

Gemeinde:

Stadt Grafring b.M.

Lkr. Ebersberg



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fuhrunternehmen Fuchs Nettelkofen“

für die Grundstücke Fl.Nrn. 4, 5, 4/2, 4/3/T, 4/4, 4/6, 5/3, 177/4, 188/T, 255/37/T, 225/38, 225/1, 225/18, 225/19, 225/13/T, 225/29, 225/16, der Gemarkung Nettelkofen.

Planfassung:

27.01.2026,
28.07.2026

Planfertiger:

baumann&freunde:architekten
Falkenberg 24, 85665 Moosach
T 08091/56 98 0

Begründung

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Inhalt

A. Grundlagen / Anlass:	3
B. Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Verfahren	4
1. Verfahrensentscheidung:	4
2. Beschleunigtes Verfahren:	4
3. Geltungsbereich	5
C. Planungsrechtliche Situation	5
1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung:	5
2. Flächennutzungsplan	6
D. Ortsplanerische Grundlagen	7
1. Lage, Grundstücksverhältnisse	7
2. Gebietscharakter	8
3. Denkmäler	9
4. Altlasten	9
E. Planungsziel, Planungsinhalt	9
1. Art der baulichen Nutzung:	9
2. Immissionsschutz:	10
3. Maß der Nutzung	14
4. Baugrenze	15
5. Verkehrsflächen, Zufahrten	15
6. Grünordnung:	16
7. Bauliche Gestaltung, Solarpflicht:	16
8. Einfriedungen	16
9. Werbeanlagen:	16
F. Erschließung	16
1. Entwässerung , Wasserversorgung,	16
2. Löschwasser / Brandschutz:	17
3. Verkehrserschließung:	17
G. Durchführungsvertrag:	17

A. Grundlagen / Anlass:

Das Fuhrunternehmen Fuchs in Nettelkofen wurde am 30.09.1996 genehmigt für einen LKW-Abstellhalle mit 8 LKW, ohne Außenstellplätze und ohne Nachtbetrieb. In den Folgejahren wurde der Betrieb über den genehmigten Umfang hinaus erweitert auf dann 18 LKW. Betriebsflächen wurden für die zusätzlichen LKW als Abstellplätze genutzt und der Betrieb auch branchenüblich auf die Nachtzeit ausgeweitet.

Die nachträgliche Baugenehmigung (Nachgenehmigung für die ungenehmigte Erweiterung des Fuhrunternehmens von 8 auf 18 LKW mit Außenstellplätzen und Nachtbetrieb) wurde am 21.12.2015 beantragt und vom Landratsamt Ebersberg am 26.06.2023 unter vielfältigen Nebenbestimmungen erteilt. Gegen die Baugenehmigung wurde eine nachbarliche Anfechtungsklage erhoben. Anlässlich der mündlichen Verhandlung durch das Verwaltungsgericht München am 09.04.2025 hat das Landratsamt Ebersberg die Rücknahme der Baugenehmigung erklärt (Art. 48 BayVwVfG), nachdem das Verwaltungsgericht in einer (vorläufigen) Einschätzung die Baugenehmigung als rechtswidrig beurteilt hat.

Anders als in der Baugenehmigung unterstellt, entspricht die Eigenart der näheren Umgebung nach Ansicht des Verwaltungsgerichts einem **Dorfgebiet**. Damit beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht nach § 34 Abs. 1 BauGB (Einfügungsgebot), sondern nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO. Aufgrund des Betriebsumfangs, der durch die Betriebsbeschreibung der Schalltechnischen Untersuchung vom 20.01.2025, Bericht Nr. 4636/B9/plu bestimmt ist, handelt es sich bei dem beantragten Fuhrunternehmen um einen erheblich störenden Gewerbebetrieb, der gemäß § 5 BauNVO in einem Dorfgebiet nicht zulässig ist.

Es bestanden seitens des Verwaltungsgerichts keine Bedenken hinsichtlich des Gebots der Rücksichtnahme, also der konkreten Lärmbeeinträchtigungen in der Nachbarschaft. Das Emissionsverhalten wurde aufgrund der nicht zu beanstandenden schalltechnischen Nachweise über die Einhaltung der (teilweise reduzierten) Immissionsrichtwerte der TA-Lärm als unkritisch angesehen. Es ist also nicht die Lärmbelastung (Umgebungsverträglichkeit), sondern die fehlende Gebietsverträglichkeit, die der Zulässigkeit des Vorhabens entgegensteht.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

In der Folge dieser Entscheidungen wurde am 16.04.2025 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Fuhrunternehmen Fuchs Nettelkofen beantragt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die baurechtlichen Zulassungsvoraussetzungen für denjenigen Betriebsumfang geschaffen werden, wie er am 26.03.2023 genehmigt war. Damit soll die Gebietsart, vorhabenbezogen allein für diesen konkreten Betrieb, geändert und damit das bisherige Genehmigungshindernis beseitigt werden.

Baugenehmigungsverfahren (Übergangslösung):

Aufgrund der Rücknahme der Baugenehmigung vom 26.03.2023 war über den Bauantrag 2015 unter Würdigung der vorläufigen Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts erneut zu entscheiden. Dafür wurde vom Fuhrunternehmen ein Änderungsantrag mit einem (gegenüber dem Erstantrag) reduzierten Betriebsablauf (Interimsbetrieb) vorgelegt. Damit soll bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens zumindest ein auf das Notwendigste reduzierter Betrieb fortgeführt werden können.

Die Baugenehmigung zu diesem geänderten Bauantrag wurde am 23.04.2026 erteilt. Der reduzierte Betrieb wurde antragsgemäß als nicht erheblich störender Gewerbebetrieb eingeordnet und ist somit gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO im Dorfgebiet allgemein zulässig. Gegen diese Baugenehmigung wurde erneut Anfechtungsklage erhoben.

Mit dem gegenständlichen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan sollen also die Zulassungsvoraussetzungen geschaffen werden, um das Fuhrunternehmen in dem für seine Existenz notwendige Betriebsumfang entsprechend der Baugenehmigung vom 26.06.2023 fortführen zu können. Der reduzierte Betriebsumfang (Baugenehmigung vom 23.04.2026) stellt nur eine Übergangslösung (Notbetrieb) bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes dar.

Auf der Grundlage des abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 26.04.2025, zuletzt geändert am 13.07.2026 / 28.07.2026, wird das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

B. Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Verfahren

1. Verfahrensentscheidung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt mit dem Ziel, das Fuhrunternehmen im Umfang eines erheblich störenden Gewerbebetriebes im bisherigen Dorfgebiet zuzulassen.

Die Stadt Grafing betrachtet die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als die ortsplanerische Vorzugslösung.

Mit der Aufstellung eines allgemeinen Bebauungsplanes („Angebotsbebauungsplan“) wäre das Planungsziel zwar gleichermaßen möglich. Aufgrund des dann maßgeblichen Typenzwangs wäre dafür aber ein Gewerbegebiet festzusetzen, womit aber grundsätzlich auch andere (erheblich störenden) Gewerbebetriebe zulässig wären. Dagegen erlaubt der vorhabenbezogene Bebauungsplan nur den konkreten Betrieb, das „Fuhrunternehmen Fuchs“.

Allein dieser schon vorhandene und in seiner städtebaulichen Auswirkung schon bekannte Betrieb (Fuhrunternehmen) wird von der Stadt in der dörflichen Umgebung als ortsverträglich angesehen, nicht aber auch jeder andere wesentlich störende Gewerbebetrieb. Hinzu kommt mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Vorteil, dass dort keine Bindung an die Festsetzungen nach § 9 BauGB besteht. Damit ist es möglich, durch Beschränkungen des Betriebsablaufes, den Betriebszeiten und zur Lärmbegrenzung maßgeschneiderte Regelungen für die Umgebungsverträglichkeit zu treffen.

Der Anwendung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes steht nicht entgegen, dass es sich um eine bereits vorhandene Bebauung bzw. um ein bereits verwirklichtes Vorhaben handelt (Busse/Grziwotz, VEP 3. Aufl., Rn 55; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil v. 30.08.2001).

Ebenso steht der Anwendung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht entgegen, dass das Baugebiet bereits vollständig erschlossen ist. Auch wenn begrifflich von einem Vorhaben- und Erschließungsplan als Zulässigkeitsvoraussetzung die Rede ist, sind Erschließungsmaßnahme keine gesetzliche Anwendungsvoraussetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VGH BW 25.11.1996)

2. Beschleunigtes Verfahren:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (zur Anwendbarkeit auch für den vorhabengezogenen Bebauungsplan, vgl. BayVGH 14.09.2011).

Überplant wird das innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Nettelkofen liegende Betriebsgelände. Der Bebauungsplan dient der Fortentwicklung bereits bestehender Betriebsflächen (hier bezogen auf den 1996 genehmigten Betrieb mit 8 LKW) zur Betriebserweiterung (bezogen auf den 2015 beantragten erweiterten Betrieb). Der Bebauungsplan dient also der Erweiterung des dortigen Fuhrunternehmens auf vorhandener Betriebsfläche und damit der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.

Die Flächenobergrenze des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (< 20.000 m² Grundfläche, § 19 BauNVO) wird mit einer zulässigen Grundfläche von 2.860 m² eingehalten.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammengefassten Erklärung abgesehen; § 4c BauGB (Umweltmonitoring) ist nicht anzuwenden.

Mit Sicherung des bestehenden Betriebsstandorts und der Nutzungserweiterung wird die Grundlage für die Fortführung des Fuhrunternehmens geschaffen; eine ansonsten zu erwartende Betriebsaufgabe kann damit vermieden werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB soll diese Sicherung von Arbeitsplätzen in der der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Bebauungszusammenhangs und der bereits bestehenden Bebaubarkeit der Bauflächen entfällt damit die Pflicht für den naturschutzrechtlichen Ausgleich.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom 16.09.2026, zuletzt geändert mit dem VEP vom 13.07.2026.

Über die Grenzen des VEP hinaus werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB die angrenzenden Verkehrsflächen der Kreisstraße EBE 8 in den Geltungsbereich einbezogen, die für die planmäßige Erschließung des Speditionsbetriebes unabdingbar sind (örtliche Verkehrsflächen gemäß § 30 Abs. 1 BauGB).

Ebenfalls aus sachbezogenen Gründen wird die Grünfläche im Norden (Uferbereich zwischen Gemeindestraße und „Seeoner Bach“ einbezogen, um diese Fläche zur landschaftlichen Einbindung (vgl. Flächennutzungsplan) zu erhalten. Eine bauliche Nutzung (etwa als Stellfläche, Fahrfläche) gilt es auszuschließen.

Im Geltungsbereich liegt auch das ca. 1.000 m² große Grundstück Fl.Nr. 4/4, über das im Norden die (östliche) Betriebszufahrt führt. Es gilt sicherzustellen, dass dieser Teil des Betriebsgeländes weiterhin als Grünfläche genutzt wird und nicht umgenutzt wird, etwa für Betriebszwecke oder sonstige gewerbliche Zwecke. Gleichmaßen wäre die Restfläche ansonsten auch gemäß § 34 BauGB für Wohnbauzwecke rechtlich nutzbar, was wiederum im Hinblick auf die Immissionen aus dem Fuhrunternehmen auszuschließen ist und damit den sachbezogenen Grund für den erweiterten Geltungsbereich schafft.

Einbezogen wird auch das Grundstück Fl.Nr. 4/2 und 4/6 der Stadt Grafing b.M., das vormalige Feuerwehrgerätehaus. Dieses Gebäude wird als Lagerraum der Feuerwehr weiterhin verwendet, ist aber über diesen „Bestandschutz“ hinaus künftig nicht mehr baulich nutzbar. Von einer Festsetzung als Baufläche wurde aus diesem Grunde abgesehen. Auch hier erfolgt die Einbeziehung aus sachbezogenen Gründen, um sowohl eine gewerbliche Nutzung als auch eine schutzwürdige Nachfolgenutzung (etwa für Aufenthaltsräume) auszuschließen.

C. Planungsrechtliche Situation

1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung:

Die Stadt Grafing hat zentralörtliche Funktion als Mittelzentrum. Im Regionalplan ist das Planungsgebiet dargestellt als Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Schutz-, Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete reichen bis an den Siedlungsbereich von Nettelkofen heran, liegen aber außerhalb des Plangebietes.

Die verbindlichen Ziele der Raumordnung werden beachtet, insbesondere die Entwicklung eines städtebaulich integrierten Gewerbestandortes zur Standortsicherung des Fuhrunternehmens. Mit der Fortentwicklung auf dem gewachsenen Standort wird mittelbar auch eine weitere Zersiedelung der Landschaft verhindert, wie sie mit einer Umsiedlung des Betriebes und der Ausweisung eines neuen Standortes ansonsten entstehen würde.

2. Flächennutzungsplan

a) Entwicklungsgeschichte und Darstellungsinhalt:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Grafing aus dem Jahr 1986 stellte den Teilbereich Nettelkofen noch als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Da die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan nur für bauplanungsrechtlich relevante Siedlungsflächen (Ortsteileile i.S.d. § 34 BauGB) beschränkt war, Nettelkofen aber aufgrund seiner damaligen Größe und der fehlenden Siedlungsstruktur noch als Siedlungssplitter beurteilt wurde (Außenbereich), wurde von einer Darstellung als Baufläche (§ 1 Abs. 1, 2 BauNVO) zum damaligen Zeitpunkt abgesehen.

Damals (1986) bestand das Fuhrunternehmen Fuchs aus wenigen LKWs, die überwiegend im Nahverkehr (Milchsammlung, Baustofflieferung usw.) eingesetzt wurden. Um die Entwicklung als Speditionsbetrieb mit der 1996 geplanten LKW-Abstellhalle zu erreichen, wurde der Flächennutzungsplan aus diesem Grunde geändert (7. Änderung). In diesem Zusammenhang wurde der bebaute Bereich von Nettelkofen und die zur Errichtung des Fuhrunternehmens Fuchs (LKW-Halle, Hofflächen) geplanten Bereiche als Bauflächen (Dorfgebiet) dargestellt. Auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes wurde dann das Fuhrunternehmen gem. § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt, also als Außenbereichsvorhaben. Erst mit der Realisierung des Fuhrunternehmens erreichte Nettelkofen dann die Ortsteileigenschaft im Sinne d. § 34 BauGB.



Bild: 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, Planzeichnung

Der baulichen Entwicklung von Nettelkofen zum (faktischen) Dorfgebiet lag also der ausdrückliche planerische Wille zu Grunde, dort den Standort des Fuhrunternehmens Fuchs zu sichern. Das Fuhrunternehmen war damit gewachsener und planerisch gewollter Bestandteil des mit diesem Betrieb erst entstandenen Dorfgebietes Nettelkofen.

b) Entwicklungsgebot

§ 8 Abs. 2 BauGB verlangt, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Das Entwicklungsgebot fordert keine exakte räumliche oder qualitative Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan, sondern stellt auf eine konkretisierende Fortschreibung der im Flächennutzungsplan ausgedrückten Grundkonzeption ab. Diesen Anforderungen entspricht der Bebauungsplan.

Räumlich ergeben sich zwar Überschreitungen mit den im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen. Diese Grünflächen erstrecken sich auf den Uferbereich des Seeoner Baches mit seiner ausgeprägten Begleitbepflanzung, der in dieser Funktion und zur landschaftsgerechten Ortsrandausbildung aber auch künftig erhalten bleibt. Diese Grünfläche ist im Flächennutzungsplan als Hausgarten dargestellt, da sie sich auch auf die Flächen südlich der Gemeindestraße (die Straße liegt ebenfalls innerhalb der Grünflächen-Darstellung) erstrecken. Schon mit der Baugenehmigung 1996 für das Fuhrunternehmen wurde die südlich der Gemeindestraße liegende Fläche für die bauliche Nutzung (Fahrfläche) des Fuhrbetriebes genehmigt und seither auch baulich genutzt. Für diesen Teilbereich hat die Grünflächendarstellung des Flächennutzungsplan seine Funktion verloren.

Ungeachtet dessen liegen diese geringen räumlichen Abweichungen nur im Randbereich der jeweiligen Flächendarstellungen. Vor allem erfolgt die Überschneidung fast ausschließlich im Bereich von (in zulässiger Weise schon errichteten) Fahr- und Stellflächen.

Auch qualitativ bleibt das Entwicklungsgebot beachtet. Allein schon der Umstand, dass die festgesetzte Nutzungsart „Fuhrunternehmen“ in der Bandbreite als „nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb“ als auch als „erheblich belästigender Gewerbebetrieb“ auftreten, schließt hier einen Widerspruch zur Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes mit der dortigen Darstellung als Dorfgebiet aus. Das bestätigt auch die Festsetzung zum Immissionsverhalten auf die für ein Dorfgebiet geltenden Immissionsgrenzwerte. Es handelt sich damit um eine mit dem Dorfgebiet artverwandte Nutzung.

Die Abweichungen liegen damit qualitativ und räumlich innerhalb der Bandbreite des zulässigen Konkretisierungsrahmens.

Einer Abweichung vom Entwicklungsgebot gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bedarf es nicht.

D. Ortsplanerische Grundlagen

1. Lage, Grundstücksverhältnisse

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erfasst das Betriebsgelände des Fuhrunternehmens Fuchs und die angrenzenden Verkehrsflächen. Räumliche Erweiterungen des Betriebsgeländes oder zusätzliche bauliche Anlagen sind nicht Planungsgegenstand. Die Erweiterung betrifft den Betriebsumfangs auf 19 LKW mit LKW-Außenstellplätzen (auf bereits befestigten Flächen) und die Erweiterung der Betriebszeiten (Nachtbetrieb).

Der Standort liegt für die Nutzung als Fuhrunternehmen verkehrlich günstig. Die Bundesstraße B 304 als überregionaler Verkehrsweg ist über die EBE 8 auf freier Strecke (ohne Ortsdurchfahrten) in einer Entfernung von 1,5 km zu erreichen. Das Betriebsgelände liegt am nördlichen Ortsrand von Nettelkofen und wird direkt durch die Kreisstraße EBE 8 erschlossen. Es bestehen 3 Zufahrtsmöglichkeiten vom Betriebsgelände zur Kreisstraße. Anzumerken ist, dass nach

Entscheidung des Bayerischen Staatsministeriums für Bauen und Verkehr die EBE 8 mit Wirkung vom 01.01.2027 zur Staatsstraße (St 2089) aufgestuft wird.

Im Norden des Betriebsgeländes verläuft die Gemeindestraße „Pöttinger Weg“ und angrenzend dann der Seeoner Bach (Gewässer 3. Ordnung). Überschwemmungsgebiete sind nicht festgesetzt und es sind auch historisch noch keine Hochwasserereignisse im Planbereich (Baufläche) aufgetreten.

Im näheren Umfeld befinden sich ausschließlich landwirtschaftliche Hofstellen und betriebliche und sonstige Wohnungen. Der Wirtschaftsteil der westlich benachbarten Hofstelle (Fl.Nr. 7 der Gemarkung Nettelkofen) wurde nach Aufgabe der Viehhaltung umgenutzt für eine Schreinerei und eine Lagerfläche (Baugenehmigung vom 16.03.1998). In den Gewerberäumen der Schreinerei wurde dann später die örtliche Feuerwehr untergebracht (Baugenehmigung 06.02.2012). Der gewerbliche Lagerraum ist als Teppichlager (100 m²) genehmigt.

Die Lagernutzung erfolgt durch wechselnde Mieter, wobei es sich aber (im Rahmen der Variationsbreiten der Baugenehmigung) stets nur um ein Materiallager handelt. Der Lagerverkehr erfolgt mit max. 1 Fahrbewegung in der Tagzeit. Die Lagergüter werden vom Fahrzeug per Hand in das Lager verbracht. Staplerverkehr findet also ebenfalls nicht statt. Ein relevanter Lärmeintrag (Zusatzbelastung) aus dem gewerblichen Lager besteht für die maßgeblichen Immissionsorte des Fuhrunternehmens nicht.

2. Gebietscharakter

Die Eigenart der näheren Umgebung wurde vom Landratsamt Ebersberg und der Stadt Grafing b.M. ursprünglich als Gemengelage beurteilt. Einer Einordnung als faktisches Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) stand nach der dort vertretenen Rechtsmeinung die Existenz des 1996 genehmigten Fuhrunternehmens mit 8 LKW entgegen. Fuhrunternehmen dieser Größe wurden von der Rechtsprechung als erheblich störende Gewerbebetriebe eingeordnet und widersprechen damit dem Gebietscharakter eines Dorfgebiets. So hat das BVerwG mit Urteil vom 06.06.2019, 4C10.18, eine Spedition mit 8 LKW, Dieseltankstelle, Werkstatt und Freiflächen zur Fahrzeugreinigung mit Hochdruckreiniger – also einen fast identischen Betriebsumfang wie die Baugenehmigung vom 30.09.1996 für das Fuhrunternehmen Fuchs – als größeres Fuhrunternehmen bezeichnet und als wesentlich störenden Gewerbebetrieb in einem Dorfgebiet für unzulässig erklärt.

Das Verwaltungsgericht ist bei der Augenscheinnahme dagegen zur Auffassung gelangt, dass die Eigenart der näheren Umgebung weiterhin einem Dorfgebiet entspricht. Dabei ist offengeblieben, ob diese Anschauung darauf zurückzuführen ist

a) dass das 1996 genehmigte Fuhrunternehmen mit 8 LKW einer konkreten Einzelfallbeurteilung zu unterziehen ist (Abkehr von der Typenlehre) und dort als nicht erheblich störender Gewerbebetrieb angesehen wurde

oder

b) der vorhandene Betrieb mit 8 LKW zwar gebietsunverträglich ist (wesentlich störend), ihm aber aufgrund seiner Singularität keine Prägungswirkung hinsichtlich der Gebietsart zukommt.

Abgestellt auf die Rechtsanschauung des Verwaltungsgerichts München wird deshalb die näherer Umgebung als **faktisches Dorfgebiet** (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO) eingeordnet und künftig mit dem Bebauungsplan vorhabbezogen geändert für die (alleinige) Zulassung des Fuhrunternehmens als wesentlich störenden Gewerbebetrieb.

3. Denkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind laut Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Bau- und Bodendenkmäler verzeichnet. Denkmäler finden sich erst in der weiteren Umgebung:

- a) Südwestlich in einer Entfernung von 120 m befindet sich das Baudenkmal: D-1-75-122-43 Kapelle
- b) Östlich in einer Entfernung von 70 m befindet sich das Bodendenkmal: D-1-7937-0062 Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Da der Bebauungsplan keine baulichen Änderungen auslöst (Überplanung des Bestandbetriebes) und auch keine Erschließungsanlagen (ausgenommen eine geringfügig Kurvenaufweitung der östlichen Zufahrt) erforderlich werden, werden Bodeneingriffe (Bodendenkmäler) oder veränderten Auswirkungen auf Baudenkmäler nicht bewirkt.

4. Altlasten

Aufgrund der historischen Nutzung besteht kein Altlastenverdacht. Sollten Altlasten zu Tage treten, sind diese zu beproben und ordnungsgemäß zu entsorgen.

E. Planungsziel, Planungsinhalt

1. Art der baulichen Nutzung:

Planungsziel ist die Standortsicherung des Fuhrunternehmens Fuchs.

Mit dem geplanten Betriebsumfang von 19 LKW entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 13.07.2026 ist das bestehende Fuhrunternehmen als erheblich störender Gewerbebetrieb bisher im faktischen Dorfgebiet (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO) nicht zulässig. Mit dem Bebauungsplan wird dieses Zulassungshindernis ausgeräumt, in dem vorhabenbezogen der im Vorhabens- und Erschließungsplan bezeichnete Betrieb als zulässige Nutzung festgesetzt wird. Damit beurteilt sich das Vorhaben künftig nach § 30 Abs. 2 BauGB und ist dann zulässig.

Mit dem Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplan entfällt dann der bisherige und nachbarschützende Gebietsbewahrungsanspruch. Ein Anspruch auf Beibehaltung eines bestimmten Gebietstyps in Form eines „Gebietserhaltungsanspruches in der Bauleitplanung“ besteht dagegen nicht. Der Gebietserhaltungsanspruch sichert die Bewahrung einer festgesetzten (oder faktischen) Gebietsart im Rahmen der Vorhabenzulassung (§ 30, § 34 BauGB), schafft aber kein Verbot, den Gebietstyp durch Bebauungsplan zu ändern.

Der „Gebietsbewahrungs-“ oder „Gebietserhaltungsanspruch“ ist kein allgemeingültiger Rechtsgrundsatz. Er ist vielmehr eine Folge von durch Bauleitplanung erlassenen Baugebietsfestsetzungen beziehungsweise - wie hier - des Vorhandenseins eines „faktischen Baugebiets“. Er gibt den Eigentümern von Grundstücken innerhalb eines festgesetzten / faktischen Baugebiets (lt. BVerwG 04.11.2022 bei faktischen Baugebieten beschränkt auf die unmittelbaren Nachbarn) das Recht, sich gegen Vorhaben zur Wehr zu setzen, die der Gebietsart widersprechen. Der Anspruch ist auf die Abwehr eines Vorhabens gerichtet, aber keine Planungsabwehrrecht. Für die Frage, welche Art der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan mit Rücksicht auf eine im Umfeld bereits vorhandene Bebauung festgesetzt werden darf, spielt er also keine Rolle (vgl. BayVGH, U. v. 20.11.2007). Das gilt auch gleichermaßen bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der ungeachtet dessen, dass er sich auf ein bestimmtes Vorhaben bezieht, eine Planung und keine Vorhabenzulassung darstellt (VGH Mannheim, 26.05.2015).

Ein „Gebietserhaltungsanspruch“ oder ein sonstiger Rechtsanspruch auf Beibehaltung einer bestehenden Gebietsart gibt es also nicht. Es ist ein Ausfluss der gemeindlichen Planungshoheit, zur städtebaulichen Entwicklung auch eine bestehende (festgesetzt / faktische) Gebietsart ändern zu können, also ein Gebiet „umzustrukturieren“.

Die nachbarlichen Interessen bei der Änderung der Gebietsart werden insbesondere durch das Trennungsgebot (§ 50 BImSchG) geschützt und insoweit gewahrt. Im Übrigen sind die Interessen an der Beibehaltung einer vorhandenen Gebietsart abzuwägen mit dem Interesse an der Standortsicherung und Betriebsentwicklung des Fuhrunternehmens und werden demgegenüber zurückgestellt. Entsprechendes gilt hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Folgewirkungen, die zu keiner Verschlechterung führen.

- a) Der Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG) verlangt für die Bauleitplanung, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete vermieden werden. Das gilt aufgrund des hohen Wohnanteils hier auch im umliegenden Dorfgebiet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt maximal zulässige Immissionsrichtwerte von 45 dB(A) in der Nachtzeit und 57 dB(A) für die Tagzeit (ausgenommen Fl.Nr. 7/4 – dort: 60 dB(A)) fest, die an den umliegenden Immissionsorten einzuhalten sind. Damit werden in der Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (und die Orientierungswerte der DIN 18005) für Dorfgebiete eingehalten und der „Trennungsgrundsatz“ beachtet.

Auf die Festsetzung höherer Lärmbelastungspegel (z.B. im Übergangsbereich) wurde im Interesse des Schutzes der nachbarlichen Wohnruhe verzichtet, zumal die Immissionsrichtwerte vom Fuhrunternehmen mit den im Bebauungsplan bestimmten Anforderungen (Einschränkungen) auch ohne weitreichende Betriebsbeschränkungen eingehalten werden können.

- b) Ein Bebauungsplan ist auch daran zu messen, dass er verwirklicht werden kann bzw. keine nachbarlichen Abwehransprüche entgegenstehen. Nur ein umsetzbarer Bebauungsplan ist auch erforderlich (Planerforderlichkeit; § 1 Abs. 3 BauGB). Hier kommt der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm entscheidende Bedeutung zu. Durch das Schallgutachten vom 10.07.2026 wird insoweit der Nachweis über die Einhaltung der für ein Dorfgebiet maßgeblichen TA-Lärm-Richtwerte erbracht. Damit steht das Gebot der Rücksichtnahme einer späteren Baugenehmigung nicht entgegen.
- c) Auch ergeben sich durch den Bebauungsplan keine mittelbaren Verschlechterungen hinsichtlich der Schutzwürdigkeit der Nachbargrundstücke. Hier kann es offenbleiben, ob die jeweilige Umgebung möglicherweise als Gemengelage zu beurteilen ist oder als Dorfgebiet einzuordnen ist. Denn im Hinblick auf die zulässige Lärmbelastung dürfen auch in der Gemengelage (hier: Gewerbe / Dorfgebiet) die Immissionsrichtwerte für Dorfgebiete nicht überschritten werden (Nr. 6.7 TA-Lärm).

2. Immissionsschutz:

Maßgeblicher Bestandteil des ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplanes (26.04.2025) war das Schalltechnische Gutachten vom 20.01.2025 (Bericht Nr. 4636/B9/plu, Steger&Partner GmbH). Diese Schallgutachten ermittelt für das im Vorhaben- und Erschließungsplan bezeichnete Vorhaben die Lärmbelastung (Beurteilungspegel) an den umliegenden Immissionssorten und war auch gleichzeitig als Betriebsbeschreibung bestimmt.

Die schalltechnische Prüfung stellt dabei auf eine Maximalbetrachtung des Betriebes ab, um eine gesicherte Beurteilung der höchstmöglichen Immissionsbelastungen im Hinblick auf das Rücksichtnahmegebots (§ 15 BauNVO) sicherzustellen. Für die hier gebotene Worst-Case-Betrachtung werden Betriebsszenarien betrachtet, die weit über den Umfang hinausgehen,

wie sie für die Vorhabenbeschreibung (Vorhaben- und Erschließungsplan) notwendig und praxistauglich sind. Im Laufe des Bebauungsplanverfahren wurde es deshalb als geboten angesehen, eine vom Schallgutachten getrennte Betriebsbeschreibung vorzulegen. Die Betriebsbeschreibung ist künftig entsprechend ihrem normativen Zweck auf die allgemeine Beschreibung des Vorhabens und die wesentlichen Abläufen des Betriebes zu beschränken (Regelbetrieb).

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Zulässigkeit desjenigen Vorhabens bestimmt, dass durch den Vorhaben- und Erschließungsplan konkret beschrieben wird und das entsprechend diesem Inhalt dann auch umzusetzen ist (Durchführungsverpflichtung). Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bebauungsplan und der Durchführungsvertrag müssen aufeinander abgestimmt sein und dürfen sich nicht widersprechen.

Die erforderliche Konkretisierung des Vorhabens leistet vor allem der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Da sich zudem die Verpflichtung aus dem Durchführungsvertrag auf dieses konkrete Vorhaben bezieht, muss es im Vorhaben- und Erschließungsplan auch textlich (Betriebsbeschreibung) in einem Konkretisierungsgrad gefasst werden, der auch für die Erfüllung und Überwachung der Durchführungsverpflichtung tauglich ist. Das gilt vor allem für die lärmrelevanten Abläufe.

Um diesen Anforderungen für einen Gewerbebetrieb in praxistauglicher Weise zu genügen, ist ein allzu starrer planerischer Rahmen hinderlich. Eine gewisse Flexibilität und Variationsbreite ist hier erstrebenswert, um nicht schon bei kleinsten Veränderungen den Durchführungsvertrag oder sogar den Bebauungsplan anpassen zu müssen.

Anspruch ist es, dem im VEP festgelegten Vorhaben von vornherein eine gewisse Bandbreite für den Betriebsablauf einzuräumen. Hierzu wurde die geänderte Betriebsbeschreibung vom 28.07.2026 vorgelegt, die sich jetzt auf die wesentlichen Faktoren des Betriebes und der betrieblichen Abläufe (Regelbetrieb) beschränkt. Diese geänderte Betriebsbeschreibung vom 28.07.2026 und der geänderte Vorhaben- und Erschließungsplan vom 13.07.2026 wurden dann als künftige Grundlage für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmt.

Das Schallgutachten hat künftig die Aufgabe, im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren den Nachweis zu führen, dass – auch unter Betrachtung der widrigsten Bedingungen – das Gebot der Rücksichtnahme nicht verletzt wird (Einhaltung der TA-Lärm-Richtwerte). Damit wird gleichzeitig die Umsetzbarkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB) nachgewiesen.

Gleichzeitig war das Schallgutachten auch um die (nur im Bebauungsplanverfahren maßgebliche) Ermittlung der planbedingten Verkehrslärmzunahme außerhalb des Plangebietes ergänzt.

Maßgeblich für das Satzungsverfahren ist jetzt das geänderte Schallgutachten vom 10.07.2026 (Bericht Nr. 4636-01/B1/plu, Steger&Partner GmbH).

Gewerbelärm:

a) Betriebslärm:

Im Schallgutachten wird der Nachweis geführt, dass alle – teilweise auch reduzierten – für ein Dorfgebiet geltenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm durch das geplante Vorhaben gesichert eingehalten werden. Damit ist der Nachweis erbracht, dass unter Berücksichtigung der dabei unterstellten Einschränkungen über das Betriebsgeschehen und der Betriebszeiten die schutzwürdige Immissionsorte weiterhin nur in einem für Dorfgebiete zulässigen Umfang beeinträchtigt werden dürfen.

Die dafür notwendigen Beschränkungen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan jeweils festgesetzt. Sie bleiben dabei zum Schutz der Wohnruhe teilweise hinter den Mindestanforderungen zurück. So wurde insbesondere für den Werkstattbetrieb und die Waschanlage, die in der Nachbarschaft als besonders störend wahrgenommen werden, innerhalb der abendlichen

Ruhezeiten (20:00 – 22:00 Uhr) ausgeschlossen und samstags auf die Zeit von 08:00 – 15:00 Uhr beschränkt. Insoweit wurde den Belange der dörflichen Wohnverhältnisse Vorrang vor den betrieblichen Interessen eingeräumt.

Besondere Bedeutung kommt dem Nachtlärm zu. In der Nachtzeit ist zum Schutz der nächstliegenden Wohnbebauung eine Benutzung der südlichen und der östlichen Zufahrt ausgeschlossen. Solange gegenüber Einmündung in die Kreisstraße EBE 8 (künftig Staatsstraße 2089) auf dem Grundstück Fl.Nr. 29/9 (derzeit bebaut mit einer Scheune / Maschinenhalle) keine schutzwürdige Wohnbebauung besteht, ist auch die östliche Nordzufahrt in der Nachtzeit benutzbar. Da das Grundstück Fl.Nr. 29/2 aber auch mit einer schutzwürdigen Nutzung (z.B. Wohnhaus) bebaut werden kann, wird es als schutzwürdiger Immissionsort weiterhin berücksichtigt (vgl. A.1.3 Buchstabe b zur TA-Lärm).

Um das unrechtmäßige benutzen dieser Zufahrt in der Nachtzeit zu verhindern, ist der Einbau einer automatischen (zeitgesteuerten) Schranke festgesetzt (B. 5.10, 5.11.). Diese Zufahrtsbeschränkung (nachts) ist aber solange suspendiert (Bedingungsfestsetzung), bis auf diesem Grundstück Fl.Nr. 29/2 tatsächlich eine schutzwürdige Aufenthaltsräume verwirklicht worden ist. Ab Eintritt dieser aufschiebenden Bedingung (z.B. Wohnbebauung auf Fl.Nr. 29/2) ist zur dortigen Einhaltung der Immissionsrichtwerte (Spitzenpegelkriterium) entfällt in der Nachtzeit die nordöstliche Betriebszufahrt.

Für die Ausfahrt der LKW-Stellplätze im Nordteil der Halle ist aufgrund des Kurvenradius eine Direktausfahrt über die nordwestliche Zufahrt nicht möglich. Ein Rückwärtsausfahren aus der Halle ist aus Lärmschutzgründen in der Nachtzeit ausgeschlossen (Verbot lärmintensiver lärmintensive Rangiervorgänge).

In der Nachtzeit erfolgt das Ausfahren im Falle des Benutzungsverbotes der Nord-Ost-Ausfahrt in der Weise, dass die LKW „rückwärts“ in die Halle einzuparken sind (tagsüber). Dann können die LKW ohne Rangieren (rückwärtsfahren) mit einer Kreisfahrt auf dem Betriebsgelände über die Nord-West-Zufahrt ausgefahren werden. Ebenso können nachts ankommende LKW mit der Kreisfahrt vorwärts in die Halle eingefahren werden.

b) Anlagenbezogener Verkehr auf öffentlichen Straßen:

Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück in Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstaben c bis f sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Entlang des Pöttinger Weges im Norden des Plangebietes befinden sich zwischen Ausfahrt und Einmündung zur Kreisstraße (künftig Staatsstraße) keine Immissionsorte. Ab der Einfahrt in die Kreisstraße EBE 8 (bei allen 3 Zufahrten) erfolgt nach dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung vom 10.07.2026 (Ziffer 4.3) eine Verkehrslärmerhöhung von bis zu 1 dB(A). Da die Tatbestandsmerkmale der Ziffer 7.4 TA-Lärm nicht kumulativ vorliegen, sind Maßnahmen zur Minderung der Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Straßen nicht erforderlich.

Verkehrslärm:

Darüber hinaus ist eine außerhalb des Plangebietes entstehende Verkehrslärmzunahme auf den angrenzenden öffentlichen Straßen in der Bauleitplanung auch dann zu berücksichtigen,

wenn sie vor dem Hintergrund der konkreten planungsrechtlichen Situation schutzwürdig (abwägungsbeachtlich) ist. Das gilt nicht, wenn die mittelbare Lärmbelastung von vornherein objektiv so geringfügig ist, dass sie nicht abwägungsrelevant ist. Sie ist aber immer dann abwägungsrelevant und damit auch konkret zu ermitteln, wenn bereits durch die vorhandenen Verkehrslärmbelastung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, und zwar auch dann, wenn die Lärmzunahme selbst unbedeutend ist oder die Wahrnehmbarkeitsschwelle für das menschliche Ohr nicht erreicht.

Mit dem o.g. Schallgutachten vom 10.07.2026 wurde jetzt die planbedingte Verkehrslärmzunahme außerhalb des Plangebietes auf der Grundlage des Gesamtverkehrskonzept Grafing 2022 und der dieser Planung zu Grunde liegenden Verkehrsuntersuchung (VU 2022) ermittelt. Diese Verkehrsmengen wurden dann aufgrund des gebotenen Prognosehorizonts auf das Jahr 20240 hochgerechnet (Prognose-Nullfall).

Da der Betrieb „Fuhrunternehmen Fuchs“ zum Zeitpunkt der Verkehrszählung für die VU 2022 bereits bestanden hat, sind die durch den Betrieb verursachten Kfz-Bewegungen bereits in den Zähldaten enthalten. Aufgrund des Umstandes, dass der Bebauungsplan jedoch den ggf. in dieser Zeit widerrechtlich geführten Betrieb bei der Beurteilung außer Acht zu lassen hat, werden die durch den Bebauungsplan entstehenden LKW-Bewegungen zum Prognose-Nullfall addiert. Diese Betrachtung stellt den Prognose-Planfall dar.

Für die EBE 8 südlich der Netterlkofener Straße ergibt sich aus der VU 2022 für den Prognose-Nullfall eine Verkehrsbelastung von 7.600 Kfz/Tag. (davon Schwerverkehr -SV- 430 Kfz/Tag), für den nördlichen Straßenabschnitt 8.600 Kfz/Tag (SV 450 Kfz/Tag). Wiederum aus Gründen der Prognosesicherheit wurde der gesamte LKW-Verkehr auf diese Verkehrsmengen addiert. Es wurde also für die Beurteilung unterstellt, dass alle LKW-Abfahren in eine Fahrtrichtung (z.B. Richtung Grafing-Bahnhof) abgewickelt werden. Hieraus ergibt sich z.B. Anwesen Nettelkofen 24b eine Verkehrslärmbelastung tagsüber von bis zu 65 dB(A) bzw. nachts 59 dB(A).

Beurteilung:

Tagzeit: Die ermittelten Beurteilungspegel nach der 16.BImSchV ergeben tagsüber eine planbedingte Verkehrslärmzunahme um bis zu 1 dB(A) (tatsächlich: 0,4 dB(A)). Damit wird der Orientierungswert für Dorfgebiete nach der DIN 18005 tagsüber (60 dB(A) um bis zu 5 dB(A) und der IGW der 16 BImSchV (64 dB(A) um 1 dB(A) überschritten. Die Belastung bleibt aber deutlich hinter dem Gesundheitsschwellenwert von 70 dB(A) tagsüber zurück.

Nachtzeit: Die ermittelten Beurteilungspegel nach der 16.BImSchV ergeben nachts eine planbedingte Verkehrslärmzunahme ebenfalls um bis zu 1 dB(A) (tatsächlich: 0,9 dB(A)). Damit wird der Orientierungswert für Dorfgebiete nach der DIN 18005 tagsüber (45 dB(A) um bis zu 9 dB(A) und der IGW der 16 BImSchV (54 dB(A) um 4 dB(A) überschritten. Die Belastung bleibt aber hinter dem Gesundheitsschwellenwert von 60 dB(A) nachts zurück.

Bewertung:

Weder die DIN 18005 und auch die 16. BImSchV kommen für die Beurteilung der planbedingten Verkehrszunahme unmittelbar zur Anwendung. Die auf sonstige planbedingte Maßnahmen beruhende Verkehrszunahme ist deshalb in die planerische Abwägung einzustellen. Dort ist das Interesse an die Wohnruhe und an gesunde Wohnverhältnisse unter Betrachtung von Lärminderungsmaßnahmen mit den Belangen der Standortsicherung des Fuhrunternehmens abzuwägen. Dabei wurden folgende Aspekte berücksichtigt:

1. Mit der Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h sind bereits die wirksamsten Schutzvorkehrungen hinsichtlich der Lärmbelastung umgesetzt.
2. Aktiver Lärmschutz ist aufgrund der Nutzungen und der Zufahrten der Gebäude nur bedingt möglich. Beim Anwesen Nettelkofen 17 besteht bereits eine Lärmschutzwand, die aber nur

die südlichen Außenwohnbereiche schützt. Beim Anwesen Nettelkofen 24b wird eine Lärmschutzwand vom Straßenbaulastträger (Landkreis Ebersberg) noch in diesem Jahr (2026) errichtet (Zusicherung anlässlich Ausbau EBE 8 nördl. Nettelkofen). Diese Schutzmaßnahmen schaffen nur Lärmschutz für die Erdgeschosse. Eine Lärmschutzwand, die auch die Wohnräume in den Obergeschossen schützt, ist aber aufgrund der notwendigen Höhe städtebaulich nicht vertretbar und auch unwirtschaftlich. Zusätzlicher aktiver Lärmschutz wird ausgeschlossen.

3. Aufgrund der geringen Erhöhung der Beurteilungspegel von mathematisch weniger als 1 dB(A) sowie der im Berechnungsansatz enthaltenen Prognosesicherheiten ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen entstehen. Hinsichtlich der stark lärmbeeinträchtigten Wohnräume Nettelkofen 24b wurde berücksichtigt, dass diese Wohnungen bereits in Kenntnis der hohen Verkehrsvorbelastung errichtet wurden. So bestimmt die Baugenehmigung vom 07.07.2022 für den Einbau von 3 zusätzlichen Wohnungen unmittelbar am Straßenrand in Nr. 2 der Nebenbestimmungen, dass für das westliche Kinderzimmer bauliche Schallschutzmaßnahmen notwendig sind (Schall-Schiebeläden, Hamburger Fenster, schallgedämmte Wohnraumbelüftung). In den Hinweisen zur Baugenehmigung werden unter Bezugnahme auf die hohe Verkehrslärmbelastung diese Maßnahmen dann auch für alle anderen schutzbedürftigen Räume an der Straße empfohlen.
4. Die hohe Vorbelastung, die vor allem auf die Verkehrsveränderungen auf der EBE 8 zurückgehen (LKW-Durchfahrtsverbot für Grafing, Aufstufung der EBE8 zur ST 2089 ab dem 01.01.2027 lt. Feststellung des StMWBV) wird jedenfalls durch den Bebauungsplan kein Anspruch auf zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen begründet. Die hohe Vorbelastung hat schutzmindernde Wirkung (vgl. BayVGH 05.10.2023). Das gilt im Ergebnis auch für das Haus Nettelkofen 17.

In dieser Konstellation kämen planbedingte Schutzmaßnahmen einer Lärmsanierung gleich. Das wäre angesichts der sehr geringen, unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegenden planbedingten Lärmzunahme, die auf den Bebauungsplan zurückzuführen ist, unangemessen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die planbedingte Verkehrszunahme zu Beurteilungspegel führen, die gesichert unterhalb des Gesundheitsschwellenwertes liegen. Der planbedingte Lärmbeitrag ist dabei von weit untergeordneter Bedeutung und die Verkehrslärmzunahme nach Abwägung der divergierenden Interessen von den Anliegern hinzunehmen.

Für die Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes (Betriebsleiterhaus und Büroräume im Anwesen Nettelkofen 23) wurde jedoch Schutzmaßnahmen festgesetzt, die einer künftigen Neuerrichtung oder Änderungen des Wohngebäudes umzusetzen sind. Bei der Neuerrichtung sind zusätzlich Grundrissorientierungen vorzunehmen .

3. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche GR (als Gesamtmaß für das ganze Baugrundstück) der Gebäudehöhe bestimmt. Die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist damit hier verzichtbar und im Gewerbebau aufgrund der dort unterschiedlichen Geschosshöhen ohnehin nicht sachgerecht.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange wie zum Beispiel das Orts- und Landschaftsbild oder von Baudenkmälern wird durch die Höhenfestsetzung ausgeschlossen.

Baulandfläche:

Hinsichtlich der Bestimmung des Baulands besteht im Plangebiet die besondere Problematik, dass sich das maßgebliche Bauland auf verschiedene (Bau)Grundstücke verteilt. Das erschwert es, entsprechend der Systematik des § 19 BauNVO die für die Berechnung der zuläs-

sigen Grundfläche maßgebende Fläche baugrundstücksweise zu bezeichnen. Die Stadt Grafring hat sich deshalb dafür entschieden, für diesen Zweck die maßgebliche Fläche gemäß der 3. Variante des § 19 Abs. 3 BauNVO festzusetzen. Hierfür wird die Größe der maßgebenden Fläche mit einer Quadratmeter-Angabe (7.200 m²) festgesetzt.

Das erlaubt eine zulässige Gesamtgrundfläche (Summenmaß aller baulichen Anlagen) von 5.760 m², was der vorhandenen befestigten Betriebsfläche (ohne Grünflächen und öffentlichen Wegeflächen) entspricht.

Summenmaß:

Anfänglich (Entwurf 27.01.2026) hat der Bebauungsplanentwurf die zulässige Grundfläche für die sog. Hauptanlagen jeweils gesondert festgelegt (LKW-Halle 1.070 m², Wohnhaus / Büro: 310 m², LKW-Abstellfläche / Stellplätze insgesamt 1.480 m²).

Angesichts der Notwendigkeit, die Grundfläche als Summenmaß für alle bauliche Anlagen festzusetzen, wurde hinsichtlich der sog. Anrechnungsanlagen (§ 19 Abs. 4 BauNVO) eine Obergrenze festgelegt (GRZ 0,8). Eine Kombination der GR-Festsetzung für „Hauptanlagen“ mit einer Festsetzung für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist nach aktueller Rechtsprechung (BVerwG 16.09.2025) aber unzulässig. Einschränkende Zusätze der GR sind danach nicht möglich.

Die Festsetzung in B. 3.1 wurde deshalb wie folgt neu geregelt:

Maximal zulässige Grundfläche: 2.860 m².

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von 0,8 überschritten werden.

Die LKW-Abstellplätze werden als Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO ermittelt (vgl. OVG Lüneburg, Urt. vom 28.04.2005).

4. Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Dabei werden insbesondere auch die offenen Abstellplätze für LKW und PKW festgesetzt, um Sicherheit für die Lagebestimmung der Emissionsorte zu schaffen und auch einen geordneten und damit lärmgeminderten Betriebsablauf sicherzustellen.

Für die bestehenden Gebäude in der Fl.Nr. 4/4 (Gartenhaus) und 4/2 (Feuerwehr-Gerätehaus) wurde keine Baufläche festgesetzt. Diese Grundstück sind künftig als „Grünfläche“ festgesetzt. Mit der Festsetzung als Grünfläche wird verhindert, dass auf diesen Flächen etwa eine störende Nutzung gegenüber der Wohnbebauung auf der Fl.Nr. 3 entsteht oder eine schutzwürdige Bebauung an den Betrieb (Fuhrunternehmen) heranrückt. Die bauliche Existenz der bereits vorhandenen Gebäude ist auf die zulässige Nutzung im Baubestand beschränkt („Bestandschutz“). Eine Umnutzung oder Neuerrichtung schließt sich aber künftig aus.

5. Verkehrsflächen, Zufahrten

Besondere Bedeutung kommt den Festsetzungen der Verkehrsflächen und den Zufahrten zu. Aus Gründen des Schutzes dörflicher Wohnungen ist in der Nachtzeit die Ausfahrt auf die nördliche Zufahrt beschränkt. Sobald auf dem bisher mit einer Scheune (Maschinenhalle) bebauten Grundstück Fl.Nr. 29/2 der Gemarkung Nettelkofen schutzwürdige Aufenthaltsräume entstehen (z.B. durch Neubebauung mit einem Wohnhaus), darf dort dann auch die nordöstliche Zufahrt in der Nachtzeit nicht mehr genutzt werden. Das regelt der Bebauungsplan mit einer aufschiebend bedingten Zufahrtsbeschränkung.

6. Grünordnung:

Die vorhandenen Grünflächen sind zu erhalten, insbesondere die gut strukturierte gewässerbegleitende Bepflanzung am Seeoner Bach (Fl.Nr. 4/3). Die Grünflächen zwischen der Kreisstraße und der Gewerbefläche, die bereits gärtnerisch angelegt sind, sind ebenfalls zu erhalten. Mit der Festsetzung auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB bleiben diese Grünflächen bei der Ermittlung der Grundstücksflächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO berücksichtigt (bleiben „Bauland“ im dortigen Sinn)

7. Bauliche Gestaltung, Solarpflicht:

Bei der Festsetzung zur baulichen Gestaltung wurde die dorftypische Dachform (Satteldach) und Farbe der Dacheindeckung und das Verbot von Dachaufbauten und –einschnitten geregelt.

Die Regelung einer Solarpflicht ist entbehrlich, da die Dachflächen bereits umfangreich mit PV-Anlagen genutzt werden. Für Gewerbebauten gilt ohnehin die gesetzliche Solarpflicht nach Art. 44a Abs. 2 BayBO).

8. Einfriedungen

Im Plangebiet gilt die Satzung (Ortsvorschrift) der Stadt über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung) vom 11.06.2008. Aufgrund der besonderen Gründe der Verkehrssicherheit wird im Bereich der Einmündungen zur Kreisstraße (Sichtfelder) die Einfriedungshöhe darüberhinausgehend geregelt und auf 80 cm Höhe beschränkt.

9. Werbeanlagen:

Auf die Regelung von Werbeanlagen wird verzichtet. Ortsgestalterische Gründe für ein Verbot von Werbeanlagen in einem zur gewerblichen Nutzung bestimmten Gebiet fehlen.

F. Erschließung

1. Entwässerung , Wasserversorgung,

Das Baugrundstück ist bereits an die gemeindliche Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Schmutzwasserkanal) angeschlossen. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch örtliche Versickerung.

Unmittelbar nördlich des Plangebiets fließt der Seeoner Bach dessen ökologischer Zustand als „unbefriedigend“ und dessen chemischer Zustand als „nicht gut“ eingestuft ist. Das Plangebiet liegt auch im Einzugsgebiet der Trinkwassergewinnung Brunnen Aiterndorf der Stadt Grafing sowie in einem von der Wasserwirtschaftsverwaltung vorgeschlagenen Vorranggebiet dieser Trinkwasserversorgung.

Für die Entwässerung der Zufahrten sowie Abstell- und Rangierflächen auf dem Betriebsgelände gibt es eine widerrufliche beschränkte Erlaubnis vom 30.08.1999, mit Kombination aus Versickerung über Mulden und Rohrrigolen und einer gedrosselten Einleitung in den Seeoner Bach. Im Hinblick auf den ungenügenden Zustand des Seeoner Baches sowie der besonderen Schutzwürdigkeit des Grundwassers ist die Funktionstüchtigkeit, Dimensionierung und Reinigungsleistung der Entwässerung durch den Betreiber im Rahmen der Selbstüberwachung zu überprüfen. Diese Verpflichtung wird im Durchführungsvertrag geregelt, ebenso die Beseitigungspflicht etwaiger Mängel.

Mit diesen ergänzenden Durchführungspflichten wird der ordnungsgemäße Betrieb der bereits in zulässiger Weise errichteten Niederschlagswasserbeseitigung sichergestellt.

2. Löschwasser / Brandschutz:

Die Löschwasserversorgung ist über die gemeindliche Trinkwasserleitung gesichert. Eine subsidiäre Löschwasserentnahme ist aus dem angrenzenden Seeoner Bach möglich. Am Pöttingerweg an der Nordwestecke des Plangebietes und im Süden vor der Südwestecke des Plangebietes sind Löschwasserhydranten in ausreichender Entfernung zu den Gebäuden vorhanden.

3. Verkehrserschließung:

Das Grundstück ist durch 2 Zufahrten zur Kreisstraße EBE 8 (innerhalb des Erschließungsgebietes der Ortsdurchfahrt) erschlossen (Südliche und östliche Zufahrt). Die EBE 8 wird mit Wirkung zum 01.01.2027 zur Staatstraße aufgestuft.

Im Norden ist das Baugrundstück über die Ortsstraße „Pöttinger Weg“ erschlossen, die wiederum nach kurzer Strecke in die Kreisstraße (künftig Staatstraße) einmündet. Im Bereich des Betriebsgrundstückes ist der Pöttinger Weg auf 8,8 m verbreitert und ermöglicht eine verkehrssichere Benutzung durch die LKW des Fuhrunternehmens auch im Begegnungsverkehr.

G. Durchführungsvertrag:

Der Durchführungsvertrag ist wesentliches Element des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und deshalb auch vor dem Satzungsbeschluss zum Abschluss zu bringen. Er stellt sicher, dass der Vorhabenträger den Vorhabenplan innerhalb einer bestimmten Frist umsetzt und die Kosten trägt (§ 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

1. Durchführungsfrist (§ 12 Abs. 1 BauGB)

Hinsichtlich der Durchführungsfrist besteht beim gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Besonderheit, dass der Regelungsinhalt ein bereits bestehenden Vorhabens betrifft. Auch ist die Erschließung hier schon vollständig vorhanden.

Die Überplanung eines bestehenden Vorhabens und das fehlende Erschließungserfordernis stehen der Anwendung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes jedoch nicht entgegen (Busse / Grziwotz, VEP 3. Auflage, Rn 55). Hier kann dann aber auch auf die Regelung einer Durchführungsfrist im Durchführungsvertrag verzichtet werden (OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 30.08.2001 - 1 C 11 768/00)

Die Durchführungspflichten für das Vorhaben beschränken sich vor allem auf die Umsetzung und die Kontrolle von baulichen und organisatorischen Lärmschutzmaßnahmen.

2. Aufhebung des Bebauungsplanes (§ 12 Abs. 6 BauGB)

Aufgrund der konkreten Planungssituation, der planungsrechtlichen Absicherung eines bereits baulich bestehenden Vorhabens, kommt die Aufhebung des Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 6 BauGB als Sanktionsmaßnahme regelmäßig nicht in Betracht. Die Aufhebung nach § 12 Abs. 6 BauGB („Soll-Vorschrift“) ist die Regelfolge eines fehlgeschlagenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, also eines nicht verwirklichten Vorhabens. Eine Bebauungsplanaufhebung als „ultima ratio“ der Sanktionsmöglichkeiten wird für andere Verstöße des Durchführungsvertrages regelmäßig aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nicht zur Anwendung kommen. Hier sind vorrangig andere Sanktionsmöglichkeiten zu ergreifen, wobei die Mittel des Verwaltungszwangs zur Einhaltung der Verpflichtungen aus der Baugenehmigung hier geeignet und auch ausreichend sind.

Allein für den Fall, dass die getroffenen Lärmbeschränkungsmaßnahmen wirkungslos oder auch mit Mitteln des Verwaltungszwangs nicht durchsetzbar sind, wäre als letztes Mittel die Aufhebung des Bebauungsplanes zu prüfen (Abwägung), vorausgesetzt auch die Widerrufsvoraussetzungen für eine bereits erteilte Baugenehmigung gemäß Art. 49 Abs. 2 Nr. 2

BayVwVfG liegen vor. Das ist bei fortwährender Missachtung der organisatorischen Lärmschutzvorkehrungen nach pflichtgemäßen Ermessen zu prüfen.

3. Vertragliche Verpflichtungen:

Die Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag betreffen im Schwerpunkt die Überwachungsmaßnahmen des Fahrbetriebes und der Werkstatt / Waschanlage. Dabei wird der Vorhabenträger verpflichtet, alle betriebseigenen LKW mit einem Telematik-System auszustatten. Damit ist es möglich, alle Fahrbewegungen manipulationssicher zu dokumentieren. Das gilt vor allem hinsichtlich der Einhaltung der höchstzulässigen Nachtausfahrten von max. 6 LKW je Nachtstunde unter Beachtung des jeweiligen Abstellplatzes (Halle oder LKW-Abstellplatz im Freien). Mit dem Telematiksystem kann auch der Fahrweg kontrolliert werden, also ein Verstoß gegen das Benutzungsverbot der Süd- oder Ostzufahrt in der Nachtzeit oder das Benutzungsverbot (An- / Abfahrten) des südlichen Abstellplatzes an Sonn- / Feiertagen.

Da auch Fahrten von nicht betriebseigenen LKW erfolgen (z.B. Diesel-Lieferung, Leihfahrzeuge) und für diese die Telematik-Erfassung nicht gewährleistet ist, wird für diese Fahrzeuge ein Benutzungsverbot für die Nachtzeit vereinbart.

Als zusätzliche Überwachungsmöglichkeit für den satzungsgemäßen Betrieb der betriebseigenen Werkstatt / Waschanlage wird eine Videoaufzeichnung vereinbart, die unter Zeitangabe das Geschlossenhalten der Hallentore erfasst. Weitere Aufzeichnungen, etwa der Arbeitsvorgänge, sind aus Gründen des Persönlichkeitsschutz der Mitarbeiter ausgeschlossen und auch unverhältnismäßig.

4. Erschließung:

Für die verkehrsgerechte Abwicklung des Zufahrtsverkehrs des Fuhrunternehmens über den „Pöttinger Weg“ im Norden des Betriebsgrundstücks wurde im Bereich des Betriebsgrundstücks die Verbreiterung der Straßenfläche um 4,30 m auf den Grundstücken Fl.Nr. 5 und 4 der Gemarkung Nettelkofen gefordert. Diese Fläche wurde auf der Grundlage einer Zustimmungserklärung der Eigentümer (Art. 6 Abs. 3 BayStrWG) mit Verfügung vom 12.10.2021 dem öffentlichen Verkehr (Ortsstraße). Die verbreiterte Straße ist auch schon hergestellt.

Weitere Erschließungsmaßnahmen werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst. Über die vorhandene Erschließung hinausgehende Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Allein Verbesserungsmaßnahmen auf den privaten Zufahrtsflächen sind noch vorzunehmen an der Zufahrt-Ost. Um dort ohne Benutzung der Gegenfahrbahn (EBE 8) mit einem LKW von Norden her auf das Betriebsgelände einfahren oder nach Süden ausfahren zu können, ist die Einmündung aufzuweiten durch Absenkungen des Seitenbordes und ggf. eine Rückverlegung der Einfriedung.

4. Planungskosten:

Der Durchführungsvertrag regelt die Übernahme sämtlicher Kosten für das Vorhaben und die Planung durch den Vorhabenträger.

Grafin b.M.,

.....
Christian Bauer
Erster Bürgermeister