

Werkausschuss
am 08.10.2026
TOP öffentlich

Abfallwirtschaftsbetrieb

Aktenzeichen: AWB-8700

23.09.2026

AWB;
Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die
Niederschlagswasserbeseitigung des Betriebs- und Wertstoffhofareals in
Mammendorf;
Beauftragung der dafür erforderlichen Entwässerungsplanung

Beschlussvorschlag:

Der Werkausschuss nimmt die Sachverhaltsdarstellung (einschließlich der Ausführungen zum Rücktrittsrecht) zur Kenntnis und beauftragt den AWB, die für die Stellung eines Antrags auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Niederschlagswasserbeseitigung erforderliche Entwässerungsplanung für das Betriebshof- und Wertstoffhofareal in Mammendorf in Auftrag zu geben. Soweit im Jahr 2026 noch Planungsleistungen vergeben werden, sind die dafür erforderlichen Finanzmittel aus im Jahr 2026 nicht benötigten Mitteln des Vermögensplans zu finanzieren. Die weiteren für Planung und etwaige bauliche Veränderungen erforderlichen Finanzmittel sind entsprechend in den Wirtschaftsplänen ab 2027 einzuplanen.

Kurze Problembeschreibung und Begründung:

Der Außendienst des AWB war bis Ende 2024 in einer Garage auf dem Wertstoffhof Fürstentumbrück untergebracht, die provisorisch zu einer kleinen Werkstatt umfunktioniert worden war. Vor diesem Hintergrund bestand dringender Handlungsbedarf, für die fünf Mitarbeiter geeignete Sozial- und Aufenthaltsräume sowie Werkstatt- und Lagerflächen zu schaffen. Weil der Bauhof Mammendorf im Sommer 2024 die Möglichkeit hatte, in ein anderes Objekt umzuziehen, wurde dem AWB der Kauf des bislang genutzten Areals angeboten. Außerdem ergab sich dadurch die Möglichkeit, das von der Gemeinde Mammendorf angepachtete nebenliegende Grundstück, auf dem seit vielen Jahren der große Wertstoffhof betrieben wird, mit zu erwerben.

Zur Vorbereitung der Entscheidung durch den Kreistag wurde das zuständige Bauamt im Landratsamt um eine Einschätzung gebeten, ob die derzeitigen Baugenehmigungen ausreichen, eine Nutzungsänderung beantragt werden muss, ggf. Änderungen des Flächennutzungs- und/oder Bebauungsplans erforderlich sind und wo gegebenenfalls noch Risiken bestehen könnten. Das Bauamt hat dazu u. a. mitgeteilt, dass die Nutzung eines Betriebshofs mit der bestehenden Bauhofnutzung vergleichbar sei, so dass sich hier grundsätzlich keine Genehmigungspflicht ergeben würde. Die geplante Lagerung von Großraumcontainern und Abfallfraktionen hingegen wäre genehmigungspflichtig. Die Einschätzung erfolgte unter Vorbehalt, da weitere Fachstellen, wie der Sachbereich Wasserrecht, zu diesem Zeitpunkt noch nicht beteiligt worden waren. Jedoch könne erst im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens nach Einbeziehung aller erforderlichen Stellen ein abschließendes Urteil getroffen werden. Ergänzend wurde darauf hingewiesen, dass eine etwaige Verfahrensfreiheit nicht von der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen entbinden würde (Art. 55 Abs. 2 BayBO).

Weil die auf der Bauschuttdeponie Jesenwang zur Verfügung stehenden Betriebsflächen begrenzt sind und u. a. aufgrund der Rekultivierungsmaßnahmen zunehmend knapper werden, ist die

Lagerung von Großcontainern auf dem Betriebsgelände Mammendorf aus betrieblicher Sicht sinnvoll. Der AWB hat sich deshalb dazu entschlossen, im weiteren Verlauf einen Antrag auf Nutzungsänderung für das Bauhofgelände zu stellen, um die vorgesehene Nutzung der bestehenden Gebäude und Freiflächen baurechtlich abzusichern.

Der Kreistag ist der Empfehlung des AWB gefolgt und hat in seiner Sitzung am 17.10.2024 dem Erwerb des ehemaligen Bauhofs Mammendorf und des Wertstoffhofgrundstücks zugestimmt. Für den Fall, dass die baurechtlichen Voraussetzungen für die gewünschte Nutzung des Geländes nicht geschaffen werden können, sollte dem AWB ein zweijähriges Rücktrittsrecht eingeräumt werden. Der zugehörige Kaufvertrag wurde am 13.11.2024 geschlossen.

Der **Antrag auf Nutzungsänderung des bestehenden Bauhofs in einen Betriebshof für den Außendienst des AWB mit Zwischenlagerung von Abfällen und der Zwischenlagerung von Containern** wurde am 28.04.2025 eingereicht. Weil die für den Wertstoffhofbetrieb erforderlichen Genehmigungen vorlagen, wurde hierzu explizit keine Nutzungsänderung beantragt. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens erfolgte durch das Bauamt eine umfassende Prüfung des **Gesamtareals** hinsichtlich der bestehenden baulichen und entwässerungstechnischen Situation unter Einbeziehung der zuständigen Fachstellen. Die Baugenehmigung (Nutzungsänderung) wurde mit Bescheid vom 11.03.2026 unter verschiedenen immissionsschutz-, abfall- und bodenschutzrechtlichen Auflagen erteilt. Ein Problem stellt hierbei folgende Auflage dar:

Für die Abstellflächen von Abfallcontainern mit Deckel muss die Versickerung flächenhaft über mindestens 20 cm bewachsene Bodenzone erfolgen. Alternativ ist bei Direkteinleitung eine Festtrennstoffabtrennung, ggf. weitere Behandlung der Kontrollstelle nötig. Dies ist mit dem Kanalnetzbetreiber abzustimmen.

Auf Nachfrage, welche Folgen sich aus dieser Auflage ergeben könnten, wurde dem vom AWB beauftragten Architekten mitgeteilt, dass sich das Wasserwirtschaftsamt München (WWA) vor Ort die Entwässerungssituation angesehen habe und dabei keine Einleitungen in den Weiher erkannt wurden. Eine Ableitung von Oberflächenwasser in das Gewässer finde daher lediglich aus Teilbereichen und flächig über die Böschung statt. Die asphaltierte (Abstell-)Fläche werde komplett über Einlaufschächte entwässert, welche vermutlich am Kanal angeschlossen sind. Das WWA bat um eine Aussage zur Entwässerung bzw. Bestätigung des Anschlusses an den Schmutzwasserkanal und die Abstimmung der Einleitung mit dem Kanalnetzbetreiber. Weiterhin wurde die im Genehmigungsbescheid enthaltene Auflage (Nr. 1.6) gefordert und dies entsprechend vom Referat für Abfall- und Bodenschutz an das Bauamt weitergegeben.

Aufgrund einer weiteren Nachfrage des AWB wurde der Sachbereich Wasserrecht im Landratsamt als Fachstelle angefragt, welcher die wasserrechtlichen Unterlagen durchgesehen und zusammen mit dem WWA die Hintergründe der damaligen Asphaltierung des Wertstoffhofes unter Berücksichtigung der Altlastensituation nochmals betrachtet hat. Als Ergebnis wurde dem AWB mitgeteilt, dass die Auflage 1.6 des Baugenehmigungsbescheides nicht vollzogen wird. Da die Prüfung der wasserrechtlichen Zulässigkeit grundsätzlich Gegenstand eines eigenständigen (wasserrechtlichen) Verfahrens ist, erfolgte noch eine Prüfung der Baugenehmigungsakten hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung.

Die Gemeinde Mammendorf hat dem AWB die zum Bauhof vorliegenden Baugenehmigungen ausgehändigt. Diese und die Genehmigungen für den Wertstoffhof wurden zur weiteren Prüfung an die Bauverwaltung des Landkreises weitergeleitet. Folgende Baugenehmigungen liegen zum Vorhaben vor:

Aktenzeichen	Vorhaben	Baugenehmigung, Bescheid vom	In den Unterlagen einsehbare Aus- sagen zum Wasserrecht:
974/98	Ausbau Wertstoffhof Mammendorf - vorher wurde der Hof als Provisorium betrieben -	02.09.1998	Stellungnahme der fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft im Landratsamt FFB vom 10.08.1998 (zugrunde gelegen war u. a. ein Entwässerungsplan des mit dem Ausbau befassten Planungsbüros Kolaja) inkl. Auflagen zur Wasser- wirtschaft; Stellungnahme ist Anlage des Ge- nehmigungsbescheides
1183/02	Ausbau Wertstoffhof Mammendorf (Über- dachung und Ferti- raumzellen)	29.10.2002	Entwässerungsplan der Fa. Kolaja Auflage im Genehmigungsbe- scheid zur Schmutzwassereinlei- tung (Errichtung einer Grube)
2021-0240	Neubau Sozialge- bäude WSH Mammendorf und Errichtung von 8 Stellplätzen	30.11.2021	Das Niederschlagswasser wird in ein Oberflächenwasser eingeleitet. Laut Stellungnahme des Referates für Umwelt- und Klimaschutz vom 30.09.2021 ist die dazu vorgelegte Planung erlaubnisfrei und bedurfte keiner wasserrechtlichen Erlaub- nis. Aus wasserrechtlicher Sicht bestünden keine Bedenken gegen das Vorhaben.
	Errichtung des Bau- hofes Mammendorf inkl. Freiflächen		Für das Vorhaben aus den 1990er Jahren liegen der Ge- meinde Mammendorf keine Unter- lagen mehr vor, diese könnten aber soweit erforderlich im Staats- archiv angefordert werden.
E 2007-0631	Errichtung einer La- gerhalle für den ge- meindlichen Bauhof	23.10.2007	lt. gemeindlicher Stellungnahme vom 08.08.2007 Versickerung des Niederschlagswassers auf dem ei- genen Grundstück
E 2010-0311	Errichtung eines An- baus an den beste- henden Bauhof	22.07.2010	lt. gemeindlicher Stellungnahme vom 27.04.2010 Abwasserbeseiti- gung durch Anschluss an die zent- rale Abwasserbeseitigung der Ge- meinde Mammendorf
2020-0027	Neubau eines La- geranbaus	30.07.2020	lt. gemeindlicher Stellungnahme vom 14.01.2020 Versickerung des Niederschlagswassers auf dem ei- genen Grundstück

In den vorliegenden Baugenehmigungen wurden keine weitergehenden Aussagen zur wasserrechtlichen Zulässigkeit getroffen. Der AWB ist aufgrund der o. g. Befassungen mit der Niederschlagswasserbeseitigung davon ausgegangen, dass die wasserrechtlichen Vorgaben erfüllt wurden bzw. die Vorhaben keiner wasserrechtlichen Erlaubnis bedurften. Dies auch vor dem Hintergrund, dass z. B. für den Ausbau des Wertstoffhofes im Jahr 1998 eine Fläche von > 1.000 m² überplant werden musste (lt. Pachtvertrag wurden 2.610 m² von der Gemeinde Mammendorf angepachtet).

Nach der genannten Prüfung der vorgelegten Baugenehmigungen sind die Fachstellen im Landratsamt zum Ergebnis gekommen, dass für die baulichen Anlagen auf dem Gelände (des Wertstoffhofes) in Mammendorf keine Niederschlagswassererlaubnis besteht. Folgende Aussagen wurden dazu getroffen:

In den Baugenehmigungsakten wird ersichtlich, dass immer wieder eine Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers beschrieben und teilweise planerisch dargestellt wird. Nicht aus jeder Baugenehmigung geht hervor, wie die Beseitigung des Niederschlagswassers vor Ort geplant bzw. umgesetzt wurde. Den baurechtlich genehmigten Plänen für die Halle des gemeindlichen Bauhofes (BV-Nr. 1982/1261), den Ausbau des Wertstoffhofes mit Schwarzdecke (1998/0974) sowie den Ausbau des Wertstoffhofes mit Überdachung und Fertigmaumzelle (2002/1183) zeigen die Versickerung von Niederschlagswasser über die Altlastenfläche in das Grundwasser. Die neueren Gebäudeteile, wie der Neubau des Sozialgebäudes (2021/0240) und die Erweiterung des Kunststoffsammelstelle (2023/0396) beschreiben eine direkte Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in den benachbarten Grundwasserweiher und waren daher wasserrechtlich erlaubnisfrei möglich.

Die zwei Grundstücke, auf denen sich Wertstoffhof befindet, haben eine Gesamtfläche von 8.113 m² (Anmerkung AWB: auf einem der Grundstücke befindet sich auch der Betriebshof). Das aktuelle Luftbild zeigt zudem eine deutliche Versiegelung des Grundstückes durch Gebäude, Abstell- und Rangierflächen.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Niederschlagswasserbeseitigung ist erforderlich, wenn mehr als 1.000 m² Fläche an die Beseitigungsanlage angeschlossen werden und wenn auf einer Altlastenfläche versickert werden soll. Für Gebäude und Flächen, für die es eine Baugenehmigung gibt, aber keine wasserrechtliche Erlaubnis besteht, gibt es keinen wasserrechtlichen Bestandsschutz. Unserer rechtlichen Einschätzung nach ist daher ein wasserrechtlicher Antrag für die Niederschlagswasserbeseitigung für das komplette Areal notwendig.

In den Stellungnahmen wird lediglich auf das Wertstoffhofgelände Bezug genommen. Nach Einschätzung des AWB ist jedoch aufgrund der vorher zitierten Aussagen davon auszugehen, dass sich die Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis auf das gesamte Areal einschließlich des Betriebshofes erstreckt.

Für den AWB ist dies, insbesondere vor dem Hintergrund der langjährigen Genehmigungs- und Nutzungshistorie nur schwer nachvollziehbar. Die Anlagen befinden sich seit vielen Jahren bzw. Jahrzehnten in Betrieb, im Wesentlichen hat sich nur der Eigentümer geändert. Eine solche Änderung sollte deshalb nicht ohne Weiteres dazu führen, dass die wasserrechtliche Situation sämtlicher über Jahrzehnte (baurechtlich) genehmigter und betriebener Anlagen vollständig neu zu beurteilen ist.

Die Einschätzung der Abteilung Bau, Wohnen, Umwelt und Kreisentwicklung kann für den AWB erhebliche finanzielle Auswirkungen nach sich ziehen. Bereits für die Durchführung des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist die Beauftragung einer entsprechenden Entwässerungsplanung erforderlich. Darüber hinaus ist derzeit nicht absehbar, ob und in welchem Umfang im Zuge des Genehmigungsverfahrens noch bauliche Anpassungen oder Änderungen an den bestehenden Entwässerungsanlagen gefordert werden könnten.

Vertraglich vereinbartes Rücktrittsrecht

Wie eingangs bereits näher beschrieben, wurde dem Landkreis FFB von der Gemeinde Mammendorf im Grundstückskaufvertrag vom 13.11.2024 für den Fall, dass sein Eigenbetrieb (AWB) nicht innerhalb von zwei Jahren berechtigt ist, den Vertragsgegenstand als Betriebshof für seine Außendienstmitarbeiter zu nutzen, ein Rücktrittsrecht eingeräumt. Basis war u. a., dass die erforderliche Baugenehmigung bis zum Ablauf des 12.11.2026 bekannt gegeben wird.

Die Nutzungsänderung wurde mit Bescheid vom 11.03.2026 genehmigt. Nach dem Wortlaut der vertraglichen Regelung ist damit die Berechtigung zur Ausübung des Rücktrittsrechts grundsätzlich erloschen. Da Baugenehmigungen ausdrücklich mit Auflagen versehen werden können, käme allenfalls eine Auslegung des Vertragsinhalts nach §§ 133, 157 BGB unter Berücksichtigung der Grundsätze von Treu und Glauben in Betracht. Ein möglicher Anknüpfungspunkt hierfür könnte eine bei Vertragsschluss nicht vorhersehbare und wirtschaftlich erhebliche Auflage sein.

Von einem Vorgehen auf dieser Grundlage rät der AWB jedoch ausdrücklich ab. Es wäre voraussichtlich eine gerichtliche Klärung erforderlich; im Erfolgsfall hätte dies zudem die kostenintensive Rückabwicklung des Kaufvertrags zur Folge. Darüber hinaus würde sich erneut die Frage stellen, wie die Außendienstmitarbeiter angemessen untergebracht werden könnten.

Bisherige Beschlüsse wurden zu dieser Sache gefasst:

KT 17.10.2024

Vermerk: Kreistagsreferent Herrn Drexler zur Kenntnis gegeben:

Finanzielle Auswirkungen und Gremienbeteiligung

In Abhängigkeit von den erforderlichen Planungsleistungen und möglichen baulichen Veränderungen ist davon auszugehen, dass sich die Gesamtkosten auf **über 100.000 Euro** belaufen könnten. Die Information des Werkausschuss erfolgt aufgrund dessen gem. § 36 c Abs. 2 Nr. 7 GeschO-KT.

Etwaige noch in 2026 zu beauftragende Planungsleistungen und -kosten können gem. § 15 Abs. 5 Satz 1 Eigenbetriebsverordnung durch 2026 nicht in voller Höhe benötigte Ansätze bei Konto .0342 (Vorhaben: Bauten auf eigenen Grundstücken); u. a. aus für den Neubau des Wertstoffhofes Moorweis eingeplanten Mitteln, die wegen Verzögerungen bei der Planung in 2026 noch nicht abgerufen werden müssen (gesamt 5,1 Mio. Euro), finanziert werden.

Auswirkungen auf das Klima:

zu erwarten: ☐ positiv* ☐ negativ* ☒ keine

*Erläuterung siehe Begründung

Beratungsergebnis: Mit _____ Stimmen für den Beschlussvorschlag
Mit _____ Stimmen für folgenden geänderten Beschlussvorschlag