

Prof. Hauth & Partner Rechtsanwälte · Eisenheimerstraße 61 · 80687 München

Landeshauptstadt München
Ref. für Stadtplanung und Bauordnung
HA I – Stadtplanung

Blumenstraße 28 b

80331 München

17. Juli 2018
203/18/B44/kr

Tegernseer Landstraße 337

Sehr geehrte
sehr geehrter
sehr geehrter

wir nehmen Bezug auf unser gemeinsames Gespräch vom
09.07.2018.

Sie finden anbei wie von Ihnen erbeten die derzeitige Planung von
Herrn Architekten Görgens für unseren Mandanten für eine Bier-
manufaktur.

Der Betrieb lässt sich wie folgt beschreiben:

Vorgesehen ist der Neubau einer Produktionsstätte für untergäri-
ges Bier mit einer Produktionsmenge in erster Ausbaustufe von
max. 10.000 bis 12.000 hl pro Jahr. Damit liegt das Vorhaben
deutlich unterhalb der Schwelle, die eine immissionsschutzrechtli-
che Erlaubnis nach sich ziehen würde. Vorgesehen ist, Grundwas-
ser aus einem Tiefbrunnen zu entnehmen, der bis in die Tertiär-
schicht reicht.

Prof. Hauth & Partner Rechtsanwälte
Eisenheimerstraße 61
80687 München

Telefon: 089/54 72 75-0
Telefax: 089/54 72 90-18
E-Mail: info@php-recht.de
Internet: www.php-recht.de

Partnerschaftsgesellschaft
Amtsgericht München, PR 648
St.-Nr.: 143/557/30477

HypoVereinsbank München
Konto 3 180 051 669, BLZ 700 202 70
IBAN: DE95 7002 0270 3180 0516 69
BIC: HYVEDEMMXXX

Donner & Reuschel München
Konto 247 100 000, BLZ 200 303 00
IBAN: DE81 2003 0300 0247 1000 00
BIC: CHDBDEHHXXX

* Berufliche Zusammenarbeit gemäß § 8 BORA,
Rechtsanwälte Prof. Hauth & Partner und
Rechtsanwalt Graf v. Keyserlingk haften nicht
gesamtschuldnerisch

Im Rahmen des Betriebes sollen Führungen angeboten werden. Unser Mandant legt, wie im Gespräch auch dargelegt, Wert auf eine Vermittlung der traditionellen Bierbraukultur in Gestalt einer Bierakademie.

So soll das Bier auch schwerpunktmäßig in Fässern abgefüllt werden, eine historische Kältemaschine soll die Besucher vor Augen führen, wie früher Bier gebraut und gekühlt wurde.

Als gastronomischer Bereich ist neben einer Fläche im Sudhaus und Maschinenhaus lediglich ein Salettl mit insgesamt max. 199 Sitzplätzen vorgesehen, in denen das Bier verkostet werden kann. Bierbegleitende Speisen werden über einen Caterbetrieb angeboten. Es ist keine weitere gastronomische Nutzung vorgesehen, ebenso kein klassischer Biergarten. Der Schwerpunkt liegt, wie ausgeführt, auf der Brauerei und der Vermittlung entsprechenden Wissens. Die Betriebszeiten sind 7-17 Uhr in der Produktion und 10-24 Uhr in der Bierakademie.

Die Bierproduktion findet in einem geschlossenen Kreislauf statt mit der Folge, dass es auch zu keinen Geruchsbeeinträchtigungen kommt. Eine Lärmentwicklung vom Produktionsbetrieb wird es ebenfalls nicht geben, da dieser vollständig eingehaust ist. Die Anlieferung findet in einer Auslieferungstrasse innerhalb des Gebäudes statt. Es sind 40 Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter vorgesehen, die zur benachbarten vorhandenen Wohnbebauung abgeschirmt sind.

Es liegen drei Altlastengutachten vor, die dem RGU übermittelt wurden. Daraus ergibt sich, dass die vorhandenen Altlasten bewältigbar sind, einen Grundwasserbezug gibt es nicht.

Dem Bezirksausschuss wurde die Planung vorgestellt und wurde dort grundsätzlich für positiv angesehen.

Unser Mandant verfügt auch über die entsprechende Fachkenntnis. Er ist in 5. Generation Bierbrauer und hat durch zahlreiche verwirklichte Projekte, wie etwa Fliegerbräu in Feldkirchen oder Brauerei am Isartalbahnnhof seine Fähigkeit unter Beweis gestellt.


Mit der derzeitigen Darstellung im Flächennutzungsplan gibt es unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten nur einen eingeschränkten Widerspruch. Zum einen wird unser Mandant ca. 1/5 seiner Grundstücksfläche für ökologische Zwecke zur Verfügung stellen. Zu dem bestehenden angrenzenden Wald ist eine ökologische Übergangszone vorgesehen. Zum anderen erfolgt eine Entsiegelung und Altlastenfreimachung dieses Bereiches.

Wir gehen deshalb davon aus, dass auf der Basis einer Flächennutzungsplanänderung eine Genehmigung des Vorhabens als Außenbereichsvorhaben möglich ist, da keine weiteren öffentlichen Belange mehr, die § 35 Abs. 3 BauGB nennt, berührt werden.

In dieser Hinsicht beantragt unser Mandant die Änderung des Flächennutzungsplans.

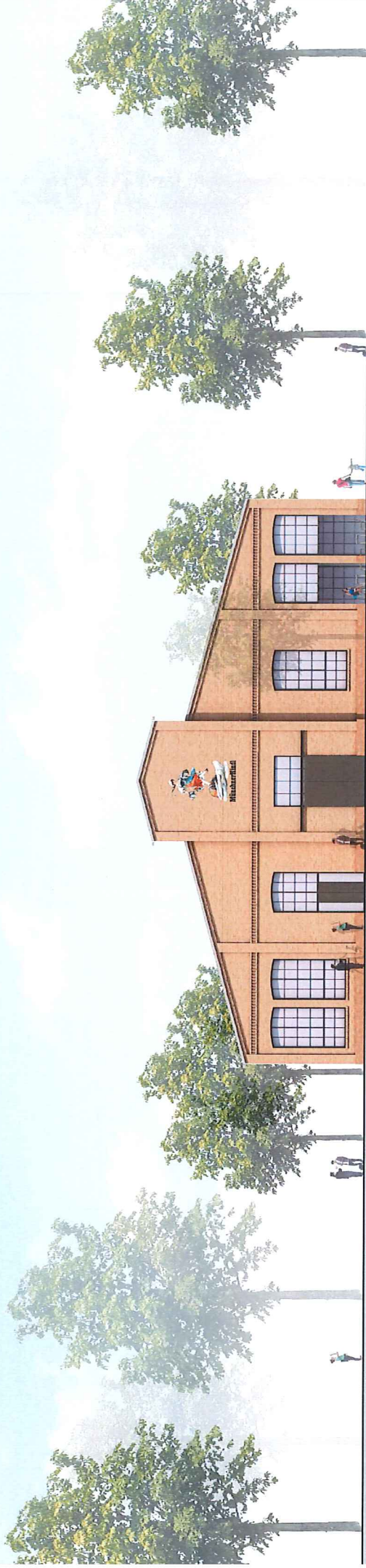
Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

 **Rechtsanwalt**
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

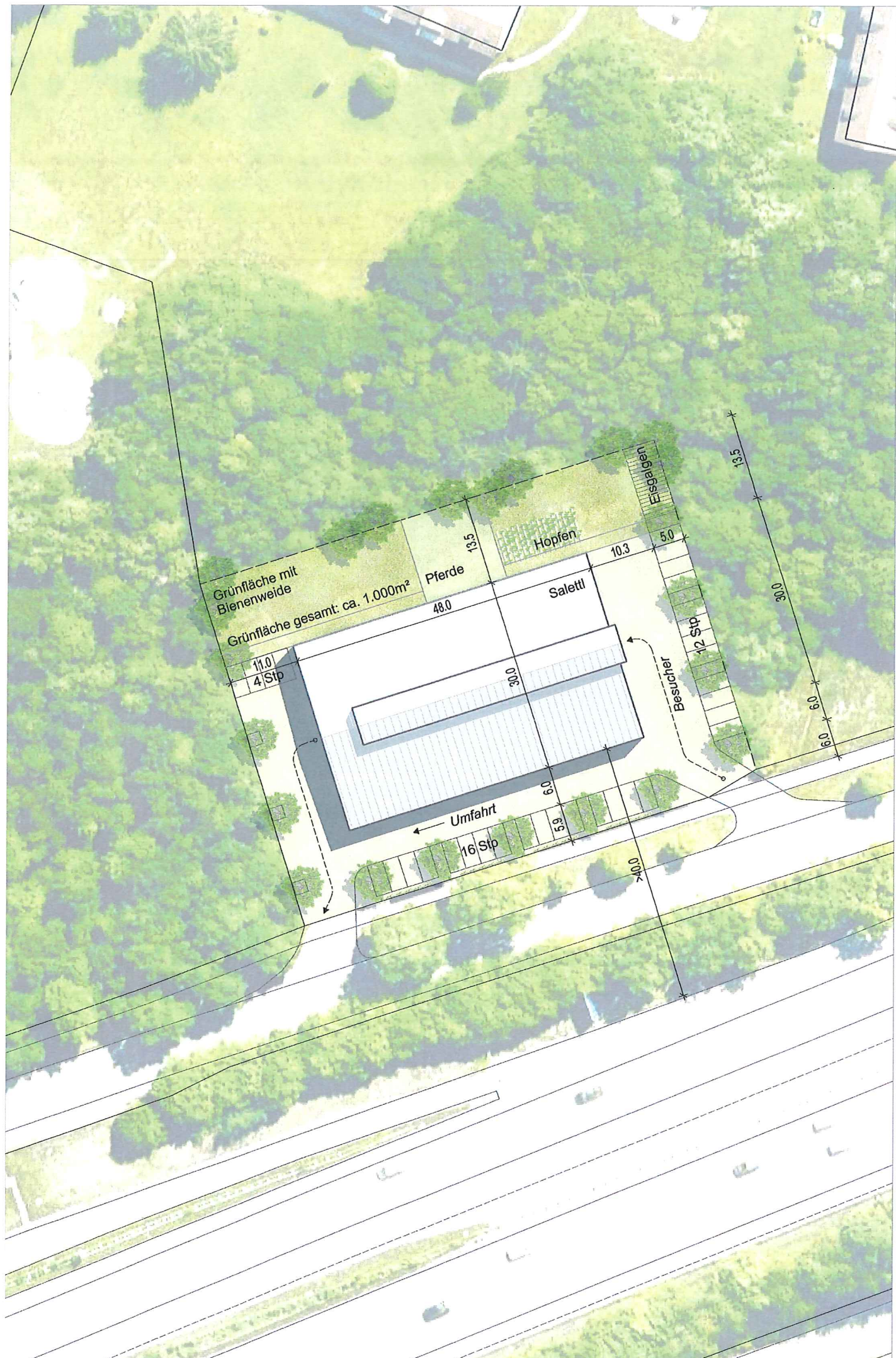
Anlagen

Ansicht SO



Ansicht SW





Grünfläche mit
Bienenweide
Grünfläche gesamt: ca. 1.000m²

Pferde

Hopfen

Eisgängen

Salettl

11.0
4 Stp

16 Stp

12 Stp

Umfahrt

Besucher

