

Gemeinde:

Stadt Grafing 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

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	5
D. Ortsplanerische Grundlagen	7
1. Lage, Grundstücksverhältnisse	7
2. Gebietscharakter	7
3. Denkmäler	8
4. Altlasten	8
E. Planungsziel, Planungsinhalt	8
1. Art der baulichen Nutzung:	8
2. Immissionsschutz:	9
3. Maß der Nutzung	10
4. Baugrenze	11
5. Verkehrsflächen, Zufahrten	11
6. Grünordnung:	11
7. Bauliche Gestaltung, Solarpflicht:	11
8. Einfriedungen	11
F Erschließung	12
1. Entwässerung , Wasserversorgung,	12
2. Löschwasser / Brandschutz:	12
3. Verkehrserschließung:	12
G Durchführungsvertrag:	12

A. Grundlagen / Anlass:

Am 16.04.2025 bzw. 27.01.2026 wurde 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 den bereits vorhandenen Fuhrbetrieb Fuchs in Nettelkofen geschaffen werden.

Das Fuhrunternehmen 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 genehmigten 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 dann um einen erheblich störenden Gewerbebetrieb, der gemäß § 5 BauNVO in einem Dorfgebiet nicht zulässig ist.

Es bestanden seitens des Gerichts keine Bedenken hinsichtlich des Gebots der Rücksichtnahme, also 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. Allein die fehlende Gebietsverträglichkeit steht der Zulassung des Vorhabens entgegen und machte die Baugenehmigung rechtswidrig.

Über den Bauantrag 2015 wird jetzt durch das Landratsamt Ebersberg unter Würdigung der vorläufigen Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts erneut entscheiden. Dafür wurde ein Änderungsantrag mit einem reduzierten Betriebsumfang vorgelegt, das als nicht erheblich störender Gewerbebetrieb eingeordnet werden kann und damit gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO im Dorfgebiet allgemein zulässig ist. Hilfsweise wurde eine Zulassung durch Befreiung (§ 34 Abs. 2 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB) beantragt. Über den Bauantrag in der geänderten Fassung (reduzierter Betriebsumfang) wurde noch nicht entschieden.

Gleichzeitig soll der geplante (erweiterte) Betriebsumfang, wie er auch Gegenstand der Baugenehmigung vom 26.06.2023 war, durch Aufstellung eines Bebauungsplanes zugelassen werden.

Nach Abstimmung eines entsprechenden Vorhaben- und Erschließungsplanes (26.04.2025) wurde auf Antrag des Vorhabensträgers am 29.04.2025 und erneut am 27.01.2026 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB beschlossen.

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 wäre das Planungsziel zwar gleichermaßen möglich. Aufgrund des dann maßgeblichen Typenzwangs wäre dann 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 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, hier maßgeschneiderte Regelungen zu treffen zur Beschränkungen des Betriebsablaufes, den Betriebszeiten und für die Lärmbegrenzung.

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 zu Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (zur Anwendbarkeit auch für den vorhabengezogenen Bebauungsplan, vgl. BayVGH 14.09.2011).

Überplant wird das innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils 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 vom 16.09.2026.

Zusätzlich werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB die angrenzenden Verkehrsflächen der bestehenden Kreisstraße EBE 8 in den Geltungsbereich einbezogen, die für die planmäßige Erschließung des Speditionsbetriebes unabdingbar sind (örtlichen Verkehrsflächen gemäß § 30 Abs. 1 BauGB).

Ebenfalls auch sachbezogenen Gründen wird die Grünfläche im Norden (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 die Restfläche weiterhin als Grünfläche genutzt wird und nicht umgenutzt wird, etwa für Betriebszwecke oder sonstige gewerbliche Zwecke. Gleichmaßen wäre die Restfläche ansonsten auch gemäß § 345 BauGB für Wohnbauzwecke rechtlich nutzbar, was wiederum im Hinblick auf die Immissionen aus dem Fuhrunternehmen auszuschließen ist.

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 genutzt, 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 als auch eine schutzwürdige Nachfolgenutzung 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. Damit wird eine Zersiedelung der Landschaft verhindert, wie sie mit einer Umsiedlung des Betriebes ansonsten verbunden wäre.

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 ist auf bauplanungsrechtlich relevante Siedlungsflächen be-

schränkt war, Nettelkofen aber aufgrund seiner damaligen Größe und der fehlenden Siedlungsstruktur noch als Siedlungsplitter 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 und Hofflächen) geplanten Flächen als Baugebiet (Dorfgebiet) dargestellt. Auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes wurde dann das Fuhrunternehmen gemäß § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt, also als Außenbereichsvorhaben. Erst mit der Realisierung des Fuhrunternehmens erreichte Nettelkofen dann die Ortsteileigenschaft im Sinne des § 34 BauGB.

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



Bild: 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, Planzeichnung

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 dargestellten Grünflächen. Diese Grünflächen erstrecken sich auf den Uferbereich des Seeoner Baches mit seiner ausgeprägten Begleitbepflanzung, der in dieser Funktion und zur landschaftsgerechten Ortsrandausbildung zu erhalten und zu entwickeln ist. Diese Grünfläche ist als Hausgarten dargestellt, da sie sich auch auf die Flächen südlich der Gemeindestraße (diese 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 bereits seine Funktion verloren.

Ungeachtet dessen liegen diese geringen räumlichen Abweichungen nur im Randbereich und auch nur im Bereich von Fahr- und Stellflächen (keine Gebäude). Diese 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. Erweiterungen des Betriebsgeländes oder zusätzliche bauliche Anlagen sind nicht Planungsgegenstand. Allein die Erweiterung des Betriebes auf 19 LKW mit LKW-Außenstellplätzen und Nachtbetrieb ist Planungszweck.

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.

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. In der westlich benachbarten Hofstelle wurden die Betriebsgebäude gewerblich umgenutzt; dort befindet sich auch ein Feuerwehrhaus.

2. Gebietscharakter

Die Eigenart der näheren Umgebung wurde vom Landratsamt Ebersberg und der Stadt Grafing b.M. ursprünglich als Gemengelage beurteilt. Der Einordnung als faktisches Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) stand 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 Hoch-

druckreiniger – also einen fast identischen Betrieb – 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 erblich 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 nähere Umgebung als **faktisches Dorfgebiet** (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO) eingeordnet und dann mit dem Bebauungsplan vorhabenbezogen 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 bauliche 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 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. Er ist in seiner Wirkung allein auf die Vorhabenzulassung (§ 30, § 34 BauGB beschränkt:

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 Ausfluss der gemeindlichen Planungshoheit, zur städtebaulichen Entwicklung auch eine bestehenden Gebietsart ändern zu können, also ein Gebiet „umzustrukturieren“.

Die Betroffenheit nachbarlicher Interessen bei der Änderung der Gebietsart erfasst das Trennungsgebot (§ 50 BImSchG) und die mit der Änderung einhergehenden immissionsschutzrechtlichen Folgewirkungen.

a) Wie nachfolgend (Nr. 2) noch näher ausgeführt wird, werden durch das Vorhaben (Führunternehmen Fuchs) die **Immissionsrichtwerte der TA-Lärm** und die Orientierungswerte der DIN 18005 für die umliegenden Immissionsorte im Dorfgebiet eingehalten. Unter diesen Voraussetzungen steht auch der Trennungsgrundsatz dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Erweiterung des bereits vorhandenen Führunternehmens inmitten eines Dorfgebietes und neben dörflichen Wohngebäuden nicht entgegen.

b) Ein Bebauungsplan ist auch daran zu messen, dass er verwirklicht werden kann. Nur ein umsetzbarer Bebauungsplan ist auch erforderlich (**Planerforderlichkeit; § 1 Abs. 3 BauGB**). Auch hier kommt der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm entscheidende Bedeutung zu. Nachdem durch das Schallgutachten vom 20.01.2025, das Bestandteil des Vorhabenplanes ist, der Nachweis über die Einhaltung der TA-Lärm erbracht ist, steht damit das Gebot der Rücksichtnahme einer späteren Baugenehmigung nicht entgegen. Mit dem Vorhabenplan und die damit einhergehenden Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Regelungen im Durchführungsvertrag wird damit auch die Planerforderlichkeit des § 1 Abs. 3 BauGB erfüllt.

c) Auch ergeben sich keine mittelbaren Verschlechterungen hinsichtlich der **Schutzwürdigkeit** der Nachbargrundstücke durch den Bebauungsplan. Hier kann es offenbleiben, ob die jeweilige Umgebung künftig als Gemengelage zu beurteilen ist oder weiterhin 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:

Gewerbelärm:

Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes (16.04.2025) ist das Schalltechnische Gutachten vom 20.01.2025 (Bericht Nr. 4636/B9/plu, Steger&Partner GmbH). Diese Schallgutachten bestimmt zum einen den Betriebsumfang und -ablauf (Betriebsbeschreibung) und

ermittelt auf dieser Grundlage die Lärmbelastung (Beurteilungspegel) an den umliegenden Immissionsorten. Dort wird der Nachweis geführt, dass alle – teilweise auch reduzierten – für ein Dorfgebiet geltenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm 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 unterstellten Einschränkungen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan jeweils festgesetzt und bleiben sogar teilweise dahinter zurück. So wurde insbesondere für den Werkstattbetrieb und die Waschanlage, die in der Nachbarschaft als besonders störend wahrgenommen werden, innerhalb der abendlichen Ruhezeiten (wie sie in Wohngebieten gelten) und an den Samstagen ausgeschlossen. Insoweit wurde den Belangen der dörflichen Wohnverhältnisse Vorrang vor den betrieblichen Interessen eingeräumt.

Verkehrslärm:

Anlagenbezogener Verkehr auf öffentlichen Straßen und mittelbare Verkehrszunahme.

Entlang des Pöttinger Weges im Norden des Plangebietes befinden sich zwischen Ausfahrt und Einmündung zur Kreisstraße keine Immissionsorte. Ab der Einfahrt in die Kreisstraße EBE 8 (bei allen 3 Zufahrten) erfolgt nach dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung vom 20.01.2025 (Ziffer 4.3) eine Vermischung mit dem Verkehr auf der Kreisstraße. 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.

Darüber hinaus sind Verkehrslärmzunahmen auf den angrenzenden öffentlichen Straßen auch dann zu berücksichtigen gewesen, wenn sie vor dem Hintergrund der konkreten planungsrechtlichen Situation schutzwürdig und nicht nur geringfügig sind. Dabei ist für die planungsrechtliche Bedeutung nicht erforderlich, dass die Grenzwerte der 16.BImSchV überschritten werden. Auch eine planbedingte Zunahme des Verkehrslärms unterhalb der Grenzwerte gehört zum Abwägungsmaterial. Das gilt nicht, wenn die mittelbare Lärmbelastung von vornherein objektiv so geringfügig ist, dass sie nicht abwägungsrelevant ist. So liegt es auch hier.

Zu betrachten ist nur die Kreisstraße EBE 8. Die dortige Verkehrsbelastung liegt bei ca. 3.700 Kfz/Tag (Gesamtverkehrsplan Grafing, Analyse 2019), der Schwerlastverkehrsanteil bei 320 Kfz/Tag. Für das Prognosejahr 2035 erhöht sich die Verkehrsbelastung auf 6.200 Kfz/Tag (380 SV). Mit einem Fahrzeugbestand von 19 LKW kann hier im Jahresdurchschnitt (wie die DTV-Verkehrszahlen als Jahresmittelwert) mit jeweils täglich einer Aus- und Einfahrt je LKW gerechnet werden, also 38 Fahrten auf der EBE 8. Die hier vorgenommene Betrachtung unterscheidet sich von den Annahmen des Schallgutachtens, das tagsüber 72 Fahrten und nachts 48 Fahrten unterstellt als maßgebliche Obergrenze für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte (TA-Lärm). Diese Belastung kann theoretisch an einigen wenigen Tagen auftreten, ist aber nicht repräsentativ. Vielmehr werden der Großteil der LKW im Fernverkehr eingesetzt und haben 1 Abfahrt und eine Rückfahrt je Woche.

Unterstellt man also durchschnittlich 38 Fahrten täglich, dann sind das gerade 10 % des Gesamtschwerlastverkehrs. Berücksichtigt man noch, dass nur etwa die Hälfte der LKW die Ortsdurchfahrt benutzen (Hauptsächlich wird nach Norden zur B 304 abfahren), dann wird die Ortsdurchfahrt um ca. 20 LKW-Fahrten täglich mehrbelastet. Aufgrund der Geringfügigkeit ist diese mittelbare Verkehrszunahme nicht planungsrelevant.

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 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.

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 und 4/2 (Grünfläche) wurde bewusst keine Baufläche festgesetzt. Die bauliche Existenz dieser Gebäude ist auf die zulässige Nutzung im Baubestand beschränkt („Bestandschutz“). Eine Umnutzung oder Neuerrichtung wird bewusst ausgeschlossen. Es wird damit 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.

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. .

F Erschließung

1. Entwässerung , Wasserversorgung,

Das Baugrundstück ist bereits an die gemeindliche Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Schmutzwasserkanal) angeschlossen. Die Niederschlagswasserbeseitigung hat unter Beachtung der NwFreiV durch örtliche Versickerung zu erfolgen.

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 Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt) erschlossen (Südliche und östliche Zufahrt). Im Norden ist das Baugrundstück über die Ortsstraße „Pöttinger Weg“ erschlossen, die wiederum nach kurzer Strecke in die Kreisstraße 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).

a) Durchführungsfrist (§ 12 Abs. 1 BauGB):

Hier besteht die Besonderheit, dass der Regelungszweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplan darin besteht, die Zulässigkeit eines bereits bestehenden Vorhabens zu begründen. Auch ist die Erschließung hier schon vollständig vorhanden.

Die Überplanung eines bestehenden Vorhabens und das fehlende Erschließungserfordernis stehen der Anwendung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aber 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)

Durchführungspflichten für das Vorhaben beschränken sich auf Teilmaßnahmen und untergeordnete bauliche Verbesserungen.

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

Aufgrund der konkreten Planungssituation, der planungsrechtlichen Absicherung eines bereits baulich bestehenden Vorhabens, kommt die Aufhebung des Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB 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 Bebauungsaufhebung als „ultima ratio“ der Sanktionsmöglichkeiten wird für andere Verstöße des Durchführungsvertrages regelmäßig

aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nicht zur Anwendung kommen. Hier sind vorrangig andere Sanktionsmöglichkeit zu ergreifen, wobei die Mittel des Verwaltungszwangs zur Einhaltung der Verpflichtungen aus Baugenehmigung regelmäßig das geeignete Mittel ist.

c) 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 damit 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.

d) 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.

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

Grafing b.M.,

.....
Christian Bauer
Erster Bürgermeister