

**Gericht:** VGH  
**Aktenzeichen:** 1 N 10.2254  
**Sachgebietsschlüssel:** 920

**Rechtsquellen:**

§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB;  
§ 1 Abs. 7 BauGB;  
§ 2 Abs. 3 BauGB;  
§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB;  
§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB;  
§ 214 Abs. 3 Satz 2 Halbs. 2 BauGB;  
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB.

**Hauptpunkte:**

Normenkontrollantrag;  
Bebauungsplan;  
Sondergebiet Klinik;  
Abwägungsgebot;  
Gebot der Konfliktbewältigung;  
Erweiterungsbedarf;  
Niederschlagsentwässerung der bestehenden baulichen Anlagen;  
Niederschlagsentwässerung der Neubauten;  
beachtliche Abwägungsmängel;  
Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans.

**Leitsätze:**

---

---

Urteil des 1. Senats vom 11. Februar 2014



**Bayerischer Verwaltungsgerichtshof**

**Im Namen des Volkes**

In der Normenkontrollsache

\*\* . \*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \* \*\*\*\*\* \*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* ,

\_ \*\*\*\*\* \_

\*\*\*\*\*.

\*\*\*\*\* & \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* ,

gegen

**Gemeinde Berg,**

vertreten durch den ersten Bürgermeister,  
Ratsgasse 1, 82335 Berg,

- Antragsgegnerin -

bevollmächtigt:

Rechtsanwälte \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*

beigeladen:

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

vertreten durch:

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

bevollmächtigt:

Rechtsanwälte \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

beteiligt:

**Landesanwaltschaft Bayern**

als Vertreter des öffentlichen Interesses,  
Ludwigstr. 23, 80539 München,

wegen

Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 28 "Klinik Dr. A\*\*\*\*\*";

erlässt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof, 1. Senat,  
durch den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgerichtshof Dhom,  
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Lorenz,  
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Dihm

ohne weitere mündliche Verhandlung

am **11. Februar 2014**

folgendes

**Urteil:**

- I. Der Bebauungsplan Nr. 28 „Klinik Dr. A\*\*\*\*\*“ ist unwirksam.
- II. Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.
- III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.
- IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

**Tatbestand:**

- 1 Die Antragstellerin wendet sich als Eigentümerin des westlich des Plangebiets hangabwärts zum S\*\*\*\*\* See gelegenen Grundstücks FINr. 110/3 Gemarkung

K\*\*\*\*\* gegen den am 17. Februar 2009 beschlossenen und am 30. September 2009 bekannt gemachten Bebauungsplan Nr. 28 „Klinik A\*\*\*\*\*“ der Antragsgegnerin, mit dem ein „Sondergebiet Klinik“ festgesetzt wird.

- 2 Mit dem Bebauungsplan wird im Wesentlichen das Grundstück FlNr. 110 überplant, auf dem die Beigeladene eine Klinik für Innere Medizin, Intensivmedizin, Hämatologie/Onkologie, Psychosomatische Medizin/Psychotherapie und Radiologie betreibt. Mittelpunkt der bereits vorhandenen baulichen Anlagen ist ein denkmalgeschütztes villenartiges Gebäude aus dem Jahr 1909. Im Lauf der Zeit folgten umfangreiche ober- und unterirdische Erweiterungsbauten. Diese sind nach Osten zur Staatsstraße \*\*\*\* orientiert, während der westliche, parkartig angelegte Grundstücksteil größtenteils unbebaut ist, wobei der westliche Randbereich zum Landschaftsschutzgebiet „S\*\*\*\*\* See-Ost“ gehört. Westlich anschließend an die im Südosten des Grundstücks vorhandene Bebauung möchte die Beigeladene ein weiteres Bettenhaus mit Tiefgarage und Technikräumen errichten. Für das Bettenhaus sieht der Bebauungsplan einen Bauraum mit einer zulässigen Grundfläche von 480 m<sup>2</sup> und zwei Vollgeschossen vor.
- 3 Unter D.q) enthält der Bebauungsplan folgende „Hinweise zur Oberflächenentwässerung“:
- 4 „Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen muss auf eigenem Grund versickert werden. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Falls Oberflächenwasser nicht vollständig versickert, wird die Vorlage einer entsprechenden alternativen Planung gefordert. Für die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes erforderlich.
- 5 Es ist ein Nachweis der Sickerfähigkeit des Bodens erforderlich.
- 6 Nach ATV-DVWK-A 138 ... sowie Merkblatt ATV-DVWK-M 153 ist für die Niederschlagsbeseitigung eine Rückhaltung und Versickerung anzustreben. Die Versickerung sollte in der Regel als flächenhafte Versickerung über den bewachsenen Boden erfolgen. Hierfür ist im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung eine Mindestgröße erforderlich, d.h. die Sickerfläche darf nicht kleiner als 1/15 der angeschlossenen, befestigten Fläche sein. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht sollte nur angewendet werden, wenn zwin-

gende Gründe die vorstehenden Lösungen nicht zulassen. Zum Schutz des Grundwassers und zum Erhalt einer dauerhaften Funktionsfähigkeit ist einer unterirdischen Versickerungsanlage eine Vorreinigung (z.B. Absetzschächte) vorzuschalten. Bei Dachflächen werden häufig Siebe oder Körbe zum Grobstoffrückhalt verwendet. Die Sole einer Sickeranlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung (NWFreiV) nicht tiefer als 5 m unter natürlichem Gelände liegen. Weiter dürfen dann höchstens 1000 m<sup>2</sup> befestigte Fläche an eine Sickeranlage angeschlossen sein. Die Gutachten zur Niederschlagsentwässerung des Büros Dr. S\*\*\*\*\* vom 9.3.2006 und von B\*\*\*\* G\*\*\*\*\* vom 1. 3. 2006 sind zu beachten.

...

- 7 Zu den Verhältnissen bei Starkniederschlägen in Bezug auf sog. „wild abfließendes Wasser“ liegen keine besonderen Erkenntnisse vor. Baumaßnahmen bewirken Veränderungen des Oberflächenabflusses, daher sind Konsequenzen im Einzelfall zu bedenken. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen belästigenden Nachteilen kommt. Auf Art. 63 BayWG wird hingewiesen.“
  
- 8 Ursprünglich wurden das gesamte auf den Dachflächen und befestigten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser und das ständig anfallende Drainagewasser (2 l/s) auf dem Grundstück der Beigeladenen versickert. Dies führte nach der Fertigstellung eines weiteren Bettenhauses mit Wirtschaftstrakt im Dezember 1987 und der damit verbundenen Drainagemaßnahmen zu starken Vernässungen des hangabwärts gelegenen Nachbargrundstücks FINr. 110/3. Dabei kam es auch zu Nässeschäden im Kellerbereich der dort stehenden denkmalgeschützten Villa aus dem Jahr 1922, die von der Antragstellerin bewohnt wird. Mit Schreiben vom 27. Oktober 1993 erklärte sich der Rechtsvorgänger der Beigeladenen bereit, die bestehende Sickerleitung abzudichten, nahe der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine Drainage zu installieren und das Regen- und Drainagewasser durch eine geschlossene Rohrleitung über das Nachbargrundstück direkt in den S\*\*\*\*\* See zu leiten. Das Landratsamt Starnberg erteilte die zum Einleiten von Regen- und Drainagewasser beantragte wasserrechtliche Erlaubnis mit Bescheid vom 11. März 1994. Da die angestrebte gütliche Einigung mit der Rechtsvorgängerin der Antragstellerin nicht zustande kam, hob das Landratsamt auf Bitte des Rechtsvorgängers der Beigeladenen die Erlaubnis mit Widerspruchsbescheid vom 23. November 1995 auf.
  
- 9 Nach den Erkenntnissen des Sachverständigen Dr. S\*\*\*\*\* vom 9. März 2006 wird das in der sog. Zone Nord anfallende Niederschlagswasser über Sickerschächte in

den Regenwasserkanal der Antragsgegnerin eingeleitet, der in der Straße Seehang verläuft. Im Übrigen werde das auf den bestehenden baulichen Anlagen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert. Auf Grund des Rückhaltevolumens der Schächte und Sickerleitungen ergebe sich, dass bei einem fünfjährigen 15-Minuten-Regen sowie einem fünfjährigen 1-Stunden-Regen das Leistungsvermögen der Entwässerungseinrichtungen im Bereich der Zonen Süd und West ausreichend sei. Für die Zone Süd werde dies vor allem durch das große Speichervermögen des Schachtes S 26 erreicht. Für die Zone Mitte ergebe sich unter Ansatz ungünstiger Verhältnisse bei einem fünfjährigen 1-Stunden-Regen eine negative Bilanz. Dies bedeute, dass bei dieser Sicherheitsberechnung das Rückhalte- und Sickervermögen kleiner als die berechneten Oberflächenabflüsse sei. Da die derzeit praktizierte Entwässerung offensichtlich bereits seit längerer Zeit funktioniere, ohne konkret bekannte Probleme aufzuwerfen, sei die Entwässerung des Bestands wohl gesichert. Hinsichtlich der Entwässerung des Neubauvorhabens scheidet eine Flächen-Versickerung aus, weil das Gelände ein Gefälle von 10 bis 11% aufweise und die oberen Decklehme nur gering wasserdurchlässig seien. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der bindigen Deckschichten scheidet hier auch eine Mulden-Versickerung aus. Eine kombinierte Mulden-Rigolen-Versickerung sei zwar theoretisch möglich, erfordere aber tiefe Eingriffe in das Gelände. Deshalb werde eine Versickerung des Niederschlagswassers über eine Rohr-Rigole vorgeschlagen. Da eine rasche Einleitung großer Niederschlagsmengen in den Untergrund aufgrund der geologischen Verhältnisse eine relativ lange Sickerstrecke/Rigolenlänge erfordere, solle die Einleitung gedrosselt erfolgen. Dabei werde das anfallende Niederschlagswasser durch Rückhalteschächte mit Drosselabfluss zwischengespeichert. Die eingeleitete Wassermenge in die Rigole solle nicht über 1-2 l/s liegen. Zur Erhöhung der Sicherheit sei generell für alle Sickeranlagen, vor allem aber für Endschächte und Rigolen, ein Notüberlauf in den Regenwasserkanal oder Vorfluter anzuraten. Aufgrund der Gelände- und geologisch-hydrogeologischen Situation sowie der umliegenden Bebauung solle eine Versickerung für das Neubauvorhaben nur im nordwestlichen Teil des Klinikgeländes, also im Umfeld der Bohrung B4 ausgeführt werden.

- 10 Die Untersuchung von drei Wasserproben, die am 5. August 2010 im Auftrag der Antragstellerin aus zwei Grundwasserschächten und einem Einleitungsrohr in den See genommen wurden, ergab erhöhte Werte für ein Röntgenkontrastmittel.

- 11 Mit dem am 13. September 2010 beim Verwaltungsgerichtshof eingegangenen Normenkontrollantrag macht die Antragstellerin geltend, der Bebauungsplan sei unwirksam, weil er gegen formelles und materielles Recht verstoße. Die Antragsgegnerin habe eine ordnungsgemäße Bürgerbeteiligung nicht ermöglicht und damit gegen § 3 Abs. 2 BauGB verstoßen, weil nicht alle für die Beurteilung maßgeblichen Gesichtspunkte im Sinn einer „Anstoßfunktion“ in der Bekanntmachung vom 8. Februar 2007 angezeigt und nicht sämtliche Unterlagen ausgelegt gewesen seien. Die Bekanntmachung lasse die Probleme der Planung insbesondere in wasserrechtlicher Hinsicht nicht erkennen. Die Vernässungsprobleme und -schäden, die die Rechtsvorgängerin der Antragstellerin an ihrem Grundstück und Anwesen habe erleiden müssen, seien ebenso unerwähnt geblieben wie der Umstand, dass die Antragstellerin es nicht einmal für nötig befunden habe, die Wasseraufnahmefähigkeit der Grundstücksflächen bzw. den Durchlässigkeitsbeiwert zu ermitteln und zu untersuchen. Die Antragsgegnerin habe auch gegen § 2a BauGB verstoßen, weil sie dem Bebauungsplan keinen abwägungs- und ergebnisoffenen Umweltbericht beigefügt habe. Für die geplante Klinikerweiterung bestehe bereits aus krankenhausrrechtlicher Sicht kein Bedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Die Kapazitäten der Klinik seien gegenwärtig nicht ausgeschöpft. Die Beigeladene versuche über Werbeanzeigen bzw. Vorträge insbesondere im Bereich der Kardiologie neue Patienten zu gewinnen, um eine Auslastung zu erreichen. Im Baugenehmigungsverfahren habe das Landratsamt, Abteilung Gesundheitswesen, am 23. April 2010 darauf hingewiesen, dass eine interne Beurteilung derzeit nicht möglich sei, weil insbesondere Erläuterungen fehlten, zu welchem medizinischem Zweck die Bauten dienten und welche Patienten behandelt würden. Insbesondere liege ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vor. Die Antragsgegnerin habe die Belange der Antragstellerin und der Beigeladenen nicht in hinreichender Weise gegeneinander abgewogen. Es liege bereits ein Abwägungsmangel bei der Ermittlung des abwägungsrelevanten Materials vor, weil die Antragsgegnerin die Vernässungsschäden am Anwesen und Grundstück der Rechtsvorgängerin der Antragstellerin nicht berücksichtigt habe. Die Antragsgegnerin habe zwar im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren, nämlich in der Gemeinderatssitzung vom 15. Dezember 2009, diese Vernässungsproblematik im Blick gehabt und dort den Hinweis erteilt, „der Beseitigung des Tag- und ggf. anfallenden Hangwassers sei vom Bauherrn besonderes Augenmerk zu schenken“. Bei der Aufstellung des streitgegenständlichen Bebauungsplans sei die Vernässungsproblematik aber völlig ausgeblendet worden. Ferner habe die Antragsgegnerin die Verletzung der grundgesetzlich geschützten Rechte der Antragstellerin, insbeson-



dere des Eigentumsrechts durch die drohenden Vernässungen und Vergiftungen völlig verkannt. Sie habe sich an keiner Stelle mit dem Eintritt und der Verhinderung der Vernässungsschäden am Anwesen und Grundstück der Antragstellerin befasst. Bezeichnenderweise habe sie die Einwendungen der Antragstellerin in der Gemeinderatssitzung vom 29. Januar 2009 als „kaum nachvollziehbar“ bezeichnet. Sie habe die Vernässungsschäden am Anwesen der Antragstellerin „sehenden Auges“ in Kauf genommen und diese damit vertröstet, dass es Sache der Klinik sei, bei Vernässungen Schaden vom eigenen und von unterliegenden Grundstücken abzuwenden. Die Antragsgegnerin habe dabei außer Acht gelassen, dass sie den streitgegenständlichen Bebauungsplan bei ungeklärter Vernässungsproblematik nicht beschließen dürfen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans verletzen auch die Belange des Denkmalschutzes. Das Ensemble aus dem denkmalgeschützten Klinikgebäude, dem denkmalgeschützten Anwesen der Antragstellerin und der dazwischen liegenden Parkfläche werde durch die Klinikerweiterung und die Bebauung der Parkfläche erheblich beeinträchtigt. Aufgrund der Einleitung von arzneimittelbelastetem Niederschlagswasser auf dem Grundstück der Antragstellerin und der damit verbundenen Kontaminierung ihres Grundstücks und des S\*\*\*\*\* Sees sei der Bebauungsplan wegen Verletzung der §§ 4 Abs. 3 und 7 BBodSchG, Art. 55 BayWG und § 90 WHG für unwirksam zu erklären. Der gesamte Klinikuntergrund sei vergiftet und müsse gereinigt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans verstießen auch gegen das Rücksichtnahmegebot gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO. Weitere Beeinträchtigungen durch Vernässungen, die von den vorhandenen Klinikgebäuden ausgingen, seien der Antragstellerin bereits nicht zumutbar. Infolge der geplanten Erweiterung könne noch weniger Niederschlagswasser auf dem Grundstück FINr. 110 versickern. Es würden erheblich schlimmere Vernässungen am Grundstück der Antragstellerin auftreten, als dies in der Vergangenheit der Fall gewesen sei. Die durchgeführten Bohrungen zeigten, dass die Durchlässigkeitsbeiwerte sowohl auf dem Grundstück der Antragstellerin als auch auf dem Grundstück der Beigeladenen äußerst gering seien. Da die Gespräche der Antragsgegnerin mit der Beigeladenen wegen der Niederschlagswasserbeseitigung immer noch nicht zu einer Einigung geführt hätten, sei offensichtlich, dass die Vernässungsproblematik und die Niederschlagswasserbeseitigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht behandelt worden seien.

13 den Bebauungsplan Nr. 28 „Klinik Dr. A\*\*\*\*\*“ für unwirksam zu erklären.

14 Die Antragsgegnerin beantragt,

15 den Antrag abzulehnen.

16 Der Normenkontrollantrag sei bereits unzulässig, jedenfalls aber unbegründet. Die Darlegungen der Antragstellerin als nicht planunterworfenen Nachbarin zur Antragsbefugnis seien nicht ausreichend. Der Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot, das Eigentumsgrundrecht und das Recht auf Abwägung der abwägungserheblichen eigenen Belange werde nicht in einer Weise dargelegt, dass ersichtlich sei, inwieweit die Abwägungsentscheidung des Gemeinderats fehlerhaft gewesen sein solle. Die „Vernässungsproblematik“ stehe nicht im Zusammenhang mit der angegriffenen Bebauungsplanung. Das Problem der Versickerung und einer möglichen Vernässung sei im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Im Bebauungsplan sei keine verbindliche Vorgabe hinsichtlich der Entwässerung erfolgt. Die Beigeladene habe im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine ordnungsgemäße Entwässerung nachzuweisen. Die Antragsgegnerin habe mehrfach auf die Möglichkeit eines Anschlusses an die gemeindliche Kanalisation hingewiesen. Die insoweit nunmehr im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren stattfindenden Ermittlungen würden wohl dazu führen, dass das Vorhaben an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werde. Auch in Bezug auf die behaupteten „Vergiftungen“ stehe die behauptete Verletzung des Abwägungsgebots nicht im Zusammenhang mit der streitgegenständlichen Planung und könne daher keine Antragsbefugnis begründen. Dies gelte auch für die Denkmalbelange. Auch hier fehle es an einer dezidierten Darlegung, inwieweit die Abwägungsentscheidung in Bezug auf die eigenen Belange der Antragstellerin fehlerhaft erfolgt sein solle. Abgesehen davon weise der Bebauungsplan die gerügten formellen und materiellen Fehler nicht auf. Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans nach § 3 Abs.2 BauGB sei rechtmäßig. Sie müsse gerade nicht auf sämtliche im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan möglichen Problemstellungen hinweisen, weil die Durchführung des Beteiligungsverfahrens erst dazu diene, die maßgeblichen öffentlichen und privaten Belange zu ermitteln. Für die städtebauliche Rechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB sei ausreichend, wenn die Gemeinde auf der Grundlage der vom Eigentümer geäußerten Erweiterungsabsichten zum Erhalt und zur Sicherung der Klinik städtebaulichen Handlungsbedarf sehe. Nicht erforderlich sei, dass ein konkreter Bedarf an Klinik-

betten nachgewiesen werde. Mit der ablehnenden Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege habe sich die Antragsgegnerin im Rahmen der Abwägungsentscheidung dezidiert auseinandergesetzt. Sie habe die Belange des Denkmalschutzes für nicht so gewichtig gehalten, dass sie der Planung insgesamt entgegenstünden. Die ausgewiesenen Bauflächen lägen nicht im Landschaftsschutzgebiet. Dieses erfasse nur einen untergeordneten Teilbereich des Bebauungsplans, in dem gerade keine Änderungen im vorhandenen Bestand zugelassen würden.

- 17 Die Beigeladene bestreitet ebenfalls bereits die Zulässigkeit des Antrags. Die umfangreichen Ausführungen der Antragstellerin zur angeblichen Beeinträchtigung ihres Eigentums bzw. des Anspruchs auf gerechte Abwägung der betroffenen Belange genügten nicht den Anforderungen, die an eine substantiierte Darlegung einer Rechtsverletzung im Rahmen der Abwägung zu stellen seien. Wie die eingeholten Gutachten der Sachverständigen Dr. S\*\*\*\*\* und Prof. Dr. W\*\*\*\*\* zeigten, hätten sich die Antragsgegnerin und die Beigeladene mit den Einwänden der Antragstellerin über das obligatorische Maß hinaus befasst und damit alle für die Abwägung erforderlichen Informationen eingeholt, auf deren Grundlage dann eine dem objektiven Gewicht der Einwendungen folgende Abwägung zustande gekommen sei. Die aktuell von der Beigeladenen festgestellte Schadhaftheit bei einem Abwasserkanal auf eigenem Grund werde umgehend behoben und ein ordnungsgemäßer Zustand hergestellt, wie es auch ohne Bebauungsplan aufgrund der eigenen Verantwortlichkeit der Fall gewesen wäre. Nach völlig herrschender Auffassung müssten im Verfahren der Bauleitplanung nicht alle technischen Einzelheiten hinsichtlich der Erschließung geklärt sein. Feststehen müsse lediglich, dass technische Lösungen zur Verfügung stünden und diese dem jeweiligen Bauherrn in zumutbarer Weise auferlegt werden könnten. Diesen Nachweis habe die Antragsgegnerin durch das vom Sachverständigen Dr. S\*\*\*\*\* erstellte Gutachten geführt. Auf Verlangen der Antragstellerin sei dieses von Prof. Dr. W\*\*\*\*\* überprüft und im Ergebnis bestätigt worden. Damit habe die Antragsgegnerin davon ausgehen dürfen, dass auch hinsichtlich der ordnungsgemäßen Beseitigung des Oberflächenwassers eine allen technischen Anforderungen gerecht werdende Lösung im späteren Baugenehmigungsverfahren vorgeschrieben werden könne. Im Baugenehmigungsverfahren sei inzwischen eine genehmigungsfähige Planung für die Beseitigung des Oberflächenwassers vorgelegt worden. Damit erweise sich, dass der streitgegenständliche Bebauungsplan die Problematik in einer mit dem Abwägungsgebot völlig übereinstimmenden Art und Weise behandelt und gelöst habe.

- 18 Der Vertreter des öffentlichen Interesses trägt vor, nach den im Baugenehmigungsverfahren eingereichten Unterlagen solle die Niederschlagswasserbeseitigung des geplanten Neubaus über eine Rigolenversickerung erfolgen, die nach der technischen Regel, dem ATV-Merkblatt A 138, mit dem ungünstigsten anzusetzenden Bodendurchlässigkeitsbeiwert von  $3,4 \times 10^{-6}$  m/s berechnet worden sei. Der tatsächliche Bodendurchlässigkeitsbeiwert sei nach den eingereichten Unterlagen jedoch teilweise besser. Zur Erhöhung der Sicherheit seien in dem Bereich, in dem die Versickerung geplant sei, zusätzlich zwei Sickerschächte vorgesehen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sei damit der Nachweis der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers des geplanten Neubaus erbracht. Bisher lägen dem Landratsamt keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Niederschlagswasserbeseitigung der bestehenden Gebäude nicht gesichert sei. Dies sei allerdings wohl darauf zurückzuführen, dass sie faktisch zumindest teilweise nicht durch Versickerung, sondern durch Einleitung in den Niederschlagswasserkanal der Antragsgegnerin erfolge. Für diese Einleitung gebe es bisher keine Genehmigung der Antragsgegnerin als Kanalnetzbetreiber. Es bestünden erhebliche Zweifel, ob das gesamte im Bestand anfallende Niederschlagswasser entsprechend den technischen Regeln ausschließlich im Wege der Versickerung beseitigt werden könne. Der Bebauungsplan mache das Baurecht für das neue Bettenhaus vom Nachweis einer technisch regelgerechten Erschließung abhängig. Wenn Oberflächenversickerung für die Niederschlagswasserbeseitigung nicht möglich sei, solle laut Bebauungsplan eine alternative Planung vorgelegt werden. Wenn jedoch, mit welcher Technik auch immer, eine funktionierende Beseitigung des Niederschlagswassers nachgewiesen werden könne, könnten Nachbarbelange nicht mehr negativ berührt sein. Wenn sie nicht nachgewiesen werden könne, werde keine Baugenehmigung erteilt, so dass auch in diesem Fall Nachbarrechte nicht berührt seien. Die Untersuchungen hätten ergeben, dass die Versickerung des bei dem Neubau anfallenden Niederschlagswassers keine Wechselwirkungen im Sinn von Verstärkungs- oder gar Überlaufeffekten mit den vorhandenen Versickerungsanlagen der Bestandsgebäude erzeuge. Diese Gebäude bereiteten tatsächliche, aber keinesfalls unlösbare Schwierigkeiten, doch seien sie nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Ihre Erschließung im Hinblick auf die Niederschlagswasserbeseitigung sei jederzeit durch Anschluss an den gemeindlichen Kanal optimierbar. Allerdings obliege es der Beigeladenen und der Antragsgegnerin, entsprechende Vereinbarungen zu treffen.

- 19 Die Beigeladene und der Vertreter des öffentlichen Interesses haben keinen Antrag gestellt.
- 20 Mit Bescheid vom 18. Dezember 2012 erteilte das Landratsamt der Beigeladenen die beantragte Baugenehmigung für den Neubau eines Bettenhauses mit Tiefgarage und Technikräumen. Der Bescheid enthält u.a. die Auflage, die Anlagen der Niederschlagswasserbeseitigung nach den eingereichten Unterlagen vom 15. Februar 2011 zu errichten. Die gegen die Baugenehmigung gerichtete Klage der Antragstellerin ist beim Verwaltungsgericht München anhängig.
- 21 Der Senat hat am 6. Dezember 2013 einen Augenschein durchgeführt. In der anschließenden mündlichen Verhandlung im Rathaus der Antragsgegnerin wurde seitens der Antragstellerin ein umfangreicher Schriftsatz mit Beweisanträgen übergeben. Hierzu wurde der Antragsgegnerin und der Beigeladenen antragsgemäß eine Schriftsatzfrist bis Ende Januar 2014 eingeräumt. Die Beigeladene hat mit Schriftsatz vom 30. Januar 2014 und die Antragsgegnerin mit Schriftsatz vom 31. Januar 2014 abschließend Stellung genommen.
- 22 Die Beteiligten haben auf weitere mündliche Verhandlung verzichtet.
- 23 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf die Gerichtsakten, die Bebauungsplanakten, die Baugenehmigungsakten und die Niederschrift über den Ortstermin und die mündliche Verhandlung Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

- 24 Der Antrag hat Erfolg.
- 25 Der Bebauungsplan Nr. 28 „Klinik Dr. A\*\*\*\*\*“ ist unwirksam, weil er hinsichtlich des Erweiterungsbedarfs der Klinik sowie der Niederschlagswasserbeseitigung abwägungsfehlerhaft ist. Die beachtlichen Mängel führen zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans.

- 26 1. Die Antragstellerin ist als Eigentümerin eines Nachbargrundstücks, das unterhalb des Plangebiets liegt, antragsbefugt.
- 27 Nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO ist in Normenkontrollverfahren jede natürliche oder juristische Person antragsbefugt, die geltend macht, durch die angegriffene Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden. Der Antragsteller muss hinreichend substantiiert Tatsachen vortragen, die die geltend gemachte Rechtsverletzung möglich erscheinen lassen (vgl. BVerwG, U.v. 10.3.1998 – 4 CN 6/97 – NVwZ 1998, 732). Ein Eigentümer, dessen Grundstück nicht im Plangebiet liegt und der folglich nicht unmittelbar betroffen ist, muss bei einem gegen einen Bebauungsplan gerichteten Normenkontrollantrag einen abwägungserheblichen eigenen Belang aufzeigen und darlegen, dass seine aus dem Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7, § 2 Abs. 3 BauGB) folgenden Rechte verletzt sein können (vgl. BVerwG, U.v. 24.9.1998 – 4 CN 2.98 – BVerwGE 107, 215/218; B.v. 13.11.2006 – 4 BN 18/06 – NVwZ 2007, 229). Die Antragstellerin hat insoweit dargelegt, dass die Bebauung des Plangebiets bereits früher zu Vernässungen an ihrem Grundstück und Anwesen geführt hat und durch die geplante zusätzliche Bebauung weitere Vernässungen zu befürchten sind. Dass ihre Befürchtungen nicht nur vorgeschoben, sondern möglicherweise berechtigt sind, folgt aus dem auf Veranlassung der Antragsgegnerin eingeholten Gutachten zur Niederschlagswasserbeseitigung des hydrogeologischen Sachverständigen Dr. S\*\*\*\*\* vom 9. März 2006, das nach dem Bebauungsplan zu beachten ist (vgl. D.q) Hinweise zur Oberflächenentwässerung).
- 28 2. Der Bebauungsplan ist nach dem Planungskonzept der Antragsgegnerin städtebaulich erforderlich im Sinn von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Sie verfolgt das Ziel, in grundsätzlicher Anerkennung des Erweiterungsbedarfs der Klinik, der im wirtschaftlichen und sozialen Gefüge der Gemeinde eine wichtige Rolle zukomme, die gewünschte Erweiterungsmaßnahme unter Abwägung privater und öffentlicher Belange städtebaulich zu prüfen und zu definieren. Zudem werden die vorhandenen baulichen Anlagen erstmals überplant, wobei der Bestand im Wesentlichen festgeschrieben wird. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB setzt der Bauleitplanung nur eine erste, wenn auch strikt bindende Schranke, die lediglich grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt (vgl. BVerwG, U.v. 27.3.2013 – 4 C 13.11 – ZfBR 2013, 673). Derartige Missgriffe sind vorliegend nicht zu erkennen, weil sich ein Bedarf der Beigeladenen für einen Erweiterungsbau nicht ohne weiteres verneinen lässt. Ob die

Einzelheiten der konkreten planerischen Lösung rechtswirksam sind, ist hingegen an Hand des Abwägungsgebots zu beurteilen.

- 29 3. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans muss eine Gemeinde die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Das Abwägungsgebot ist die zentrale Verpflichtung jeder Bauleitplanung, um rechtsstaatlichen Anforderungen gerecht zu werden (vgl. BVerwG, U.v. 12.12.1969 – IV C 105.66 – BVerwGE 34, 301/307). Es gilt sowohl für den Abwägungsvorgang als auch das Abwägungsergebnis, wobei die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung maßgebend ist (vgl. § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Eine fehlerfreie Abwägung setzt zunächst voraus, dass die Belange, die für sie von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), in den wesentlichen Punkten zutreffend ermittelt und bewertet werden (vgl. § 2 Abs. 3, § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Diesen Anforderungen wird der streitgegenständliche Bebauungsplan nicht gerecht.
- 30 a) Bei ihrer Entscheidung zugunsten des neuen Bettenhauses, mit der die Antragsgegnerin dem privaten Belang einer betriebsbedingten Klinikerweiterung sowie den öffentlichen Belangen der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) und der Sicherung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB) den Vorrang eingeräumt hat, hat sie sich vollständig auf die unzureichenden Angaben der Beigeladenen zum Erweiterungsbedarf verlassen. Die Argumente der Beigeladenen, die den Erweiterungsbedarf im Aufstellungsverfahren insbesondere mit einer angestrebten, den Vorgaben der Krankenhausplanung entsprechenden Vergrößerung der Hauptnutzfläche pro Bett und der Umstellung auf Fallpauschalen bei der Abrechnung mit den Krankenkassen begründete, erweisen sich bei näherer Betrachtung als nicht tragfähig. Es erschließt sich bereits nicht, warum zusätzliche Betten benötigt werden, um die Hauptnutzfläche pro Bett zu vergrößern. Zudem ist nicht nachvollziehbar, dass die Zahl der benötigten Betten steigt, wenn sich durch das seit 2004 eingeführte Abrechnungssystem mit Fallpauschalen die Verweildauer der Patienten erheblich verkürzt (vgl. I. 6.3. des Krankenhausplans des Freistaates Bayern, Stand: 1.1.2013 – [www.stmgp.bayern.de/krankenhaus/krankenhausplanung/doc/krankenhausplan\\_2013\\_3.pdf](http://www.stmgp.bayern.de/krankenhaus/krankenhausplanung/doc/krankenhausplan_2013_3.pdf) -). Soweit in der mündlichen Verhandlung vorgetragen wurde, dass die Klinik derzeit (nur) über ca. 100 Betten verfüge und diese Anzahl die untere Grenze eines wirtschaftlich tragfähigen Krankenhausbetriebs darstelle, ist dem entgegenzuhalten, dass bereits 117 Betten vorhanden sind (vgl. Qualitätsbericht der Beigelade-

nen für das Berichtsjahr 2006 S. 10 - [www.krankenhaus.de/docman/files/pdf/66753\\_2006\\_structured.pdf](http://www.krankenhaus.de/docman/files/pdf/66753_2006_structured.pdf) - und strukturierter Qualitätsbericht über das Berichtsjahr 2010 S. 10 - [www.krankenhaus.de/docman/files/pdf/66753\\_2010\\_structured.pdf](http://www.krankenhaus.de/docman/files/pdf/66753_2010_structured.pdf) -). Im aktuellen Krankenhausplan für den Regierungsbezirk Oberbayern sind für die Klinik der Beigeladenen 105 Betten als förderfähig vorgesehen.

- 31 Die Antragsgegnerin war daher gehalten, Präzisierungen zu verlangen oder eigene Ermittlungen vorzunehmen. Beispielsweise hätte sie die Vorlage eines detaillierten Betriebserweiterungskonzepts (vgl. die im Baugenehmigungsverfahren ergangene Stellungnahme des Landratsamts, Abteilung Gesundheitswesen, vom 23.4.2010) verlangen und dieses der für die Krankenhausplanung zuständigen Abteilung der Regierung von Oberbayern zur Überprüfung vorlegen können. Dies drängte sich vor dem Hintergrund der konkret betroffenen öffentlichen Belange auf. Das Landesamt für Denkmalpflege hat in seiner Stellungnahme vom 19. März 2007 dargelegt, die herrschaftlich-repräsentative Villa aus dem Jahr 1909 gehöre zusammen mit dem historischen Park im Westen zu den eindruckvollsten Villenanlagen am S\*\*\*\*\* See. Der geplante Erweiterungsbau führe nicht nur zu einer weitgehenden Entwertung des westlichen Parkareals, sondern auch zu einer weiteren massiven Beeinträchtigung für die Wirkung und das Erscheinungsbild des Villengebäudes selbst, so dass er aus denkmalfachlicher Sicht nicht hinnehmbar sei (vgl. auch die im Wesentlichen inhaltsgleiche Stellungnahme des Kreisheimatpflegers vom 24.3.2007). Zudem ist aufgrund der sensiblen Lage im seenahen Bereich und der unmittelbaren Nähe zum Landschaftsschutzgebiet der öffentliche Belang der Landschaftspflege erheblich tangiert.
- 32 Zwar werden wirtschaftliche Gesichtspunkte, wie eine optimale Auslastung der technischen Geräte, regelmäßig für eine Erhöhung der Bettenzahl sprechen, doch setzt eine gerechte Abwägung mit den gegenläufigen öffentlichen und privaten Interessen voraus, dass nach Möglichkeit geklärt wird, in welchem Maß die Beigeladene auf eine Klinikerverweiterung angewiesen ist. Hierbei ist von Bedeutung, ob andernfalls der Fortbestand der Klinik konkret gefährdet ist oder ob es (nur) um ein möglichst gutes wirtschaftliches Ergebnis geht. Bei der Abwägung kann auch von Bedeutung sein, ob auf absehbare Zeit mit einem zusätzlichen Erweiterungsbedarf zu rechnen ist und dieser voraussichtlich an dem Standort befriedigt werden kann bzw. nach den Planungsvorstellungen der Gemeinde befriedigt werden soll.



- 33 b) Indem die Antragsgegnerin das Problem der Niederschlagsentwässerung der **bestehenden** baulichen Anlagen unterschätzt und deshalb ungeregelt gelassen hat, hat sie gegen das im Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB wurzelnde Gebot der Konfliktbewältigung (vgl. BVerwG, U.v. 12.9.2013 – 4 C 8.12 – ZfBR 2014, 57/58) verstoßen. Sie hat sich letztlich mit der vom Sachverständigen Dr. S\*\*\*\*\* getroffenen Feststellung begnügt, dass die Entwässerung des Bestands gesichert sein dürfte, weil „die derzeit praktizierte Entwässerung offensichtlich bereits seit längerer Zeit funktioniert, ohne konkret bekannte Probleme aufzuwerfen“. Dabei hat sie jedoch ausgeblendet, dass das in der sog. Zone Nord anfallende Niederschlagswasser ohne ihre Erlaubnis von der Beigeladenen in den in der Straße Seehang verlaufenden kommunalen Regenwasserkanal eingeleitet wird. Selbst unter dem Druck des anhängigen Normenkontrollverfahrens haben beide Seiten bisher diesbezüglich keine Einigung erzielt, obwohl seit dem maßgeblichen Satzungsbeschluss inzwischen nahezu fünf Jahre vergangen sind. Dies ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass der kommunale Regenwasserkanal, der einen Durchmesser von ca. 20 cm hat, offenbar bei längerem Starkregen selbst für die Straßenentwässerung unzureichend dimensioniert ist und deshalb durch einen größeren Kanal ersetzt werden soll, wobei die Kostenbeteiligung der Beigeladenen strittig ist (vgl. E-Mail des Sachbearbeiters der Antragsgegnerin vom 17.12.2008 an deren Bevollmächtigte). Kommt es aber zu keiner Einigung und damit in der Folge ggf. zu einer Untersagung der ungenehmigten Einleitung in den Regenwasserkanal, bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht erhebliche Zweifel, ob das Niederschlagswasser von den Dachflächen und befestigten Hofflächen des Bestands entsprechend den technischen Regeln ausschließlich im Weg der Versickerung beseitigt werden kann (vgl. Stellungnahme des Vertreters des öffentlichen Interesses vom 10.3.2011 S. 3). Falls Oberflächenwasser nicht vollständig versickert, enthalten zwar die Hinweise zur Oberflächentwässerung (vgl. D.q) des Bebauungsplans) die Forderung nach einer Alternativplanung; dabei bleibt aber völlig ungeklärt, wie eine solche angesichts des zwischen der Antragsgegnerin und der Beigeladenen bestehenden Dissenses aussehen könnte.
- 34 Entsprechendes gilt, soweit der Sachverständige Dr. S\*\*\*\*\* zur Erhöhung der Sicherheit generell für alle Sickeranlagen einen Notüberlauf in den Regenwasserkanal oder Vorfluter angemahnt hat. Auch insoweit ist nicht zu erkennen, wie ein solcher realisiert werden könnte. Die Antragsgegnerin durfte die Lösung dieses Problems schon deshalb nicht offen lassen, weil sich bei einem fünfjährigen 1-Stunden-Regen

für die Zone Mitte bei vorsichtiger Abschätzung der Sickerfähigkeit der Schächte eine negative Entwässerungsbilanz ergibt (vgl. Gutachten Dr. S\*\*\*\*\* vom 9.3.2006 S. 20).

- 35 Auch der zwischen der Antragsgegnerin und der Beigeladenen abgeschlossene städtebauliche Vertrag führt nicht zu einer ausreichenden Problembewältigung. Die Niederschlagswasserproblematik wird zwar in § 4 Nr. 2 und 3 des Vertrags angesprochen, aber nicht gelöst. § 4 Nr. 2 des Vertrags enthält entgegen der Überschrift des § 4 keine weiteren Verpflichtungen der Beigeladenen, sondern Hinweise auf die eingeholten Gutachten und die Hinweise unter D.q) des Bebauungsplans. Die Feststellung in § 4 Nr. 2 Abs. 3 des Vertrags („Falls diese Möglichkeiten der Versickerung nicht ausreichend erfolgreich sein sollten, wird die Versickerung anderweitig, evtl. durch verrohrte Ableitung auf Kosten des Bauherrn bewerkstelligt werden müssen“) hat ebenfalls nur Hinweischarakter und lässt durch die Formulierung „evtl.“ erkennen, dass für den in Betracht zu ziehenden Fall unzureichender Versickerungskapazitäten eine Lösung der Niederschlagswasserproblematik nicht gefunden werden konnte, weil sich die Vertragsparteien über eine verrohrte Ableitung auf Kosten des Bauherrn nicht einigen konnten. Daran ändert auch § 4 Nr. 3 des Vertrags nichts, der letztlich eine bloße Absichtserklärung darstellt.
- 36 Abgesehen davon hat der Sachverständige Dr. S\*\*\*\*\* in seinem Gutachten vom 9. März 2006 nur die Niederschlagsentwässerung in den Blick genommen, nicht aber das ständig anfallende Drainagewasser im Umfang von 2 l/s (vgl. Genehmigungsantrag der Internen Klinik Dr. A\*\*\*\*\* vom 27.10.1993; Bescheid des Landratsamts vom 11.3.1994).
- 37 c) Die in der maßgeblichen Gemeinderatssitzung vom 17. Februar 2009 von der Antragsgegnerin durchgeführte Abwägung ist auch hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung der **Neubauten** nicht frei von Fehlern. Zwar gilt der Grundsatz, dass eine Gemeinde von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan Abstand nehmen darf, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Maßnahmen der Konfliktlösung außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt oder zumindest wahrscheinlich ist (vgl. BVerwG, B.v. 2.4.2008 – 4 BN 6/08 – juris; OVG NRW, U.v. 20.11.2009 – 7 D 124/08.NE – juris; BayVGH, U.v. 19.6.2013 – 1 B 10.1841 – juris Rn. 35). Die Antragsgegnerin durfte deshalb grundsätzlich davon ausgehen, dass die Niederschlagsentwässerung der Neubauten mit Hilfe des Entwässerungskonzepts des Sachverständigen Dr. S\*\*\*\*\*

im Baugenehmigungsverfahren gelöst werden kann. Der Sachverständige hat jedoch festgestellt, dass aufgrund der Geländebeziehungen, der geologisch-hydrogeologischen Situation sowie der umliegenden Bebauung eine Versickerung für das Neubauprojekt nur im nordwestlichen Teil des Klinikgeländes, also im Umfeld der Bohrung B4 ausgeführt werden sollte, um die Nachbarbebauung nicht zu beeinträchtigen (vgl. Gutachten v. 9.3.2006 S. 22 und 28). Er hat diese Erkenntnis sogar mit Fettdruck hervorgehoben.

- 38 Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (U.v. 21.3.2002 – 4 CN 14/00 – BVerwGE 116, 144) vermittelt das bauplanungsrechtliche Abwägungsgebot den Anwohnern in der Umgebung des Plangebiets einen eigentumsrechtlichen Drittschutz, soweit die planbedingten Beeinträchtigungen (Nachteile, Gefahren) in einem adäquat-kausalen Zusammenhang mit der Planung stehen und nicht von geringfügiger Art sind. Der Planung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plan Grenzen keinen Schaden nehmen. Überschwemmungen und Wasserschäden als Folge der Planverwirklichung müssen die Nachbarn des Plangebiets ebenso wenig hinnehmen wie die Bewohner des Plangebiets selbst. Zur Vermeidung von Überschwemmungen und Wasserschäden muss der Planungsträger daher Vorkehrungen treffen, durch die sichergestellt wird, dass die Beeinträchtigungen das zumutbare Maß nicht überschreiten (vgl. BVerwG a.a.O.).
- 39 Vor diesem Hintergrund musste es sich der Antragsgegnerin aufdrängen, im Nordwesten des Klinikgeländes eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festzusetzen. Zumindest hätte sie sich insoweit nicht mit der pauschalen Feststellung begnügen dürfen, ein weiteres Gutachten habe nochmals bestätigt, dass die auf die Beseitigung von Niederschlags-, Oberflächen- und Hangschichtwasser bezogenen Befürchtungen der Antragstellerin grundsätzlich nicht berechtigt seien, sofern vom Klinikbetreiber gewisse, durchaus umsetzbare Auflagen beachtet würden. Vielmehr hätte sie konkret begründen müssen, warum sie trotz der genannten Erkenntnis des Sachverständigen Dr. S\*\*\*\*\* keine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan trifft.
- 40 d) Nicht zu beanstanden ist, dass die Antragsgegnerin die festgestellten Gewässerunreinigungen durch Röntgenkontrastmittel unberücksichtigt gelassen hat. Abge-

sehen davon, dass die Verunreinigungen zu dem für die Abwägung maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses (vgl. § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB) nicht bekannt waren, sind sie städtebaulich nicht relevant. Ihnen kann mit Festsetzungen nach § 9 BauGB nicht begegnet werden, weil sie auf Schmutzwasserleitungen im Grundstück der Beigeladenen zurückzuführen sind, die undicht sind oder aus einem anderen Grund nicht den technischen Regeln entsprechen. Es handelt sich demnach um Auswirkungen, für die die Beigeladene die Verantwortung trägt und denen gegebenenfalls mit den Mitteln des Ordnungs- bzw. Wasserrechts zu begegnen ist (vgl. BVerwG, B.v. 6.12.2011 – 4 BN 20.11 – ZfBR 2012, 258/259).

41 4. Die dargestellten Abwägungsmängel im Zusammenhang mit der Ermittlung des Erweiterungsbedarfs und der Bewältigung der in dem Plangebiet auftretenden Probleme der Niederschlagswasserbeseitigung sind im Sinn von § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 3 Satz 2 Halbs. 2 BauGB beachtlich. Sie ergeben sich aus den Normaufstellungsakten und sind damit offensichtlich. Wie die E-Mail des Sachbearbeiters der Antragsgegnerin vom 17. Dezember 2008, mit der deren Bevollmächtigte um einen umfassenden Lösungsvorschlag gebeten wurden, zeigt, war sich die Antragsgegnerin grundsätzlich bewusst, dass eine zufriedenstellende Lösung der Entwässerungsproblematik ausstand („Es genügt nämlich keine simple Aussage im Bebauungsplan, dass im Zuge des Bauantragsverfahrens die Versickerung nachzuweisen ist. Dies muss die Gemeinde vielmehr schon vor Satzungserlass sicherstellen“). Wie dargelegt, wurde das Problem offenkundig auch durch den mit der Beigeladenen abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag nicht gelöst. Die Fehler sind auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen, weil ohne sie das Abwägungsergebnis möglicherweise anders ausgefallen wäre. So hätte die Antragsgegnerin möglicherweise von der Ausweisung eines zusätzlichen Bauraums abgesehen, wenn sich die von der Beigeladenen angeführten Erweiterungsgründe als (teilweise) nicht stichhaltig herausgestellt hätten, oder sie hätte die Ausweisung davon abhängig gemacht, dass sich die Beigeladene an den Kosten eines größeren Regenwasserkanals angemessen beteiligt.

42 5. Die Abwägungsmängel führen bereits deshalb zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans, weil nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Antragsgegnerin den Bebauungsplan auch ohne die Ausweisung eines Bauraums für den von der Beigeladenen geplanten Erweiterungsbau erlassen hätte (vgl. BVerwG, U.v. 23.4.2009 – 4 CN 5.07 – DVBl 2009, 1178/1181). Zudem führt der Umstand, dass

das Problem der Niederschlagsentwässerung der Bestandsbauten ungelöst geblieben ist, dazu, dass insgesamt eine sinnvolle städtebauliche Regelung fehlt. Demnach sind die von der Antragstellerin gestellten Beweisanträge nicht entscheidungserheblich.

- 43 6. Nach alledem kann offen bleiben, ob der Bebauungsplan auch deshalb unwirksam ist, weil die Bekanntmachung vom 8. Februar 2007 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans entgegen § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB keine Angaben dazu enthält, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Insoweit ist zweifelhaft, ob die Antragstellerin die Verletzung der genannten Verfahrensvorschrift rechtzeitig innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung schriftlich gegenüber der Antragsgegnerin unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts gerügt hat (vgl. § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- 44 7. Die Antragsgegnerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen, weil sie unterlegen ist (§ 154 Abs. 1 VwGO). Dass die Beigeladene ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt, erscheint billig, weil sie der Sache nach unterlegen ist. Da sie keinen Antrag gestellt hat, können ihr keine Kosten auferlegt werden (§ 154 Abs. 3 Halbs. 1 VwGO).
- 45 Die Kostenentscheidung war gemäß § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO für vorläufig vollstreckbar zu erklären.
- 46 Gründe für die Zulassung der Revision liegen nicht vor (§ 132 Abs. 2 VwGO).
- 47 Die Nr. 1 der Entscheidungsformel ist nach Eintritt der Rechtskraft des Urteils von der Antragsgegnerin ebenso zu veröffentlichen wie die streitgegenständliche Satzung (§ 47 Abs. 5 Satz 2 Halbs. 2 VwGO).

### **Rechtsmittelbelehrung**

- 48 Nach § 133 VwGO kann die Nichtzulassung der Revision durch Beschwerde zum Bundesverwaltungsgericht in Leipzig angefochten werden. Die Beschwerde ist beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (in München Hausanschrift: Ludwigstraße 23, 80539 München; Postfachanschrift: Postfach 34 01 48, 80098 München; in Ansbach:

Montgelasplatz 1, 91522 Ansbach) innerhalb eines Monats nach Zustellung dieser Entscheidung schriftlich einzulegen und innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieser Entscheidung zu begründen. Die Beschwerde muss die angefochtene Entscheidung bezeichnen. In der Beschwerdebegründung muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der die Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

- 49 Vor dem Bundesverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten, außer in Prozesskostenhilfverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht eingeleitet wird. Als Prozessbevollmächtigte zugelassen sind neben Rechtsanwälten und Rechtslehrern an den in § 67 Abs. 2 Satz 1 VwGO genannten Hochschulen mit Befähigung zum Richteramt nur die in § 67 Abs. 4 Satz 4 VwGO und in §§ 3, 5 RDGEG bezeichneten Personen. Für die in § 67 Abs. 4 Satz 5 VwGO genannten Angelegenheiten (u.a. Verfahren mit Bezügen zu Dienst- und Arbeitsverhältnissen) sind auch die dort bezeichneten Organisationen und juristischen Personen als Bevollmächtigte zugelassen. Sie müssen in Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht durch Personen mit der Befähigung zum Richteramt handeln.

51

**Beschluss:**

52

Der Streitwert wird auf 20.000,- Euro festgesetzt.

53

**Gründe:**

54

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 52 Abs. 1 und 7 GKG. Sie orientiert sich an Nr. 9.8.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit in der Fassung der am 31. Mai/1. Juni 2012 und 18. Juli 2013 beschlossenen Änderungen.

55

Dhom

Lorenz

Dihm