreichen.

Im Gutachten fehlen weitere lärmverursachende Orte. Die gesamte südlich gelegene Seite der Bahnhofstraße wurde bei den Berechnungen nicht berücksichtigt.

- Dies betrifft konkret die Glascontainer gegenüber unserem Grundstück (*Flu.Nr. 326*).
- Die Garagen des Bauhofs mit Fahrzeugen, die von den Gemeindearbeitern täglich genutzt werden.
- Den Wertstoffhof des Landkreises gegenüber unserem Haus (*Flu.Nr. 346*), der zweimal pro Woche über mehrere Stunden rege genutzt wird. Der Wechsel der

Container (von Wertstoffhof und Glascontainern) findet hierbei direkt vor unseren beiden Häusern statt und verursacht erhebliche Lärmbelästigungen.

- Zudem ist davon auszugehen, dass in baldiger Zukunft, der leerstehende Netto- markt (*Flu. Nr. 324*) auf irgendeine Weise wieder genutzt wird und ein zusätzliches Verkehrsaufkommen verursacht.

4. Der Bebauungsplan **verstößt voraussichtlich gegen die Ziele der Raumordnung**, so dass er aufgrund einer Verletzung der Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB) unwirksam ist.

Mit dem Bebauungsplan wird das Baurecht für eine raumbedeutsame Agglomeration eines Einzelhandelsgroßprojekts von mindestens **drei Einzelhandelsbetrieben in einem räumlich funktionalen Zusammenhang und von erheblich überörtlicher Bedeutung** geschaffen. Trotzdem wurde es bisher unterlassen im Rahmen einer Auswirkungsanalyse zu überprüfen, ob das Vorhaben aus landesplanerischer Sicht raumverträglich im Sinne von Z 5.3.3 LEP ist. Danach darf die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojektes nicht beeinträchtigt werden.

Nach den textlichen Festsetzungen sind in dem geplanten Sondergebiet ein Lebensmittelvollsortimenter mit den üblichen Randsortimenten mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 1.200 m<sup>2</sup> sowie ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> und ein weiterer Einzelhandelsbetrieb zulässig, der ebenfalls max. eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> haben darf. Geplant ist danach ein Einzelhandelsgroßprojekt mit drei Einzelhandelsbetrieben. Zwischen dem REWE-Lebensmittelvollsortimenter und dem REWE-Getränkemarkt besteht ein enger räumlich funktionaler Zusammenhang indem sich die Sortimente der Nahversorgung gegenseitig ergänzen und eine faktisch einheitliche Erschließungs- und Anfahrtssituation gegeben ist. Die Betriebe werden ohne etwaiges Umparken fußläufig untereinander erreichbar sein. Allein die beiden REWE-Märkte werden gemeinsam über eine Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> verfügen und insoweit die Schwellenwerte nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. der Landesplanung bei weitem überschreiten.

Außerdem legt die schalltechnische Untersuchung mit Stand vom 23. Juli 2023 nahe, dass die Verkaufsfläche des geplanten REWE-Lebensmittelmarktes mehr als 1.200 m<sup>2</sup> betragen wird. In dem Gutachten (S. 17) werden auf der Grundlage des Einrichtungsplans die folgenden Netto-Verkaufsflächen zugrunde gelegt: Lebensmittelmarkt (1.138 m<sup>2</sup>), Backshop (29 m<sup>2</sup>) und Windfang (22 m<sup>2</sup>) – insgesamt 1.189 m<sup>2</sup>. Dabei blieb jedoch allen Anschein nach die Fläche des in dem Einrichtungsplan ausgewiesenen „Außenverkaufs“ unberücksichtigt. Für den Außenverkauf ist im Gegensatz zu dem Windfang, dem Backshop und dem Lebensmittelmarkt keine genaue Verkaufsfläche ausgewiesen. Da der Außenverkauf größer als der Windfang ist, überschreitet der Lebensmittelmarkt insgesamt die nach den Zielen der Raumordnung vorgegebene Grenz von 1.200 m<sup>2</sup>, so dass er dem Beeinträchtigungsverbot entsprechen muss.

Jedoch wurde bisher die Wahrung der maximalen Kaufkraftabschöpfung für den Bezugsraum nach Z 5.3.3 LEP nicht geprüft und nachgewiesen. Da Markt Schmidmühlen nur über einen kleinen Bezugsraum verfügt, ist zu vermuten, dass das Beeinträchtigungsverbot verletzt wird.

5. Schließlich sind von den Werbeanlagen im Zufahrtsbereich mit einer Höhe von bis zu 15 m massive Beeinträchtigungen durch **unzumutbare Lichtimmissionen** zu erwarten.

Die durch das Vorhaben durch Licht verursachten Immissionen wurden bisher nicht untersucht (z.B. anhand der *Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz*). Das Vorhaben grenzt unmittelbar an Wohngebiete an, so dass eine erhöhte Schutzbedürftigkeit gegeben ist. Dies gilt sowohl mit Blick auf die durch die Werbeanlagen erhellen Wohn- und Schlafräume als auch hinsichtlich der zu wohnzwecken genutzten Außenbereiche (Terrassen, Balkone und Gärten). Ebenso wurde eine Blendung auf den privaten Grundstücken sowie des Straßenverkehrs (insbesondere auf der Bahnhofstraße) nicht untersucht.

Das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz hat mit seinem *Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung* den Kommunen empfohlen Lichtimmissionen durch Werbeanlagen in der Umgebung zu begrenzen. Dabei soll die Masthöhe soweit wie möglich reduziert und die Beleuchtungsdauer bzw. Zeiten mit möglicher Dimmung, Teil- oder Vollabschaltung in der Planung bedarfsorientiert festgelegt werden.

Vorliegend überschreiten die Festsetzungen zur Höhe weit das städtebaulich erforderliche und gebotene Maß und lassen die damit einhergehenden Beeinträchtigungen auf die Menschen und die Natur völlig unberücksichtigt. Es kann nicht nachvollzogen werden, weshalb eine Werbeanlage mit einer Höhe von 15 m für einen Betrieb erforderlich ist, der in Gebäuden mit einer Höhe von max. 8,5 m untergebracht ist. Insoweit stehen die baulichen Anlagen in keinem angemessenen Verhältnis zueinander. Ebenso fehlt eine Regelung zur Abschaltung – mindestens während der nächtlichen Betriebsruhe.

Ich bitte Sie, die genannten Kritikpunkte zu berücksichtigen und mich über den weiteren Verlauf der Planung zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

