

Auszug aus der Niederschrift

über die 56. Sitzung des Bau- und Werkausschusses am 27.01.2026

- öffentlich -

TOP 8

Vollzug des BauGB;

Aufstellung des Bebauungsplanes "Brauereigelände / Heckerkeller an der Rotter Straße" zur

a) Festsetzung und Erweiterung der Brauereiflächen (Gewerbegebiet; § 8 BauNVO)

b) Umstrukturierung als Urbanes Gebiet im Westen (§ 6a BauNVO);

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB);

Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und ggf. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Beschlussvorlage wurde am 27.01.2026 in das Gremieninfo eingestellt. Vom Sitzungsleiter wurde zur Ausführung des Tagesordnungspunktes das Wort an den Verwaltungsvertreter übergeben.

1. Grundlagen:

Die Stadt Grafing b.M. hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Brauereigelände „Wildbräu“ an der Rotter Straße beschlossen. Anlass war der Bauwunsch des Eigentümers für eine gemischte bauliche Nutzung mit Wohnungen im westlichen Teilgebiet (Hecker Keller). Dort sollte ursprünglich im Bereich des Gasthofgebäudes ein Wohn- / Geschäftsgebäude entstehen.

Das im unbeplanten Innenbereich liegende Brauereigeländ stellt ein (faktisches) Gewerbegebiet dar, in dem eine Wohnnutzung unzulässig ist (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO). Die geplante gemischte Nutzung mit Wohnungen setzt deshalb die Änderung der Gebietsart voraus, was unbestritten auch der geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegenkommt. Ein Geschäfts- und Wohnhaus im westlichen Bereich (Hecker-Keller) wurde aber in der ersten Baureihe aufgrund der sehr hohen Verkehrslärmbelastung von der Stadt als unvertretbar angesehen (§ 50 BImSchG). Dort treten schon jetzt Lärmbelastungen auf, die an den Gesundheitsschwellenwert heranreichen. Die erstmalige Zulassung von Wohnungen ist deshalb nur in der 2. Baureihe möglich. Die dafür notwendige Verlagerung der Gewerbehalle nach Osten setzt wiederum voraus, dass diese bisher im Außenbereich liegende Fläche als Bauland festgesetzt werden.

Mit einer Straßengrundabtretung im Jahr 2025 wurden auch die Grundlagen geschaffen für eine Verbreiterung der Bürgermeister-Schlederer-Straße, die 2026 umgesetzt wird. Damit ist künftig auch eine Betriebszufahrt über die Bürgermeister-Schlederer-Straße möglich, was die logistischen Abläufe auf dem Brauereigelände mit der dann bestehenden Durchfahrtmöglichkeit erheblich erleichtert. Vor allem ist aber auch eine Entlastung der verkehrsreichen Rotter Straße möglich und wird einer Verkehrslärmozunahme für die dort angrenzende Wohnbebauung vermieden.

2. Verfahren:

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom Bau- und Werkausschuss am 25.01.2025 gefasst und am 12.12.2025 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

In der Sitzung am 29.07.2025 wurde der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 21.07.2025 gebilligt und als Grundlage für die schalltechnischen Untersuchungen bestimmt. Nach Vorliegen der schalltechnischen Untersuchung erfolgte am 12.12.2025 die Bekanntmachung über die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung im Zeitraum vom 15.12.2025 bis

23.01.2026. Die Unterrichtung erfolgte in der Bauverwaltung; zusätzlich erfolgte eine öffentliche Auslegung im Rathaus, dort auch unter Bereitstellung öffentlich zugänglicher Lesegeräte, sowie eine Internetbekanntmachung der Planungsunterlagen.

Im Beteiligungsverfahren sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Anwohner 1 vom 14.01.2026 und 23.01.2026
2. Anwohner 2 vom 21.01.2026
3. Landratsamt Ebersberg, Bauamt v. 19.01.2025
4. Landratsamt Ebersberg Untere Immissionsschutzbehörde 15.01.2026
5. Landratsamt Ebersberg Untere Naturschutzbehörde 08.01.2026
6. Landratsamt Ebersberg, Brandschutzdienststelle 07.01.2026
7. Industrie und Handelskammer vom 22.12.2025
8. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vom 23.12.2025
9. Vodafone GmbH vom 08.01.2026
10. Energienetze Bayern vom 27.01.2026
11. HWK München 15.01.2026
12. Regierung von Oberbayern 15.01.2026
13. Amt für Ernährung, Landwirtschaften und Forsten Ebersberg-Erding 16.01.2026

1. Anwohner 1:

(Eigentümer Thomas-Mayr-Str. 4), Stellungnahme vom 14.01.2026 und 23.01.2026:

a) Die Stellungnahme des Eigentümers vom 14.01.2026 wurde am 23.01.2026 wieder zurückgenommen und durch nachfolgende Stellungnahme des anwaltlichen Vertreters (BML Partnergesellschaft mbB) vom 23.01.2026 ersetzt.

Unsere Mandantin (Eigentümergeinschaft) ist Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 288/1 der Gemarkung Oexing (Thomas-Mayr-Straße 4). Unmittelbar südlich und südöstlich grenzt das Plangebiet an. Grundsätzlich wird das Bauleitplanverfahren begrüßt. Dennoch haben wir vor allem aus akustischer Hinsicht ein paar Anmerkungen:

Planungsziele

Ziel des Bebauungsplans ist vor allem die Umstrukturierung des Brauereigeländes der Firma Wildbräu. Für eine zukunftsorientierte Entwicklung des Brauereistandes sollen die logistischen Abläufe optimiert und entsprechende bauliche Erweiterungen zugelassen werden. Gleichzeitig soll im westlichen Teilbereich im Rahmen einer gemischten Bebauung zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden (vgl. A Allgemeines und D Planungsziele, Begründung des Bebauungsplans).

Das Plangebiet teilt sich daher in folgende Nutzungsarten:

- Östlicher Bereich: Gewerbegebiet
- Westlicher Bereich: Urbanes Gebiet

Andere gewerbliche Nutzungen sind nach der Begründung des Bebauungsplans nicht beabsichtigt.

Die Festsetzung eines Gewerbegebiets im Sinne von § 8 BauNVO geht deutlich über die von der Stadt genannten Planungsziele hinaus. Es drängt sich die Frage auf, warum die Stadt keinen so genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Sondergebiets „Brauerei“ aufstellt. Dann würde sich auch die lange Diskussion in der Bebauungsplanbegründung zu Einzelhandelsgroßprojekten erübrigen (vgl. B1.b) der Begründung).

Auch in der Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom 02.12.2025 wird hinsichtlich des gewerblichen Teilbereichs lediglich der umstrukturierte Brauereibetrieb in den Blick genommen. Dabei wird aufgezeigt, dass sich dieser auch akustisch im Hinblick auf die umliegenden Immissionsorte einfügt und dort die Immissionsrichtwerte eingehalten werden

(vgl. dort S. 32, Tabelle 8). Dennoch wird dann in der Schallimmissionsprognose, die ohne Anlagen 39 Seiten umfasst, auf lediglich drei Seiten (34 bis 36) eine Geräuschkontingentierung vorgeschlagen, die um ein Vielfaches höhere Emissionen zulässt, als diese momentan und auch für die Umstrukturierung der Brauerei benötigt werden. Beim Anwesen unserer Mandantin werden zwar auch dann die Immissionsrichtwerte noch eingehalten, allerdings verdreifacht sich der einwirkende Lärm (vgl. Anlage 3.2 zur Schallimmissionsprognose).

An wenigen Immissionsorten kommt es durch die Kontingentierung augenscheinlich zu einer Verbesserung. Allerdings sind die Ausführungen dazu nicht stringent: So überrascht, die Emissionskontingentierung etwa am Immissionsort Rotter Straße 20a. Bei der Beurteilung der umstrukturierten Brauerei wird dort nachts der Immissionsrichtwert mit 40 dB(A) ausgeschöpft (vgl. Tabelle 8 sowie Anlage 2.3). Bei der Emissionskontingentierung ergeben sich dort hingegen Werte von lediglich 20,0 dB(A) bis 24,2 dB(A) und damit sowohl eine deutliche Unterschreitung des zulässigen Immissionsrichtwertes gemäß TA-Lärm als auch eine deutliche Einhaltung der Geräuschkontingentierung. Dies ist zumindest nicht selbsterklärend, zumal der Gutachter zu dem Ergebnis kommt, dass an allen untersuchten Immissionsorten die zulässigen Immissionskontingente durch den Betrieb der Wildbräu Grafting GmbH eingehalten werden.

Wir appellieren daher, für den (umstrukturierten) Standort der Brauerei ein Sondergebiet festzusetzen. Die Geräuschkontingentierung sollte so gewählt werden, dass der tatsächlich beabsichtige, zukünftige Brauereibetrieb abgebildet werden kann. Eine Kontingentierung, die zu völlig anderen Nutzungen führen könnte, findet in der Bebauungsplanbegründung und den Planungszielen keine Rechtfertigung.

Vorbelastung

Zutreffend wird in der Begründung zum Bebauungsplan zunächst unterstellt, dass sich das Grundstück unserer Mandantschaft wie auch die weiteren benachbarten Grundstücke nach § 34 BauGB, also als unbeplanter Innenbereich zu beurteilen sind. In der Vergangenheit fand dort jedoch auch teilweise eine Nachtnutzung statt. Diese potentiellen Nutzungsmöglichkeiten sollen offengehalten werden. Zwar trifft der verfahrensgegenständliche Bebauungsplan für das Grundstück unserer Mandantschaft keine Festsetzung. Gleichwohl verwehren wir uns dagegen, dass dort eine Momentaufnahme festgeschrieben wird, die eine Nutzungsänderung blockieren könnte. Hierbei handelt es sich auch nicht um abstrakte Wünsche, sondern eine Forderung, die sich aus der vergangenen Nutzung rechtfertigt. Der Bebauungsplan und die diesem zugrundeliegenden Unterlagen sollten daher auch nichts anderes suggerieren. Wir stören uns daher weniger an den Feststellungen zur Bestandsituation, aber daran, wenn daraus abgeleitet wird, dass andere Nutzungen nicht möglich sind. Beispielhaft verweisen wir insofern auf die Schallimmissionsprognose, wo es auf Seite 5 heißt:

„Westlich des ehemaligen Bürogebäudes Thomas-Mayr-Straße 4 befindet sich ein Parkplatz für Besucher und Mitarbeiter. Die im Gebäude situierte Boulderhalle des Vereins Leben bewegt e. V. und das Designlabor werden ausschließlich im Tagzeitraum, längstens an Werktagen bis 21:00 Uhr, genutzt. Die Nutzung des Parkplatzes ist bereits durch das unmittelbar angrenzende Wohngebäude Thomas-Mayr-Straße 6 schallimmissionstechnisch beschränkt. Auf eine detaillierte Untersuchung der Einwirkungen durch Anlagenlärm oder Sportlärm ausgehend von den Nutzungen im Bereich Thomas-Mayr-Straße 4 auf das geplante Urbane Gebiet kann daher verzichtet werden.“

Ähnliches wird dann auch auf Seite 13 der Schallimmissionsprognose ausgeführt.

Wir bitten Sie in den Unterlagen des Bauleitplanverfahrens nicht den Eindruck zu erwecken, dass in Zukunft dort eine nächtliche Nutzung ausgeschlossen ist. Wäre dies der Fall, würde der Bebauungsplan die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks unseres Mandanten erheblich beeinträchtigen. Man sollte daher auch für den Nachtzeitraum dort eine Vorbelastung zugrunde legen. Sollte der Gutachter zu dem Ergebnis kommen, dass auch dann auf die konkrete Ermittlung der Vorbelastung verzichtet werden kann, sollte dies auch im Gutachten so dargestellt werden.

Zusammenfassung

Das Planungsziel des Bebauungsplans ist verständlich und nachvollziehbar. Wir bitten jedoch

- um Prüfung der Art der zugelassenen Nutzungen für den gewerblichen Teilbereich im Hinblick auf das Planungsziel,
- die Geräuschkontingentierung an das Planungsziel anzupassen,
- die mögliche Nachnutzung des Parkplatzes und des Gebäudes unserer Mandantschaft aufzunehmen und die Unterlagen entsprechend zu korrigieren bzw. zu ergänzen.

b) Stellungnahme vom 22.01.2026:

Weiter hat der Grundstückseigentümer dann im Rahmen einer persönlichen Erörterung am 22.01.2026 noch folgende Stellungnahme vorgebracht:

1. Die Wandhöhe des grenzständigen Nebengebäudes an der Nordseite ist nicht geregelt. Aufgrund der Grenzlänge von mehr als 9 m gilt die gesetzliche Höhenbegrenzung (Art. 6 Abs. 7 BayBO) hier nicht. Diese Höhe sollte aber keinesfalls überschritten werden.

2. Es bestehe ein Festsetzungswiderspruch hinsichtlich des Zusatzkontingents. Im Bebauungsplan (§ 11 ist für den Sektor D ein Zusatzkontingent von 6 dB(A) festgesetzt, im Schallgutachten ist dagegen von einem Zusatzkontingent von 7 dB(A) die Rede.

Beschluss:

Ja: 10 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig wie folgt:

a) Stellungnahme vom 23.01.2026 (Anwaltlicher Vertreter)

Planungsziele:

Mit der Stellungnahme soll erreicht werden, dass von einer Festsetzung als Gewerbegebiet abgesehen und stattdessen ein vorhabenbezogener Bebauungsplan „Brauereibetrieb“ aufgestellt wird. Damit einher soll dann eine Reduzierung des Emissionsverhaltens gehen, das sich dann auf den jetzigen Betriebslärm beschränken würde und - teilweise deutlich - unterhalb der zulässigen Emissionskontingente liegt, die bisher als Festsetzung geplant sind.

Der Stellungnahme wird nicht entsprochen. So ist es gerade die planerische Absicht der Stadt, auch Veränderungen in der gewerblichen Nutzung auf dem Gelände nicht auszuschließen, wie sie im jetzigen „faktischen Gewerbegebiet“ schon bisher zulässig sind. Das Gelände eignet sich günstig für eine gewerbliche Nutzung, etwa z.B. für Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergung, Einzelhandel, Büroflächen. Die äußerst vorteilhafte verkehrliche Lage (Nähe zur Ostumfahrung unmittelbar an der Hauptzufahrt) und andererseits die Nähe zur Innenstadt und zu Wohngebieten (Nahversorgung) spricht für die Festschreibung dieser Gebietsart an einem Standort, der in vergleichbarer Form in Grafting ansonsten kaum mehr zu finden ist. Andererseits ist die Fläche in Straßennähe durch die hohe Verkehrslärmbelastung für eine Wohnbebauung auch nicht geeignet.

Es besteht auch kein überwiegendes öffentliches Bedürfnis dafür, hier bestehendes Baurecht einzuschränken und auf den bestehenden Brauereibetrieb festzuschreiben. Das gilt neben der Gebietsart gleichermaßen für die Lärmentwicklung. Diese soll ebenfalls Entwicklungsspielraum belassen und bis zu derjenigen Grenze auch weiterhin zulässig bleiben, wie sie zum Schutz der Wohnruhe in den angrenzenden Wohnungen noch zumutbar ist.

Das Gelände ist also für andere gewerbliche Nutzungen günstig geeignet, ob ergänzend oder ersetzend für den Brauereibetrieb. Auch wenn aktuell nichts Anderes geplant ist als eine logistische Optimierung der Brauerei, besteht kein öffentliches Interesse, die Dispositionsmöglichkeiten des Eigentümers für die gewerbliche Nutzung des Grundstücks zu beschränken. Gerade das Gegenteil ist der Fall: die dauerhafte Festschreibung als innerstädtisches Gewerbegebiet ist das Ziel – und damit auch der Ausschluss möglicher Überlegungen für eine Nachfolgenutzung zu Wohnzwecken, wie sie anfangs für den „Hecker-Keller“ angestellt wurden.

Das findet auch in der Planbegründung bereits Erwähnung. Zur Art der baulichen Nutzung (Begründung, Seite 17) wird dort dargelegt, dass die Festsetzung auch die Grundlagen für andere Nutzungen (z.B. Nachfolgenutzung) schafft. Aus diesem Grunde wurden auch unverträgliche Nutzungen wie Vergnügungsstätten und Tankstellen im Interesse der städtebaulichen Ordnung ausgeschlossen.

Für die Reduzierung der gewerblichen Nutzbarkeit allein auf den jetzigen Brauereibetrieb, wie es bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Fall wäre, besteht damit kein ortsplanerisches Bedürfnis. Es wäre auch ein Eingriff in das Eigentum, das auch bestehendes Baurecht schützt. Eigentumsrechte sind eine stets beachtliche Abwägungsposition mit hohem Gewicht. Das private Interesse am Erhalt dieses Rechts und den sich daraus ergebenden Möglichkeiten muss mit den öffentlichen Belangen unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen abgewogen werden.

Der Vorschlag, für das Brauereigebiet einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan aufzustellen oder / und als Sondergebiet „Brauerei“ festzusetzen, wird zurückgewiesen. An der Festsetzung eines Baugebiets wird festgehalten, und zwar entsprechend der schon vorhandenen Eigenart dann als Gewerbegebiet.

Wie schon angemerkt, ist nicht eine Lärmsanierung oder die Lärmvorsorge das Planungsmotiv, sondern die Sicherung des Brauereigeländes als Gewerbestandort. Dafür ist methodisch die Festsetzung von Emissionskontingenten das geeignete Instrument. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, für den die Festsetzungsbeschränkungen des § 9 BauGB nicht gelten und in dem dann ein individuelles Lärmverhalten festgesetzt werden kann, ist auch für diesen Zweck nicht notwendig. Es werden mit den Emissionskontingenten diejenigen Grenzen festgesetzt, um die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm gegenüber den angrenzenden Gebieten und deren jeweiliges Schutzniveau einzuhalten. Durch Zusatzkontingente wird auch deren Ausschöpfung in bestimmten Korridoren erreicht, die lärmtechnisch unproblematischer sind (größere Entfernung, geringere Vorbelastung, geringerer Schutzanspruch).

Für eine Beschränkung des Lärmverhaltens auf den gegenwärtigen Zustand besteht keine Rechtfertigung. Da der vorhandene Betrieb (Brauerei) schon bisher die gebotene Rücksichtnahme auf die umliegende Wohnbebauung erfüllt, besteht kein öffentliches Bedürfnis oder gewichtiges privates Nachbarinteresse nach Einschränkungen (Lärmsanierung). Beschränkungen des vorhandenen Lärmverhalten, das teilweise deutlich hinter den Grenzen der Emissionskontingente zurückbleibt, ist nicht im Interesse des konkreten Betriebes und des Eigentümers. Bisher mögliche Veränderungen bis zur Grenze des Rücksichtnahmegebots sollen unbedingt weiterhin zulässig sein, um den Brauereistandort auch in der Zukunft noch verändern zu können. Ein geschütztes oder gewichtiges Recht der Anwohner, über das bisherige Maß hinaus vor Lärm des Betriebes geschützt zu werden, besteht nicht. Das gilt auch dann nicht, wenn diese Grenzen bisher noch nicht ausgeschöpft wurden. Das private Interesse an einer Beschränkung des Lärmverhaltens auf das bisher notwendig wird in Abwägung mit den betrieblichen Interessen und dem öffentlichen Belang zum Schutz des Gebietes als Gewerbefläche zurückgewiesen.

In der Stellungnahme wird erklärt, dass es ohne erkennbaren Grund an manchen Orten zu einer Verbesserung kommt, etwa am Immissionsort Rotter Straße 20a. Der Einwand einer Ungleichbehandlung oder eines konzeptlosen Vorgehens ist nicht gerechtfertigt. So wird dieses Wohnhaus einem Allgemeinen Wohngebiet zugerechnet mit einem Schutzanspruch von dann 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts (Nr. 6.1 lit e TA-Lärm).

- In einem 1. Schritt wurden dann die Beurteilungspegel der bestehenden und künftigen Belastung ermittelt. Der benannte Immissionsort Haus.Nr. 20a weist eine hohe Vorbelastung (Bestand) auf. Durch die Stellplätze der Gaststätte (diese liegen im MU), die auch in der Nachtzeit genutzt werden, ist der Immissionsrichtwert in der Nachtzeit gerade eingehalten (Schallgutachten Seite 31 - Tabelle 8). Es handelt sich um das in der Nachtzeit am stärksten betroffene Wohnhaus.
- Im 2. Schritt wurden die Emissionskontingente für das Gewerbegebiet ermittelt. Dabei wurden zuvorderst für die jeweiligen Immissionsorte reduzierte Planwerte angesetzt, die die jeweilige Vorbelastung berücksichtigen. Da dieser Immissionsort HsNr. 20a schon bis zum IRW durch den Lärm aus dem Urbanen Gebiet (Gaststätte) belastet ist, wurde ein Abschlag von 6 dB(A) vorgenommen auf einen Nacht-Planwert von 34 dB(A) - das entspricht dem Irrelevanzkriterium nach Nr. 3.2.1 Abs. 3 TA-Lärm.
- Im 3. Schritt wurde dann für die Gesamtfläche des GE ein einheitliches Emissionskontingent ermittelt, das insgesamt eine möglichst große Schallabstrahlung ermöglicht, aber gleichzeitig die Planwerte (Schritt 3) an den jeweiligen Immissionsorten einhält. Für das Gewerbegebiet ergibt sich danach ein einheitliches Emissionskontingent von 57 dB(A) tagsüber und 42 dB(A) nachts. Soweit in bestimmten Bereichen das Störpotential es zulässt, wurden dann entsprechende Zusatzkontingente bestimmt.
- Im 4. Schritt wurden dann die Beurteilungspegel im Gewerbegebiet ermittelt und mit den Emissionskontingenten (umgerechnet auf Immissionsortbezogene Immissionskontingente) abgeglichen. Im Ergebnis (Anlage 3.3, Lfd.Nr. 32 und 33, Spalte 16 und 17 des Schallgutachtens) werden am HsNr. 20a die für das Gewerbegebiet bestimmten Immissions-Gesamtkontingente deutlich eingehalten. Die Unterschreitung liegt aber in der systembedingten Bandbreite. Die Unterschreitung von -12 dB(A) ist beispielsweise deutlich geringer als etwa beim Hs-Nr. 26a (-21 dB(A) im dortigen Straßenzug).

Die dort geringe noch mögliche Nachtlärmbelastung aus dem Gewerbegebiet von 24 dB(A) hat ihren Grund also darin, dass dieser Immissionsort durch den Lärm aus dem MU bereits bis zum IRW von 40 dB(A) belastet wird. Es bleibt eben hier kein Spielraum mehr für zusätzlichen Lärm aus dem GE.

Mit diesen sachlichen Grund - der hohen Vorbelastung außerhalb des Gewerbegebietes - erklärt sich der geringe Immissionsanteil aus dem Emissionskontingent des Gewerbegebietes. Dem liegt also nicht das Ziel einer „Lärmverbesserung“ zu Grunde, das dann gleichermaßen auch für andere Immissionsorte beansprucht werden könnte (Gleichheitsgrundsatz in der Planabwägung).

Vorbelastung:

Zutreffend wird in dem Lärmgutachten in der Beschreibung der Umgebungsbebauung von einer nur in der Tagzeit ausgeübten Nutzung beim Anwesen Thomas-Mayr-Straße 4 gesprochen. Dieses Ermittlungsergebnis wird auch durch die genehmigten Nutzungen bestätigt: Die Baugenehmigung für die Boulder-Halle (EG und 2. OG) vom 13.12.2021 (B.2021-4742) und die Baugenehmigung vom 06.09.2013 (B-2013-862) für die Seminarflächen im 2.OG beschränken die Betriebszeiten einheitlich auf die Zeit 08:00 - 22:00 Uhr. Das Kellergeschoss wird als Lagerfläche genutzt.

Die Betrachtung dient der Ermittlung von Lärmvorbelastungen für das Baugebiet oder anderen Immissionsorten, die für die Beurteilung der immissionsrelevanten Auswirkungen des Bebauungsplanes bedeutsam sind. Damit wird aber nicht zum Ausdruck gebracht, dass dort ein Nachtbetrieb künftig nicht zulässig ist.

So wurde von vornherein zum Schutz der vorhandenen Betriebe / Grundstücke an der Thomas-Mayr-Straße und deren Entwicklungsmöglichkeiten für die Geräuschkontingierung ein in der Nachtzeit reduzierter Planwert verwendet. Und zwar ein um -3 dB(A) reduzierter Planwert für das Wohngebäude Korbinian-Wild-Straße) und ein um -6 dB(A) reduzierter Planwert für das Wohngebäude Thomas-Mayr-Straße 6 (vgl. Schallgutachten Seite 33, Tabelle 9).

Die Möglichkeit eines Nachtbetriebes wurde hier damit berücksichtigt. Betrachtet man die dem Anwesen Thomas-Mayr-Straße am nächsten liegenden Wohngebäude Korbinian-Wild-Straße 2 und Thomas-Mayr-Straße 6, dann liegt das aus dem Emissionskontingenten resultierende Immissionskontingent (einschließlich Zusatzkontingent) hier in der Nachtzeit bei jeweils 33 dB(A). Es bleibt damit gesichert mehr als 6 dB(A) unter dem jeweiligen IRW der TA Lärm, und zwar sowohl für die Tagzeit als auch in der Nachtzeit. Damit ist der Zusatzlärm aus dem Gewerbegebiet „Brauereigelände“ insoweit irrelevant (Nr. 3.2.1 TA-Lärm) und die Betriebsausübung auch in der Nachtzeit nicht beeinträchtigt.

Das vorgetragene Interesse, das Grundstück Thomas-Mayr-Straße 4 auch in der Nachtzeit gewerblich zu nutzen, wird durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen oder erschwert. Eine Nachtnutzung ist künftig im Rahmen einer nach § 34 Abs. 1 BauGB (Gemengelage) zulässigen gewerblichen Nutzung möglich. Eine Änderung des Schallgutachtens ist nicht erforderlich. Entsprechende Ausführungen werden in der Begründung noch ergänzt.

b) Stellungnahme vom 22.01.2026:

In § 6 und durch eine Höhenangabe in der Planzeichnung ist für die festgesetzten Bauflächen für Nebenanlagen (NA) die max. zulässige Wandhöhe von max. 3 m und die Dachform (Satteldach, Firstrichtung) festzusetzen.

Bei der Angabe des Zusatzkontingents für den Zusatzsektor D von 6 dB(A) in § 11 des Bebauungsplanes handelt es sich um einen Übertragungsfehler. Richtig ist das Zusatzkontingent von 7 dB(A) (vgl. Schallgutachten, Anlage 3.1 und Anlage 3.3, Tabellenspalte 10 bei IO 47 ff.). § 11 des Bebauungsplanes ist zu berichtigen: Zusatzkontingent Sektor D: 7 dB(A)

2. Anwohner 2 (Eigentümer Rotter Straße 11), Stellungnahme 21.01.2026:

Vorschlag: Bau einer Tiefgarage mit Zufahrt in der Thomas-Mayr-Straße

Der vorliegende Geländeverlauf bietet eine kostengünstige offene Bauweise an. Es sind keine kostspieligen Abfangungen, Rampen, Entlüftungen oder Wasserhaltungen erforderlich. Ich möchte der Stadt Graing nahelegen, dort eine komfortabel befahrbare Tiefgarage zu bauen, oberhalb derer Herr Schlederer die geplanten Wohnungen errichten wird.

Vorteile aus Sicht von Herrn Schlederer:

Keine flächenraubenden oberirdischen Stellplätze der Wohnungsinhaber sowie kein störender privater Autoverkehr der Mieter auf dem Brauerei-Betriebsgelände. Die Begrünung der Deckplatte wäre möglich (Wertsteigerung durch Gärten, bzw. andere Nutzungen).

Die Grundstücksfrage wäre vermutlich *steuerfrei* durch eine "ewige" Grunddienstbarkeit zu regeln, die Herrn Schlederer in der Nutzung der Oberfläche in keiner Weise benachteiligt.

Sozusagen als *Tauschleistung* würde Herrn Schlederer durch Übertragung eines 6 Meter breiten Streifens hochwertigster Fläche *vor dem Gefreiten Haus* am Marktplatz mit einer ebensolchen 'ewigen' Grunddienstbarkeit eine attraktive Vergrößerung seines Biergartens ermöglicht. Fähige Gastronomen würden sich leichter einfinden, bei diesem neu gestalteten Umfeld.

Vorteile aus Sicht der Stadt Grafing:

Herrn Schlederer geplanter großer Biergarten könnte dann vor dem *Gefreiten Haus* liegen. Dieser weiträumige Gastgarten würde den künftig beruhigten und neu gestalteten Marktplatz als wesentliches und zentrales Element beleben und verschönern.

Grafing wird sich weiterentwickeln und damit wird auch irgendwann eine Ausdehnung der begrünten und beruhigten Innenstadt bis zum Gasthof Heckerkeller vorstellbar (mit dem Öxinger Platz waren wir ja schon einmal drauf und dran, diese Idee zu verwirklichen).

Die Einfahrt in die Tiefgarage ist ebenerdig und komfortabel möglich von der Thomas-Mayr-Straße aus, die ohnehin bereits als Marktplatz-Umfahrung dient.

Finanzierung:

- Im Rahmen der Altstadtsanierung sind - evtl. - 60 % Zuschuss möglich.
- Ich selbst würde 5 Parkplätze zum erhöhten Preis von EUR 350 TSD von der Stadt kaufen (auch hier im Rahmen einer Grunddienstbarkeit und Spende).
- Die Parkhausgröße schätze ich auf 40 Plätze, > Gesamtbaukosten ca. 1,4 Mio.
- Finanzieller Beitrag der Stadt somit etwa EUR 210 TSD

Möglichen Erwerb von Stehplätzen durch interessierte Nachbarn möchte ich noch ausloten.

Seit Jahren bin ich bemüht, Möglichkeiten der Stadtentwicklung mit dem Ziel der Verschönerung und Begrünung Grafings auszuloten. Schon zu Zeiten meiner Kindheit musste ich erleben, wie schöne Haus-Fassaden abgeschlagen, Gärten verkleinert und Asphaltflächen sinnlos ausgedehnt wurden (Beispiel Münchner Straße).

Irgendwann, ich hoffe in nicht allzu ferner Zukunft, wird sich die Innenstadt schön begrünt und verkehrsberuhigt vom Marktplatz bis zum Gasthof Heckerkeller erstrecken. Dann liegt diese Tiefgarage am richtigen Ort - an der schon bestehenden Marktplatz-Umfahrung.

Das Projekt Tiefgarage *jetzt bauen* - eine einmalige und zukunftsweisende Gelegenheit.

Beschluss:

Ja: 10 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig wie folgt:

Nicht nur der Einwendungsführer, sondern auch die Stadt Grafing und die beauftragten Städteplaner haben natürlich die besondere Gunst der Geländesituation erkannt und folgerichtig die Errichtung einer Tiefgarage anfänglich vorgeschlagen. Eine TG kann in bester nur denkbarer Weise ebenerdig über die Thomas-Mayr-Straße angefahren werden und entlastet auch den Verkehrsablauf auf der Rotter Straße. Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer Minimierung der Bodenversiegelung (§ 1a Abs. 1 BauGB) wäre damit in idealer Weise entsprochen

Es sind aber die Interessen des Grundstückseigentümer, die von vornherein dieser sich aufdrängenden Ideallösung entgegenstanden (hierzu auch bereits: Begründung, Seite 15). Die Beseitigung des dort befindlichen Eiskellers ist schlichtweg mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand nicht leistbar. Die damit entstehenden Nachteile (Verzicht auf Tiefgarage, exakte Lagezwang des Gebäudes über den Außenmauern des Eis-

kellers) und die Errichtung oberirdischer Stellplätze sind fraglos städtebaulich nachteilig, sind aber in der Abwägung mit dem Interesse an der Errichtung kostengünstigen Wohnraums noch hinzunehmen.

Trotz aller guten Vorschläge und Argumente des Einwendungsführers lässt sich an diesem Ergebnis nichts ändern. Nicht die Stadt Grafing wäre zu überzeugen, sondern der Grundstückseigentümer.

Was die Finanzierung anbetrifft oder auch eine öffentliche Nutzung, werden die Argumente des Einwendungsführers nicht geteilt. Die Errichtung von Auffangparkplätzen für die Innenstadt wurde bereits zum Abschluss gebracht mit der Tiefgarage (mit Erweiterungsmöglichkeit unter dem Parkplatz Rotter Straße 8) an der Rotter Straße und den Parkplätzen an der Gartenstraße und am Hans-Eham-Platz. Weitere Städtebaufördermittel sind ausgeschlossen. Nur der Vollständigkeit halber wird noch ergänzt, dass die 60-v.H.-Förderung ein Trugschluss ist (vgl. dazu exemplarisch die „TG-Seniorenhaus“). Der Fördersatz bezieht sich nicht auf die Baukosten sondern einen Höchstbetrag von 13.000,- €/Stpl. Auch Stellplatzablösemittel stehen nicht mehr zur Verfügung.

Mit mittlerweile knapp 250 öffentlichen Innenstadt-Parkplätzen (in zentrumsnaher Lage) ist eine Auflösung der Marktplatz-Stellplätze schon jetzt unproblematisch. Es besteht jedenfalls kein weiterer Bedarf mehr für öffentlichen Parkraum durch neue Tiefgaragenplätze, die zudem nicht mehr in ausreichender Nähe zum Marktplatz liegen würden.

Hinsichtlich des Bebauungsplanes wäre es allein die notwendige Festsetzung der TG-Fläche und deren Zufahrt, die zu ergänzen wäre. Da aber jede Festsetzung dem Gebot des Planungserfordernisses (§ 1 Abs. 3 BauGB) zu entsprechen hat (also der Realisierbarkeit), sind von vornherein nicht zu verwirklichende Festsetzung auch nicht festzusetzen. Sollte jedoch die Realisierung möglich sein, was „außerhalb des Bebauungsplanverfahrens“ geregelt werden kann, dann ist für die Umsetzung (als unterirdisches Bauteil werden keine Grundzüge der Planung berührt) eine Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) uneingeschränkt und jederzeit auch später möglich. Sollte also die Realisierung der Tiefgarage entgegen der aktuellen Situation wirklich gelingen, dann steht der Bebauungsplan dem nicht entgegen.

Der Einwendung wird nicht entsprochen.

3. Landratsamt Ebersberg, Staatliches Bauamt, vom 19.01.2025, Az.: P-2025-2485:

Zu dem Bauleitplanverfahren „Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Brauereigelände / Heckerkeller an der Rotter Straße"“ in der Fassung vom 10.10.2025 nehmen wir aus baufachlicher und baurechtlicher Sicht Stellung:

- Zur Festsetzung 1.2 und § 2 Festsetzung 3.1:

Es sind im Plan mehrere Höhenbezugspunkte ü. NN zur Bemessung der Wandhöhe festgesetzt. Wir bitten genauer darzulegen, wie die zulässige Wandhöhe gemäß der Festsetzung 3.1 zu § 2 gemessen werden soll. Wir würden empfehlen pro Bauraum eine Bezugshöhe festzusetzen und dadurch beide Festsetzungen aufeinander abzustimmen.

- Zur Festsetzung 1.6:

Das Symbol: Ein- bzw. Ausfahrten ist im Plan nicht ersichtlich. Wir bitten das Symbol zu ergänzen bzw. sichtbar darzustellen.

- Zur Festsetzung § 8:

Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig, soweit diese nicht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB begründet werden.

- Zur Festsetzung § 14.3:

Rechtschreibfehler im ersten Absatz: *Spielgelungen* anstatt Spiegelungen

Wir bitten die Knötchenlinie und das Böschungssymbol in der Legende mit aufzunehmen.

Beschluss:

Ja: 10 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig wie folgt:

Unterer Bezugspunkt „Höhe“:

Die Wandhöhen werden definiert über die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) sowie über die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Wandhöhe (WH) in Metern. Die OKFFB darf dabei maximal 0,30 m über dem gewachsenen Gelände liegen, welches durch Höhenpunkte (Geländepunkte) in der Planzeichnung definiert ist.

Maßgeblich für die Höhenbestimmung des „natürlichen Geländes“ ist der tiefste (niedrigste) Geländepunkt an der Baugrenze.

Für diese Regelungsweise spricht der Umstand, dass hier ein bestehendes Gelände überplant wird und damit auf ein vorhandenes Gelände zurückgegriffen werden kann. Das Gelände ist hier keinen Veränderungen durch Erschließungsmaßnahmen und Geländeanpassungen ausgesetzt. In dieser Situation ist die natürliche Geländehöhe deshalb ein sachgerechter Bezugspunkt. Allein aus Gründen der Beweissicherung des vorhandenen Geländeverlaufs werden im Bebauungsplan die entsprechenden Geländepunkte festgesetzt (zu dieser Methode der Festsetzung der unteren Bezugspunkte durch „Geländepunkte“: Petz in K/R/S, Rn 4 zu § 18 BauNVO).

Weiter sprechen die teils sehr großen Bauräume für diese Regelungsweise. Diese Bauräume können auch durch mehrere Gebäude bebaut werden. Maßgeblich ist dann die Bestandshöhe (der Geländepunkt), der der Baugrenze des Gebäudes am nächsten liegt.

An dieser Regelung zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes wird festgehalten.

Zufahrten:

Der konkreten Festsetzung der Zufahrtsbereiche kommt besondere Bedeutung zu. Das gilt vor allem aufgrund ihrer Wirkung als Immissionsort. Hinzukommen aber auch die Belange der Verkehrssicherheit, die Festlegungen der Zufahrten bedürfen. Das in Nr. 1.6 definierte Planzeichen für Ein- / Ausfahrt (vgl. Nr. 6.4 PlanzV) ist deshalb in der Planzeichnung an den 3 erkennbaren Zufahrtsbereichen noch zu ergänzen.

Aufschüttungen / Abgrabungen:

Vordem wurden Verbote für Abgrabungen und Aufschüttungen gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO a.F. als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Diese Festsetzung ist mit dem „Ersten Modernisierungsgesetz“ seit 01.10.2025 entfallen.

Ungeachtet dessen, ob neben den speziellen Ermächtigungen in § 9 Abs. 11, 17 oder 26 BauGB auch künftig weiterhin ein Verbot von Aufschüttungen / Abgrabungen über § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB zulässig ist, besteht hier aber ohnehin kein entsprechendes Regelungsbedürfnis, da es sich um ein bereits fast vollständig bebautes Gelände handelt und auf diesen vorhandenen Höhenverlauf (durch „Geländepunkte“ abgesichert) auch die Gebäudehöhen (unterer Bezugspunkt) bezogen sind. Die Festsetzung § 8 über Auffüllungs- / Abgrabungsverbot ist zu streichen.

Schreibfehler:

Der Schreibfehler in § 14.3 (Spielgelungen) ist zu korrigieren

Planzeichen:

Das in der Planzeichnung verwendete Planzeichen Nr. 15.13 PlanzV („Punktlinie“ zur Gebietsabgrenzung) ist in den Festsetzungen 2.0 zu ergänzen.

Das verwendete Planzeichen für Böschungen ist in den Planzeichen in Nr. 1.7 zu ergänzen. Dabei kommt dem Erhalt der Böschungen entlang der Thomas-Mayr-Straße / Rotter Straße besondere städtebauliche und auch ökologische Bedeutung zu. Es ist zwingend zu verhindern, dass diese Böschungsflächen noch weiter „begradigt“ werden, etwa um diese als Gartenfläche zu nutzen.

Nachdem das Verbot von Auffüllungen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO a.F. entfallen ist, muss hier § 9 Abs. 3 BauGB als Festsetzungskombination mit Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als Rechtsgrundlage herangezogen werden. Weiterhin möglich sind Ortsvorschriften über das Verbot von Stützmauern; als bauliche Anlagen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO ist aus Gründen der Ortsbildgestaltung hier eine entsprechende Festsetzung möglich.

Das in der Planzeichnung verwendet Planzeichen „Grünfläche / Böschungsbereich“ ist als Festsetzung zu ergänzen: als Böschung zu erhaltende Grünfläche (privat)

Zudem ist § 8 wie folgt neu zu regeln:

§ 8 Stützmauern

Die Errichtung von Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 0,5 m ist unzulässig.

4. Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde 15.01.2026:

Sachverhalt

- Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll das Gelände der Wildbräu-Brauerei sowie der Gastwirtschaft Heckerkeller im Westen von Grafing überplant werden
- Die angegebenen Ziele des Bebauungsplans sind unter anderem:
 - Erhalten des Biergartens (Heckerkeller)
 - Schaffen von ausreichend Stellplätzen
 - Neue Zufahrt zur Brauerei über Bürgermeister-Schlederer-Straße
 - Neustrukturierung des Gebiets
 - Schaffen von Wohnraum im nordwestlichen Teil
- Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nrn. 131, 133, 141, 145/18, 281, 282, 282/78, 282/64 und 289/2 der Gemarkung Öxing
- Art der baulichen Nutzung soll MU (westlicher Teil mit Heckerkeller sowie geplanter Wohnnutzung) bzw. GE (mittlerer und östlicher Teil, Brauereigelände mit geplanter Erweiterungsmöglichkeit) werden
- Derzeitige Einstufung ist MI (für den Bereich des geplanten MU), GE (für den Bereich der Bestands-Brauerei) bzw. Außenbereich (für die im Osten geplante Erweiterungsmöglichkeit der Brauerei bis hin zur Bürgermeister-Schlederer-Straße)
- Immissionsschutzfachlich relevant sind die Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen vom und auf das Plangebiet
- Das Plangebiet ist nördlich und südlich von Wohnbebauung umgeben. Östlich verläuft die Umgehungsstraße St 2080, südlich die Rotter Straße. Westlich befinden sich mehrere Kleingewerbebetriebe an der Thomas-Mayer-Straße.
- Betriebsleiterwohnungen sind ausnahmsweise zulässig
- Ein Schallgutachten der Kurz und Fischer GmbH vom 02.12.2025 (Bericht Nr. 25165-GU01) liegt vor. Berechnungen zum Verkehrslärm sind darin noch nicht enthalten

- Als immissionsschutzfachliche Festsetzungen in der Satzung wurden Emissionskontingente nach DIN 45691 inkl. Sektoren mit Zusatzkontingenten für das Gewerbegebiet getroffen

Beurteilung

a) Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen:

Der Unteren Immissionsschutzbehörde sind keine Planungen oder Maßnahmen bekannt, die sich auf den Geltungsbereich der Satzung auswirken könnten.

b) Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können:

Gewerbelärm

Den Planunterlagen liegt ein Schallgutachten zur Berechnung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 und der Überprüfung deren Einhaltung durch die bestehenden bzw. geplanten Nutzungen im Plangebiet bei. Anmerkungen aus immissionsschutzfachlicher Sicht:

- Die Müllcontainer-Entleerung der Brauerei findet entsprechend Nr. 7.2.1 des Gutachtens nur etwa alle 2 Monate statt und wird daher als seltenes Ereignis betrachtet. Eine Beurteilung deren Lärmemissionen ist allerdings nicht enthalten
- Für die Parkplätze der Gaststätte Il Ritrovo werden tagsüber für die 7 Stellplätze insgesamt 28 Parkbewegungen angesetzt. Vor dem Hintergrund, dass die Gaststätte einen Liefer- und Abholdienst betreibt (Lieferando), erscheint die Anzahl an Bewegungen als zu niedrig – sofern dieser über die Stellplätze abgewickelt wird.
- Auf dem Grundstück Rotter Straße 22 / 22a (Fl.Nr. 125 Gem. Öxing) existiert eine Baugenehmigung vom 03.04.2024 für ein Mehrfamilienhaus. Dieses wurde nicht als Immissionsort berücksichtigt
- Die Grundstücke Korbinian-Wild-Straße 16-30 sind derzeit nur ganz im Norden bebaut – mit dem Hintergrund des Gebots der Nachverdichtung (§ 1a Absatz 2 BauGB) und dem derzeit herrschenden Wohnungsmangel sollten die Grundstücke ggf. bereits 3 m hinter der Grundstücksgrenze als Immissionsort angesetzt werden, um die Baulücken nicht durch Lärm vorzubelasten.

Ausschluss Genehmigungsfreistellungsverfahren

Im Schallgutachten, das Bestandteil der Planunterlagen ist, werden unter Nr. 7.6 Schallschutzmaßnahmen genannt, die den Berechnungsergebnissen zugrunde liegen. Um eine Umsetzung von notwendigen Auflagen zur Einhaltung des § 22 BImSchG in Verbindung mit den Anforderungen der TA Lärm und der TA Luft in nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungen sicherzustellen, ist die folgende Festsetzung gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2, Art. 81 Abs. 2 BayBO für alle Gewerbebetriebe im Satzungsgebiet notwendig (sinngemäß):

Die Durchführung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens nach Art. 58 BayBO wird für alle Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind emissionsarme Betriebe, z.B. mit ausschließlicher Büronutzung.

Fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

Verkehrslärm

Nach Aussagen in den Planunterlagen wird die Betrachtung des Verkehrslärms nach Vorliegen der Verkehrskennwerte für den Prognosenull- und Prognoseplanfall im Schallgutachten nachgeholt. Dabei soll auch auf den Verkehrslärm eingegangen werden, der vom Vorhaben ausgeht. Die Ergebnisse werden im Januar 2026 erwartet und sind daher erwartungsgemäß im nächsten Verfahrensschritt mitberücksichtigt. Eine immissionsschutzfachliche Beurteilung/Einschätzung dazu kann daher erst im nächsten Verfahrensschritt erfolgen.

Zugänglichkeit von technischen Regelungen (DIN-Vorschriften)

Nach aktueller Rechtsprechung gilt bei Festsetzungen, die auf technische Regelungen Bezug nehmen:

„Eine in den textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans in Bezug genommene, nicht öffentlich zugängliche technische Regelung, nach der sich richtet, unter welchen Voraussetzungen bauliche Anlagen im Plangebiet zulässig sind, genügt den rechtsstaatlichen Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen nur dann, wenn die Gemeinde sicherstellt, dass die Betroffenen von der jeweiligen Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können. Die sich aus dem Rechtsstaatsgebot ergebenden Anforderungen sind erfüllt, wenn das in Bezug genommene Regelwerk bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten und hierauf in der Bebauungsplanurkunde oder alternativ in der ortsüblichen Bekanntmachung hinsichtlich Ort und Zeit der Einsichtnahmemöglichkeit hingewiesen wird.“ (vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 22.06.2023, Az. 9 N 21.2234)

Der Gemeinde wird daher empfohlen, die Satzung um einen entsprechenden Hinweis auf die Einsehbarkeit der zitierten technischen Regelungen zu ergänzen

Beschluss:

Ja: 10 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig wie folgt:

Seltene Ereignisse:

Entsprechend der Stellungnahme ist eine ergänzende Schalltechnische Untersuchung durchzuführen über die Lärmbelastung der nur alle 2 Monate stattfindenden Müllentleerung. Zwar handelt es sich von der Anzahl um ein seltenes Ereignis (weniger als 10 Ereignisse / Jahr), aber auch hier darf der jeweilige IRW nicht mehr als 20 dB(A) überschritten werden. Die Einhaltung des Grenzwertes für seltene Ereignisse ist zu ermitteln.

Lieferservice / Parkplätze:

Entsprechend der Stellungnahme ist die Umschlaghäufigkeit der 7 Parkplätze südlich der Gaststätte aufgrund der Nutzung für den Lieferservice deutlich zu erhöhen. Aufgrund der nur tagsüber entstehenden Lärmzunahme ist jedoch weiterhin von der Einhaltung der IRW für die betroffenen Immissionsorte auszugehen. Für den IO Rotter Straße 20a wurde bisher der IRW um 7 dB(A) unterschritten.

Zusätzliche Bebauung HsNr. 22/22a:

Entsprechend der Einwendung ist der Immissionsort (Rotter Straße 22, 22a) noch in den Ermittlungen zu ergänzen. Abweichend vom verwendeten Kartengrund des Lärmgutachtens wurde dort mittlerweile ein Wohnhaus errichtet.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass nach den Regelungen der Baugenehmigung vom 03.04.20245, B-2023-2783, an der Westseite und Nordseite keine offenbaren Fenster zulässig sind (= keine Immissionsorte)

Mögliche Bebaubarkeit der Vorgärten (Korbinian-Wild-Straße):

Entgegen der Stellungnahme ist die Bebauung der Vorgärten (von Gebäudeanbauten abgesehen) städtebaulich nicht erwünscht. So ist eine weitere Gebäudereihe schon hinsichtlich der Erschließbarkeit und der weiteren Stellplätze ausgeschlossen, da eine Erschließung weder über die Korbinian-Wild-Straße (dort schon mangels ausreichender Leistungsfähigkeit) noch über eine neue Erschließungsstraße am Südrand gewünscht und realisierbar ist. Vor allem ist es aber das Heranrücken an einen erheblich störenden Gewerbebetrieb, der dem Vorschlag entgegensteht. Die räumliche Trennung (§ 50 BImSchG) durch die tiefen Vorgärten ist beizubehalten. Es ist gerade Anspruch und Ziel der

Stadt Grafring b.M., die Brauerei – ein bisher schon faktisches Gewerbegebiet - als innerörtlichen Gewerbestandort zu sichern. Dem würde das positive Heranwachsen der Wohnbebauung in grundsätzlicher Weise entgegenstehen.

Hinzu kommt, dass bei einer Bebauung der Vorgärten der teilweise sehr ausgeprägte Grüngürtel an der Südgrenze zwangsläufig beeinträchtigt wird. Dieser Grüngürtel ist nicht nur städtebaulich sondern auch artenschutzrechtlich als Lebensraum für Kleintiere und höchstwahrscheinlich auch Reptilien (Zauneidechsen) von hohem Wert.

Dem Vorschlag zur Verlegung des Immissionsortes steht der Schutzinteresse des Gewerbebetriebes entgegen, insbesondere hinsichtlich der noch bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes.

Ausschluss des Genehmigungsfreistellungsverfahrens:

Um sicherzustellen, dass die Emissionskontingente eingehalten werden, ist deren Nachweis (vgl. § 11) und deren Überprüfung durch die Fachbehörde erforderlich. Im Gewerbegebiet besteht gemäß Art. 58 Abs. 2 BayBO die Möglichkeit, das Genehmigungsfreistellungsverfahren auszuschließen. Folgende Festsetzung ist zu ergänzen:

Die Durchführung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens nach Art. 58 BayBO wird für alle Gewerbebetriebe im festgesetzten Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Einsehbarkeit technischer Normen:

Die Möglichkeit der Einsichtnahme auf technische Normen (z.B. DIN 45691) erfolgt im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB. Auf einen Hinweis auf der Satzung kann deshalb verzichtet werden

Verkehrslärm: Die schalltechnische Untersuchung der Verkehrslärmbelastung und einer hier ggf. dann notwendigen Gesamtlärmbetrachtung (bei Überschreiten der Gesundheitsschwellenwerte) setzt das Ergebnis der Verkehrsuntersuchung voraus, die auch den 2026 geplanten Ausbau der Bürgermeister-Schlederer-Straße berücksichtigt. Die Unterlagen (VU) werden Mitte Februar 2026 vorliegen. Dann folgt die Lärmuntersuchung, deren Ergebnis dann Teil der Umweltbezogenen Stellungnahmen für die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist.

5. Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde 08.01.2026

1. Sachverhalt

Das Gelände der Brauerei Wildbräu soll umstrukturiert werden, insbesondere soll hierzu die bestehende Lagerhalle an den östlichen Grundstücksrand verlegt und erweitert werden. Der östliche Grundstücksbereich liegt im Außenbereich, daher ist die Aufstellung eines BPlanes im Regelverfahren notwendig. Der östliche Teil soll als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Der westliche Bereich an der Thomas-Mayr-Straße / „Heckerkeller“ soll einer gemischten Nutzung zugeführt und als Urbanes Gebiet festgesetzt werden. Neben der Gaststätte sollen dort Geschäfts- und Büroflächen, sonstige Gewerbebetriebe und auch Wohnflächen entstehen.

Der Flächennutzungsplan (1986) stellt die Fläche als Gewerbegebiet und Mischgebiet dar.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Fl.Nrn. 131, 133, 141 (Böschung/Grünfläche), 281, 282, 282/78, 282/64 (Gehsteig), 289/2 der Gemarkung Öxing sowie mit den Fl.Nrn. 145/18 und 281 und eine Fläche von ca. 25.000 m². Aktuell beläuft sich die Versiegelung durch Gebäude, Zufahrten und Nebenanlagen auf ca. 14.260 m², die Grünflächen belaufen sich auf 8.330 m². Bei einer Grundfläche von 22.560 m² (ohne Rotterstraße und BM-Schlederer-Str.) führt dies zu einer GRZ von 0,63. Die neue GRZ für das Bauland von 22.560 m² wurde mit 0,8 angegeben, was einer möglichen Gesamtversiegelung von 17.500 m² entspricht.

2. Beurteilung aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht

Die uNB begrüßt die umsichtige Planung mit dem Erhalt der Gehölzstrukturen, Anlage der Grünflächen inklusive Eingrünung und gründliche Prüfung des Artenschutzes.

2.1. Schutzgebiete und Biotopschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope.

2.2. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Eine Ausgleichsberechnung ist für den im Außenbereich liegenden Teil des BPlanes erforderlich. Die Umsetzung der Eingriffsregelung erfolgte auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, BayStMLU vom Januar 2021 im Regelverfahren. Die Außenbereichsfläche beträgt 5.100 m² mit einer maximal versiegelbaren Fläche von 3.100 m². Daraus ergibt sich eine GRZ von 0,61. Es wird ein Planungsfaktor von 15% herangezogen. Diesem kann aufgrund der umfänglichen grünordnerischen Maßnahmen und Maßnahmen zum Artenschutz zugestimmt werden.

Es wurde ein Kompensationsbedarf von 4.823 WP ermittelt, welcher auf 804 m² der Fl.Nr. 1286/2 Gemarkung Nettelkofen mit dem Ziel-BNT G212-GU651L nachgewiesen werden soll. Im Umweltbericht ist der Kompensationsbedarf mit 804 m² und mit 894 m² angegeben, es wird gebeten dies zu prüfen und zu korrigieren.

Ausgleichsflächen sind soweit erforderlich rechtlich zu sichern. Eine gesonderte Sicherung ist nur entbehrlich, wenn die Ausgleichsflächen im Eigentum der Gemeinde oder durch Festsetzungen gesichert werden. Beides liegt hier nicht vor, daher ist die Ausgleichsfläche spätestens zum Satzungsbeschluss dinglich zu sichern. Dies geschieht durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch. Die Eintragung zugunsten der Stadt Grafing und des Freistaates Bayern, vertreten durch die betroffene untere Naturschutzbehörde ist zweckmäßig. Es wird darum gebeten der unteren Naturschutzbehörde die Grundbucheintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit mit Reallast zugunsten der Stadt Grafing bei München und des Freistaates Bayerns vor Baubeginn vorzulegen.

2.3. Grünordnung

Es wird darum gebeten unter den Festsetzungen § 12 Nr. 2 die Anzahl der Bäume (Artenliste 1) zu ergänzen. Es wird vorgeschlagen 9 Bäume entsprechend der planerischen Darstellung festzusetzen, um eine ausreichende Eingrünung zu erhalten. Weiterhin wird darum gebeten aus der Artenliste 2 die Art *Cornus sanguinea* zu streichen, da diese sich in der Regel eigenständig etabliert und zur Bildung von Dominanzbeständen neigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die aktuell dargestellten Symbole für die zu pflanzenden Bäume nicht dem tatsächlich zu erwartendem Durchmesser entsprechen. Um bereits bei der Planung Standortprobleme zu erkennen und zu vermeiden wird empfohlen, die Bäume mit einem Kronendurchmesser von mindestens 10 m darzustellen und bei der Auswahl und Pflanzung den arttypischen Kronendurchmesser zu beachten.

2.4. Artenschutz

Es wurde ein Bericht zur artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (Stand 13.11.2025) vorgelegt mit dem Ergebnis, dass für die Gruppe der Reptilien noch keine abschließende Beurteilung getroffen werden kann und eine Kartierung notwendig ist. Eine abschließende Stellungnahme der uNB kann erst erfolgen, wenn die Ergebnisse der Reptilien-Kartierung vorliegen.

Reptilien konnten aufgrund der Lebensraumausstattung nicht im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung ausgeschlossen werden, daher ist eine Kartierung notwendig. Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in der Bauleitplanung nicht ausreichend bewältigt, können sich bei der Umsetzung der Planung unüberwindbare Hindernisse bzw. zeitliche Verschiebungen der Umsetzung ergeben. Anhand der Unterlagen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Um die Planungssicherheit zu gewährleisten sind Belange des Artenschutzes bereits während der Aufstellung des Bebauungsplanes umfassend und ausreichend zu prüfen.

Eine Betroffenheit von Sommerquartieren von Fledermäusen kann, insbesondere an dem bestehenden und teils vom Abriss betroffenen Schuppens im nordwestlichen Plangebiet, nicht ausgeschlossen werden. Die abzubrechende Lagerhalle weist laut Gutachten keine fledermausrelevanten Strukturen auf. Es sind Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BNatSchG notwendig. Diese sind unter den Festsetzungen §14 Nr. 1, 2, 4 und 6 aufgeführt.

Gebäudebrüter können aktuell an den geplanten Abrissgebäuden ausgeschlossen werden, jedoch nicht an weiteren Bestandsgebäuden, z.B. Gaststätte. Auf dem Turm des Sudhauses befindet sich ein genutztes Weißstorchnest, welches nicht beseitigt werden darf. Um Störungen während der Brutzeit zu reduzieren wurde ein 20m-Radius festgelegt. Der Umfang der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wird sehr begrüßt. Es wird gebeten folgende Ergänzungen aufzunehmen und zu beachten:

Zu § 14 Nr. 3: Es wird darauf hingewiesen, dass UV-Beschichtungen keinen ausreichenden Schutz vor Vogelschlag bieten. Diese Vermeidungsmaßnahme gilt auch für ggf. nachträglich geplante Lärmschutzwände.

Zu § 14 Nr. 4: Sollte sich bei der Kontrolle durch die qualifizierte Fachperson Hinweise auf ein Winterquartier ergeben ist dies der uNB mitzuteilen und weitere erforderliche Maßnahmen abzustimmen. Grundsätzlich sollte im Falle von Sanierungen oder Gebäudeabbrissen folgendes Vorgehen beachtet werden: Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher ausschließen zu können, sollte bei etwaigen Gebäudeabbrüchen und ggf. Sanierungen eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch eine fachlich geeignete Person bzgl. Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten durchgeführt werden. Hierbei sollten alle geeigneten Strukturen, z. B. Dachböden, Fensterläden und etwaige potentielle Spalten- und Höhlenquartiere untersucht werden. Bei Vorkommen von geschützten Arten sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen und mit der uNB abzustimmen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Zu § 14 Nr. 5: Störungen im Nest-Bereich sind soweit wie möglich, insbesondere während der Brutzeit und Jungenaufzucht zu vermeiden und potenzielle Störquellen wie z.B. Kräne möglichst weit entfernt aufzustellen. Der 20m-Radius ist auch für den Schwenkbereich des Kranes einzuhalten. Sollte sich dennoch herausstellen, dass es zu erheblichen Störungen des Weißstorchpaares kommt sind in Abstimmung mit der uNB weitere Vermeidungsmaßnahmen zu treffen. Sollte das Weißstorch-Brutpaar das Nest auch über Winter nutzen ist darauf zu achten, dass auch in dieser Zeit keine Störungen verursacht werden.

Zu §14 Nr. 6: Diese CEF-Maßnahme dient dem artenschutzrechtlichen Ausgleich für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse, und vermeidet das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BNatSchG. Daher muss die Maßnahme zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein. Bei einem Abriss im Winter sind die Ersatz-quartiere spätestens bis zum darauffolgenden 15. März herzustellen. Insgesamt sind an der Außenwand mind. 2 und an der Innenwand des verbleibenden Schuppens mind. 4 Fledermausbretter od. ähnliches anzubringen und diese regelmäßig zu unterhalten. Eine Beleuchtung der Ersatzquartiere ist unbedingt zu vermeiden.

2.5. Monitoring

Zu §14 Nr. 7: Aus Sicht der uNB ist die Festsetzung aufgrund der ausstehenden Kartierung hinfällig.

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen

nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB. Daher wird darum gebeten den Punkt 7 des Umweltberichtes auszuführen, die Kompensationsmaßnahmen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu überwachen und der uNB das Ergebnis mitzuteilen.

Beschluss:

Ja: 10 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig wie folgt:

Auf Seite 27 des Umweltberichts wird die Angabe der Flächengröße der Ausgleichsfläche auf richtig 804 m² korrigiert.

Die Herstellung und die Pflege der Ausgleichsfläche wird mit städtebaulichen Vertrag geregelt und dem Eigentümer übertragen (§ 135a, § 11 BauGB) Die Sicherung der externen Ausgleichsfläche erfolgt durch eine entsprechende Dienstbarkeit (Duldungs- und Unterlassungsdienstbarkeit gemäß § 1090). Der Vertrag und die Sicherung werden vor dem Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht. Die Begründung wird entsprechend ergänzt..

§ 12 Nr. 2 der Grünordnungsregelung wird entsprechend der Stellungnahme durch die Benennung der konkreten Anzahl der zu pflanzenden Großbäume (mindestens 9 Großbäume) konkretisiert (Bestimmtheit)

Bei den Planzeichen ist für großflächige und kleinkronige Bäume ein unterschiedlich großes Pflanzsymbol (maßstaborientiert an den Kronendurchmesser) zu verwenden, um die Anwendung der jeweiligen Artenliste sicherzustellen.

In der Artenliste 2 ist der „Hartriegel“ zu streichen

Artenschutz: Die noch ausstehende Kartierung für Reptilien ist jahreszeitlich bedingt aufgeschoben worden und ist auch bereits beauftragt. Die Kartierung ist aber frühestens ab März möglich und kann ggf. Nachuntersuchungen bis in den September erfordern. Betroffen sind die teilweise ruderalen Flächen im Anschluss an Gehölze im Norden und Westen des Grundstücks, vor allem im Hinblick auf das Vorkommen von Zauneidechsen.

Ungeachtet der noch ausstehenden Reptilien-Kartierung wird das Bebauungsplanverfahren aber fortgesetzt. Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellen auf Tathandlungen ab, also auf die spätere Baugenehmigung. Sie berühren das Bebauungsplanverfahren aber insoweit, dass bei unausräumbaren Artenschutzkonflikten dem Bebauungsplan ein Vollzugshindernis entgegensteht – ist er aus diesem Grunde nicht umsetzbar, dann fehlt es dem Bebauungsplan an der Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan s

Es besteht deshalb kein Zwang, die artenschutzrechtlichen Tatbestände abschließend und vollständig schon im Bebauungsplanverfahren zu ermitteln und zu bewerten. Ausreichen ist eine Ermittlungstiefe, die eine Prognose erlaubt, ob der Bebauungsplan vollziehbar ist oder eben eine darauf erteilte Baugenehmigung wegen artenschutzrechtlicher Verbote unüberwindbar scheitert.

Hier gilt es zu beachten, dass der Bebauungsplan lediglich im Osten erstmals Baurecht ausweist. Im Bereich der Relevanzflächen für Reptilien – die Anschlussflächen an den Gehölzen im Norden und Westen - wird zum allergrößten Teil nur der Baubestand überplant. Diese Flächen sind schon jetzt fast vollständig bauliche in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan setzt den gesamten Gehölzbereich an der Nordgrenze als Grünfläche (mit Bepflanzungsgebot) fest. Dieser Grünstreifen wird damit erhalten und - im Bereich der Lücke nördlich des Bauraums 4 – sogar wiederhergestellt.



Die potentiellen Lebensräume werden also ohnehin nicht neu bebaut. Auch eine (zu erwartender) Nachweis von Reptilienvorkommen (insbesondere Zauneidechsen) wird deshalb allenfalls dazu führen, dass baubedingte Schutzvorkehrungen oder höchstensfalls Kompensationsmaßnahmen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) angeordnet werden. Die zu erwartenden artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote können im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren uneingeschränkt durchgesetzt werden (z.B. Einschränkungen bei der zeitlichen Umsetzung, baubedingte Schutzmaßnahmen und auch Vorgaben an die Freiflächengestaltung), stehen aber der Realisierung des Vorhabens erkennbar nicht entgegen.

Ein zu erwartendes Vorkommen von Reptilien (vornehmlich Zauneidechsen) steht deshalb dem Bebauungsplan nicht entgegen, dessen Verfahren im Sinne der Dringlichkeit des Wohnungsbaus schon vor der Nachkartierung fortgeführt wird. Damit kann zumindest der Rückbau der Halle (Bauraum 1) und die Nachfolgenutzung mit einem Wohnhaus schon im Wege der Vorgriffsgenehmigung (ggf. sogar nach § 246e BauGB neu) beschleunigt werden.

Die Festsetzung in § 14 Nr. 7 hat aus diesem Grunde und trotz der bereits beauftragten Kartierung ihre Regelungsfunktion nicht verloren und wird nicht gestrichen.

Hinsichtlich des Kollisionsrisikos (Vogelschlag) werden die angesprochenen Lärmschutzwände insgesamt ausgeschlossen. Diese sind städtebaulich unverträglich und auch aufgrund der festgesetzten städtebaulichen Ordnung hier nicht erforderlich. § 7 wird ergänzt: Lärmschutzwände sind unzulässig.

Die Festsetzungen in § 14 Nr. 4, 5 und 6 werden entsprechend der Empfehlung noch konkretisiert und ergänzt. Das ist erforderlich, da Abbrucharbeiten oftmals unabhängig oder vorbereitend zum Bauvorhaben durchgeführt werden bzw. der Neubau des Schuppens im MU liegt. Die übrigen Maßnahmen stehen im Zusammenhang mit der Neubebauung im Gewerbegebiet und können dann von der Unteren Naturschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden. Ein Genehmigungsfreistellungsverfahren ist dort ausgeschlossen.

Der Umweltbericht ist in Nr. 7 hinsichtlich der konkreten Monitoring-Maßnahmen zu ergänzen.

6. Landratsamt Ebersberg - Brandschutzdienststelle 07.01.2026:

Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf. Die Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz. Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

Gegen die Planungen bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle mit Blick auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken, wenn nachfolgende Hinweis / Auflagen beachtet und umgesetzt werden. Wirksame Rettungs- und / oder Löschmaßnahmen sind erst nach vollständiger Umsetzung genannter Punkte möglich.

Rettungswege

Die örtliche Feuerwehr der Stadt Grafing b. München verfügt über ein Hubrettungsfahrzeug. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. Soweit die notwendigen Aufstellflächen hier nicht hergestellt werden, ist ein zweiter baulicher Rettungsweg oder ein Sicherheitstreppenraum herzustellen.

Zugänge und Zufahrten sowie Flächen für die Feuerwehr

Es sind entsprechend Art. 5 BayBO die Zugänge und Zufahrten auf dem Grundstück herzustellen, so dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Ausgänge ins Freie innerhalb von einer tatsächlichen Laufweglänge von nicht mehr als 50 m erreichbar sind. Beträgt die Weglänge des Feuerwehrzuganges zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und den bauordnungsrechtlich erforderlichen Ausgängen ins Freie (= Angriffsweg der Feuerwehr) sowie den mit tragbaren Leitern der Feuerwehr erreichbaren Stellen i. S. Art. 31 Abs. 2 Satz 2 BayBO (soweit zulässig) mehr als 50 m, so sind i. S. Art. 5 Abs. 1 Satz 4 BayBO Feuerwehrzufahrten/-durchfahrten und Bewegungsflächen herzustellen. Als Stichzufahrt (ohne Wendemöglichkeit) kann sie ausgebildet werden, wenn mindestens 5 m breit und nicht länger als 50 m. Auf die Anordnung einer definierten Bewegungsfläche am Ende der Stichzufahrt kann hier verzichtet werden. Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist einzuhalten.

Löschwasserversorgung, Objektschutz

1. Zur Sicherstellung wirksamer Löscharbeiten muss eine ausreichende Menge an Löschwasser vor Ort zur Verfügung stehen. Für die Bemessung der Löschwassermenge sind die Richtwerte für den Löschwasserbedarf gemäß Tabelle Anhang 1 des DVGW-Arbeitsblatt W 405 anzuwenden (DVGW = Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches).
2. Von möglichen Standorten eines Feuerwehrlöschfahrzeuges im öffentlichen Verkehrsraum bzw. von den hierfür vorgesehenen Feuerwehraufstellflächen (vgl. „Zugänge und Zufahrten“) muss innerhalb von nicht mehr als 75 m Lauflänge eine geeignete Löschwasser-entnahmestelle erreichbar sein.
3. Zur Erzielung vorgenannter Abstände sind (gegebenenfalls weitere) Hydranten vorzusehen. Die Überflurhydranten sind nach DIN EN 14384 und/oder die Unterflurhydranten nach DIN EN 14339 auszuführen. Die normativen Verweise aus DVGW Arbeitsblatt W405 Abschnitt 2 sind zu beachten.
4. Laut Empfehlung des Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft (jetzt LfU) sollte das Verhältnis von Über- zu Unterflurhydranten 1/3 zu 2/3 betragen. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle sind Überflurhydranten wegen ihrer Erreichbarkeit und Inbetriebnahme insbesondere auch im Winter zu bevorzugen.
5. Entsprechend Artikel 1.3.1 der Vollzugsbekanntmachung des Bayer. Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht nur auf die Löschwasser-bereitstellung des sog. Grundschutzes. Sie hat das Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweilige örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und Nutzung, die Siedlungs-struktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt.

Feuerwehrbedarfsplanung (Fußnote: Hier nur im Hinblick auf die Hilfsfrist)

Örtlich ist die FFW Grafing zuständig. Das nächstgelegene Feuerwehrhaus ist in einer Entfernung von ca. 1,0 km.

Folglich kann davon ausgegangen, dass die Hilfsfrist nach BayFwG in aller Regel eingehalten wird.

Beschluss:

Ja: 10 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig wie folgt:

Besondere Anforderungen sind zu erkennen hinsichtlich des abwehrenden Brandschutz beim Gebäude MU1. Dieses Gebäude ist mit seiner Wandhöhe von 7,50 m für einen Dachgeschossausbau vorgesehen; die Rettungsfenster (2. Rettungsweg) liegen dort aber nicht über 8 m über der Geländeoberfläche. Da das Heranfahren mit der Drehleiter dort nicht möglich ist, wurde die Festsetzung über die Gebäudehöhe und Geschossigkeit bewusst auf diesen Umstand ausgelegt und auf Rettungswege ausgerichtet, die durch Rettungsleitern (tragbare Leiter) erreichbar sind. Die Besonderheit ist hier die Bestandsbebauung und das Gelände (Steilböschung), das einen Zugang von Norden und Westen her ausschließt.

Notwendig ist das Heranfahren mit Rettungsfahrzeugen über eine max. 50 m lange Stichzufahrt über die Zufahrt zwischen BK 2 und 3 (zwischen Hecker-Keller und Sudhaus). Zwischen dem Gebäude BK 1 und 3 ist dann die Aufstellfläche für das Feuerwehrfahrzeug vorzusehen. Von dort aus ist im Rahmen der Gebäudeplanung dann zu berücksichtigen, dass die jeweiligen Rettungsfenster in max. 50 m Entfernung erreicht werden können.

Der Nachweis über die Rettungszufahrt und die ordnungsgemäß erreichbaren Rettungsfenster unter Beachtung der Richtlinie für die Feuerwehr ist in der Baugenehmigung zu führen (Brandschutznachweis). Das gilt dann auch für das Gewerbegebiet (Brauerei), die zwingend auf interne Feuerwehrezufahrten angewiesen ist. Mit der künftigen Ausfahrt zur Bürgermeister-Schlederer-Straße ist aber auch hier die Erreichbarkeit dem Grunde nach möglich.

Auf dem Baugrundstück Brauerei (neben der Füllerei) und im Bereich der Einfahrt auf der Rotter Straße (bei Haus Nr. 22a) befinden sich in ausreichendem Abstand zur Aufstellfläche der Feuerwehr für das MU (Urbanes Gebiet) auch Löschwasserhydranten. Die notwendige Löschwassermenge von 48 m³/h auf die Dauer von 2 Stunden kann über das Leitungsnetz zur Verfügung gestellt werden. Für das Urbane Gebiet ist damit die Löschwasserversorgung gesichert.

Die Stadt Grafing b.M. wird 2026 die Bürgermeister-Schlederer-Straße ausbauen und dabei auch die Wasserleitung in der Bürgermeister-Schlederer-Straße bis zur Hauptleitung (Verbindungsleitung zum Hochbehälter) in der Rotter Straße verbinden. Dabei wird auch auf der Bürgermeister-Schlederer-Straße entlang des Brauereigeländes mindestens 1 weitere Löschwasserhydrant errichtet. Dann sind auch für das Brauereigelände Löschwasserhydranten in einer Entfernung von max. 75 m erreichbar. Über die dann 7 Hydranten ist auch die erhöhte Löschwassermenge für das Gewerbegebiet von 96 m³/h auf die Dauer von 2 h hier gesichert verfügbar.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

7. Stellungnahme IHK vom 22.12.2025 (per Mail):

die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern begrüßt und befürwortet die Festsetzung eines Urbanen Gebiets i. S. d. § 6a BauNVO sowie eines Gewerbegebiets gem. § 8 BauNVO am geplanten Standort.

Wir begrüßen, dass mit der Planung eine Umstrukturierung des Gebiets für eine zukunftsfähige Entwicklung des Brauereistandorts ermöglicht wird.

Aufgrund des potenziellen Konfliktpotenzials sprechen wir uns lediglich entgegen Ziffer 3.3.2 der textlichen Festsetzungen für den Ausschluss jeglicher wohn(ähnlicher) Nutzung im Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aus.

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft bestehen im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB keine weiteren Anregungen oder Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 „Rotter Straße - Brauereigelände Wildbräu/ Heckerkeller“.

Beschluss:

Ja: 10 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig wie folgt:

Grundsätzlich teilt die Stadt Grafing uneingeschränkt die Bedenken, die für gewerbliche Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bestehen. Sie sind stets Anlass für immissionsschutzrechtliche Konflikte und bergen die Gefahr der missbräuchlichen Nutzung für andere Wohnzwecke (Mitarbeiterwohnungen etc.). Die Vollzugsprobleme und die schwerwiegenden Rechtsfolgen von unrechtmäßigen Wohnungen - die Nichtigkeit des Bebauungsplanes – sind stets erheblich.

Allein aufgrund des Umstandes, dass bereits eine Betriebsleiterwohnung für den Brauereibetrieb genehmigt ist (Baugenehmigung 09.07.2020, verlängert 2024)), wurde die Betriebswohnung hier sogar gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO als allgemein zulässig festgesetzt.

Da diese Wohnung aber bisher nicht realisiert wurde, wird entsprechend der Stellungnahme und zum Schutz der betrieblichen Belange auf die Festsetzung in § 1 Nr. 3.3.2 ersatzlos verzichtet.

Bei Bedarf besteht gerade hier mit dem neu geschaffenen MU unmittelbar angrenzend (auch im Eigentum des Betriebes) die fast uneingeschränkte Möglichkeit für eine Wohnnutzung, also auch für den Bedarf von betrieblichen Wohnungen. Es entfällt dann auch der gesetzliche Ausnahmetatbestand (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Aus diesem Grunde ist hier künftig auch kein Bedarf mehr für die Anwendung des § 246 Abs. 10 BauGB. In § 1 Nr. 3.3.5 wird e ergänzt, dass Anlagen für soziale Zwecke mit wohnähnlicher Nutzung (insbesondere für Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende) im Gewerbegebiet unzulässig sind

Eine zulässigerweise genehmigte / bestehende Wohnung wird von dieser Regelung ohnehin nicht erfasst (Rückwirkungsverbot; Tatbestandswirkung einer bestandskräftigen Baugenehmigung). Man muss aber feststellen, dass der Rechtfertigungsgrund für diese bereits genehmigten Wohnungen entfallen ist und erwartet werden kann, dass jedenfalls die Betriebsleiterwohnung aufgegeben wird (Erklärung über Verzicht auf die o.g. Baugenehmigung).

8. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vom 23.12.2025:

Das Plangebiet nördlich der Rotter Straße und westlich der Bürgermeister-Schlederer-Straße hat eine Größe von ca. 2,5 ha und umfasst im Wesentlichen das Brauereigelände der Fa. Wildbräu. Für eine zukunftsorientierte Entwicklung mit der Optimierung logistischer Abläufe ist eine Umstrukturierung des Geländes mit baulichen Erweiterungen geplant. Es ist geplant, im westlichen Teil des Planungsgebietes ein Urbanes Gebiet (MU) und im östlichen Teil ein Gewerbegebiet (GE) festzusetzen.

Geomorphologisch liegt das Plangebiet zum größten Teil im Bereich von hochwürmzeitlichen Schmelzwasserschottern der Niederterrasse mit versickerungsfähigem Untergrund. Ein Streifen entlang der westlichen Grenze an der Thomas-Mayr-Straße besteht aus Talfüllungen. Noch weiter westlich verläuft der Wieshamer Bach von Nord nach Süd.

Auf dem Gelände gibt es auf dem Flurstück 282 einen Flachbrunnen für Brauch- und Kühlwasserzwecke, der nach den uns vorliegenden Unterlagen bis 5,50 m unter GOK ausgebaut ist. Das Grundwasser steht hier oberflächennah an (lt. Begründung 4 m unter Gelände). Anfallendes Niederschlagswasser soll im Plangebiet versickert werden. Zur Verbesserung des lokalen Klimas ist eine Dachbegrünung für flachere Dächer geplant. Dies wird von uns ausdrücklich begrüßt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder Wasserschutzgebieten. Gemäß Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ liegt es auch außerhalb wassersensibler Bereiche. Gemäß Hinweiskarte bilden sich keine Fließwege bei Starkregen, wohl aber gibt es innerhalb des Plangebiets eine Geländesenke und einen möglichen Aufstaubereich.
https://umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu_domain-naturgefahren%2Cservice_naturgef_32%2C32%3Blfu_domain-naturgefahren%2Cservice_naturgef_33%2C33%3Blfu_domain-naturgefahren%2Cservice_naturgef_24%2C24&stateId=ee989730-3180-4d8e-9897-3031806d8ef1

Gemäß Begründung wurde keine Baugrunderkundung durchgeführt. Dementsprechend liegen den Unterlagen auch kein Baugrundgutachten vor.

Uns sind auf dem Gelände keine Altlasten bekannt.

Der Satzungsentwurf enthält bisher weder Festsetzungen noch Hinweise zu wasserwirtschaftlichen Belangen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht stimmen wir der BP-Änderung zu und bitten um Berücksichtigung unserer folgenden Punkte als Festsetzungen bzw. Hinweise in der Satzung:

- Für den Fall, dass Grundwasser aufgeschlossen wird, weisen darauf hin, dass der Aufschluss von Grundwasser wasserrechtlich zu behandeln ist. Für Erdaufschlüsse nach § 49 WHG, welche in das Grundwasser einbinden, gilt, dass sie mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen sind. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) in Verbindung mit der TRENGW genehmigungsfrei. Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser mit kostenlosem Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt es unter: http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/index.htm
Für den Fall, dass die NWFreiV nicht anwendbar ist, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt Ebersberg zu beantragen.
- Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen:
http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm

- Insbesondere bei Neuplanungen mit einer Zunahme an versiegelten Flächen bieten sich gestalterische Möglichkeiten zur Verbesserung des Lokalklimas (z.B. Dach- oder Fassadenbegrünungen). Wir empfehlen die Anwendung des Leitfadens „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern – Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“. Der Leitfaden zeigt Lösungsansätze auf, wie eine bessere Anpassung an die Folgen des Klimawandels möglich ist:
https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm
- Wir würden es begrüßen, wenn einzelne Maßnahmen einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung in die Satzung als Festsetzungen oder Hinweise aufgenommen würden. Als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz empfehlen wir auch die Festsetzung einer naturnahen Nutzung des Niederschlagswassers für die Gartenbewässerung (z.B. durch Speicherung in Zisternen). § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eröffnet diese Möglichkeit.
- Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und sind auf Grund der jüngsten Ereignisse und prognostizierten klimatischen Veränderungen stärker in den Fokus gerückt. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ aufmerksam machen. Informationen finden Sie unter:
https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe_kommunen_hochwasser-starkregenrisiken_bauleitplanung_ba.pdf
Im Hinblick auf die jüngsten Starkregenereignisse, die auch den Landkreis Ebersberg getroffen haben, bitten wir um Berücksichtigung und Umsetzung einer ausreichenden Bauvorsorge bzw. eines ausreichenden Objektschutzes.
- Ein Informationsblatt zum Versicherungsschutz gegen Naturgefahren und Elementarschäden finden Sie unter:
<https://www.stmwi.bayern.de/wirtschaft/elementarschadenversicherung/>
- Sollten bei den Aushubmaßnahmen Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen auftreten, sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Das Landratsamt ist in diesem Fall zu benachrichtigen. Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem zuständigen Landratsamt und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Bei einer Entsorgung außerhalb des Landkreises sind die entsprechenden Nachweise dem Landratsamt vorzulegen. Wir weisen darauf hin, dass die Niederschlagswasserversicherung nicht im Bereich von Auffüllungen erfolgen darf, um eine mögliche Verfrachtung von Schadstoffen in Richtung Grundwasser zu unterbinden.
- Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Unbelasteter Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben der §§ 6 - 8 BBodSchV zu verwerten. Der unbelastete belebte Oberboden und ggf. kulturfähiger Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder ihrer Nutzung zuzuführen. Für Bodenarbeiten sind die bodenschutzfachlichen Vorgaben der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu beachten.
- Verkehrsflächen oder Lagerflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe angeliefert, gelagert oder abgefüllt werden oder auf denen mit diesen Stoffen in nicht unerheblichen Mengen umgegangen wird, sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Beschluss:

Ja: 10 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig wie folgt:

Das Gelände liegt nicht im Gefährdungsbereich für Starkniederschlagswasserabfluss.

Die bei Starkregen sich bildenden Geländesenken betreffen das Verwaltungsgebäude mit dem dortigen Lichtgraben. Aus Sicherheitsgründen ist es geboten, in den Kellerräumen keine wohnartigen Aufenthaltsräume unterzubringen. Eine entsprechende Nutzung ist auch in Gewerbegebieten denkbar für Betriebsleiterwohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) oder für Flüchtlingsunterkünfte (§ 246 Abs. 10 BauGB).

Eine entsprechende Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) wird ergänzt: „Die Errichtung von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen (Kinderzimmer, Schlafzimmer) in Kellerräumen ist unzulässig“

Die Übrige Senkenfläche liegt im Bereich von Hofflächen bzw. eines Bauraums für ein Lagergebäude. Hier besteht kein Gefährdungspotential bei Starkregen.

Das Plangebiet ist bereits größtenteils bebaut und auch vollständig erschlossen durch die gemeindliche Abwasserkanalisation und Trinkwasserversorgung. Die Niederschlagswasserbeseitigung hat durch örtliche Versickerung zu erfolgen, was aber bereits durch die Benutzungsregelungen der örtlichen Entwässerungssatzung (§ 4 Abs. 5 EWS) geregelt und dann (bei einem bereits bebauten Grundstück) im Baufall angeordnet werden muss. Ein entsprechender Hinweis ist hier entbehrlich; der Vollzug ist durch die Vorlagepflicht von Entwässerungsplänen ohnehin sichergestellt.

Zur Reduzierung der Flächenversiegelung ist in § 10 Nr. 3 die wasserdurchlässige Bauweise für Stellplätze angeordnet. Für gewerbliche Fahr- und Lagerflächen ist dagegen eine entsprechende Bauweise nicht funktionsgerecht möglich und wurde bewusst nicht festgesetzt.

Der Verweis auf die Bodenschutzregelung des § 202 BauGB ist in § 2 Nr. 1 der Hinweise enthalten.

Auf die ergänzende Aufnahme zusätzlicher Verweise auf bestehende Empfehlungen, Hinweise oder Rechtsvorschriften wird aus Gründen der Übersichtlichkeit und der Lesbarkeit von Bebauungsplänen verzichtet. Eine Beschränkung auf die nach § 9 Abs. 5, 6 und 6a BauGB genannten nachrichtlichen Übernahmen und Kennzeichnung ist ausreichend.

9. Stellungnahme der Vodafone GmbH vom 08.01.2026 (per Mail):

**Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Bau-
maßnahme keine Einwände geltend macht.**

**In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei
objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entspre-
chender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.**

**Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufor-
dern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:**

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Beschluss:
Ja: 10 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig wie folgt:

Die Leitungen (Telekommunikationsanlagen) verlaufen im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, die aber bereits bestehen. Erschließungsmaßnahmen für das Vorhaben selbst scheiden aufgrund der bereits vollständig vorhandenen Erschließung aus, womit auch im Planvollzug keine Konflikte mit den Telekommunikationseinrichtungen bestehen. Insoweit besteht keine konkrete Planbetroffenheit.

Hingewiesen wird bei dieser Gelegenheit darauf, dass – unabhängig vom Bebauungsplanverfahren - für die Bürgermeister-Schlederer-Straße im Jahr 2026 ein Straßenausbau mit Gehwegverbreiterung geplant ist. Dort wird das VU als betroffener Spartenträger rechtzeitig beteiligt.

10. Energienetze Bayern, Stellungnahme vom 27.01.2026

Gegen die Bebauungsplanaufstellung bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Hinweis: Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Erdgasversorgungsleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG. Diese Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut und mit Bäumen überpflanzt werden. Der Mindestabstand laut DVGW-Arbeitsblatt G 463 sind zu jedem Zeitpunkt einzuhalten.

Beschluss:
Ja: 10 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig wie folgt:

Die Leitungen (Telekommunikationsanlagen) verlaufen im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, die aber nur den vorhandenen Straßenbestand erfassen. Erschließungsmaßnahmen für das Vorhaben selbst scheiden aufgrund der bereits vollständig vorhandenen Erschließung aus, womit auch im Planvollzug keine Konflikte mit den Versorgungsleitungen bestehen. Insoweit besteht keine konkrete Planbetroffenheit.

Hingewiesen wird bei dieser Gelegenheit darauf, dass – völlig unabhängig vom Bebauungsplanverfahren - für die Bürgermeister-Schlederer-Straße im Jahr 2026 ein Straßenausbau mit Gehwegverbreiterung geplant ist. Dort wird das VU als betroffener Spartenträger rechtzeitig beteiligt.

11. HWK München, Stellungnahme vom 15.01.2026

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierung des Brauereigeländes „Wildbräu“ geschaffen werden. Im Zuge des Vorhabens soll einerseits die bestehende Lagerhalle an den östlichen Rand des Brauereigeländes verlegt werden. Das Betriebsgelände wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Im westlichen Teil soll ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt werden, das eine gemischte Nutzung bestehend aus Geschäfts- und Büroflächen, sonstige Gewerbebetriebe und Wohnflächen beinhaltet.

Von unserer Seite bestehen prinzipiell keine Einwände. Vielmehr begrüßen wir das wirtschaftsfreundliche Vorgehen, die ansässigen Gewerbebetriebe hinsichtlich ihrer Entwicklungspotenziale zu unterstützen. Kritisch sehen wir jedoch grundsätzlich die Schaffung von

wohnbaulicher Nutzung angrenzend oder inmitten gewerblich genutzter Flächen, dass dies immer auch die Gefahr immissionsschutzrechtlicher Konflikte zwischen den unterschiedlichen schutzwürdigen Nutzungsarten Wohnen und Arbeiten birgt. Vorsorglich möchten wir auch darauf hinweisen, dass sich im Umgriff des Plangebiets Handwerksbetriebe befinden, die in ihrem ordnungsgemäßen Betriebsablauf von den neuen Festsetzungen nicht eingeschränkt oder beeinträchtigt werden dürfen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von dem Betrieb ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.). Es sollte deshalb sichergestellt werden, dass sich künftig keine negativen Auswirkungen für bestandskräftig genehmigte Betriebe in der baulichen Umgebung ergeben.

Sofern dies gewährleistet bleibt, steht dem Planvorhaben aus unserer Sicht nichts entgegen.

Beschluss:

Ja: 10 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig wie folgt:

Auf die Ausführungen zur (privaten) Stellungnahme Nr. 1 wird verwiesen. Dort wird dargelegt, dass die Emissionskontingente des Gewerbegebietes die Vorbelastung durch andere (bestehende oder auch erst mögliche) Gewerbebetriebe berücksichtigen. Es ist also sichergestellt, dass der Bebauungsplan nicht zu negativen Auswirkungen für andere Betriebe oder deren Entwicklungsmöglichkeiten führt. Zwar ist für keinen der umliegenden Betriebe eine Nachtbetriebszeit zugelassen. Um aber selbst Einschränkungen für die künftige Möglichkeit eines Nachtbetriebes nicht einzuschränken, wurde auch für die Nachtzeit eine fiktive Vorbelastung im Rahmen der Planwerte für die Emissionskontingente berücksichtigt (vgl. Schallgutachten, Seite 33 - Tabelle 9).

Hinsichtlich der Zulässigkeit gewerblicher Wohnungen bzw. Unterkünfte für Flüchtlinge wird auf das Prüfungsergebnis der gleichlautenden Stellungnahme der IHK verwiesen.

12. Regierung von Oberbayern vom 15.01.2026

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Sachverhalt

Die Stadt Grafing bei München beabsichtigt mit o.g. Planung im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Brauereigelände / Heckerkeller an der Rotter Straße“ das Baurecht zu ändern. Das insgesamt ca. 2,5 ha große Plan-gebiet befindet sich auf dem Brauereigelände „Wildbräu“ nördlich der Rotter Straße. Es liegt am östlichen Rand der Stadt Grafing und grenzt im Osten an landwirtschaftliche Nutzung sowie Wohnbebauung. Die im Norden, Westen und Süden angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche dargestellt. Das Plangebiet selbst ist im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche (ca. 1,8 ha) sowie als Gemischte Baufläche (ca. 0,5 ha) dargestellt. Es umfasst bestehende Grundstücke des Brauereigeländes mit dazugehörigen Betriebsgebäuden und angrenzenden Verkehrsflächen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen für ein konkretes Bauvorhaben angepasst werden. Die Änderungen beinhalten eine Neuordnung und Erweiterung des bestehenden Brauereibetriebes. Hierzu sollen bestehende Lagerflächen und -gebäude bis zur Bürgermeister-Schlederer-Straße erweitert und um neue Gebäude ergänzt bzw. nachverdichtet werden. Die bestehende Lagerhalle („Heckerkeller“) soll aus logistischen Gründen verlegt und durch eine gemischte Nutzung (Wohnen, Gewerbe) ersetzt werden. Das westliche, derzeit als Gemischtes Gebiet dargestellte Areal, soll künftig als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden.

Erfordernisse und Bewertung

Siedlungsstruktur

Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden. (vgl. LEP 1.1.3 (G))

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. (vgl. LEP 3.1.1 (G))

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. (vgl. LEP 3.2 (Z))

Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen. (vgl. RP 14 B II 1.2 G)

Flächen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen, werden als Hauptsiedlungsbereich festgelegt. Lage und Abgrenzung der Hauptsiedlungsbereiche bestimmen sich nach Karte 2 Siedlung und Versorgung, i. M. 1:100:000, die Bestandteil dieses Regionalplans ist. (vgl. RP 14 B II 2.1 G)

Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann. (vgl. RP 14 B II 4.1 Z)

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen der Innenentwicklung und flächensparenden Siedlungsformen Vorrang eingeräumt werden. Vor dem Hintergrund der Ziele des LEP sowie des Regionalplans der Region 14 zum Flächensparen wird die vorliegende Planung zur Entwicklung eines Urbanen Gebiets aus landesplanerischer Sicht begrüßt. Es handelt sich um einen Standort, der auch durch den ÖPNV mittels S-Bahn und Bus gut erschlossen ist. Das Plangebiet weist bereits in seiner derzeitigen Nutzung als Gemischte Baufläche hohes Potential für eine nutzungsgemischte, flächeneffiziente Entwicklung auf. Es befindet sich innerhalb eines im Regionalplan München festgelegten Hauptsiedlungsbereiches. Die Verdichtung des bestehenden Geländes ist hinsichtlich des Flächensparens zu begrüßen und scheint hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung angemessen.

Klimaanpassung und Erneuerbare Energien

In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden. (vgl. LEP 1.3.2 (G))

Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen. (vgl. LEP 6.2.1 (Z))

Auf einen verstärkten Ausbau der Photovoltaik auf Dachflächen und anderweitig bereits überbauten Flächen soll hingewirkt werden. (vgl. LEP 6.2.2 (G))

Die Gewinnung von Sonnenenergie (Strom und Wärme) soll vorrangig auf Dach- und Fassadenflächen von Gebäuden, auf bereits versiegelten Flächen und im räumlichen Zusammenhang mit Infrastruktur erfolgen. (vgl. RP 14 B IV 7.4 G)

Die Festsetzung zur Nutzung von 40% der Dachfläche für Solarenergie wird hinsichtlich der dezentralen Nutzung von erneuerbaren Energien begrüßt. Auch die Festsetzungen zur extensiven Begrünung der Dachflächen und zur Eingrünung großer geschlossener Fassadenflächen mit heimischen Kletterpflanzen oder Spalierbäumen wird als sinnvoll erachtet.

Natur- und Artenschutz

Laut Umweltbericht sind die Auswirkungen auf vorkommende Tiere und Pflanzen als gering einzuschätzen. Wir weisen auf die Ausführung der vorgesehenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen hin. Die Erhaltung der Bestandsbäume und -sträucher wird ausdrücklich begrüßt.

Ergebnis

Die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Hinweis:

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung in Gewerbegebieten die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen durch geeignete Festsetzungen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1).

Beschluss:

Ja: 10 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig wie folgt:

Mit der Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung wird die Beachtung des Anpassungsgebotes (§ 1 Abs. 4 BauGB) bestätigt.

Hinsichtlich der mögliche Nutzung mit Einzelhandelsbetrieben wurde die Möglichkeit der Agglomeration beachtet. Ein Ausschluss von Einzelhandelsagglomerationen im Bebauungsplan ist aber nicht erforderlich:

Planungsziel ist die Standortsicherung der Brauerei „Wildbräu“ durch Erweiterungsmöglichkeiten und verbesserter Logistik am Bestandsstandort. Festgesetzt wird dafür ein Gewerbegebiet. Mit der allgemeinen Gebietsfestsetzung ist – städtebaulich ausdrücklich gewollt - im Rahmen des § 8 BauNVO auch eine mögliche Nachfolgenutzung durch andere Gewerbebetriebe zulässig, insbesondere auch durch Einzelhandelsbetriebe.

Mit der Gebietsart als Gewerbegebiet ist zwar ausgeschlossen, dass auch ein raumbedeutsamer großflächiger Einzelhandelsbetrieb (über 800 m² Verkaufsfläche) dort zugelassen werden kann (das setzt ein Sonder- oder Kerngebiet voraus, § 11 Abs. 3 BauNVO). Großflächiger Einzelhandel kann aber auch durch Agglomeration von mehreren (mindestens 3) kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben entstehen, die in einem räumlich funktionalen Zusammenhang stehen und die damit erheblich überörtlich raumbedeutsam sind. Diese Agglomeration steht einem Betrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO in regionalplanungsrechtlicher Hinsicht aufgrund analoger räumlicher Wirkungen gleich.

Aufgrund der Größe der jeweiligen Bauflächen und den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GR) wäre es trotz der gänzlich anderslautenden städtebaulichen Zielesetzung (die Standortsicherung für die Brauerei ist Planungszweck) nicht ausgeschlossen, dass im Plangebiet auch großflächiger Einzelhandel entstehen kann. Besondere Festsetzungen sind gegen diesen Eventualfall aber nicht geboten. So ist Graßing aufgrund seiner zentralörtlichen Funktion für die Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten grundsätzlich geeignet (B II 1.2.1.2 Absatz 1 LEP). Es würde sich auch um einen städtebaulich integrierten Standort gem. LEP Z 5.3.1 handeln.

Der Standort liegt aufgrund seiner kurzen Entfernung sogar günstig zur Innenstadt (vgl. zur positiven Wirkung: SO Lebensmittelsupermarkt Leonhardstraße). Verkehrliche oder städtebauliche Missstände oder negative Auswirkungen auf die örtliche Versorgungsstruktur wären ebenfalls nicht erkennbar, da der Standort über die nahegelegene Ostumfahrung und die angrenzende Rotter Straße optimal an das örtlich und das überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist. Es liegen auch weitläufige Wohngebiete unmittelbar an.

Da eine Einzelhandelsnutzung nicht beabsichtigt ist, schließt sich eine Einschätzung hinsichtlich der Anforderungen des LEP Z 5.3.1 zur Kaufkraftabschöpfung aus. Auch wenn eine solche Nutzung raumbedeutsam wäre (z.B. wegen der Kaufkraftabschöpfungsquote), kann diese aber nicht vorsorglich durch gesonderte Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplanes unterbunden werden. Eine Ermächtigungsgrundlage, eine (nicht geplante) möglicherweise entstehende Agglomerationen von vornherein auszuschließen, besteht nicht. Solche im Widerspruch zu den Zielen des LEP stehende Vorhaben können jedoch im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren verhindert werden. So würde eine Häufung zusammenwirkender kleiner Einzelhandelbetriebe dann der Gebietsart „Gewerbegebiet“ widersprechen (vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO) und sind dann gemäß § 15 BauNVO unzulässig (vgl. Söfker in EZBK § 11 Rn. 85 ff. BauNVO).

Der Bebauungsplan steht damit nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB), insbesondere hinsichtlich der Erfordernisse an den großflächigen Einzelhandel.

13. Amt f. Ernährung, Landwirtschaften und Forsten Ebersberg-Erding vom 16.01.2026

Für die Beteiligung an o.a. Planungsverfahren bedanken wir uns und nehmen als Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten lediglich aus landwirtschaftlicher Sicht – seitens Herrn Johannes Amon - Stellung, da forstfachlich-waldrechtlich keine Einwände oder Anregungen vorliegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 befindet sich am östlichen Rand der Stadt Grafing. Er erstreckt sich von der Thomas-Mayr-Straße im Westen bis zur Bürgermeister-Schleederer-Straße im Osten. Südlich wird der Geltungsbereich begrenzt durch die Rotter Straße, im Norden befindet sich ein Wohngebiet mit einer Reihenhausbauung. Das Gebiet umfasst folgende Grundstücke: Fl.Nrn. 131, 133, 141 (Böschung/Grünfläche), 281, 282, 282/78, 282/64 (Gehsteig), 289/2 der Gemarkung Öxing sowie mit den Fl.Nrn. 145/18 (Rotter Straße) und 281 (Bürgermeister-Schleederer-Straße) die örtlichen Verkehrsflächen (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 25.000 m² bzw. ca. 2,5 ha.

Wir bitten folgende Punkte zu beachten und in den Textlichen Hinweisen zu ergänzen:

1. Die Zufahrten zu den angrenzenden Flächen müssen gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden. Eventuell weitere geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können.

2. Auf die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB ist hinzuweisen.

3. Durch die vorliegende Planung darf die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt werden. Der Geltungsbereich grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und deshalb sind Emissionen, Steinschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen.

4. Gemäß § 9 BayKompV sind agrarstrukturelle Belange i. V. m. § 15 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG zu berücksichtigen: „Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der

„ dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.“ Bei den Ausgleichsflächen sollte versucht werden, den Umfang durch entsprechende Maßnahmen so gering wie möglich zu halten. Des Weiteren sollten die Maßnahmen für den Ausgleich, welche außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt werden, auf bereits extensiv genutzten Flächen oder in der Nähe von Gewässern stattfinden, um den weiteren Verlust landwirtschaftlicher Fläche zu minimieren. In keinem Fall darf der Bedarf an Ausgleichsflächen zu einem weiteren Verlust von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen führen.

5. Es muss sichergestellt sein, dass durch die vorliegende Planung, die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von weiteren Bauflächen nicht behindert und eingeschränkt werden.

Wir bitten um Zusendung eines Auszuges aus dem Beschlussbuch zur Behandlung dieser Planung.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir zur Verfügung. Bitte nutzen Sie dafür unsere Poststelle < poststelle@aelf-ee.bayern.de >, da ansonsten eine Bearbeitung in meiner Abwesenheit nicht gewährleistet ist bzw. die formale und erforderliche Beteiligung aller hiesigen Ressorts nicht zeitgerecht erfolgen kann.

Beschluss:

Ja: 10 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig wie folgt:

Die vorgetragenen landwirtschaftlichen Belange werden nicht beeinträchtigt. Die landwirtschaftliche Nutzung auf der Fläche Fl.Nr. 275/12 und deren Zugänglichkeit wird durch den Bebauungsplan nicht geändert. Insbesondere die Pflanzgebote sind auf dem Betriebsgrundstück selbst festgesetzt und liegen damit auf der dem landwirtschaftlichen Grundstück gegenüberliegenden Straßenseite. Die Grenzabstände (Pflanzabstände) sind damit überobligatorisch eingehalten.

Im mittelbaren Zusammenhang mit dem Bebauungsplan steht der geplante Ausbau der Bürgermeister-Schlederer-Straße mit Anbau eines Gehweges an der Ostseite innerhalb der als Straßenfläche festgesetzten Flächen. Es handelt sich um einen Hauptschulweg, für den nach Jahrzehnten jetzt endlich der dafür notwendige Grunderwerb gelungen ist. Beim Gehwegbau, der abgegrenzt mit einem Hochbord an der östlichen Straßenseite entsteht, werden entsprechende Feldzufahrten berücksichtigt. Baumpflanzungen (Straßenbäume) sind im gesamten Bereich nicht vorgesehen. Damit wird die Feldbewirtschaftung weiterhin nicht beschränkt.

Die notwendigen Ausgleichsflächen wurden einer Fläche zugeordnet, die aufgrund ihrer starken Vernässung und angrenzend an eine Biotopfläche für eine landwirtschaftliche Nutzung nur eingeschränkt verwendbar ist. Die Agrarschutzklausel (§ 15 Abs. 3 BNatSchG) wurde bei der Flächenzuweisung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme damit berücksichtigt.

mehrere Abstimmungen

Beschluss:

Ja: 10 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig wie folgt:

1. Der Entwurf des qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB) „Bebauungsplan „Roter Straße – Brauereigelände Wildbräu / Heckerkeller“ in der Fassung vom 10.10.2025 wird unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen gebilligt (Billigungsbeschluss).

2. Das Ergebnis über die Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen ist den Einwendungsführern mitzuteilen.

3. Der gebilligte Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden zur Internetveröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt (Auslegungsbeschluss).

Verkehrslärm: Die schalltechnische Untersuchung der Verkehrslärmbelastung und einer hier ggf. dann notwendigen Gesamtlärmbetrachtung (bei Überschreiten der Gesundheitsschwellenwerte) setzt das Ergebnis der Verkehrsuntersuchung voraus, die auch den 2026 geplanten Ausbau der Bürgermeister-Schlederer-Straße berücksichtigt. Die Unterlagen (VU) werden Mitte Februar 2026 vorliegen. Dann folgt die Lärmuntersuchung, deren Ergebnis dann Teil der Umweltbezogenen Stellungnahmen für die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist. Die Auslegung wird Mitte März 2026 beginnen.

4. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zu informieren (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat gleichzeitig mit der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu erfolgen (§ 4a Abs. 2. Satz 2 BauGB).

Beschluss:

Ja: 10 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig wie folgt:

1. Der Entwurf des qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB) „Bebauungsplan „Roter Straße – Brauereigelände Wildbräu / Heckerkeller“ in der Fassung vom 10.10.2025 wird unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen gebilligt (Billigungsbeschluss).

2. Das Ergebnis über die Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen ist den Einwendungsführern mitzuteilen.

3. Der gebilligte Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden zur Internetveröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt (Auslegungsbeschluss).

Verkehrslärm: Die schalltechnische Untersuchung der Verkehrslärmbelastung und einer hier ggf. dann notwendigen Gesamtlärmbetrachtung (bei Überschreiten der Gesundheitsschwellenwerte) setzt das Ergebnis der Verkehrsuntersuchung voraus, die auch den 2026 geplanten Ausbau der Bürgermeister-Schlederer-Straße berücksichtigt. Die Unterlagen (VU) werden Mitte Februar 2026 vorliegen. Dann folgt die Lärmuntersuchung, deren Ergebnis dann Teil der Umweltbezogenen Stellungnahmen für die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist. Die Auslegung wird Mitte März 2026 beginnen.

4. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zu informieren (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat gleichzeitig mit der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu erfolgen (§ 4a Abs. 2. Satz 2 BauGB).

Die Richtigkeit des Auszuges aus dem Sitzungsbuch des Bau- und Werkausschusses wird bestätigt.

*Grafring b.M., 16.02.2026
Stadt Grafring b.München*

*Christian Bauer
Erster Bürgermeister*

