

Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Fuhrunternehmen Fuchs Nettelkofen“

(Stand: 28.07.2026)

Die Stadt Grafing, vertreten durch den 1. Bürgermeister Christian Bauer,
Marktplatz 28, 85567 Grafing b. München
– nachfolgend „Stadt“ genannt –

und

1. Frau Monika Fuchs, Kranzhornstraße 10, 85567 Grafing b.M
 2. Herr Ignaz Fuchs, Nettelkofen 23, 85567 Grafing b. München
- nachfolgend gemeinsam „Vorhabenträger“ genannt –

schließen folgenden

Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fuhrunternehmen Fuchs Nettelkofen“

Teil I

Allgemeines

1. Vorbemerkungen, Gegenstand des Vertrages

- (1) Herr Ignaz Fuchs und Frau Monika Fuchs sind jeweils einzelvertretungsberechtigte Geschäftsführer der Ignaz-Fuchs Transporte GmbH sowie Eigentümer der Betriebsgrundstücke Fl.Nrn 4, 4/3, 4/4, 5 und 177/4 jeweils der Gemarkung Nettelkofen. Als Eigentümer bzw. Miteigentümer der Betriebsgrundstücke sind sie gemeinsamer Vorhabenträger für den Vorhaben- und Erschließungsplan vom 13.07.2026.

Das Fuhrunternehmen wurde am 30.09.1996 genehmigt für eine LKW-Abstellhalle mit 8 LKW-Stellplätzen, ohne Außenstellplätze und ohne Nachtbetrieb. Der Betrieb wurde dann erweitert auf jetzt insgesamt 19 LKW mit Nachtbetrieb und Außenstellplätzen (4 LKW-Außenstellplätze nördlich der vorhandenen LKW-Halle, sechs östlich der LKW-Halle und einer LKW-Aufstellfläche südlich der Halle). In der LKW-Halle, die mit 10 Abstellplätzen genutzt werden kann, sind ferner eine LKW-Werkstatt für Kleinstreparaturen (keine Karosserie- und Spenglerarbeiten, Lackierarbeiten, Spritzlackier- und Sandstrahlarbeiten), die Waschanlage und Sozialräume untergebracht. Eine Nutzung der LKW-Halle als Lagerhalle ist nicht mehr Gegenstand der Vorhabenplanung.

Die für den erweiterten Fuhrbetrieb beantragte Baugenehmigung vom 21.12.2015 wurde am 26.06.2023 erteilt, dann aber anlässlich der verwaltungsgerichtlichen Verhandlung am 09.04.2025 wieder vom Landratsamt Ebersberg zurückgenommen.

Am 18.06.2025 wurde die Baugenehmigung für einen reduzierten Betriebsumfang (Übergangsbetrieb; nicht wesentliche störender Gewerbebetrieb) beantragt und am 23.04.2026 erteilt.

Um für den Betrieb des Fuhrunternehmens entsprechend der ursprünglichen Baugenehmigung 2023 und damit eines „erheblich störender Gewerbebetrieb“ die Zulassungsvoraussetzungen zu schaffen, wurde auf Antrag die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Hinsichtlich der Betriebsart ist das beantragte Fuhrunternehmen als „erheblich störender Gewerbebetrieb“ einzuordnen, der bisher im dortigen Gebietstyp (einem faktischen Dorfgebiet (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m § 5 BauNVO) nicht zulässig ist. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann damit unter Änderung der Gebietsart deshalb die Zulassungsvoraussetzungen für diesen erweiterten Fuhrbetriebes geschaffen werden (§ 30 Abs. 2 BauGB).

- (2) Gegenstand des Vertrags ist die Durchführung des beabsichtigten Vorhabens, wie es sich aus dem vom Vorhabenträger nach Abstimmung mit der Stadt vorgelegten Vorhabenplanes (Anlage 2, 2a) ergibt. Das Vorhaben ist in Ziff. 4 des Vertrages sowie in der Anlage 5 beschrieben.
- (3) Das Vertragsgebiet umfasst das Gebiet des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fuhrunternehmen Fuchs Nettelkofen“. Es ist in der Anlage 1 schwarz umrandet dargestellt.

2. Bestandteile des Vertrages

- (1) Bestandteile des Vertrages sind
 - (a) Lageplan im Maßstab 1:1000 – Vertragsgebiet

- Anlage 1 -
 - (b) Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekturbüros Baumann & Freunde in der Fassung vom 13.07.2026 mit Betriebsbeschreibung vom 28.07.2026

- Anlage 2 und 2a –
 - (c) Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fuhrunternehmen Fuchs Nettelkofen“ in der Fassung der Beschlussfassung vom 28.07.2026.

- Anlage 3 –

- (d) Festsetzungen durch Text und Planzeichen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Führunternehmen Fuchs Nettelkofen“ in der Fassung vom 28.07.2026)

- Anlage 4 –

- (e) Begründung vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Führunternehmen Fuchs Nettelkofen“ in der Fassung der Beschlussfassung vom 28.07.2026.

- Anlage 5 –

- (2) Zwischen den Vertragsteilen besteht Einigkeit darüber, dass an die Stelle der hier in Bezug genommenen Anlagen 3 bis 5 der nach Abschluss des planungsrechtlichen Verfahrens rechtsverbindlich werdende Bebauungsplan und bis dorthin die jeweils gebilligten Bebauungsplanentwürfe treten.
- (3) Für den Fall, dass der rechtsverbindlich werdende Bebauungsplan Festsetzungen enthält, die von dem als Grundlage der vertraglichen Vereinbarung in Bezug genommenen Entwurf wesentlich abweichen und dies dazu führt, dass einem Vertragsteil das Festhalten an der vertraglichen Regelung wegen der hiermit verbundenen wirtschaftlichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Gesamtumstände nicht zumutbar ist, so kann diese Vertragspartei, der auch die Darlegung und der Nachweis der behauptete Unzumutbarkeit begründenden Sachverhalte und Umstände obliegt, die Anpassung des Vertragsinhaltes auf zumutbare Regelungen verlangen. Art. 60 BayVwVfG bleibt unberührt.

Teil II

Bauleitplanung

3. Kommunale Bauleitplanung

Klargestellt wird, dass die Stadt durch diesen Vertrag keinerlei Verpflichtungen zur Aufstellung einer bestimmten Planung eingeht und keinerlei Garantie dafür übernimmt, dass bei Aufnahme einer entsprechenden Planung das dargestellte Ergebnis erzielt wird. Die Abwägungsfreiheit der Stadt nach § 1 Abs. 7 BauGB bleibt durch diese Vereinbarung unberührt. Die Bauleitplanung wird somit nicht zum Gegenstand vertraglicher Verpflichtungen gemacht (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Teil III

Vorhaben

4. Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben umfasst

- (a) ein Fuhrunternehmen / Speditionsbetrieb mit max. 19 LKW
- (b) LKW-Stellplätze im Freien (4 nördlich der LKW-Halle, 6 östlich der LKW-Halle, LKW-Abstellfläche südlich der LKW-Halle)
- (c) LKW-Halle mit
 - 10 LKW-Stellplätzen,
 - Werkstatt für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten an betriebseigenen Fahrzeugen,
 - Waschhalle und Betriebstankstelle ausschließlich für die betriebseigenen Fahrzeuge
 - Sozialräume für die Beschäftigten (keine Wohnnutzung)
- (d) Betriebsgebäude mit Büroräumen und einer ausschließlich dem Betrieb zugeordneten Betriebsleiterwohnung.

wie im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2) im Einzelnen dargestellt und in der Betriebsbeschreibung (Anlage 2a) genau beschrieben.

5. Durchführungsverpflichtung, sonstige Verpflichtungen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des in Ziffer 4 beschriebenen Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages und unter Einhaltung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans samt Begründung auf eigene Kosten und im eigenen Namen. Er erklärt, tatsächlich und rechtlich zur Durchführung des Vorhabens in der Lage zu sein.
- (2) Das in Ziffer 4 beschriebene Vorhaben und die Erschließung sind bereits vorhanden. Eine Durchführungsfrist für die Herstellung entfällt insoweit.
- (3) Der Vorhabensträger verpflichtet sich, folgende bauliche / organisatorische Maßnahmen durchzuführen.

b) Überwachungsmaßnahmen Fahrbetrieb:

Die betriebseigenen Lkw sind mit einem Telematik-System auszustatten, die alle Fahrbewegungen manipulationssicher dokumentieren. Die Startzeit jedes Lkw (Motor anlassen), der Zeitpunkt, wann sich die Lkw in Bewegung setzen, und die Fahrspur auf dem Betriebsgelände sind dabei lückenlos zu erfassen. Nicht betriebseigene LKW ohne Telematik-System dürfen während der Nachtzeit auf dem Betriebsgrundstück nicht genutzt werden.

c) Video-Überwachung Werkstatt

Für die Überwachung der Betriebsbeschränkungen des Werkstattbetriebes (Betriebszeiten, Geschlossenhalten der Tore) ist ein geeignetes System (z.B. Videokamera mit Zeitangabe) zu errichten und zu betreiben.

d) Zufahrt Nord:

Der gesamte Zu- und Abfahrtsverkehr (LKW- und PKW-Verkehr) auf die öffentliche Gemeindestraße „Pöttinger Weg“ (Fl.Nr. 188) darf in der Nachtzeit (22:00 Uhr – 06:00 Uhr) ausschließlich über den im Bebauungsplan festgesetzten Zufahrtsbereich (Westliche Zufahrt) erfolgen. Zur Sicherstellung des nächtlichen Benutzungsverbots außerhalb des festgesetzten Zufahrtsbereiches ist eine zeitgesteuerte Schranke zu errichten und in Betrieb zu halten, die von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr geschlossen werden muss. Diese Zufahrtsbeschränkung gilt (aufschiebende Bedingung) ab dem Tag der Nutzungsaufnahme einer Bebauung auf der Fl.Nr. 29/2 mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989).

e) Zufahrt Süd und Zufahrt Ost

Die Benutzung der Zufahrten im Osten und im Süden ist in der Nachtzeit nicht zulässig. Zur Sicherstellung des nächtlichen Benutzungsverbots ist eine zeitgesteuerte Schranke zu errichten und in Betrieb zu halten, die von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr geschlossen werden muss.

An der Zufahrt Ost sind die Kurvenausrundungen so auszuweiten, dass das Ein- oder Ausfahren mit LKW ohne Benutzung der Gegenfahrbahn auf der EBE 8 möglich ist. Hierfür ist ein entsprechender Freiflächenplan vorzulegen, der mit der staatlichen Straßenbauverwaltung abzustimmen ist. Bis zur Kurvenaufweitung ist eine Ausfahrt nach Süden oder eine Einfahrt von Norden über diese östliche Zufahrt nicht zulässig.

e) Die Parkplätze und Fahrwege sind mit lärmarmen Belag (z.B Asphalt) zu befestigen und zu erhalten.

- f) Die Betriebstankstelle ist technisch so auszurüsten, dass ein Tanken in der Nachtzeit nicht möglich ist (z. B. durch zeitgesteuerte Tankpumpe).
- g) Folgende Werkstattarbeiten sind nicht erlaubt: Karosserie-, Spengler- und Lackierarbeiten, Sandstrahlarbeiten, Probeläufe von Motoren und Abgasuntersuchungen. Reifenmontagearbeiten sind nur dann erlaubt, wenn sie mit elektrischen Schlagschrauber durchgeführt werden.
- c) Die Benutzung der Werkstatt, der Waschanlage und der Tankstelle durch betriebsfremde Fahrzeuge ist zu unterlassen.
- d) Die Funktionstüchtigkeit, Dimensionierung und Reinigungsleistung der vorhandenen Entwässerungsanlagen (Niederschlagswasserbeseitigung gemäß der wasserrechtliche Erlaubnis vom 30.08.1999 (Az.: 44/641-9 Grafting 44) für die dosierte Einleitung in den Seeoner Bach bei vorgelagerten Sicker- und Reinigungsanlagen) sind vom Betreiber im Rahmen der Selbstüberwachung zu überprüfen und gegenüber der Stadt Grafting b.M. nachzuweisen. Festgestellte Mängel sind zu beseitigen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung dieser Maßnahmen bis spätestens 3 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

Die Aufzeichnungen nach lit b) und c) sind jeweils 12 Monate nach der Erfassung aufzubewahren. Auf Anforderung der Stadt sind die Aufzeichnungen unverzüglich vorzulegen (auch den Bauaufsichtsbehörden) oder ist zum Telematik-System ein direkter Zugang einzurichten

- (4) Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich und auch die Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits vorhanden. Die Herstellungsbeiträge für den bereits bestehenden Fuhrbetrieb, wie er Gegenstand des Vorhabenplanes bzw. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, wurden von der Stadt nach den Beitrags- und Gebührensatzungen zur Entwässerungssatzung bzw. zur Wasserabgabesatzung bereits erhoben (Herstellungsbeitragsbescheide vom 05.10.2011).
- (5) Etwaige zur Errichtung des Vorhabens erforderliche Genehmigungen sind vom Vorhabenträger rechtzeitig vor Beginn von Arbeiten auf eigene Kosten einzuholen.

Teil IV

6. Kostentragung, Haftung

Der Vorhabenträger trägt die der Stadt aus Anlass der Vorbereitung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens entstandenen und noch entstehenden Kosten einschließlich Nebenkosten und der anfallenden Umsatzsteuer, soweit diese im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB für das geplante Vorhaben im Vertragsgebiet erforderlich sind. Hierunter fallen insbesondere

- (a) alle Kosten für die Erstellung der städtebaulichen Pläne (ggf. Berichtigung des Flächennutzungsplans gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, vorhabenbezogener Bebauungsplan), einschließlich aller Aufwendungen aus Anlass der Begleitung der Stadt im Planaufstellungsverfahren durch Planungsbüros;
- (b) die Kosten für etwa erforderliche Immissionsschutzgutachten;
- (c) die Kosten einer etwaigen Landschafts- und Freiflächenplanung;
- (d) die Kosten für etwaige weitere, von den Trägern öffentlicher Belange geforderte oder nach Beurteilung der Stadt notwendige Gutachten.
- (e) die Kosten einer Rechtsberatung

7. Haftungsausschluss, Entschädigung

- (1) Eine Haftung der Stadt für Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Führunternehmen Fuchs Nettelkofen“ tätigt, ist – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Nichtigkeit der Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Führunternehmen Fuchs Nettelkofen“ gerichtlich festgestellt werden sollte.
- (3) Auf Entschädigungsansprüche gemäß §§ 39 ff. BauGB wird von den Vorhabenträger verzichtet.
- (4) Für die verkehrsgerechte Abwicklung des Zufahrtsverkehrs des Führunternehmens über den „Pöttinger Weg“ im Norden des Betriebsgrundstücks wurde im Bereich des Vorhabens die Straßenfläche um 4,30 m auf den Grundstücken Fl.Nr. 5 und 4 der

Gemarkung Nettelkofen verbreitert. Die Grundstückseigentümer (Vorhabenträger) haben der Widmung mit Erklärung vom 21.01.2021 zugestimmt. Der Pöttinger Weg wurde dann mit Verfügung vom 12.10.2021 zur Ortsstraße aufgestuft. Die Grundstückseigentümer erklären wiederholend die Zustimmung zur Widmung für diese Verkehrsflächen auf Fl.Nr. 4 und 5 der Gemarkung Nettelkofen für die Straßenklasse der Ortsstraße. Gleichzeitig erklären Sie hinsichtlich des für Ortsstraßen bestehenden Übernahmeanspruch nach Art. 13 BayStrWG, dass die für die Straße in Anspruch genommenen Flächen entschädigungslos übertragen werden.

Teil V

Schlussbestimmungen

8. Rechtsnachfolger, Haftungsübernahme

- (1) Der Vorhabenträger kann seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die Stadt auf einen Dritten übertragen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag von ihm übernommenen Pflichten und Bindungen seinen jeweiligen Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Die Übernahme der Verpflichtung des Rechtsnachfolgers ist der Stadt gegenüber schriftlich nachzuweisen.
- (3) Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung der in diesem Vertrag jeweils übernommenen Pflichten und Bindungen neben seinen jeweiligen Rechtsnachfolgern fort, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

9. Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Änderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen, soweit das Gesetz nicht notarielle Form vorschreibt, der Schriftform. Das gilt auch für die Änderung dieser Bestimmung.
- (2) Falls die Satzung in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO für unwirksam erklärt oder eine nach Maßgabe der Satzung erteilte Baugenehmigung aufgehoben werden sollte, werden die Vertragsparteien im Rahmen des rechtlich Zulässigen und

Möglichen alles versuchen, um den Vertragszweck zu erreichen. Der Vertrag ist in diesem Fall, soweit dies rechtlich zulässig und den Parteien zumutbar ist, anzupassen.

- (3) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages – gleich aus welchem Grund – nichtig, unwirksam und/oder undurchführbar sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen sind so auszulegen, umzudeuten oder zu ersetzen, dass der angestrebte wirtschaftliche Erfolg möglichst gleichkommend verwirklicht wird. Die Beteiligten verpflichten sich, die nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen durch rechtlich einwandfreie Regelungen zu ersetzen sowie alles nach Treu und Glauben Zumutbare zu tun, um die Wirksamkeit des heutigen Vertragsverhältnisses zu sichern und seine Durchführung zu ermöglichen.

11. Wirksamwerden

- (1) Dieser Vertrag steht unter dem Vorbehalt eines zustimmenden Beschlusses des Bau- und Werkausschuss (beschließender Ausschuss) der Stadt Grafig. Dieser Beschluss über den Durchführungsvertrag hat vor dem Satzungsbeschluss zu erfolgen (§ 12 Abs. 1 BauGB).
- (2) In Ziffer 5 steht der Durchführungsvertrag unter der aufschiebenden Bedingung (§ 158 Abs. 1 BGB), dass der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Führunternehmen Fuchs Nettelkofen“ ortsüblich bekannt gemacht ist (§ 10 Abs. 3 S. 1 BauGB) oder dem Vorhabenträger eine baurechtliche Genehmigung erteilt ist. Im Übrigen wird der Vertrag sofort wirksam.

Grafig, den _____

Grafig, den _____

Stadt Grafig
Christian Bauer
1. Bürgermeister

Monika Fuchs
Vorhabenträger

Ignaz Fuchs
Vorhabenträger

gem. Beschluss des zuständigen Bau- und Werkausschuss vom

(vor dem Satzungsbeschluss)

