

Teil C: Städtebauliche Begründung mit integriertem Umweltbericht

Stadt Grafing bei München



BEBAUUNGSPLAN NR. 97

„Rotter Straße – Brauereigelände Wildbräu / Heckerkeller “ mit integriertem Grünordnungsplan



Plandatum: 27.01.2026

Inhalt

A	Allgemeines	3
B	Planungsrechtliche Situation.....	4
2.	Flächennutzungsplan	5
3.	Geltungsbereich.....	6
3.	Verfahren und Rechtsgrundlagen.....	7
C	Bestandsaufnahme	8
1.	Lage im Ort	8
2.	Topografie	9
3.	Gebietscharakter	9
4.	Bestandsgebäude	10
5.	Versiegelung im Bestand	11
6.	Bodenverhältnisse	12
7.	Denkmäler.....	13
8.	Altlasten	13
D	Planungsziele.....	14
E	Planungskonzept	15
1.	Allgemeines - Städtebauliche Ziele	15
2.	Gebietscharakter / Art der Nutzung.....	16
3.	Maß der Nutzung.....	17
3.1	Zulässige Grundfläche (GR) und Grundflächenzahl (GRZ)	17
3.2	Baugrenze / Baulinien	19
3.3	zulässige Höhenentwicklung.....	21
4.	Bauliche Gestaltung (Gebäude)	22
5.	Werbeanlagen	22
6.	Solarpflicht.....	23
7.	Verkehr.....	24
8.	Nebenanlagen	25
9.	Immissionsschutz	25
10.	Abstandsflächen	31
11.	Einfriedungen	32
12.	Entwässerung , Wasserversorgung.....	32
13.	Feuerwehrezufahrt, Löschwasser.....	32
14.	Insektenschutz / Beleuchtung	33
15.	Grünordnung	34
15.	Umweltverträglichkeitsprüfung	34
16.	Naturschutzrechtlicher Ausgleich:	34
17.	Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes	35

A Allgemeines

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt die Umstrukturierung des Brauereigeländes der F. Wildbräu. Für eine zukunftsorientierte Entwicklung des Brauereistandortes sind die logistischen Abläufe zu optimieren und entsprechende bauliche Erweiterungen erforderlich. Insbesondere soll die bestehende, 600 m² große Lagerhalle nördlich des „Heckerkellers“ (Gaststätte) an den östlichen Rand des Grundstücks verlegt und gemeinsam mit der für 2023 geplanten Lagerhalle erweitert werden. Da die östlichen Teilflächen an der Bürgermeister-Schlederer-Straße jedoch im Außenbereich liegen, ist hierfür die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Für den westlichen Teilbereich, insbesondere der durch die Verlagerung der Halle freiwerdenden Fläche nördlich des „Heckerkellers“, ist eine gemischte Nutzung geplant, also auch die Errichtung von Wohnungen. Da aber auch dieser westliche Bereich ein Teil des Brauereigeländes ist, das als ein eigenständiges Baugebiet zu beurteilen ist und hinsichtlich der Eigenart einem Gewerbegebiet entspricht (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO), ist die gewünschte Wohnnutzungen dort unzulässig. Auch für die Änderung der Art der baulichen Nutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Aufgrund der Lage an der verkehrsreichen Rotter Straße wurden schalltechnische Voruntersuchungen durchgeführt. Dort wurden erhebliche Verkehrslärmbelastung in der ersten Baureihe (Bereich „Heckerkeller“) ermittelt. Aufgrund dieser Vorbelastung hat die Stadt Grafting eine mögliche Wohnnutzung in der ersten Baureihe weitgehend ausgeschlossen. Schutzwürdige Wohnnutzungen werden nur an den straßenabgewandten Gebäudeseiten sowie im rückwärtigen Grundstücksbereich für städtebaulich vertretbar angesehen.

Die geplanten baulichen Entwicklungsziele stehen in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der die westlichen Teilfläche als Mischgebiet und die östliche Fläche als Gewerbegebiet darstellt.

Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) kann eine dem Flächennutzungsplan entsprechende bauliche Entwicklung mit gemischter Nutzung umgesetzt werden, die im Hinblick auf ihre Schutzwürdigkeit im unmittelbaren Nebeneinander mit der Brauerei verträglich ist. Anders als bei einem Mischgebiet kann mittels Quotenregelung die Nutzungsstruktur (Nutzungsmischung) rechtlich verbindlich geregelt werden.

Da eine den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechende Entwicklung im Wege der planersetzenden Regelungen nach § 34 Abs. 3b BauGB oder § 246e BauGB ausgeschlossen ist, soll der Bebauungsplan Nr. 97 „Rotter-Straße – Brauereigelände Wildbräu / Hecker Keller“ aufgestellt werden (Aufstellungsbeschluss 25.02.2025).

Ziel ist eine zukunftsfähige Weiterentwicklung des Brauereistandortes (Standortsicherung) unter größtmöglicher Rücksichtnahme auf die umliegende Wohnbebauung. Gleichzeitig soll im Rahmen einer gemischten Bebauung zusätzlicher Wohnraum in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt geschaffen werden.

B Planungsrechtliche Situation

1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung:

a) Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Grafing hat zentralörtliche Funktion als Mittelzentrum. Im Regionalplan ist das Planungsgebiet dargestellt als Bereich, der für Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Schutz-, Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen.

Die verbindlichen Ziele der Raumordnung werden beachtet, insbesondere die Entwicklung eines städtebaulich integrierten Gewerbestandortes zur Standortsicherung der Brauerei und einer geordneten Nachfolgenutzung auch für den Wohnungsbau von bisher teilweise ungenutzten bzw. künftig freiwerdenden Fläche. Damit wird eine Zersiedelung der Landschaft verhindert, wie sie mit einer Umsiedlung der Brauerei ansonsten verbunden wäre.

b) Einzelhandelsgroßprojekte:

Planungsziel ist die Standortsicherung der Brauerei „Wildbräu“ durch Erweiterungsmöglichkeiten und verbesserte Logistik am Bestandsstandort. Festgesetzt wird dafür ein Gewerbegebiet. Mit der allgemeinen Gebietsfestsetzung ist 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 funktionalem 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 entsteht.

Besondere Festsetzungen sind gegen diesen Eventualfall aber nicht geboten. So ist Grafing 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.

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.

2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Grafting aus dem Jahr 1986 setzt den westlichen Teil des Geltungsbereichs als „gemischte Baufläche“ (MI) gemäß § 6 BauNVO fest. Das Mischgebiet umfasst die Fl.Nrn. 131, 133 und 141 der Gemarkung Öxing. Für den östlichen und mittleren Teil des Quartiers setzt der Flächennutzungsplan ein Gewerbegebiet fest. Das Gewerbegebiet umfasst die Fl.Nrn. 282, 282/64 und 282/78 der Gemarkung Öxing.



Abb. 1: FNP Stadt Grafting

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

Diesen Anforderungen entspricht der Bebauungsplan. Räumlich ergeben sich nur minimale Überschreitungen zwischen aneinandergrenzenden Nutzungsarten im Bereich

des Sudhauses, deren Gärtanks in die gemischte Baufläche hineingreifen. Diese geringen räumlichen Abweichungen im Randbereich liegen fraglos innerhalb der Bandbreite des zulässigen Konkretisierungsrahmens.

Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes anstatt eines Mischgebietes ist das Entwicklungsgebot auch in qualitativer Hinsicht beachtet. Gemischte Bauflächen sind durch Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen geprägt. Insoweit ist das Nutzungsspektrum eines urbanen Gebiets mit einem Mischgebiet artverwand und gleichwertig. Die vorgesehenen Hauptnutzungsarten, das Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sind in beiden Gebietsarten identisch (§ 6 Abs. 1, § 6a Abs. 1 BauNVO. Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes liegt damit ebenfalls innerhalb der Bandbreite des zulässigen Konkretisierungsrahmens.

3. Geltungsbereich

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-Schlederer-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-Schlederer-Straße) die örtlichen Verkehrsflächen (§ 30 Abs. 1 BauGB).

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



Abb. 2: Lageplan Geltungsbereich: Quelle eigene Darstellung ASP

3. Verfahren und Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 erfolgt im Regelverfahren. Ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB ist ausgeschlossen. Das vereinfachte Verfahren ist beschränkt auf die Änderung und Ergänzung eines Bauleitplanes oder auf die Überplanung eines Gebiets i.S.d. § 34 BauGB, vorausgesetzt, die vorhandene Eigenart des Gebiets wird nicht wesentlich verändert.

Diese Voraussetzungen liegen nicht vor, da im Osten des Geltungsbereiches bisher nicht überplante / bebaute Flächen erfasst werden, die im Außenbereich liegen.

Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ist ebenfalls unzulässig, da der Anwendungsbereich des § 13a BauGB auf die Innenentwicklung beschränkt ist. Der Begriff Innenbereich bezieht sich dort ausschließlich auf Flächen, die innerhalb eines Siedlungsbereichs liegen. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs (Siedlungsrand) fallen ausdrücklich nicht unter diese Definition und dürfen nicht in den Außenbereich erweitert werden. Das wäre hier jedoch der Fall. Der über den Bebauungszusammenhang des Brauereigeländes (bebaute Flächen) hinausgehende Bereich bis zur Bürgermeister-Schlederer-Straße liegt nicht vollständig innerhalb von Siedlungsflächen, sondern ist in diesem 110 m langen Abschnitt nach außen hin „offen“. Diese Flächen werden nicht durch die vorhandene Bebauung (Siedlungen) geprägt, sondern durch die freie Landschaft; der Bürgermeister-Schlederer-Straße kommt insoweit ebenfalls keine trennende Wirkung zu. Das Plangebiet liegt damit nicht mehr innerhalb, sondern am Rand des Siedlungszusammenhangs und dient nicht mehr der Innenentwicklung.

C Bestandsaufnahme

1. Lage im Ort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 liegt am östlichen Rand der Stadt Grafing und umfasst zum größten Teil Grundstücke des Brauereigeländes mit den dazugehörigen Betriebsgebäuden und angrenzenden Verkehrsflächen.

In der näheren Umgebung befinden sich ein kleines Einkaufszentrum mit Supermarkt und Drogeriemarkt (Leonhardstraße, ca. 80 m Entfernung), sowie mehrere Restaurants. Der historische Stadtkern liegt weniger als fünf Gehminuten westlich des Planungsgebiets. Auf dem Grundstück selbst befindet sich der Gasthof Heckerkeller und die Brauerei Wildbräu.

Zwei Bushaltestellen (Öxinger Platz und Rotter Straße) sowie der S-Bahnhof Grafing Stadt sind fußläufig in unter 15 Minuten erreichbar.

Das Gelände liegt an der Rotter Straße (Ortsstraße), die neben der Rosenheimer Straße die Hauptanbindung zum überörtlichen Straßennetz darstellt. Über die lediglich 150 m entfernte „Ostumfahrung“ (St 2080) besteht eine optimale Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, insbesondere an die Bundesstraße 304.



Abb. 3: Luftbild Grafing b.M.; Quelle: Vermessungsamt Bayern

2. Topografie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 befindet sich im Osten der Stadt Grafing und liegt auf einer Höhe von ca. 520-521 m ü NN. Das Gelände des ehemaligen Brauereiareals weist eine insgesamt nahezu ebene Topografie auf. Im Westen steigt das Gelände von der Thomas-Mayr-Straße, deren Niveau bei etwa 516,10 m über Normalnull liegt, bis zur Böschung des Biergartens auf rund 520,45 m ü. NN an. Dieser Geländesprung von etwa 4,50 m erfolgt auf kurzer Distanz und markiert den höchsten Punkt im westlichen Bereich. In Richtung Osten, entlang der ansteigenden Rotter Straße, verläuft das Gelände wieder zunehmend eben, sodass die Geländekante bis zur ersten Einfahrt auf das Grundstück ein ausgeglichenes Niveau erreicht. Die Topografie ermöglicht damit eine natürliche Einbindung in die umliegende Bebauungsstruktur im Osten bei gleichzeitig klar wahrnehmbarer Höhendifferenz im westlichen Grundstücksbereich.

3. Gebietscharakter

Das Planungsgebiet ist heute bereits zu großen Teilen bebaut; hier finden sich Betriebsgebäude der Brauerei Wildbräu sowie der Gasthof „Heckerkeller“ mit Biergarten. Im östlichen Einfahrtsbereich, nahe dem Verwaltungsgebäude der Brauerei, wird Gebäude geringer Größe vom Bayerischen Rote Kreuz (BRK) genutzt (Rettungswache).

Aufgrund der Größe des zusammenhängenden Brauereigeländes (ca. 2 ha) und der Einheitlichkeit des dortigen Nutzungsspektrums (nur Gewerbebetriebe i.S.d. § 8 BauNVO) sowie auch des von der kleinteiligen Umgebung sich absetzenden Bauvolumens handelt es sich um ein funktional eigenständiges (Bau)Gebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB, hier einem faktischen Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO).

Nördlich davon liegt eine Reihenhaussiedlung, die im östlichen Bereich durch weitläufige Gärten und eine Grünzäsur vom Brauereigelände getrennt sind und im westlichen Bereich relativ nahe an das Brauereigelände heranrückt.

Im Osten grenzt der Geltungsbereich an der Bürgermeister-Schlederer-Straße an, einer bisher nur knapp 4,8 m breiten Anliegerstraße. Der an der Ostseite der Bürgermeister-Schlederer-Straße bestehende Gehweg ist ein Provisorium. Nachdem jetzt (2025) der Grunderwerb gelungen ist, wird die Straße auf eine Breite von 6 m (Fahrbahn) und einseitigem Gehweg (2 m) ausgebaut (Abschluss der Bauarbeiten 10/2026). Diese Straße soll die Funktion einer Haupteinfahrtsstraße erhalten und wird im Norden zur abknickenden Vorfahrtsstraße mit der äußeren Kapellenstraße umgebaut. Zur Entlastung des Schulzentrums (innere Kapellenstraße) soll die Bürgermeister-Schlederer-Straße eine leistungsfähige Straßenanbindung der äußeren Kapellenstraße schaffen. Das ermöglicht auch die Errichtung einer Betriebszufahrt zum Brauereigelände an der künftig dafür ausgebauten Bürgermeister-Schlederer-Straße.

Im westlichen Bereich an der Thomas-Mayr-Straße finden sich Wohnen und Arbeiten, sowie kleinere Gewerbebetriebe und eine Boulderhalle. Es handelt sich dort um einen Gemengelage i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB. Die St. Ägidius Kirche (eingetragenes Baudenkmal) mit Friedhof, Kirchplatz und Pfarramt liegt nur eine Häuserzeile entfernt.

Die südlich der Rotter Straße dem Gewerbegebiet gegenüberliegende Siedlung ist hauptsächlich mit Wohnen geprägt. Dabei ist aber die Bestimmung der Gebietsart im unmittelbar gegenüberliegenden Teilquartier nicht eindeutig. So befindet sich im Anwesen Rotter Straße 24 ½ eine Werkstatt für einen Handwerksbetrieb (Maler- und Vergolderwerkstatt). Auch das Kirchengebäude („Adventisten“) – wenn auch in Wohngebieten zulässig – prägt die Bebauung. Vor allem ist es aber der dort noch bestehende Landwirtschaftsbetrieb (Tegernauer Straße 5), der das Gebietsgepräge beeinflusst. Erwähnenswert ist noch die Tankstelle, die 40 m südöstlich des Planungsgebietes liegt. Anlässlich der Genehmigung der Tankstelle hat das Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 25.07.1989, M16K89.1341) die Eigenart der Umgebungsbebauung als Gemengelage beurteilt. Die Tankstelle (Größe, Frequenz) selbst dürfte ungeachtet dessen auch heute noch einer ausnahmsweisen Zulassung nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO und damit einer Einordnung als Allgemeines Wohngebiet entgegenstehen. Es spricht Vieles dafür, dass zumindest die 1. Baureihe südlich der Rotter Straße als Gemengelage beurteilt werden muss.

4. Bestandsgebäude

Das Planungsgebiet umfasst die Gewerbebauten der Brauerei Wildbräu. Im Westen befinden sich aktuell eine Lagerhalle (Baufenster 1), sowie der Gasthof Heckerkeller (Baufenster 2) mit Betriebsleiterwohnung und Lagergebäude (Tenne). In der Mitte des Geltungsbereichs befinden sich das Sudhaus (Baufenster 3) und die Füllerei (Baufenster 4) der Brauerei, sowie ein kleiner Kiosk mit angrenzendem LKW-Unterstand südlich der Füllerei, direkt an der Rotter Straße (Baufenster 5). Im Osten liegt ein weiteres Lagergebäude (Baufenster 7), sowie eine Lagerfläche (Freifläche) und ein Bürogebäude (Baufenster 6).



Abb. 4: Lageplan; Quelle: Vermessungsamt Bayern, Sept. 2025

Hinsichtlich der baulichen Höhe ergibt die Bestandsbebauung ein sehr heterogenes Bild. Die Wandhöhen der Gebäude 1 und 2 sind zwar mit 7,20 m bzw. 7,14 m relativ ähnlich, doch die Wandhöhen der übrigen Gebäude im Planungsgebiet unterschei-

den sich, aufgrund der unterschiedlichen Nutzung und den damit verbundenen Anforderungen stark. So befindet sich einerseits ein Kiosk mit einer Höhe von 2,18 m auf dem Gelände, andererseits auch der Turm des Sudhauses mit einer Wandhöhe von 16,60 m. Die Wandhöhen der übrigen Gebäude liegen dazwischen.



Abb. 5; Quelle: Vermessungsamt Bayern, Luftbild Sept. 2025

Die Ausrichtung der Gebäude ist ebenfalls nicht einheitlich. So sind etwa die Gebäude 1, 2 und 7 eher mit Ost-West-Ausrichtung erbaut, die Füllerei im Zentrum des Planungsgebiets eher in Nord-Süd-Ausrichtung.

Vorherrschende Dachformen ist das flach geneigte Satteldach. Lediglich der Turm des Sudhauses und die Füllerei weichen davon mit einem steilen Pultdach (ca. 25 Grad DN) und einem flach geneigten Walmdach (ca. 10-15 Grad DN) ab.

Die Satteldächer sind in Ost-West-Richtung orientiert, das Walmdach in Nord-Süd-Richtung. Die Dächer sind vorwiegend mit rotbraunen oder dunkelgrauen Dachpfannen eingedeckt, oder in grauem Dachblech. Auf dem Großteil der Dachflächen befinden sich Solar- bzw. Photovoltaikanlagen.

5. Versiegelung im Bestand

Das Planungsgebiet ist v.a. im Westen und im Zentrum bereits zu großen Teilen versiegelt. Am westlichen Rand des Planungsgebiets befindet sich derzeit ein schmaler Grünstreifen (Böschung). Im Osten des Geltungsbereichs, in Richtung Ortsrand, befindet eine größere Grünfläche (liegt teilweise im Außenbereich) mit einer Baumreihe im Norden.

Bestand:**GRZ I Gesamtes Areal Bestand**

Grundstücksgröße (gesamtes Areal) = 22.560 m²

Baufenster			GR max.
Baufenster 1	Lager	=	815 m ²
Baufenster 2	Heckerkeller (Gaststätte / Wirtschaftsteil)	=	610 m ²
Baufenster 3	Sudhaus	=	685 m ²
Baufenster 4	Füllerei	=	1.905 m ²
Baufenster 5	Kiosk	=	170 m ²
Baufenster 6	Büro	=	275 m ²
Baufenster 7	Lager / Leergut	=	916 m ²
		=	5.406 m ²

GRZ I **5.406 m² / 22.560 m²** = **0,24**

GRZ II Gesamtes Areal Bestand

Grünfläche Bestand ca. = 8.300 m²
 Versiegelte Fläche = 22.560 - 8.330 = 14.260 m²

GRZ II **14.260 m² / 22.560 m²** = **0,63**

Im Bestand werden durch die Gebäude (GRZ I) auf einer Grundfläche (Fl.Nr. 141, Fl.Nr. 131, 133, Fl.Nr. 282, und Fl.Nr. 282/78) von ca. 5406 m² versiegelt. Das entspricht einer **GRZ I von 0,24**. § 17 BauNVO sieht für Gewerbegebiete und Urbane Gebiete einen Orientierungswert von max. 0,8 vor, der hier deutlich unterschritten ist.

Des Weiteren sind nach § 19 Abs. 4 BauNVO Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO hinzuzurechnen. Durch die entsprechenden Flächen (ca. 14.260 qm versiegelt) ergibt sich eine **GRZ II (Summenmaß) von 0,63**.

Die niedrige GRZ im Bestand ergibt sich hauptsächlich durch den umlaufenden Grünstreifen im nördlichen, westlichen und zum Teil auch am südlichen Grundstücksrand und die große Grünfläche (Außenbereich) im östlichen Bereich, die ca. 4.700 m² umfasst.

6. Bodenverhältnisse

Laut der digitalen geologischen Karte des Umweltatlas Bayern besteht der Untergrund des Planungsgebiets vorherrschend aus hochwürmzeitlichem Schmelzwasserschotter. Ein schmaler Streifen im Westen, an der Thomas-Mayr-Straße, weist eine polygenetische Talfüllung (pleistozän bis holozän) auf.

Die Angaben aus den Übersichtskarten sind als Orientierungswerte zu betrachten, da es sich hier um die allgemeine Betrachtung großflächiger Gebiete handelt und die

Angaben im lokalen Einzelfall abweichen können. Eine geologische Bodenuntersuchung oder Baugrunderkundung hat nicht stattgefunden. Da die Flächen bereits überbaut sind, ist grundsätzlich von einer Bebaubarkeit der Böden auszugehen. Insofern besteht kein Ermittlungsbedarf.



Abb. 6; Quelle: BayernAtlas; Sept. 2025

7. Denkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 sind laut Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: September 2025) keine Bau- und Bodendenkmäler, sowie geschützte Ensemble innerhalb des Geltungsbereichs verzeichnet.

Westlich des Brauereigeländes, außerhalb des Geltungsbereichs, in der Rottner Str. 11, befindet sich das Wohn- und Geschäftshaus des Mühlen- und Maschinenbauers Josef Stürzer, ein zweigeschossiger Putzbau mit Kniestock und Satteldach, giebelseitiger Laube und Figurennische mit hl. Joseph und Krangaube, bez. 1899 (D-1-75-122-64).

Sowie die Kath. Pfarrkirche St. Ägidius mit barockem Saalbau, einem Leichenhaus und einer Aussegnungshalle am Kirchplatz 5 (D-1-75-122-11).

Sollten im Rahmen der Erdarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten, müssen diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde gemeldet werden (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) .

8. Altlasten

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

D Planungsziele

1. Städtebauliche Ziele

- Neustrukturierung des Gebiets für eine zukunftsfähige Entwicklung des Brauereistandes
- Schaffung von Wohnraum in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt
- Geordnete, maßstäbliche Erweiterung des Gewerbegebietes auf dem eigenen Grundstück

2. Ziele der Verkehrsplanung und Grünordnung

- Schutz und Ausbau des umlaufenden Grüngürtels durch Anpflanzungen zum Zweck der Absorption von CO₂ und Verbesserung des Kleinklimas
- Erhaltung des „Biergartens“ mit ortsbildprägenden Großbäumen
- Festsetzung einer versickerungsfähigen Befestigung von Stellplätzen und
- Schaffen von ausreichend Stellplätzen
- Schaffen einer neuen Zufahrt im Osten über die Bürgermeister-Schleuderer-Straße (nach Ausbau 2026 mit Funktion als Haupteinfahrtsstraße).
- Behutsame Einbindung der Erweiterung des Planungsgebietes in die umgebenden Strukturen

E Planungskonzept

1. Allgemeines - Städtebauliche Ziele

Hauptziel ist die Standortsicherung- und Erweiterung der Wildbräu-Brauerei. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zu Wohnsiedlungen wird das Emissionsverhalten (Lärm) zum Schutz der Wohnruhe beschränkt.

Bei der Brauerei handelt es sich um einen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb. Eine sachgerechte Orientierung hinsichtlich der Einordnung als „erheblich belästigend“ und der Abgrenzung zum wesentlich störenden Betrieb bieten die Immissionsschutzgesetze. Für Betriebsarten, die der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspflicht unterfallen, kann dafür auf die nach dem Störgrad ausgerichtete Differenzierung in der Anlage 1 der 4.BImSchV zurückgegriffen werden. Die dort in der Spalte 1 dem förmlichen Genehmigungsverfahren unterworfenen Betriebe sind regelmäßig als wesentlich störende Betriebe anzusehen, die Gewerbegebieten zugewiesen sind. Die dem vereinfachten Genehmigungsverfahren unterliegenden Betriebe sind als nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe einzuordnen (typisierende Betrachtungsweise) und in Gewerbegebieten zulässig.

Die Brauerei Wildbräu mit einem Bierausstoß von täglich ca. 57 Hektoliter unterschreitet den Prüfwert von 200 Hektoliter, ab dem nach Nr. 7.27 der Anlage 1 der 4. BImSchV eine Brauerei der BImSchG-Genehmigung im vereinfachten Verfahren unterfällt. Da der Betrieb auch keine untypischen Merkmale aufweist, ist er als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb nach § 8 BauNVO anzusehen. Die bestehenden Brauereiflächen und die Erweiterungsfläche im Osten sind damit im festgesetzten Gewerbegebiet zulässig.

Die durch die (aus logistischen Gründen) zu versetzende Lagerhalle freiwerdenden Flächen im westlichen Teilgebiet und das Gelände des „Heckerkeller“ werden als Urbanes Gebiet festgesetzt (§ 6a BauNVO). Dort kann dann auch eine Durchmischung mit Wohnungen erfolgen für die Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes.

Aufgrund der massiven Lärmbelastung an der Rotter-Straße (siehe Immissionsschutz) wird angestrebt, die zulässige Wohnnutzung auf den Neubau eines Mehrfamilienhauses am bisherigen Standort der Lagerhalle zu konzentrieren. Dieses nördliche Baufeld wird durch den Heckerkeller vom Verkehrslärm wirksam abgeschirmt.

Der konkrete Standort des Bauraums 1 geht auf statische Gründe zurück. Er wird exakt über dem historischen „Eiskeller“ positioniert, der an dieser Stelle zur Lastaufnahme geeignet ist. Eine Beseitigung des Eiskellers ist schlichtweg mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand nicht leistbar. Die damit bestehenden Zwänge (Verzicht auf eine Tiefgarage, genaue Positionsbestimmung der darüber liegenden Bebauung) sind städtebaulich nachteilig, aber hinzunehmen.

Diese Anforderungen führen dann zu einem sehr kurzen Gebäudeabstand zum Bauraum 2, obwohl ein weiteres Abrücken nach Norden (Bauraum 1) auf den ersten Blick naheliegend wäre. Da die Errichtung einer Tiefgarage ausscheidet, muss der Stellplatznachweis durch offene Stellplätze nachgewiesen werden. Auch Rücksichtnahme auf

die Wohnruhe und der Erhaltung von Freiflächen (Wohnqualität) werden die Stellplätze auf das benachbarte Gewerbegebiet verwiesen. Lediglich 7 Stellplätze sind im Urbanen Gebiet zulässig und dafür gesondert festgesetzt.

2. Gebietscharakter / Art der Nutzung

Im Geltungsbereich sind zwei Arten baulicher Nutzung geplant.

Im westlichen Teil des Planungsgebiets wird ein urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Das urbane Gebiet umfasst die Flurnummern 131 und 141, sowie den Großteil der Flurnummer 133. Im **Urbanen Gebiet** (MU) sind folgende Nutzungen zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die Stadt stellt den Bebauungsplan zur Stärkung der ortsansässigen Wirtschaft und konkret zur Standortsicherung des Brauereibetriebes auf. Vergnügungsstätten und Tankstellen, sowie Anlagen für kirchliche und sportliche Flächen werden an diesem Standort für städtebaulich unverträglich angesehen und nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Des Weiteren kann in einem urbanen Gebiet eine bestimmte Quote für Wohn- bzw. Gewerbenutzung festgelegt werden. Für eine entsprechende Festsetzung besteht ein besonderes städtebauliches Interesse, um die angemessene Durchmischung zu gewährleisten. Nach § 1 Nr. 5 sind im urbanen Gebiet mindestens 1.400 m² Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen (§ 6a Abs. 2 Nr. 2 - 5 BauNVO) zu verwenden. Das entspricht ca. 45 % der insgesamt zulässigen GRZ und entspricht der zulässigen Geschossfläche des Bauraums 2. Damit ist es möglich, die gewerbliche Nutzung sogar vollständig im Bauraum 2 umzusetzen, der aufgrund der starken Lärmvorbelastung neben der vorhandenen Gaststätte vorrangig gewerblich genutzt werden soll.

Auch die in den durchmischten Gebietsteilen der Stadt Grafing typische Anordnung der Wohnnutzung in den Obergeschossen (sog. Ladengebiete) kann im urbanen Gebiet gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bestimmt werden. Hierzu wird eine Wohnnutzung im Erdgeschoss von Bauraum 2 ausdrücklich ausgeschlossen, zumal auch die Lärmbelastung für eine Wohnnutzung dort unverträglich wäre, sei es aus dem öffentlichen Verkehrsflächen oder der Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst.

In der Folge dieser Regelung wird sich eine Wohnnutzung auf den Bauraum 1 (2. Baureihe) konzentrieren, vorausgesetzt die dortige Lagerhalle wird wie geplant beseitigt.

Im östlichen Teil des Planungsgebiets wird ein **Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Das entspricht sowohl der jetzigen Eigenart der baulichen Nutzung (faktisches Gewerbegebiet), als auch den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Das Gewerbegebiet umfasst die Flurnummern 282, 282/64 und 282/78, sowie einen kleinen Teil der Flurnummer 133, auf der weitere Gärtanks der Brauerei geplant sind.

Im Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, einschließlich Anlagen für Energieerzeugung aus solarer Strahlungsenergie, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Ausnahmsweise können folgende Nutzungen zugelassen werden:

- Lagerplätze,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Anlagen für soziale Zwecke mit wohnähnlicher Nutzung i. S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (wie Flüchtlingsunterkünfte)
- Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

Für betriebliche Wohnungen und wohnähnliche Nutzungen für soziale Zwecke werden ausreichend neue Wohnbauflächen im räumlich benachbarten Urbanen Gebiet geschaffen. Damit besteht kein Bedarf mehr, dafür auch gewerbliche Bauflächen zu verwenden. Durch die räumliche Trennung werden städtebauliche Spannungen vermieden, die für wohnähnliche Nutzungen innerhalb von Gewerbeflächen häufig entstehen.

Da hier ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt wird, schafft die Festsetzung auch die Grundlagen für eine evtl. Nachfolgenutzung. Auch wenn es erklärtes Planungsziel ist, den Brauereistandort durch Möglichkeiten der Umstrukturierung und Erweiterung zu sichern, wären im Rahmen der gesetzlichen Gebietstypik (§ 8 BauNVO) auch andere dort zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten möglich. Vergnügungsstätten und Tankstellen werden deshalb vorsorglich ausgeschlossen, da diese Nutzungsarten im Nahbereich zu der umliegend vorherrschenden Wohnbebauung nicht umgebungsverträglich sind.

3. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2, 3 und 6 BauNVO für den Geltungsbereich durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche GR (mit Überschreitungsregelung als Ausnahme) und der maximal zulässigen Wandhöhe bestimmt. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist damit hier verzichtbar und im Gewerbebau aufgrund der dort unterschiedlichen Geschosshöhen ohnehin nicht sachgerecht.

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

3.1 Zulässige Grundfläche (GR) und Grundflächenzahl (GRZ)

Für die geplante Bebauung innerhalb des Planungsgebiets wird das Maß der Nutzung durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche GR bestimmt. Die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO werden eingehalten.

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ stellt nach § 19 Abs. 1 BauNVO das Verhältnis der zulässigen überbaubaren Grundfläche GR zur Baugrundstücksfläche (sog. Bauland) dar. Die zulässige GR stellt dabei gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ein, jeweils auf das Baugrundstück bezogenes Summenmaß für alle baulichen Anlagen dar, die auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind.

Insgesamt erhöht sich im Vergleich zum Baubestand die Grundfläche GR (nur Gebäude) von 5406 m² auf 8.395 m².

Bezogen auf die Grundflächenzahl als Verhältniszahl erhöht sich die GRZ von 0,24 (Bestand) auf eine GRZ neu von 0,48, was immer noch deutlich unter dem Orientierungswert der BauNVO liegt. Trotz der großen Baufelder kann die Versiegelung (GRZ I) durch den umlaufenden Grüngürtel für ein Gewerbegebiet verträglich gehalten werden.

Überschreitungsregelungen nach § 16 Abs. 6 BauNVO:

Urbanes Gebiet:

Die festgesetzte absolute Grundfläche je Bauraum darf – beschränkt auf den Bauraum B1 und B2 - durch erdgeschossige Terrassen und durch Balkone bis zu max. 20 v.H. überschritten werden. So ist auch eine Überschreitung der Baugrenze für beide Bauteile (Balkone und Terrassen) zulässig, was in § 3 Nr. 2 genauer definiert wird. Die Überschreitungsmöglichkeiten sollen eine möglichst große Flexibilität bei der Gestaltung der Außenräume bieten. Im Rahmen der Ausnahmeentscheidung kann ein bauliches Übermaß oder gestalterische Fehlgriffe bei Balkonanbauten vermieden werden. Übereinanderliegende An-/Vorbauten werden bei der Berechnung (20 v.H.) jeweils gesondert herangezogen.

Gewerbegebiet:

Maßgeblich für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 1 BauNVO (GRZ I) sind nicht nur Gebäude, sondern alle baulichen Anlagen, die das Baugrundstück überdecken, somit auch befestigte Lagerflächen oder LKW-Abstellflächen. Diese Hauptanlagen sind nur im Umfang der GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO zulässig (GRZ I).

Der Bebauungsplan trifft dafür gesonderte Festsetzungen für die im Brauereibetrieb unverzichtbaren Lagerflächen / LKW-Abstellflächen durch Überschreitungsregelungen für die GRZ (gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO) und korrespondierend dazu auch für die Bauräume (vgl. dazu unten Nr. 3.2).

Anrechnungsanlagen:

Zur Gewährleistung einer entsprechenden Grundstücksnutzung darf die rechnerisch maximal zulässige GR gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Erschließung, Stellplätze, Nebenanlagen, etc.) in begrenztem Maß (bis 0,80) überschritten werden.

GRZ I Gesamt (Neu)

Grundstücksgröße im Bauland	=	22.560 m ²
<u>./l. Grünfläche*: „Biergarten“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</u>	=	<u>360 m²</u>

Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO = 22.200 m²

* die sonstigen Grünflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt zur Erhaltung / Entwicklung einer Randeingrünung. Diesen Grünflächen kommt - in Abgrenzung zu den Grünflächen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB - keine eigene städtebauliche Funktion zukommt. Diese Grünflächen sind damit Bestandteil des Baulands und werden bei der GRZ-Ermittlung nicht in Abzug gebracht)

Baufenster			GR max.
Baufenster 1	Bauraum (mögliches Wohngebäude)	=	805 m ²
Baufenster 2	Heckerkeller (Gaststätte / Wirtschaftsteil)	=	710 m ²
Baufenster 3	Sudhaus	=	770 m ²
Baufenster 4	Füllerei	=	2.200 m ²
Baufenster 5	Kiosk	=	310 m ²
Baufenster 6	Büro / Betriebsleiterhaus	=	260 m ²
Baufenster 7	Lager / Leergut	=	1.900 m ²
Baufenster 8	Lager / Werkstatt	=	1.645 m ²
		=	8.600 m ²

Überschreitungsregelungen:			GR max
Terrassen und Balkone für Bauraum 1 und 2 (20 v.H)		=	300 m ²
Offene Lager / Abstellplätze - 20 v.H der zulässigen GRZ I:		=	1.720 m ²

Zulässige Grundfläche – Gesamt: = **10.620 m²**
GRZ I **10.620 m² / 22.200 m²** = **0,48**

GRZ II Gesamt (Neu)

Kappungsgrenze GRZ 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO) = 17.760 m²

Vergleich mit bebaubaren / nicht überbaubaren Flächen nach Planzeichnung:

Grundstücksgröße im Bauland = 22.560 m²
 ./ Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, und Nr. 25 BauGB) = 5.060 m²
 Maximal mögliche Fläche für bauliche Anlagen (Gesamtversiegelung) : = 17.500 m²

3.2 Baugrenze / Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für das Planungsstandgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch Baugrenzen und Baulinien gemäß § 23 Absatz 2 und 3 BauNVO festgesetzt.

Urbanes Gebiet

Die Lage von Baufenster 1 wurde in Abstimmung mit dem Bauherren und dessen Tragwerksplanern exakt auf den Außenwänden des historischen Kellers positioniert, wohlwissend, dass eine Verschiebung in nördlicher Richtung mehr Gartenfläche für die Bewohner und mehr Aufenthaltsqualität bedeutet hätte.

Eine Überschreitung der Baugrenze im Baufeld 1 und 2 über § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO hinaus, kann für Balkone und Terrassen unter bestimmten Voraussetzungen und Größen zugelassen werden (Ausnahmevorbehalt). Hierdurch wird der Gestaltung des Außenraums für eine Wohnnutzung sowie einer möglichen Überschreitung der GR von 20%, Rechnung getragen.

Gewerbegebiet:

Um einen größtmöglichen Planungsspielraum zu gewährleisten, war anfänglich für das östliche Gebiet ein zusammenhängender Bauraum definiert.

Der Brauereibetrieb ist in besonderem Maß auf offene Lagerflächen / LKW-Abstellflächen angewiesen. Nach der Rechtsprechung (BVerwG 07.06.2001, 4C1.01) gelten die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen (über den Wortlaut hinaus) nicht nur für Gebäude, sondern für alle bauliche (Haupt)Anlagen. Aus diesem Grunde wurde anfänglich ein Bauraum festgelegt, der auch die vorhandenen / möglichen offenen Lagerflächen erfasst hat.

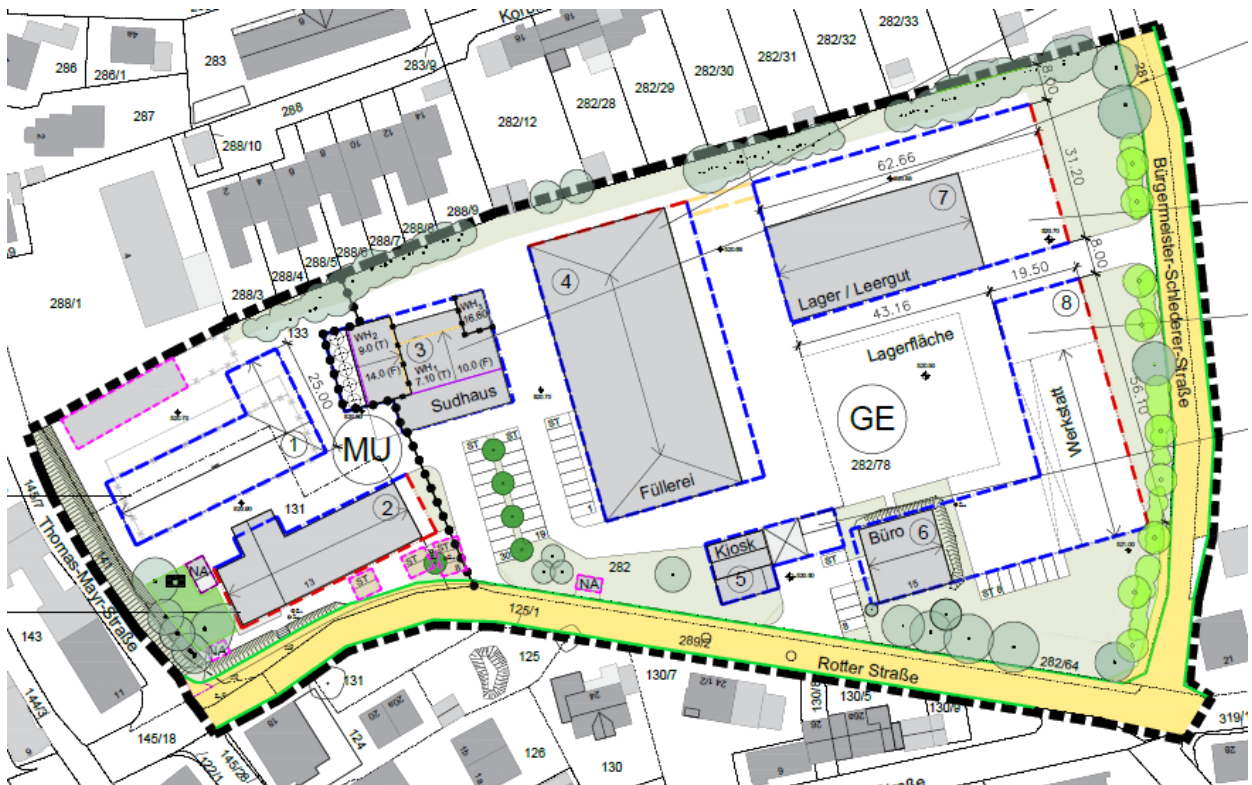


Abb. 7; Darstellung Planzeichnung; eigene Darstellung ASP, Dez 25

Diese Festsetzung hätte es aber auch möglich gemacht, dass innerhalb dieser Flächen nicht nur die unterstellten Lagerflächen, sondern auch Gebäude (z.B. überdachte Lagerplätze) entstehen. Eine Bebauung diesen Umfangs gilt es zu verhindern. Das gilt in besonderem Maße auch für eine zu bedenkende Nachfolgenutzung anderer Art.

Es wurde deshalb der Bauraum auf die vorhandenen bzw. geplanten Gebäude (mit Erweiterungsmöglichkeiten) festgesetzt. Der „Innenhof“ (Lagerfläche) wurde von der Festsetzung als Bauraum ausgenommen. Die Erweiterungsflächen wurden im Süden (zwischen Büro und Werkstatt) so festgesetzt, dass damit eine geschlossene Randbebauung zur Abschirmung des Innenhofs entstehen kann (baulicher Lärmschutz).

Der Bebauungsplan trifft dann gesonderte Festsetzungen für die Lagerflächen / LKW-Abstellflächen durch Überschreitungsregelungen für die Bauräume (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO) und korrespondierend dazu auch für die GRZ (gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO). Dass die Zulassung von weiteren Ausnahmen nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO („weitere nach Art und Ausmaß bestimmte Ausnahmen“) nicht nur für Gebäudeteile, sondern auch für Gebäude / bauliche Anlagen aller Art möglich ist, ist mittlerweile geklärt (vgl. OVG Schleswig Urteil vom 01.12.2022 mit weiteren Nachweisen).

3.3 zulässige Höhenentwicklung

Notwendige Abstandsflächen, Belichtung und Besonnung, der Maßstab der umliegenden Bebauung, die Wahrung des Gebietscharakters sowie die harmonische Einbindung in die vorhandene Topographie und Ortsrandlage sind bestimmend für die zulässige Höhenentwicklung.

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 maximal 0,30 m über dem gewachsenen Gelände liegen, welches durch Höhenpunkte (Geländepunkte) in der Planzeichnung definiert ist (Zur Zulässigkeit der Festsetzung des unteren Bezugspunkte durch „Geländepunkte“: Petz in K/R/S, Rn 4 zu § 18 BauNVO)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Wandhöhen sind somit unveränderlich und eindeutig für die einzelnen Bauräume definiert, unter Berücksichtigung des Bestands und der vorliegenden Planung. Die stark unterschiedlichen maximal zulässigen Wandhöhen im Planungsgebiet gründen auf der unterschiedlichen Nutzung der einzelnen Gebäude und den damit verbundenen Anforderungen.

Bei den Bestandgebäuden wurden die bestehenden Höhen, die von einem Vermessungsbüro ermittelt wurden, mit Toleranzzuschlag (ca. 20 cm) für eine nachträgliche Dämmung übernommen. Die Erweiterungsmöglichkeiten im Baufeld 6-8 orientieren sich an den bestehenden Gebäuden mit einer Wandhöhe von 6,30 m. Die Wandhöhe des geplanten Wohnungsbaus in Baufenster 1 hat mit 7,50 m die gleiche Wandhöhe wie das parallel davon liegende Berufenster 2 mit dem bestehenden Heckerkeller.

Aufgrund dieser Festsetzungen entstehen im MU nur Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen (und einem ausbaufähigem Dachgeschoss ohne Vollgeschosseigenschaft).

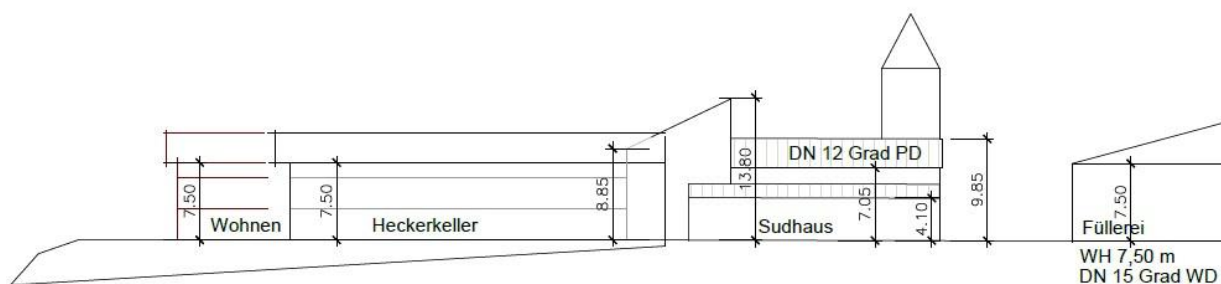




Abb. 8; Foto von der Rotter Straße in Ri Norden; Quelle: ASP Sept. 2025

Bei der Festsetzung des Pultdaches vom Sudhaus wird in der Planzeichnung sowohl die traufseitige Wandhöhe als auch die firstseitige Wandhöhe festgesetzt, um den Bestand zu erfassen.

4. Bauliche Gestaltung (Gebäude)

Bei der Festsetzung zur baulichen Gestaltung wurden lediglich drei Punkte, die Dachform, die solare Nutzung von Dachflächen und die Begrünung von Flachdächern aufgenommen, da es sich bei den meisten Baufenstern um bereits bestehende Gebäude handelt. Die festgesetzte Dachform und Dachneigung des Neubaus Baufenster 1 (Satteldächer) orientiert sich mit einem Satteldach mit 18-26 Grad Dachneigung an der angrenzenden Bebauung. Da das Gebäude der Werkstatt auf dem Gelände umgesetzt werden soll (Verlagerung in das GE neu), wurde hier die entsprechende Dachform und Dachneigung des Bestandes (Satteldach, DN 10-18 Grad) übernommen.

Um der Klimaerwärmung entgegenzuwirken ist auf Dächern unter 5 Grad Neigung eine Dachbegrünung mit Pflanzliste festgesetzt. Die Festsetzung zur Dachbegrünung gilt zur Förderung erneuerbarer Energien nicht in Bereichen von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren.

So sind aus ortsgestalterischen und energetischen Gründen auch Dacheinschnitte und Dachaufbauten (auch Quergiebel und Dachgauben unzulässig. §4 bleibt unberührt. Ausnahmen können zugelassen werden für technisch notwendige Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten)

5. Werbeanlagen

Generelle Einschränkungen und Verbote von Werbeanlagen aufgrund von Ortsvorschriften gemäß Art. 81 BayBO sind aus verfassungsrechtlichen Gründen (Berufsfreiheit, Recht am eingerichteten / ausgeübten Gewerbebetrieb) jedenfalls in Gewerbegebieten nicht zulässig. Aus diesem Grunde nimmt die örtliche Werbeanlagensatzung auch Gewerbegebiete vom Anwendungsbereich aus.

Auch durch Bebauungsplan können individuelle (gebietsbezogene) Festsetzungen nur dann getroffen werden, wenn besondere ortsgestalterische Gründe bestehen (Verhältnismäßigkeit). Hier ist das Grundrecht auf Eigentum und der Gewerbefreiheit abzuwägen mit dem Ziel, ortsgestalterische Missstände zu vermeiden. Je weniger schutzwürdig das jeweilige Gebiet ist (Gewerbegebiet, Urbanes Gebiet), umso gewichtigere Gründe müssen das Verbot / die Einschränkung im Einzelfall tragen.

Hierin liegt auch die Besonderheit. Das Gewerbegebiet und das Urbane Gebiet liegen inmitten einer ansonsten durch Wohngebäude beherrschten Bebauung. Durch den Umstand, dass die Rote Straße sehr verkehrsreich ist, erhöht sich das Interesse, dort Werbung zu betreiben. Diese wirkt aber stets auch auf die umliegende Wohnbebauung und kann dort störende Wirkung entfalten. Hinzu kommt, dass nach Westen hin in kurzem Abstand der historische Altstadtbereich beginnt. Dort befindet sich auch die Grafinger Stadtkirche mit ihrer Fernwirkung. Zur Wahrung dieser Kulisse ist eine Gestaltung des Straßenbildes durch Einschränkungen für Werbeanlagen gerechtfertigt.

In dieser Situation sind Werbeanlagen dahingehend beschränkt, dass sie nicht über der Dachtraufe und auf Dachflächen angebracht werden dürfen. Bewegliche (selbstbewegende) Werbeanlagen und selbstleuchtende Werbeanlagen sind aufgrund der optischen Unruhe und besonderen Störwirksamkeit auszuschließen. Mit einer Beschränkung der Größe der Werbefläche von 10 m² (Ausnahmen können zugelassen werden für die Anbringung eines Firmenemblems (Logo) und den Firmennamen) werden die betrieblichen Interessen in ausgewogenem Umfang berücksichtigt.

6. Solarpflicht

Die Stadt Grafing b.M. hat in einem Grundsatzbeschluss festgelegt, im Rahmen der Planabwägung die Solarpflicht zu prüfen und bei städtebaulicher Rechtfertigung auch festzulegen. Zwischenzeitlich hat sich insoweit eine Änderung der Rechtslage ergeben, als in Art. 44a BayBO jetzt eine gesetzliche Solarpflicht besteht. Seit 01.03.2023 sind bei Gewerbebauten auf den hierfür geeigneten Dachflächen in angemessener Auslegung Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten und zu betreiben. Eine Angemessene Auslegung ist erreicht, wenn mindestens 1/3 der geeigneten Dachfläche als Modulfläche genutzt wird.

Mit der satzungsrechtlichen Regelung der Solarpflicht auf 40 v.H. der Dachfläche wird die gesetzliche Solarpflicht bewusst erweitert.

Die Solarpflicht gilt mangels zeitlicher Rückwirkung des Bebauungsplanes nur für Neubauvorhaben bzw. bei einer Erneuerung der Dachhaut bei bestehenden Gebäuden.

Aus ortsgestalterischen Gründen ist eine Aufständigung der Anlagen unzulässig. Die Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand (Unterkante Solaranlage) zur Dachhaut ist darüber hinaus nur bis zu 20 cm zulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch die Anbringung von Solaranlagen eine Wohnnutzung des Dachgeschosses verhindert oder wesentlich erschwert wird oder wenn auf dem Grundstück ein Blockheizkraftwerk zur Wärmeenergiegewinnung betrieben wird.

7. Verkehr

Der Standort des Vorhabens ist verkehrlich sehr gut zu erreichen. Auf der Südseite befinden sich derzeit 2 Einfahren auf das Gelände, die auch weiterhin bestehen bleiben sollen. Durch entsprechende Festsetzungen sind weitere Einfahrtsbereiche zur Rotter Straße ausgeschlossen. Darüber hinaus soll eine weitere Einfahrt auf das Gelände an der Ostseite von der Bürgermeister-Schlederer-Straße geschaffen werden, um die Verkehrssituation an der Rotter Straße zu entzerren. Grundlage dafür ist der bereits beschlossene Ausbau der Bürgermeister-Schlederer-Straße zur Haupteinfahrtsstraße. Die bisher nur knapp 4,8 m breite Straße (der provisorische Gehweg ist nur befristet angelegt) wird dafür künftig auf 6 m (Fahrbahn verbreitert sowie mit einem überbreiten einseitigen Gehweg auf der Ostseite (2 m) ausgestattet. Im Norden ist die Bürgermeister-Schlederer-Straße bisher wartepflichtig gegenüber der Kapellenstraße. Künftig wird die Bürgermeister-Schlederer-Straße als abknickende Vorfahrtsstraße (mit der äußeren Kapellenstraße) umgebaut. Damit soll der Hauptverkehr (auch Landwirtschaft und LKW) von der inneren Kapellenstraße (Schulweg / Schulzentrum) auf die Bürgermeister-Schlederer-Straße umgeleitet werden.

Aufgrund der geänderten Verkehrsfunktion und der deutlich verbreiterten Verkehrsflächen ist die Bürgermeister-Schlederer-Straße dann in der Lage, auch als gewerbliche Betriebszufahrt genutzt zu werden. Die Fußgängersicherheit wird durch den künftigen Gehweg sichergestellt.

Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr:

Garagen, Carports und Stellplatzanlagen für den ruhenden Verkehr (Garagen und Carports) sind im urbanen Gebiet aufgrund der begrenzten Flächen nur auf den mit Planzeichen festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Damit können die wenigen Freiflächen für Wohnzwecke (Garten, Terrassen etc) genutzt werden.

Aufgrund des „Eiskeller“ ist eine Tiefgarage nicht möglich. Die Stellplätze für das Urbane Gebiet sind letztendlich im Gewerbegebiet anzuordnen. Die Flächen für erforderliche KFZ-Stellplätze im GE sind nicht lagegenau festgesetzt. Sie sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig. Die konkrete Anordnung kann flexibel gelöst werden.

Der ruhende Verkehr ist über das gesamte Grundstück in kleineren Gruppen verteilt. An der westlichen Einfahrt, wo sich bereits jetzt ein größerer Parkplatz befindet, sind ca. 30 Stellplätze mit einer Baumreihe geplant. Die Stellplätze für die Mitarbeiter der Brauerei befinden sich nahe des Zielverkehrs an den jeweiligen Gebäuden.

Zur Sicherstellung der gewünschten Entwicklung und einer ausreichenden Eingrünung sind Flächen mit Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Flächen sind von Stellflächen freizuhalten. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Grafting b. M. in der Fassung vom 31.01.2025. Die Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässiger Form herzustellen, so dass eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist.

8. Nebenanlagen

In Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB werden Festsetzungen zu Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr getroffen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für Nebenanlagen, zulässig.

Soweit im GE für Stellplätze nur Standorte empfohlen (aber nicht als Baufläche festgesetzt) werden, erfolgt deren Zulassung nach § 23 Abs. 5 BauNVO.

Im MU sind Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausdrücklich ausgeschlossen. Die Stellplätze (s.o.) sind im GE unterzubringen.

Als Nebengebäude steht im Nordwesten eine ausreichend große Gemeinschaftsanlage zur Verfügung (Gartengeräte, Fahrräder etc.) Bewegliche Wertstoff – und Abfallsammelbehälter sind aus Gründen des Ortsbildes und zum Lärmschutz (Nachbarschutz) ebenfalls innerhalb dieses Gebäudes unterzubringen.

9. Immissionsschutz

Gewerbelärm:

Besondere Nutzungskonflikte ergeben sich offensichtlich durch das enge Nebeneinander zwischen Gewerbe und Wohnen und der sich daraus ergebenden gegenseitigen Beeinträchtigungen.

Grundsätzlich sind Nutzungskonflikte durch eine räumliche Trennung von störenden und schutzwürdigen Nutzungen zu vermeiden (Trennungsgebot, § 50 BImSchG). Es handelt sich hierbei um einen Abwägungsdirektive, die aber in der vorliegenden Planungssituation nicht strikt umgesetzt werden kann. So wird hier nicht erstmalig eine Gewerbefläche neben Wohnsiedlungen ausgewiesen, sondern ein schon bestehendes faktisches Gewerbegebiet überplant. In dieser Konstellation kann durch sonstige Schutzvorkehrungen und kompensatorischen Maßnahmen vom Trennungsgebot abgewichen werden. Das gilt in besonderem Maße für die Erweiterung des (faktischen) Gewerbegebietes im Osten. Dort rückt das Gewerbegebiet durch Erweiterung bis zur Bürgermeister-Schlederer-Straße (bisheriger Außenbereich) deutlich näher an die dortige Wohnbebauung (Rotter Straße 21) heran. Hier erfolgt der kompensatorische Lärmschutz schon durch die Situierung der Gebäude (Bauflächenfestsetzung), die eine Lärmabschirmung bewirken.

Des Weiteren wird durch Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an allen relevanten Immissionsorten eingehalten werden. Diese Beschränkungen sind erforderlich, um schädliche Umwelteinwirkungen aus dem Gewerbegebiet auch durch spätere immissionsrelevante Betriebsumstellungen oder -erweiterungen oder einer denkbaren Nachfolgenutzung gesichert auszuschließen.

Für die Ermittlung des gewerblichen Anlagenlärms im Plangebiet und zur Durchführung einer Emissionskontingentierung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Kurz&Fischer, Feldkirchen-Westerham, Bericht vom 02.12.2025, Nr. 25165-GU01)

Ermitteltes Emissionskontingent für das GE Tagzeit $L_{EK} = 58 \text{ dB(A)}$

Nachtzeit $L_{EK} = 42 \text{ dB(A)}$

Für konkret bestimmte Richtungssektoren werden noch Zusatzkontingente festgesetzt.

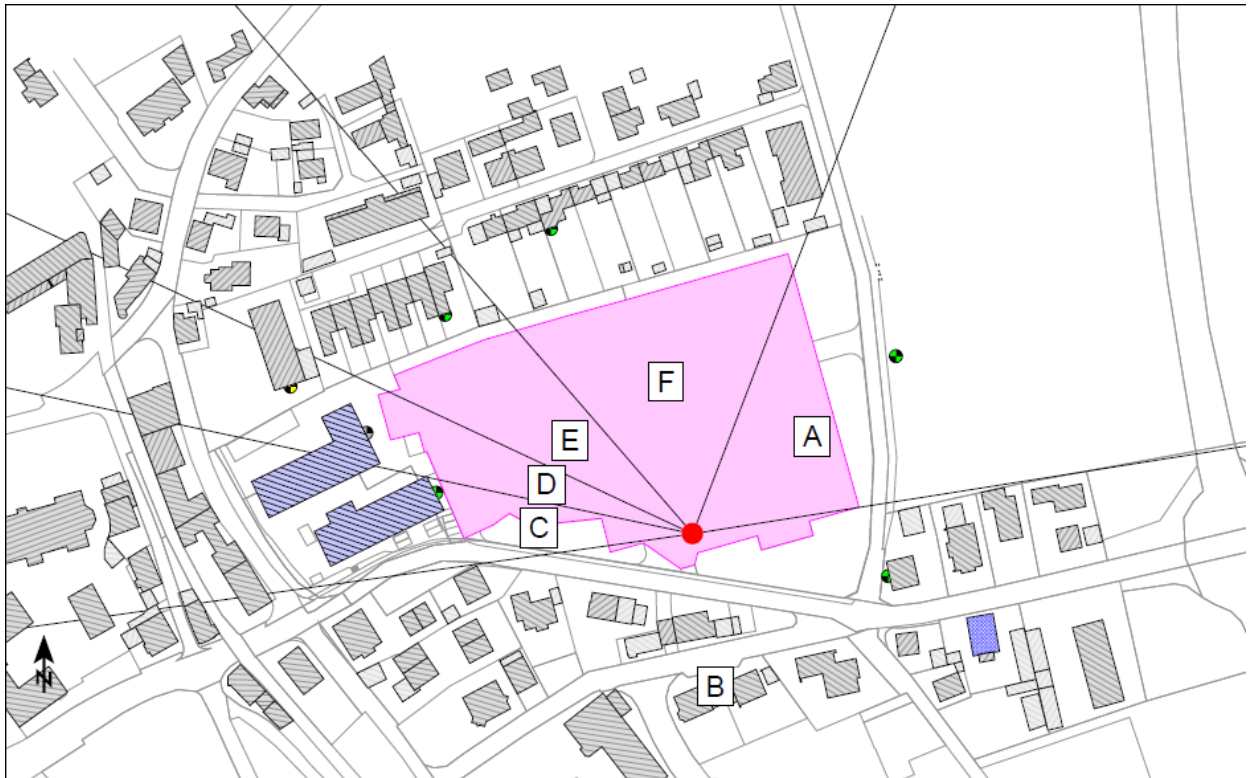


Abb. 9 Karte zur Darstellung der Geräuschkontingentierung;
Quelle: IB Kurz und Fischer. **25165-GU01 VO3** vom 18.03.2026

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK _{zus,T}	EK _{zus,N}
A	21,0	81,0	14	15
B	81,0	262,0	0	0
C	262,0	282,0	5	3
D	282,0	295,0	7	5
E	295,0	319,1	0	0
F	319,1	21,0	2	2

Abb. 9a: Tabelle der Zusatzkontingente (Bebauungsplan B. § 12 Buchstabe b)

Um die gesetzlichen Anforderungen an die Festsetzung von Emissionskontingentierung durch eine Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO zu genügen, wurde die Gliederung für mehrere festgesetzte Gewerbegebiete im Verhältnis zueinander getroffen. Als Ergänzungsgebiet – und zwar für die Gliederung unterschiedlich hoher Emissionskontingente als auch für die Festsetzung eines hinsichtlich des Lärmverhaltens „unbeschränkten Teilgebietes“ wurden die jeweiligen Teilflächen T1, T2 und T3 des „Gewerbegebietes Schammach I+II - Änderung 27.02.,2024“ festgesetzt.

Bei der Bestimmung der Emissionskontingente wurden die bereits bestehende Vorbelastungen an den relevanten Immissionsorten bereits berücksichtigt (Vgl. Schalltechnisches Gutachten vom 18.03.2026, Nr. 7.7.1 Seite 44, Tabelle 11):

Lage	Planwert L_{PI} in dB(A)		Anmerkungen
	Tags	nachts	
Korbinian-Wild-Straße 2-30 Bürgermeister-Schlederer-Straße 11	53	37	IRW -3 dB(A) nachts IRW -2 dB(A) tags
Freifläche östlich der Bürgermeister-Schlederer-Straße	65	50	IRW GE
Rotter Straße 20, 20a, 21 und 28, Bergstraße 1a und 2, Inntalstraße 2	49	34	IRW -6 dB(A)
Rotter Straße 24 – 26a	52	37	IRW -3 dB(A) nachts IRW -2 dB(A) tags
Bauvorhaben MU 1 und MU 2	60	42	IRW -3 dB(A)
Rotter Straße 1, Thomas-Mayr-Straße 1-6	54	39	IRW -6 dB(A)

So wurde von vornherein zum Schutz der vorhandenen Betriebe / Grundstücke an der Thomas-Mayr-Straße (Gemengelage) und deren Entwicklungsmöglichkeiten für die Geräuschkontingentierung ein in der Nachtzeit reduzierter Planwert verwendet. Damit wurde auch die Möglichkeit eines Nachtbetriebes berücksichtigt, wie er für das Anwesen Thomas-May-Straße 4 offengehalten werden soll.

Im Rahmen einer Ermittlung des Emissionsverhaltens der bestehenden Gewerbebetriebe im Plangebiet, insbesondere der Brauerei, wurden die Beurteilungspegel gegenüber den maßgeblichen Immissionsorten ermittelt. Diese wurden mit den aus den Emissions- und Zusatzkontingenten sich ergebenden Immissionsrichtwerten (Immissionskontingenten) abgeglichen. Im Ergebnis hat sich dabei bestätigt, dass die Immissionskontingente eingehalten werden.

Gleiches gilt gegenüber den bestehenden Gewerbebetrieben (oder entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten) auf den Grundstücken außerhalb des Bebauungsplanes hinsichtlich der gemeinsamen Immissionsorte. Zum Beispiel das Anwesen Thomas-Mayr-Straße 4 (Gemengelage): Bei den am nächsten liegenden Wohngebäuden liegt das Immissionskontingent in der Tag- und Nachtzeit jeweils mindestens 6 dB(A) unter dem jeweiligen IRW. Damit ist die dortige Betriebsausübung auch unter Berücksichtigung des Zusatzlärms aus dem Gewerbegebiet „Brauereigelände“ uneingeschränkt möglich.

Als weitere planerische Schutzmaßnahme zur Verminderung von Emissionen ist der Ausbau der Bürgermeister-Schlederer-Straße (erfolgt 2026) und die damit mögliche Betriebszufahrt an der Ostseite zu nennen. Durch die Errichtung dieser 2. Betriebszufahrt können die von der Brauerei ausgehenden Geräuschemissionen gegenüber dem bisherigen Betriebsgeschehen verringert werden. Da künftig ein „Durchfahren“ möglich ist, können aufwändige Rangiervorgänge auf der betrieblichen Hoffläche (auch Emissionen durch Lkw mit Rückfahrwarnen) reduziert werden.

Verkehr:

Schon für den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde einer Vorermittlung der Verkehrslärmbelastung aus der Rotter Straße durchgeführt. Die Ermittlung der Verkehrslärmbelastungen wurde von der Stadt Grafing b.M. verlangt, da angesichts der hohen Verkehrslast auf der Rotter Straße mit hohen Vorbelastungen zu rechnen ist. Das galt insbesondere deshalb, da anfänglich vom Eigentümer die Errichtung von Wohnungen auch im Bauraum 2 – also in der ersten Reihe zur Rotter Straße – vorgesehen war. Die Ergebnisse der Vorermittlungen bestätigten die hohe Lärmbelastung, die in der ersten Baureihe nahezu den Gesundheitsschwellenwert von 70 / 60 dB(A) erreicht oder ggf. punktuell schon überschreitet. Angesichts dieser Belastung fehlt es an der städtebaulichen Rechtfertigung, gerade an diesem Lärmbrennpunkt bewusst das Wohnen zuzulassen, das bisher im faktischen Gewerbegebiet unzulässig war. Das würde nicht nur den Belangen des gesunden Wohnens, sondern auch den Grundsätzen städtebaulicher Vernunft widersprechen. Jetzt werden Festsetzungen getroffen, die dazu führen, dass Wohnungen in der 1. Baureihe letztendlich nicht entstehen werden.

Für das Bebauungsplanverfahren wurde dann eine

- Ermittlung der Straßenverkehrsemissionen und die

- Ermittlung der Verkehrslärmerhöhung aus dem Baugebiet im Straßennetz

beauftragt. Als Grundlage dazu wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, das die aktuellen Veränderungen der Verkehrssituation berücksichtigt und auch einen 15-jährigen Prognosezeitraum erfasst.

Das Ergebnis der VU hinsichtlich der Lärmkennwerte (RLS-19) wurden wie folgt ermittelt: Prognose-Nullfall (Prognosejahr 2024)

Querschnitte		Prognose Nullfall 2040 (DTV)							
		Mt [Kfz/h]	Mn [Kfz/h]	p1t [%]	p1n [%]	p2t [%]	p2n [%]	MRt [%]	MRn [%]
Querschnitt 1	Thomas-Mayr-Straße	125	6	1,3	2,1	0,0	0,0	0,7	0,0
Querschnitt 2	Rotter Straße	430	45	1,5	1,7	0,1	0,9	0,8	0,0
Querschnitt 3	Brauerei Zufahrt West	8	3	4,4	0,0	0,0	0,0	0,7	13,3
Querschnitt 4	Rotter Straße	405	40	2,1	2,7	0,1	1,2	0,8	0,3
Querschnitt 5	Brauerei Zufahrt Ost	6	1	4,2	0,0	3,1	0,0	0,0	0,0
Querschnitt 6	Rotter Straße	405	40	2,2	2,7	0,1	0,0	0,0	0,9
Querschnitt 7	Bgm.-Schlederer-Straße	130	8	1,9	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0
Querschnitt 8	Bgm.-Schlederer-Straße	130	8	1,9	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0

Prognose-Planfall (Prognosejahr 2024)

Querschnitte		Prognose Planfall 2040 (DTV)							
		Mt [Kfz/h]	Mn [Kfz/h]	p1t [%]	p1n [%]	p2t [%]	p2n [%]	MRt [%]	MRn [%]
Querschnitt 1	Thomas-Mayr-Straße	125	6	1,3	2,1	0,0	0,0	0,7	0,0
Querschnitt 2	Rotter Straße	435	45	1,5	1,7	0,1	0,9	0,8	0,0
Querschnitt 3	Zufahrt Wohnen	7	1	1,8	0,0	0,0	0,0	0,9	25,6
Querschnitt 4	Rotter Straße	410	40	2,1	2,7	0,1	1,2	0,8	0,3
Querschnitt 5	Brauerei Zufahrt Süd	10	2	6,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Querschnitt 6	Rotter Straße	405	40	2,2	2,7	0,1	0,0	0,0	0,9
Querschnitt 7	Bgm.-Schlederer-Straße	135	9	1,9	0,0	0,0	0,0	1,1	0,0
Querschnitt 8	Bgm.-Schlederer-Straße	130	8	1,9	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0
Querschnitt 9	Brauerei Zufahrt Ost	5	1	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Auf der Grundlage dieser Verkehrszahlen wurden die Ermittlungen zum Verkehrslärm ergänzt (Schalltechnisches Gutachten vom 18.03.2026, Bericht 25165-GU-01-V03).

A. Einwirkungen von Verkehrslärm im Plangebiet:

Gewerbegebiet:

Im Gewerbegebiet werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 von 65 dB(A) am Tag bzw. 55 dB(A) unter Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung nur in den südlichsten Bereichen der durch Baugrenzen festgesetzten Bebauungsbereichen überschritten. Daher kann auf die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm innerhalb des Gewerbegebiets verzichtet werden.

Urbanes Gebiet

Im Urbanen Gebiet werden bei Realisierung der vorgesehenen Bebauung infolge der abschirmenden Wirkung der ersten Bebauungsreihe entlang der Rotter Straße an der zweiten Bebauungsreihe sowie an der abgewandten Seite der ersten Bebauungsreihe durchgängig die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Urbane Gebiete von 60 dB(A) am Tag bzw. 50 dB(A) in der Nacht eingehalten.

An der straßenzugewandten Fassadenseite der ersten Bebauungsreihe werden mit Beurteilungspegeln von bis zu 67 dB(A) am Tag und 57 dB(A) in der Nacht die Orientierungswerte deutlich überschritten, auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Urbane Gebiete von 64 dB(A) am Tag bzw. 54 dB(A) in der Nacht werden um bis zu 3 dB überschritten.

Auch wenn sich die in der Voruntersuchung ermittelten Beurteilungspegel an der Grenze zum Gesundheitsschwellenwert nicht bestätigt haben, ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der planerischen Bewertung. Mit Beurteilungswerten von deutlich (3 dB(A)) über den IGW der 16. BImSchV für ein MU fehlt jede städtebauliche Rechtfertigung, an der ersten Baureihe (Südseite) schutzwürdige Aufenthaltsräume zuzulassen, zumal aktive Schallschutzmaßnahmen dort von vornherein ausgeschlossen sind.

Schon die Festsetzung der weniger lärmsensiblen Gebietsart als Urbanes Gebiet war notwendig, um das Wohnen neben dem Gewerbebetrieb zu ermöglichen. Um dabei die Zweckbestimmung der Gebietsart – der Unterbringung von Wohnen und Gewerbe – zu bestimmen, wurde ein Mindestmaß (1.400 m² Geschossfläche) an gewerblicher Nutzung festgesetzt. Bei einer zulässigen GF von ca. 3000 m² wird damit ohnehin schon das Wohnen überwiegen. Für diese Wohnungen eignet sich die 2. Baureihe in besonderer Weise, zumal aufgrund der dort geringen Verkehrsemissionen (dort werden die ORW der DIN 18005 eingehalten). Wiederum ist die Eignung der 2. Baureihe für gewerbliche Nutzungen eingeschränkt da sie im Norden an ein Wohngebiet heranreicht. Die gebietstypische Durchmischung lässt sich hier in günstiger Weise durch eine räumliche Trennung umsetzen, in dem das Wohnen überwiegend in der 2. Baureihe angeordnet wird. Hinzu kommt noch die Stellplätze der Gastwirtschaft an der Südseite des Bauraums 2 im MU, die einen erheblichen Lärmfaktor darstellen. Neben dem Schutz der ausgeübten Gastwirtschaft und dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung der Gaststätte einerseits und der schwerwiegenden Verkehrslärmbelastung sowie dem gewerblichen Erscheinungsbild (Ortsbild) andererseits wurde von vornherein Wohnungen im Erdgeschoss des Bauraums 2 untersagt.

An dieser zentralen Plankonzeption (planerischer Grundzug), das Wohnen im MU an der Südseite der ersten Baureihe zu vermeiden, wird uneingeschränkt festgehalten.

Im Bebauungsplanentwurf wurden Festsetzungen zum Verkehrslärm aus dem Schallgutachten übernommen, die mit den erklärten städtebaulichen Zielen der Stadt Grafting b.M. nicht in Übereinstimmung stehen.

Vorbehaltlich der Prüfung im Beteiligungsverfahren noch eingehenden Stellungnahmen wird vorgeschlagen, diese Festsetzungen wie folgt zu ändern:

Festsetzungen zum Verkehrslärm:

Entlang der gekennzeichneten Fassade ist die Anordnung von schutzbedürftiger Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 für Wohnzwecke und von Außenwohnbereichen nicht zulässig.

Im MU 2 ist entlang der gekennzeichneten Fassade bei schutzwürdigen Aufenthaltsräumen für sonstige Nutzungen (Büroräume, Unterrichtsräume) fensterunabhängig für einen ausreichenden hygienischen Mindestluftwechsel zu sorgen. Alternativ kann der ausreichende hygienische Mindestluftwechsel bei den betreffenden Räumen auch über Fassaden erfolgen, an denen der nächtliche Beurteilungspegel einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

Damit wird eine Grundrissorientierung festgesetzt, wonach schutzwürdige Wohnräume im Bauraum 2 nur an den nicht der Straße zugewandten Gebäudeseiten möglich sind. Nachdem Wohnnutzungen im Erdgeschoss gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO vollständig ausgeschlossen sind, stehen nur das Obergeschoss und das Dachgeschoss überhaupt für Wohnzwecke verfügbar, jedoch mit einer lärmorientierten Grundrissgestaltung. Balkonvorbauten und damit entsprechende Außenwohnbereiche sind auch schon aus sonstigen ortsplanerischen Gründen im Bauraum 2 eingeschränkt (vgl. B.§ 3 Nr. 2).

B: Auswirkungen auf die Verkehrslärmbelastung außerhalb des Plangebietes.

Es ist Aufgabe der Bauleitplanung, auch die mittelbaren Auswirkungen von Bebauungsplänen zu beurteilen, insbesondere die sich außerhalb des Plangebietes ergebende Verkehrslärmzunahme (insbesondere: BayVGH Urteil vom 05.10.2004). Aufgrund der in Voruntersuchungen festgestellten hohen Verkehrslärmbelastungen, die ggf. sogar an den Gesundheitsschwellenwert (70 dB(A) tags- und 60 dB(A) nachts) heranreichen können, wurden diese Belastungen gutachterlich ermittelt

Aufgrund der hohen Vorbelastung bis knapp an den Rand des Gesundheitsschwellenwert wurde auch von einer Irrelevanzbetrachtung der Lärmzunahme abgesehen (dazu insbesondere: BayVGH Urteil vom 05.10.2004).

Nach dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen sind aber nur geringe Verkehrszunahmen insbesondere im Bereich der Rotter Straße zu erwarten. An den Wohngebäuden entlang der Rotter Straße werden bereits im Prognosenullfall die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts durchgängig überschritten. Die Schwellenwerte zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden jedoch sowohl im Prognosenullfall als auch im Prognoseplanfall eingehalten. Aufgrund der Verkehrszunahme ausgehend vom Plangebiet sind nur minimale Pegelerhöhungen von maximal 0,1 dB zu erwarten. Diese können im Sinne der hilfsweise zur Beurteilung herangezogenen 16. BImSchV als nicht wesentlich und somit zumutbar eingestuft werden. Pegelzunahmen in dieser Größenordnung liegen zudem deutlich unterhalb der Wahrnehmungsschwelle.

An den Wohn- und Geschäftshäusern an der Thomas-Mayr-Straße werden sowohl im Prognosenullfall als auch im Prognoseplanfall die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht eingehalten. Zudem waren dort keine Pegelzunahmen festzustellen.

10. Abstandsflächen

Dem Bebauungsplan kommt Vorrangwirkung gegenüber den gesetzlichen Abstandsflächen zu (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO). Es gilt außerdem die Abstandsflächensatzung der Stadt Grafing in der jeweils gültigen Fassung.

Bei der Festsetzung der Baugrenzen wurde jedoch darauf geachtet, dass der Sinn und Zweck, den die Abstandsflächen erfüllen sollen, dennoch eingehalten wird.

So wurde bei der Baukörpererstellung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes drauf geachtet, dass die Gebäude ausreichend belichtet, besonnt und belüftet werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Auch die Belange des Brandschutzes wurden geprüft.

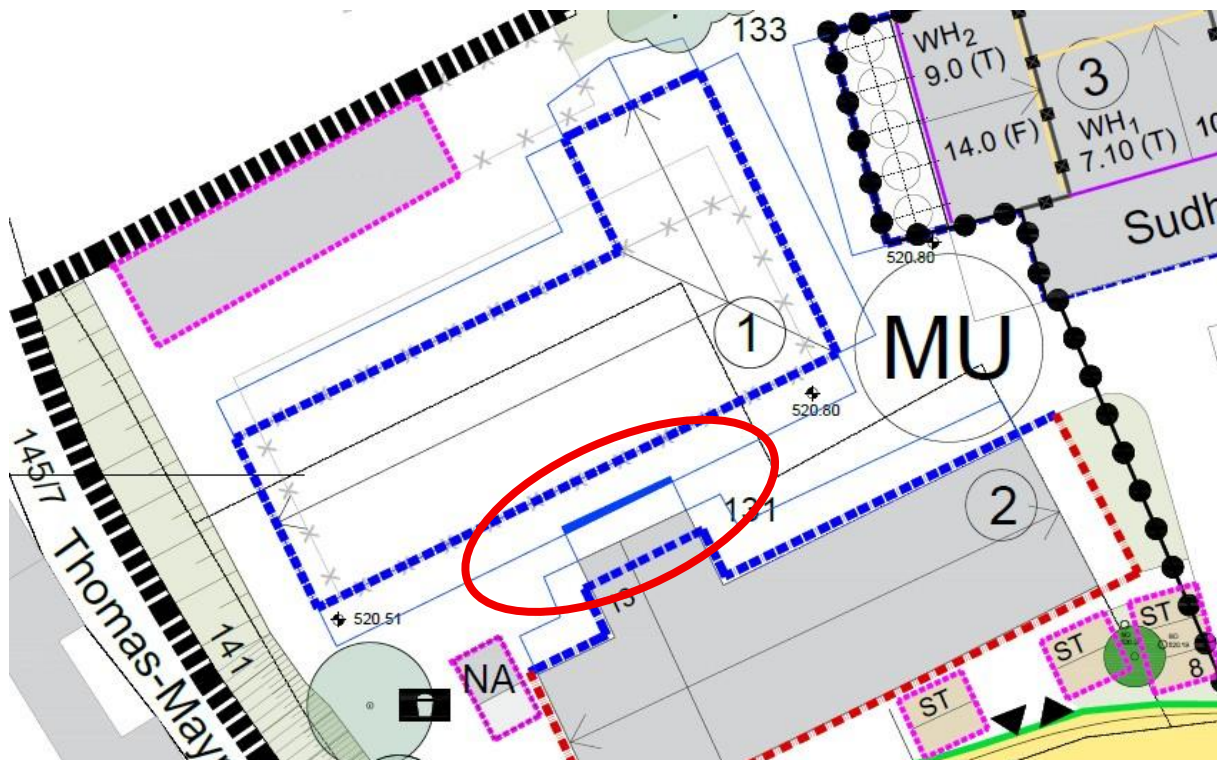


Abb. 10; Planzeichnung mit Abbildung der Abstandsflächen; Quelle: ASP Sept. 2025

Es bestehen daher bei der o.g. Bebauung gegen eine Überschneidung der Abstandsflächen im Bestand, auf das sich im Bebauungsplan ergebende Maß, keine Bedenken.

Zwischen den bestehenden Gebäuden 1 und 2 überschneiden sich die Abstandsflächen geringfügig (ca. 50 cm) auf einer Länge von ca. 6,50 m, im Bereich des Vorsprungs im Norden von Gebäude 2 (Heckerkeller).

Bei einer Erneuerung des Baukörpers (Baufeld 2), muss der Anbau an der nördlichen Seite kleiner ausgeführt werden. Das Baufenster 2 ist bereits dementsprechend ausgelegt. Derzeit greift der Bestandsschutz. Die Einhaltung der Abstandsflächen wird erst bei künftigen Neubaumaßnahmen ermöglicht. Da der Anbau aber lediglich erdgeschossig ist, und ein Mindestabstand > 5 Meter vorhanden ist, bestehen bei der derzeitigen partiellen Unterschreitung der Abstandsflächen keine Bedenken.

11. Einfriedungen

Grundsätzlich gilt im Plangebiet die Satzung der Stadt Grafing b. M. über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung) vom 11.06.2008. Darüber hinaus dürfen Einfriedungen nur sockellos und mit ausreichenden Bodenabstand (Durchgängigkeit für Kleinlebewesen) errichtet werden.

12. Entwässerung , Wasserversorgung

Die vorhandene Bebauung ist bereits an die gemeindliche Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen. Das Urbane Gebiet und auch die Grundstücke im GE werden durch diese Einrichtungen auch ordnungsgemäß erschlossen - die Leitungen reichen im öffentlichen Straßengrund bis an die Grundstücke heran. Das gilt auch für das Grundstück Fl.Nr. 282/78 (Erweiterung des GE) durch den Mischwasserkanal in der Tegernauer Straße).

Zusätzliche (unabhängig vom Bebauungsplan) wird mit dem Ausbau der Bürgermeister-Schlederer-Straße dort eine Ringleitung zur Trinkwasserhauptleitung in der Rotter Straße errichtet. Außerdem wird in der Bürgermeister-Schlederer-Straße ein Schmutzwasserkanal errichtet, um den Mischwasserkanal mit dem Regenüberlauf in den Wieshamer Bach (Kapellenstraße / Forellenstraße) zu entlasten.

Mit der Trinkwasser-Hauptleitung in der Rotter Straße besteht auch eine ausreichend leistungsfähige Löschwasserversorgung durch das örtliche Trinkwassernetz.

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat für künftige Neubauten unter Beachtung der NwFreiV durch örtliche Versickerung zu erfolgen. Soweit es sich um bereits durch Mischwasserkanäle erschlossene Grundstücke handelt, wird für Neubauten der Benutzungsanspruch gemäß § 4 Abs. 5 Satz 3 EWS ausdrücklich ausgeschlossen.

13. Feuerwehrzufahrt, Löschwasser

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 Geschos-

sichtigkeit auf Rettungswege ausgerichtet, die durch Rettungsleitern (tragbare Leiter) erreichbar sind. Die Besonderheit ist hier 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 Grafting 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 weiterer 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.

14. Insektenschutz / Beleuchtung

Zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen und zum Schutz nachtaktiver Tiere wird im Plangebiet eine insekten- und umweltfreundliche Beleuchtung festgesetzt. Beleuchtungseinrichtungen sind ausschließlich auf die unmittelbar betroffenen Bauflächen auszurichten, um Streulicht zu minimieren.

Warmtonige Lichtquellen (NAV, Amber-LED, LED bis max. 3000 K) und nach unten gerichtete, geschlossene Leuchten mit engem Strahlwinkel reduzieren die Anlockwirkung auf Insekten und verhindern eine Aufhellung des Himmelsraums. Auf Kugelleuchten und andere ungerichtete Systeme wird daher verzichtet.

Statt Dauerbeleuchtung sind bewegungsgesteuerte Leuchten einzusetzen. Entlang des Waldrandes bleibt Beleuchtung grundsätzlich ausgeschlossen; erforderliche Mindestlichter sind abzuschirmen. Diese Maßnahmen sichern eine städtebaulich verträgliche Lichtgestaltung und schützen angrenzende Lebensräume.

15. Grünordnung

Das Planungsareal ist bereits heute weitgehend durch die Betriebsflächen der Brauerei bebaut. Bisher unversiegelte Bereiche im Osten des Grundstücks werden im Zuge der geplanten Erweiterung zusätzlich befestigt.

Die dichte bauliche Struktur und die intensive Nutzung führen zu einer erhöhten stadtklimatischen Belastung. Begrünungsmaßnahmen können diesen Effekten entgegenwirken, indem sie durch Verschattung, Verdunstungskühlung und Staubbinding die Umgebungstemperaturen senken, die Luftqualität verbessern und die Versiegelung ausgleichen.

Das grünordnerische Konzept legt daher fest, dass ein bestimmter Anteil der Dach- und Fassadenflächen zu begrünen ist. Eine extensive Dachbegrünung sowie bepflanzte Fassaden schaffen nicht nur ökologische Mehrwerte, sondern unterstützen auch Kühl- und Filterprozesse.

Ein zentraler Schwerpunkt liegt auf dem Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. Diese haben als Leitstrukturen und Teilhabitate für fledermaus- und vogeltypische Nahrungssuche sowie als prägendes Landschaftselement eine besondere Bedeutung.

Auch die im Westen des Plangebietes zu erhaltende Bäume im Bereich des Biergartens sowie die Einzelbäume an den östlichen und südöstlichen Grundstücksgrenzen leisten einen wichtigen Beitrag zur Ein- und Durchgrünung des Areals.

Um das Gebiet besser in das bisher nach Osten offene Landschaftsbild einzubetten, wird entlang der östlichen Grenze ein mindestens 5 Meter breiter Grünstreifen mit heimischen, standortgerechten Baumarten und lockeren Strauchgruppen angelegt. Für geschlossene Fassaden wurde eine Begrünung festgesetzt.

Zur weiteren Durchgrünung des Plangebietes sollen die geplanten Stellplätze mit großkronigen Laubbäumen überstellt werden.

16. Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine allgemeine UVPG-Vorprüfung gemäß Nr. 18 ff. der Anlage 1 des UVPG-Gesetzes entfällt, insbesondere hinsichtlich der Möglichkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes durch Agglomeration gemäß Nr. 18.7 und 18.8 im Hinblick auf die dortigen Prüfwerte.

17. Naturschutzrechtlicher Ausgleich:

Eine Ausgleichsberechnung ist für den im Außenbereich liegenden Teil des Bebauungsplan 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 umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen und Maßnahmen zum Artenschutz zugestimmt werden. Es wurde ein Kompensationsbedarf von 4.823 WP ermittelt, welcher auf 804m² der Fl.Nr. 1286/2 Gemarkung Nettelkofen mit dem Ziel-BNT G212-GU651L nachgewiesen werden soll.

Die Umsetzung der Ausgleichsfläche wird dem Bauherrn durch städtebaulichen Vertrag übertragen (§135a, § 11 BauGB, der vor dem Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht wird. Dort wird die Ausgleichsfläche dinglich gesichert zugunsten der Stadt Grafing und des Freistaates Bayern, vertreten durch die betroffene untere Naturschutzbehörde. Das Recht der Ersatzvornahme für die Herstellung und ordnungsgemäße Pflege wird zusätzlich zugunsten der Stadt Grafing b.M. gesichert .

Der unteren Naturschutzbehörde die Grundbucheintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit mit Reallast zugunsten der Stadt Grafing bei München und des Freistaates Bayerns vorgelegt.

17. Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 97 „Rotter Straße – Brauereigelände Wildbräu / Heckerkeller“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Grafing b.M.,

Bad Aibling,

.....

.....

Christian Bauer
Erster Bürgermeister

Claudia Petzenhammer
Stadtplanerin