

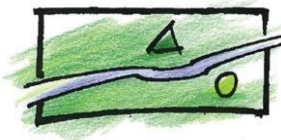
Umweltprüfung

Für den Bebauungsplan Nr.97 „Rotter Straße – Brauereigelände
Wildbräu / Heckerkeller“ in Grafing



Foto: S. Schwarzmann, 01.09.2025

Auftragnehmer:



S. Schwarzmann
J. Schneider
Landschaftsarchitekten
Münchnerstr. 48
83022 Rosenheim
Tel.: 08031/220 51 84
info@umweltundplanung.de

Bearbeitung:
Dipl. Ing. S. Schwarzmann,
J. Ringer

Rosenheim, Januar 2026
geändert 27.01.2026, 28.04.2026

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 „Rotter Straße – Brauereigelände Wildbräu / Heckerkeller“ ist die geplante Umstrukturierung und Erweiterung des bestehenden Brauereistandes der Wildbräu Grafing mit ergänzender Wohnnutzung im westlichen Bereich. Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Stadt Grafing bei München im Landkreis Ebersberg. Es wird im Süden durch die Rotter Straße, im Westen durch die Thomas-Mayr-Straße und im Osten durch die Bürgermeister-Schlederer-Straße begrenzt. Südlich schließen überwiegend Wohnnutzungen an, westlich befinden sich gemischte Nutzungen aus Wohnen und kleingewerblichen Betrieben, im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Bebauungsplan hat eine Gesamtfläche von rund 2,2 ha und 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) . Das Gebiet wird derzeit überwiegend gewerblich genutzt. Hier befinden sich die Betriebsgebäude der Brauerei Wildbräu und der Gasthof Heckerkeller. Daneben bestehen versiegelte Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze. Im östlichen Bereich befinden sich kleinere Grünflächen mit Einzelbäumen und Randbepflanzungen. Insgesamt handelt es sich um ein weitgehend bebautes und betrieblich genutztes Areal.

Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes werden in der Begründung unter Punkt D ausführlich erläutert. Auf eine Wiederholung wird deshalb verzichtet.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Neben den allgemeinen Gesetzen, wie Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Immissionsgesetzgebung, Abfall- und Wassergesetzgebung wurden im konkreten Fall die fachlichen Aussagen des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes beachtet.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet mit den anschließenden Flächen bereits als Gewerbegebietsfläche dargestellt.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ in drei Stufen: geringe, mäßige und hohe Erheblichkeit.

Bei der Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter kann unterschieden werden zwischen den Auswirkungen durch den Baubetrieb, anlagen- bzw. bauwerksbedingte Auswirkungen und betriebsbedingte Auswirkungen. Hierbei sind zusätzlich auch Wirkungen in verschiedenen zeitlichen Dimensionen zu berücksichtigen: zeitlich begrenzte (vorübergehende) und dauerhafte Wirkungen, während der Bauzeit und während des Betriebs.

Die Bewertung des Eingriffes erfolgt unter der Voraussetzung, dass die geforderten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden.

2.1 Schutzgüter

Schutzgut Boden

Beschreibung und Bewertung:

Das Planungsgebiet liegt in der Naturraum-Haupteinheit D66 „Voralpines Moor- und Hügelland“ sowie in der Naturraumeinheit 038 „Inn-Chiemsee-Hügelland“ Untereinheit 038-E „Miesbacher Altmoränengebiet“

In der Geologischen Karte von Bayern, M 1:25.000 wird der geolog. Untergrund im Planungsgebiet folgendermaßen dargestellt:

Digitale Geolog. Karte: M 1: 25.000



Wh3°3°,G (orange mit roten Kreisen) Geologische Einheit:

Schmelzwasserschotter, hochwürmzeitlich

Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig (von Innerer Jungendmoräne)

„ta (weiß)

Geologische Einheit: Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän

Gesteinsbeschreibung: Lehm oder Sand, z. T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet

(Quelle: Bayernatlas)

In der Übersichtsbodenkarte von Bayern, M 1:25.000 wird der vorhandene Bodentyp folgendermaßen benannt:

Übersichtsbodenkarte: M 1: 25.000



997b (weiß): Besiedelte Flächen mit anthropogen überprägten Bodenformen und einem Versiegelungsgrad < 70 %; bodenkundlich nicht differenziert

22c (braun): Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über tiefem Carbonatsandkies bis Schluffkies (Schotter)

(Quelle: Bayernatlas)

Grundwasser:

Konkrete Angaben zum Grundwasserstand liegen durch einen Grundwasserbrunnen auf dem Grundstück vor. Demnach liegt der Flurabstand zum Grundwasser bei 4 m.

Versickerungsfähigkeit:

Der Untergrund besteht überwiegend aus hochwürmzeitlichem Schmelzwasserschotter mit guter bis sehr guter Versickerungsfähigkeit; lokal treten im Westen polygenetische Talfüllungen auf, die ebenfalls durchlässig sind. Insgesamt ist die Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet als gut einzustufen.

Altlasten:

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten zu erwarten. Sollten Altlasten zu Tage treten, sind diese zu beproben und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenfunktionen:

Der Boden im Planungsgebiet ist bisher unversiegelt und kann deshalb seine Bodenfunktionen wie

- Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser
- Puffer, Filter für Schadstoffe
- Lebensraum für Bodenlebewesen
- Standort für Vegetation
- Ertragsgrundlage für landwirtschaftliche Nutzung etc. gut erfüllen.

Bodendenkmäler:

Laut Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für sind keine Bau- und Bodendenkmäler, sowie geschützte Ensemble verzeichnet.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die geplante Neuordnung und Erweiterung des bestehenden Brauereistandortes werden bereits teilweise versiegelte Flächen weiter baulich in Anspruch genommen. Im Zuge der Neuerrichtung und Erweiterung von Gebäuden, Verkehrs- und Stellplatzflächen kommt es zu zusätzlichen Versiegelungen, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen (Produktions-, Regulations-, Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktion) in den betroffenen Bereichen dauerhaft eingeschränkt bzw. aufgehoben werden.

Da das Plangebiet bereits weitgehend überbaut und befestigt ist, betreffen die zusätzlichen Versiegelungen überwiegend vorbelastete Betriebsflächen und führen nur in geringem Umfang zu neuem Flächenverbrauch.

Während der Bauphase sind temporäre Beeinträchtigungen durch Baustelleneinrichtungen, Bodenbewegungen und Materiallagerungen zu erwarten. Hierbei können Verdichtungen und Strukturveränderungen in den nicht überbauten Bodenbereichen auftreten. Zusätzlich besteht das Risiko von Schadstoffeinträgen durch den Einsatz von Baumaschinen, Leckagen oder Unfällen.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die spätere Nutzung des Gebietes als Brauereistandort mit ergänzenden Gewerbe- und Wohnnutzungen entstehen vor allem betriebsbedingte Belastungen des Bodens durch den innerbetrieblichen und anlieferungsbezogenen Verkehr. Dabei kann es zu stofflichen Einträgen aus verkehrsbedingten Emissionen und Betriebsabläufen kommen. Die geplante Begrenzung der Versiegelung auf das erforderliche Maß sowie die vorgesehene Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen wirken diesen Belastungen entgegen und können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden geringfügig mindern.

Ergebnis:

Im westlichen Teil des Planungsgebietes ist aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastung und der überwiegend gewerblichen Nutzung des Areals von einer mittleren erheblichen Betroffenheit des Schutzgutes Boden auszugehen. Durch die zusätzlichen Eingriffe durch Neuversiegelung und betriebsbedingte Einwirkungen im östlichen Planungsgebiet sind hohe erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung und Bewertung:

Oberflächengewässer:

Im Planungsgebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Außerhalb des Gebiets in ca. 25 m Entfernung nach Westen befindet sich jenseits der Thomas-Mayr-Straße der Wieshamer Bach. Der Wieshamer Bach bildet gemeinsam mit dem Urteilbach den Ursprung der Attel.

Grundwasser:

Konkrete Angaben zum Grundwasserstand liegen nicht vor.

Konkrete Angaben zum Grundwasserstand liegen durch einen Grundwasserbrunnen auf dem Grundstück vor. Demnach liegt der Flurabstand zum Grundwasser bei 4 m.

Versickerungsfähigkeit:

Der Untergrund besteht überwiegend aus hochwürmzeitlichem Schmelzwasserschotter mit guter bis sehr guter Durchlässigkeit; lokal treten polygenetische Talfüllungen auf. Dadurch ist mit einer grundsätzlich gute Versickerungsfähigkeit des Bodens zu rechnen.

Überschwemmungsgebiet:

Gemäß dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete des Bayerisches Landesamt für Umwelt liegt das Plangebiet weder im Bereich eines häufigen Hochwassers (dunkelblau), noch im Bereich des 100-jährlichen Hochwassers (hellblau) oder eines extremen Hochwasserereignisses (blassblau).

Hochwassergefahrenflächen:

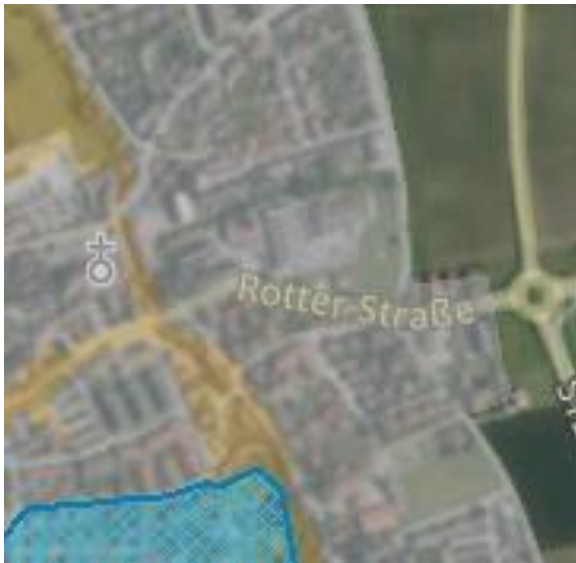


(Quelle: Bayernatlas)

Die Erweiterungsfläche liegt laut BayernAtlas in der Fläche, bei der eine „Abgrenzung des wassersensiblen Bereichs nicht möglich ist“ (weiß). Im Westen befindet sich im Bereich des Wieshamer Bachs ein wassersensibler Bereich (beige).

Das Trinkwasserschutzgebiet „Grafing bei München“ grenzt ca. 130 m südwestlich an das Planungsgebiet an (blau kariert).

Wassersensible Bereiche und Trinkwasserschutzgebiete:



(Quelle: Bayernatlas)

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es infolge von Erdarbeiten, Materiallagerung und Maschineneinsatz zu temporären Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser kommen. Eine Gefährdung des Grundwassers durch den Eintrag von Schadstoffen, insbesondere durch Treib- und Schmierstoffe, Staub oder austretende Betriebsflüssigkeiten, ist grundsätzlich möglich, wird jedoch als gering eingeschätzt, da die Baumaßnahmen voraussichtlich nicht in das Grundwasser eingreifen.

Die anstehenden Schotterböden weisen eine gute Versickerungsfähigkeit auf, wodurch Niederschlagswasser während der Bauphase rasch abgeleitet werden kann.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Neuordnung und Erweiterung des Brauereigeländes sowie die spätere Nutzung des Erweiterungsgebietes als Gewerbegebiet mit Gebäuden und Lagerflächen werden zusätzliche Flächen versiegelt.

Versiegelung und Verdichtung reduzieren die Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden. Dadurch wird die Grundwasserneubildung vermindert und gleichzeitig der Oberflächenabfluss erhöht.

Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. Versickerung der anfallenden Dachabwässer und der Oberflächenentwässerung auf dem Baugrundstück kann dieser Effekt jedoch vermindert werden.

Der rund 25 m westlich verlaufende Wieshamer Bach wird durch die geplante Nutzung nicht berührt.

Ergebnis:

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht betroffen.

Durch die Baumaßnahme wird voraussichtlich nicht in das Grundwasser eingegriffen. Mit einer Veränderung der bisherigen Grundwasserströme ist deshalb nicht zu rechnen.

Aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen wie der Versickerung der

Oberflächenentwässerung und der Dachabwässer auf den Freiflächen der Erweiterungsfläche wird sich die Grundwasserneubildung nicht wesentlich negativ verändern. Betriebsbedingte negative Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse sind nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Wasser ist daher mit geringen bis mittleren Auswirkungen zu rechnen.

Schutzgut Fläche

Fläche als unvermehrbares Ressource dient als Lebensgrundlage für den Menschen und wird durch diesen täglich in Anspruch genommen. Dies geschieht einerseits zu Siedlungszwecken, andererseits zu Produktionszwecken, wobei es sich sowohl um landwirtschaftliche als auch industrielle und gewerbliche Produktionen handeln kann. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Beschreibung und Bewertung:

Das Plangebiet umfasst rund 2,2 ha am östlichen Rand der Stadt Grafing b. München. Es handelt sich um einen überwiegend gewerblich genutzten Standort mit vorhandener Bebauung, versiegelten Hofflächen und Verkehrsflächen der Brauerei Wildbräu sowie des Gasthofs Heckerkeller.

Unversiegelte Teilflächen befinden sich hauptsächlich im östlichen Bereich des Areals sowie als schmale Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenzen.

Das Planungsgebiet liegt rund 1,3 km vom landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr.10.4

„Südöstlicher Ebersberger Forst und vorgelagerte Kulturlandschaftszone zwischen Ebersberg und Steinhöring“ (grüne Kreuze) entfernt. In etwa 1,2 km Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-00382.01 „Dobelgebiet und Atteltal im Gebiet der Stadt Grafing bei München und der Gemeinde Aßling“ (Dunkelgrüne Punkte).

Das Plangebiet selbst liegt innerhalb eines Schwerpunktgebiets des regionalen Biotopverbunds und in etwa 550 m Entfernung zum regionalen Grünzug Nr. 14 – „Ebersberger Forst / Messestadt Riem“ (braun).

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Landschaftsschutzgebiet und Schwerpunktgebiete des regionalen Biotopverbundes:



(Quelle: Bayernatlas)

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Neuordnung und Erweiterung des bestehenden Brauereistandortes werden bereits genutzte und teilweise versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Der zusätzliche Flächenverbrauch bleibt im Verhältnis zur Bestandsbebauung gering, da die Erschließung über bestehende Zufahrten erfolgt und eine Nachverdichtung innerhalb des vorhandenen Betriebsgeländes vorgesehen ist.

Eine Beeinträchtigung über die direkte Flächeninanspruchnahme hinaus ist nicht zu erwarten. Das Gebiet liegt außerhalb von Schutz- und Vorbehaltsgebieten; die Lage innerhalb des regionalen Biotopverbundsystems wirkt sich aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung und Versiegelung nicht erheblich aus.

Der Bebauungsplan löst eine naturschutzrechtliche Ausgleichserfordernis aus. (siehe Kap. 4.2. Der Ausgleich findet auf einer externen Fläche statt.

Die Größe des Ausgleichsflächenbedarfs beträgt 4.823 Wertpunkte

Ergebnis:

Durch die geplante Nachverdichtung und Neuordnung des bestehenden Brauereistandortes werden bereits genutzte und teils versiegelte Betriebsflächen in Anspruch genommen. Neue Flächenversiegelungen bleiben räumlich begrenzt und erfolgen ausschließlich innerhalb des bestehenden Siedlungsraums.

Es sind für das Schutzgut Fläche Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten

Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung und Bewertung:

Die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet werden durch die Lage im Alpenvorland geprägt. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Raum Grafing etwa 1.140 mm, die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei rund 8,9 °C. Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest, kann jedoch durch lokale Geländestrukturen und Bebauung beeinflusst werden.

Das Plangebiet liegt im östlichen Siedlungsbereich der Stadt Grafing und ist von überwiegend bebauten und versiegelten Flächen umgeben. In unmittelbarer Umgebung schließen im Osten und Nordosten landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an, die als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete wirken. Damit bestehen trotz der innerörtlichen Lage eine ausreichende Durchlüftung und Frischluftzufuhr aus dem östlichen Umland. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung weist das Gebiet eine geringe klimatische Bedeutung auf.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit temporären Beeinträchtigungen der Luftqualität und des Lokalklimas durch Staubbildung sowie Abgase zu rechnen.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Verdichtung und Erweiterung des bestehenden Brauereistandortes wird sich der Anteil versiegelter Flächen erhöhen, wodurch die kleinklimatische Ausgleichsfunktion des Bodens eingeschränkt und die nächtliche Abkühlung reduziert wird.

Eine lokal begrenzte thermische Aufheizung ist zu erwarten.

Mit der Zunahme des innerbetrieblichen und anlieferungsbedingten Verkehrs ist zudem eine geringfügige Erhöhung der Luftschadstoffemissionen zu erwarten. Diese betreffen in erster

Linie das direkte Umfeld des Plangebiets und bleiben aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung und der begrenzten Flächenausdehnung auf einen kleinen räumlichen Bereich beschränkt.

Da das Plangebiet bereits weitgehend bebaut ist und angrenzend ausreichend unversiegelte Grünflächen als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete vorhanden sind, ist keine wesentliche Veränderung der lokalen Klimaverhältnisse zu erwarten.

Ergebnis:

Es sind für das Schutzgut Klima / Luft Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten. Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

Schutzgut Mensch

Beschreibung und Bewertung:

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Stadt Grafing b. München und wird südlich durch die Rotter Straße begrenzt. Das Gebiet ist bereits zu großen Teilen bebaut; hier finden sich Betriebsgebäude der Brauerei Wildbräu sowie der Gasthof Heckerkeller. Im östlichen Einfahrtbereich, nahe dem Verwaltungsgebäude der Brauerei ist eine kleine Fläche an das BRK vermietet.

Nördlich an das Planungsgebiet angrenzend liegt eine Reihenhause-Siedlung, die im östlichen Bereich durch weitläufige Gärten und eine Grünzäsur vom Brauereigelände getrennt ist und im westlichen Bereich relativ nahe an das Brauereigelände heranrückt. Im Osten grenzt der Geltungsbereich, durch eine große Grünfläche geprägt, an die Bürgermeister-Schlederer -Straße, die den Abschluss der Siedlungsstruktur darstellt und landwirtschaftlich genutzt wird.

Im westlichen Bereich an der Thomas-Mayr-Str finden sich Wohnen und Arbeiten, sowie kleinere Gewerbebetriebe und eine Boulderhalle. Die St. Ägidius Kirche mit Friedhof, Kirchplatz und Pfarramt liegt nur eine Häuserzeile entfernt.

Die südliche Seite der Rotter Straße ist in diesem Bereich hauptsächlich von Wohnen geprägt. Die relativ stark befahrene Straße stellt jedoch eine deutliche Zäsur im städtischen Gefüge dar.

Lärm:

Gewerbelärm:

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

Für die Ermittlung des gewerblichen Anlagenlärms im Plangebiet und zur Durchführung einer Emissionskontingentierung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Kurz&Fischer, Feldkirchen-Westerham, Bericht vom 24.11.2025, Nr. 25165-GU01)

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 wird 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.

Eine genauere Beschreibung der durchgeführten Berechnungen und der Ergebnisse der Emissionskontingentierung erfolgt in der Begründung unter Punkt 9 Immissionsschutz. Auf eine Wiederholung wird deshalb verzichtet.

Verkehrslärm

Schon für den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde einer Vorermittlung der Verkehrslärmbelastung aus der Rotter Straße durchgeführt. Das wurde von der Stadt Grafing verlangt, da angesichts der hohen Verkehrslast auf der Rotter Straße mit hohen Lärmvorbelastungen 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. Anhand der Ergebnisse der Vorermittlungen bestätigte sich die hohe Lärmbelastung, die in der ersten Baureihe den Gesundheitsschwellenwert von 70 / 60 dB(A) erreicht oder ggf. schon überschreitet. Angesichts dieser Belastung fehlt es an der städtebaulichen Rechtfertigung, gerade an diesem Lärmbrennpunkt bewusst Wohnen zu ermöglichen. Dies widerspricht nicht nur den Belangen des gesunden Wohnens sondern auch den Grundsätzen städtebaulicher Vernunft. Es wurden dann Festsetzungen getroffen, die dazu führen, dass Wohnungen in der 1. Baureihe letztendlich nicht entstehen werden (Ausschluss von Wohnungen im Erdgeschoss; Gewerbeflächenquote, die bei einer Wohnnutzung im MU1 weitere Wohnungen im MU2 nahezu ausschließt, Erleichterung von Balkonanbauten nur im MU1)

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, die die aktuellen Veränderungen der Verkehrssituation berücksichtigt. Das Ergebnis der Verkehrsuntersuchung vom 26.03.2026 (Obermeyer Infrastruktur, Bericht 30937 vom 26.03.2026) wurde dann Grundlage für die Verkehrslärmuntersuchung. Das um die Verkehrslärmermittlungen ergänzte Schallgutachten vom 18.03.2026 zeigt auf, dass im MU 1 und an der Nordseite des MU1 die Orientierungswerte für Urbane Gebiete eingehalten werden. An der straßenzugewandten Seite des MU 2 werden aber sogar die höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten, und zwar um bis zu 3 dB(A). Die Gesundheitsschwellenwerte werden jedoch (knapp) unterschritten.

Im Schallgutachten wird in Folge dessen die Errichtung von Wohnungen auch an den straßenzugewandten Gebäudeseiten mit bestimmten Schutzvorkehrungen als möglich erachtet. Die Stadt Grafing b.M. weist den Belangen der Wohngesundheit eine höhere Bedeutung zu und schließt die Zulassungsmöglichkeit für Wohnungen mit nur passivem Lärmschutz aus. Für sonstige schutzwürdige Aufenthaltsräume wie Arbeitsräume ist diese Lösung vorgesehen.

Lufthygiene:

Es liegen keine Untersuchungen zur Lufthygiene im Planungsgebiet vor.

Erholung:

Das Plangebiet selbst besitzt keine besondere Erholungsfunktion. Der bestehende Biergarten wird erhalten; Beeinträchtigungen der Naherholungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten, da keine öffentlichen Freiflächen betroffen sind.

Erschütterungen:

Es liegen keine Untersuchungen über Erschütterungen im Planungsgebiet vor.

Elektromagnetische Felder:

Es liegen keine Untersuchungen über elektromagnetische Felder im Planungsraum vor.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit vorübergehenden Belastungen für die angrenzende Wohn- und Mischnutzung durch Baustellenverkehr, Erdarbeiten und Baumaschineneinsatz zu rechnen. Dabei kann es zeitweise zu erhöhten Immissionen durch Lärm, Staub und Abgase kommen.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Erweiterung und Umstrukturierung des bestehenden Brauereibetriebs kommt es zu einer Fortführung der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung. Mit einem Anstieg des innerbetrieblichen Verkehrs- und Lieferaufkommens ist in geringem Umfang zu rechnen; die damit verbundenen Immissionen bleiben aufgrund der vorhandenen Vorbelastung durch die Rotter Straße und den bestehenden Betrieb jedoch gering.

Ergebnis:

Das Gebiet besitzt keine besondere Erholungsfunktion; der Biergarten im Plangebiet bleibt unverändert, die Naherholungsmöglichkeiten im Umland bleiben unbeeinträchtigt. Baubedingt wird es vorübergehend zu einer Beeinträchtigung der in der Nähe des Bauvorhabens lebenden und arbeitenden Menschen mit einer mittleren Erheblichkeit kommen (Baustellenlärm, erhöhtes Verkehrsaufkommen).

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen.

Eine entsprechende Würdigung geschieht durch die Beachtung der im Immissionsgutachten genannten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen und Emissionskontingente gewährleisten den Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen. Temporäre Belastungen während der Bauphase sind zeitlich begrenzt und durch organisatorische Maßnahmen minimierbar.

Insgesamt sind bei Beachtung der Minimierungsmaßnahmen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch mit geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen / Tiere

Beschreibung und Bewertung:

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Grafing b. München im Landkreis Ebersberg, am östlichen Rand des bebauten Stadtgebietes. Südlich grenzt die Rotter Straße an, westlich liegen bestehende Gewerbe- und Mischgebietsstrukturen, nördlich grenzt Wohnbebauung an und östlich schließen die Bürgermeister-Schlederer-Straße und landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an.

Naturräumlich liegt das Gebiet im Voralpinen Hügel- und Moorland (D66) und damit in der kontinentalen biogeografischen Region.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet – weder nach Natur-, Landschafts-, noch nach europäischem Schutzrecht (FFH-, SPA- oder NSG-Gebiete).

Es kommen keine nach EG- Richtlinie geschützten Lebensräume und keine Biotop nach der Bayerischen Biotopkartierung vor.

Es liegt jedoch innerhalb eines Schwerpunktgebiets des regionalen Biotopverbundes.

Luftbildausschnitt des Plangebietes:



(Quelle: Bayernatlas)

Die Bestandsaufnahme der vorhandenen Vegetation im Planungsgebiet erfolgte am 01.09.2024 und wird im Folgenden beschrieben:

Die westliche Fläche ist überwiegend bebaut und versiegelt; unbebaute Bereiche bestehen nur in Form von wenigen Grünflächen, Hecken, Einzelbäumen und Ruderalzonen. Im Südwesten befinden sich Einzelbäume und Baumgruppen im Bereich des Biergartens und eines Aufenthaltsbereiches, während das östliche Planungsgebiet durch eine weitgehend offene Grünfläche mit lockerem Baumbestand an den Rändern geprägt ist.

Im südwestlichen Abschnitt, im Bereich des Biergartens der bestehenden Gaststätte, stehen mehrere ältere ortsbildprägende Spitzahorne und Linden. Der an den Biergarten nördlich anschließende Bereich wird von einer brachliegenden Ruderalfläche eingenommen, die mit lückiger Vegetation aus Gräsern und Stauden bewachsen ist.

Blick auf den Biergarten:



(Foto: S. Schwarzmann, 01.09.2025)

Blick auf eine Ruderalfläche im Nordwesten:



(Foto: S. Schwarzmann, 01.09.2025)

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft eine etwa fünf bis acht Meter breite, Gehölzhecke mit Strauch- und Baumarten wie Hainbuche, Holunder, Schneeball, Eibe, Linde und einzelnen Tannen. Diese Gehölzstruktur bildet eine Pufferzone zur angrenzenden Wohnbebauung und dient zugleich als Sichtschutz. Nach einer kurzen Unterbrechung nördlich der mitigen Halle setzt sich die Hecke weiter nach Osten fort und wird durch Arten wie Spitzahorn, Buche, Esche, Hasel, Wildrose, Hartriegel, Pfaffenhütchen und Weißdorn geprägt.

Blick auf die Hecke im Nordwesten:



(Foto: S. Schwarzmann, 01.09.2025)

Blick auf die Hecke im Nordosten:



(Foto: S. Schwarzmann, 01.09.2025)

Das östliche Planungsgebiet wird durch eine große Wiesenfläche, die regelmäßig gemäht und für Veranstaltungen genutzt wird geprägt. Entlang der Bürgermeister Schlederer Straße stehen mehrere ältere Laubbäume, darunter zwei Eichen im Nordosten, eine Linde im mittleren Abschnitt, eine weitere Eiche im Südosten sowie eine Baumreihe mit zwei Eichen, einer Kastanie und einem Bergahorn im südlichen Bereich.

Blick auf die Grünfläche im Osten:



(Foto: S. Schwarzmann, 01.09.2025)

Die Bestandsaufnahme der vorhandenen Vegetation im Planungsgebiet erfolgte am 01.09.2024.

Die beschriebenen Gehölze sind von der Planung nicht betroffen.

Um zu prüfen, ob durch das geplante Bauvorhaben mit Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europäischen Vogelarten sowie der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu rechnen ist wurde im Juli 2025 durch das Büro Biologie Chiemgau, Stefanie Mühl aus Frasdorf eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt.

Aussagen aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung:

Säugetiere:

Im Plangebiet selbst sind keine geeigneten Strukturen, die sich als Fortpflanzungs- oder Nahrungshabitat für die saP-relevanten Arten *Castor fiber* (Europäischer Biber), *Lutra lutra* (Fischotter), *Muscardinus avellanarius* (Haselmaus) und *Dryomys nitedula* (Baumschläfer) eignen, vorhanden.

Fledertiere:

Im Plangebiet sind Gebäude vorhanden, sodass Gebäudequartiere von Fledermäusen betroffen sein könnten.

Insbesondere der Schuppen zeigt eine Vielzahl von Spalten und Hohlräumen im Dachbereich, die Fledermäuse als Hangplätze überwiegend im Sommer nutzen könnten. Auch im Innbereich des Schuppens könnten Quartiere im Dach vorhanden sein. Einige Arten leben versteckt in Spalten oder Hängen frei an Dachlatten, Dachziegeln oder im First von Gebäuden. Aufgrund der schlechten Isolierung der Bauten wird anhand der Strukturen nicht davon ausgegangen, dass es sich bei dem Gebäude um ein Winterquartier handeln könnte.

Arten wie beispielsweise Zwerg- und Mückenfledermaus, Große und Kleine Bartfledermaus oder Nordfledermaus könnten im Schuppen leben.

Aufgrund der Tatsache, dass jedoch nur ein kleiner Teil (Ostbereich) abgebrochen und der übrige Bereich vollständig ohne Einschränkung weiterhin bestehen bleiben soll, sind aus fachlicher Sicht Datenerhebungen entbehrlich.

Die potentiell im Schuppen lebenden Fledermäuse finden im Westteil des Schuppens weiterhin äquivalente Quartiermöglichkeiten. Um die entfallenden Strukturen mit dem Verlust des Gebäudeteils im Osten auszugleichen, sind Fledermauskästen aufzuhängen. Geeignete Fledermausbretter sind an der neuen Außenwand zu montieren. Ebenso sind vier Stratmann-Kästen im Innenbereich ebenso an der neu entstehenden Wand anzubringen. Details zur Umsetzung sind in der Maßnahmen M5 aufgeführt.

Um Fledermäuse zum Zeitpunkt des Abbruchs nicht zu töten oder zu verletzen, wird der Abbruch auf das Winterhalbjahr gelegt. Ein Vorkommen von Winterquartieren wird aufgrund der schlechten Isolierung nicht erwartet (siehe Maßnahmen M3).

Die Bauweise der Halle lässt das Vorkommen von Fledermäusen mit hoher Sicherheit ausschließen. Die glatten Wände und vergitterten Traufen, sowie fehlende Spalten in den Dachbalken zeigen kein Quartierspotential. Datenaufnahmen sind hier aus fachlicher Sicht entbehrlich.

Zum aktuellen Sachstand sind keine Eingriffe in der Gaststätte, im Gastgarten oder an den übrigen Gebäuden des Plangebietes vorgesehen. Datenaufnahmen (Kartierung von Fledermäusen) sind daher erst zum Zeitpunkt eines konkreten Vorhabens notwendig. Relevante Quartierstrukturen konnten an keinem der Gehölze festgestellt werden. Das Vorkommen von Lebensstätten von Fledermäusen wird in den Bäumen im Eingriffsbereich mit hoher Sicherheit ausgeschlossen.

Vögel:

Gebäudebrüter:

Gebäude brütende Vögel könnten an den vom Abbruch betroffenen Gebäuden im Plangebiet beeinträchtigt sein, allerdings wird das Vorkommen aus fachlicher Sicht als sehr gering eingeschätzt. Allenfalls ist eine Betroffenheit von „Allerweltsarten“ wie beispielsweise Amsel oder Hausrotschwanz zu vermuten.

Es konnten weder am Schuppen noch an der Halle Altnester oder Kotsuren von Vögeln gesichtet werden. Auch an der Traufe waren keinerlei Spuren vorhanden, die auf ein mögliches Nest schließen lassen.

Für den Schuppen und für die Halle bestehen aus aktueller fachlicher Sicht keine Bedenke, dass Verstöße gegen die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG in Bezug auf Gebäudebrüter ausgelöst werden könnten.

Brutmöglichkeiten bestehen allerdings an der Gaststätte. Hier könnten Arten wie Mauersegler oder Haus- und/oder Feldsperlinge im Dachbereich Nistplätze finden. Mit konkreten Bauvorhaben an diesem oder einem anderen Gebäude sind Datenaufnahmen notwendig. Diese sind zu gegebener Zeit, jedoch mindestens eine Vegetationsperiode vor geplanten Baubeginn von einem Fachbiologen durchzuführen. Auf dem Kamin des Sudhauses ist ein Strochnest zu erkennen. Gemäß der Datenauswertung aus der Artenschutzkartierung des Landesamts für Umwelt (LfU) konnten im Jahr 2022 adulte Weißstörche (*Ciconia ciconia*) mit einer gesicherten Brut nachgewiesen werden. Im Jahr 2023 war ebenfalls der Nachweis eines Jungvogels vorhanden. Demnach sind Vorkehrungen zu treffen, um das Brutpaar nicht erheblich zu stören oder Schädigungen am Nest oder den Tieren selbst zu verursachen. Mit Umsetzung der Maßnahmen M4 können Verstöße gegen die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG in Bezug auf die Weißstörche verhindert werden.

Baum- und Baumhöhlenbrüter:

An den Bäumen im Plangebiet konnten keine für Vögel relevanten Strukturen (Spechthöhlen, große Höhlungen) für Baumhöhlenbrüter, wie beispielsweise Trauerschnäpper oder Star erfasst werden.

Horste bzw. Altnester waren weder im Baumbestand im Nordosten noch in den anderen Gehölzbeständen sichtbar. Ein Vorkommen von Baumbrütern (Freibrüter) wie zum Beispiel Stieglitz, Bluthänfling, Gartenrotschwanz, Mäusebussard, Baumfalke oder Erlenzeisige wird aufgrund der starken Bewegungsreize als sehr gering eingeschätzt.

Nachdem die Gehölze unter anderem auch für andere „Allerweltsarten“ zahlreiche Nist- und Nahrungsplätze bieten, ist der Erhalt festgesetzt (siehe Maßnahme M4). Zudem stellt die Gehölzreihe in Norden ein ortsbildprägendes Lebensraumelement dar.

Boden- und Gebüschbrüter:

Sensible und störungsempfindlichere Arten wie beispielsweise Goldammer, Dorn- und Klappergrasmücke werden aufgrund der Kullisenwirkung (Gebäude, Bäume) sowie sehr hohen Lärmmissionen und Bewegungsstörungen im Plangebiet nicht erwartet.

Feldlerche oder Kiebitz sind aufgrund fehler Standortbedingungen (offenes Acker- und Grünland) auszuschließen.

Verstöße gegen die Verbotstatbestände (Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, Schädigungsverbot von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) werden mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht erfüllt.

Reptilien:

Das Vorkommen von Reptilien kann im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden. Insbesondere die offenen, teilweise ruderalen Bereiche mit Schotter in Anbindung an Gehölze im Norden und Westen des Grundstücks könnten Reptilien (v.a. Zauneidechse) als Lebensräume nutzen. Ferner sind die Bereiche um den Schuppen, der Halle und am temporären Parkplatz überwiegend besonnt und es finden sich Bereiche mit lockerem Untergrund.

Aufgrund dieser Tatsachen wird das Vorkommen von Reptilien im Plangebiet als möglich eingeschätzt. Demzufolge sind Kartierungen durch einen Fachbiologen notwendig (siehe Maßnahmen M6).

Aussagen zu Verstößen gegen die Verbotstatbestände (Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, Schädigungsverbot von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) können erst nach Vorlage der Kartierergebnisse getroffen werden.

Sonstige Tier- und Pflanzenarten:

Aufgrund fehlender Strukturen, die sich als Brut- und Fortpflanzungsstätte oder Nahrungs- und Jagdhabitat erweisen, können weitere saP- relevante Amphibien-, Schmetterlinge-, Libellen-, Käfer- und Weichtierarten im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Fehlende Standortbedingungen lassen auch das Vorkommen von prüfungsrelevanten Arten ausschließen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Maßnahme M1: Vorgaben zur Gehölzentnahme
- Maßnahme M2: Vorgaben zur Beleuchtung und Verglasung
- Maßnahme M3: Vorgaben zum Gebäudeabriss
- Maßnahme M4: Vorgaben zum Erhalt wertgebender Gehölzbereiche und Strukturen
- Maßnahme M5: Ersatzquartiere für Fledermäuse am Schuppen
- Maßnahme M6: Kartierung Reptilien

Zusammenfassung:

Im Zuge der Relevanzprüfung wird abgeschätzt, ob durch das geplante Vorhaben mit Verstößen gegen die Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu rechnen ist.

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 2,2 ha auf und befindet sich im Norden der Stadt Grafing bei München. Der Umgriff des Bebauungsplans zeigt mehrere Gebäude, Parkflächen, Gehölze und Grünflächen. Aktuell sind von Eingriffen (Abbruch) nur der Schuppen im Nordwesten (hier nur Ostteil) und die südlich davon stehende Halle betroffen. Auf der östlichen Grünfläche soll die Halle neu errichtet werden. Ebenso soll im Westen ein großes mehrgeschossiges Wohnhaus mit Parkflächen entstehen.

Für potentiell am Schuppen vorkommende Fledermäuse sind Ersatzkästen nach Abbruch der Bauten (Halle und Schuppen) im Winterhalbjahr aufzuhängen (siehe M3 und M5). Als Nahrungshabitat, sowie Lebensraum mit Brutplätzen für Vögel ist der Erhalt der nördlichen Gehölzreihe auf seiner gesamten Länge zu erhalten (siehe M4). Ferner ist das Weißstorchpaar mit seinem dauerhaft geschützten Nest auf dem Kamin des Sudhauses zu erwähnen. Abstandsflächen zu dieser Lebensstätte sind einzuhalten (siehe M4).

Vogel- und Fledermausfreundliche Beleuchtungseinrichtungen, sowie Vorkehrung zur Reduktion des Vogelschlagrisikos an Glasflächen setzt die Maßnahmen M2 fest.

Mit Umsetzung der Maßnahmen M1 bis M5 sind Verstöße gegen die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG in Bezug auf Vögel und Fledermäuse auszuschließen.

Das Vorkommen von Reptilien kann vor allem im Norden und Westen nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da geeignete Lebensraumbedingungen für diese Artengruppe vorherrschen. Demnach sind Kartierungen notwendig. Erst nach abschließenden Datengrundlagen können Aussagen getroffen werden, ob Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Fehlende Standort- und Lebensraumbedingungen lassen Lebensstätten von prüfungsrelevanten Amphibien-, Schmetterlinge-, Libellen-, Käfer-, Weichtier- und Pflanzenarten mit hoher Sicherheit ausschließen.

Die Relevanzprüfung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde Ebersberg abzustimmen.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es infolge von Erdarbeiten, Baustellenverkehr und Materiallagerung zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Vegetation und der im Gebiet vorkommenden Tierarten kommen.

Diese Störungen betreffen vor allem die Lärm- und Staubentwicklung sowie temporäre Eingriffe in den Boden.

In der saP werden folgende baubedingte Wirkfaktoren genannt.

- Erhöhte Lärmentwicklung
- Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Baufahrzeuge
- Temporär begrenzte Bodenerschütterungen durch Baumaschinen und (Baustellen-) Verkehr
- Optische Störungen und Scheueffekte durch Baumaschinen und (Baustellen-) Verkehr
- Staub- und Abgasemission durch Baumaschinen und (Baustellen-) Verkehr
- Flächeninanspruchnahme

In Folge der genannten Wirkprozesse kann es zu temporären Verlusten bzw. Störungen von potentiellen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten, Nahrungssuchgebieten oder Verbundhabitaten von störungsempfindlichen Tierarten im Plangebiet und im weiteren Umgriff kommen. Die Auswirkungen der Wirkprozesse werden als hoch eingestuft.

Die bestehenden Baum- und Heckenstrukturen, insbesondere die Bestände entlang der Grundstücksgrenzen, bleiben erhalten. Durch Schutzmaßnahmen während der Bauphase – wie die Einzäunung erhaltenswerter Gehölze, den Verzicht auf Lagerflächen in deren Nähe und eine gezielte Baustellenorganisation – können Beeinträchtigungen weitgehend vermieden werden.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die geplante Neuordnung und Erweiterung des bestehenden Brauereistandortes kommt es zu einer weiteren, jedoch moderaten Versiegelung bereits vorgeprägter Flächen. Damit verbunden ist ein teilweiser Verlust von Vegetationsflächen.

In der saP werden folgende anlagenbedingte Wirkfaktoren genannt:

- Flächenumwandlung, Versiegelung und Reliefveränderungen

Durch die genannten Wirkprozesse sind negative Auswirkungen auf potentielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten, Nahrungssuchgebiet oder Verbundhabitate von störungsempfindlichen Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet und im weiteren Umgriff zu erwarten. Diese werden als gering eingestuft.

In der saP werden folgende betriebsbedingte Wirkfaktoren genannt:

- Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Bewohner
- Erhöhte Lärmemission
- Gewerbe- und Wohnnutzung
- Störung durch Beleuchtung

Durch die genannten Wirkprozesse kann es zu Vermeidungsverhalten und Scheueffekten von störungsempfindlichen Tierarten gegenüber dem neu entstandenen Gebiet kommen. In weiterer Folge kann es dadurch zu einem möglichen Verlust potentieller Funktionsbeziehungen im Gefüge von potentiellen Ruhe- und Fortpflanzungshabitaten, Nahrungs- und Jagdgebieten und Verbundhabitaten für sensible Tierarten im Plangebiet und im weiteren Umgriff kommen. Die Auswirkungen werden ebenfalls als gering eingeschätzt.

Ergebnis:

Bei Ausführung aller vorgesehenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind für das Schutzgut Pflanzen / Tiere Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung und Bewertung:

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Stadt Grafing b. München, südlich der Korbinian-Wild-Straße und nördlich der Rotter Straße. Es grenzt westlich an bestehende gewerbliche und gemischt genutzte Strukturen und nördlich an Wohnbebauung an. Östlich schließen offene, landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an, die den Übergang in die freie Landschaft markieren.

Das Landschaftsbild wird derzeit im westlichen Teil durch die bestehenden Gebäude der Brauerei Wildbräu, den Gasthof Heckerkeller sowie durch befestigte Hofflächen und Betriebseinrichtungen geprägt. Im Gegensatz dazu bildet der östliche Teil des Planungsgebietes mit seiner offenen Grünfläche und den locker verteilten Einzelbäumen eine optisch wirksame Freifläche zwischen Siedlungsrand und Landschaft. Diese Fläche übernimmt eine wichtige Funktion für die landschaftliche Einbindung des Ortsrands und trägt zur Durchgrünung und Gliederung des Stadtbildes bei.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase kommt es durch Baustelleneinrichtungen, Erdarbeiten, Materiallagerung und den Einsatz von Baumaschinen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Diese wirken insbesondere im östlichen Bereich des Plangebiets, wo die Bautätigkeiten von der angrenzenden freien Landschaft und von der Bürgermeister-Schleuderer-Straße aus sichtbar sein werden. Die Baustelle führt während der Bauzeit zu einer temporären Störung des Landschaftseindrucks durch visuelle Unruhe, Staubentwicklung und den Verlust der grünen Freiflächenwirkung. Nach Abschluss der Baumaßnahmen werden diese Beeinträchtigungen entfallen.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die geplante Erweiterung der Brauerei im östlichen Grundstücksbereich wird die bisher unbebaute, landschaftlich wirksame Freifläche zwischen dem bestehenden Betriebsareal und der offenen Landschaft überbaut. Damit geht der bisher vorhandene Grünraum, der als optische Pufferzone und als Übergangsbereich zwischen Siedlung und Landschaft diente, weitgehend verloren.

Obwohl die bestehenden Einzelbäume entlang der Straße erhalten bleiben und zur Eingrünung des neuen Baukörpers beitragen, wird die Neubebauung von außen, insbesondere aus östlicher Blickrichtung, deutlich wahrnehmbar sein. Das Orts- und Landschaftsbild verändert sich dadurch spürbar. Die Wirkung der neuen Baukörper kann durch eine angepasste Baugestaltung, eine begrünte Randgestaltung sowie die Erhaltung und Pflege der vorhandenen Bäume minimiert werden.

Ergebnis:

Mit der geplanten Erweiterung der Brauerei wird die bislang unbebaute und landschaftlich wirksame Grünfläche am östlichen Ortsrand von Grafing dauerhaft überbaut. Trotz des Erhalts

der vorhandenen Baumreihen und geplanter Begrünungsmaßnahmen bleibt die Neubebauung im Landschaftsbild wahrnehmbar und führt zu einer spürbaren Veränderung des Ortsrandes. Bei Ausführung aller vorgesehenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt der Eingrünung nach Norden, Fassadenbegrünung, Eingrünungsmaßnahmen nach Osten) sind für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- oder Sachgüter von denkmalpflegerischer oder sonstiger kulturhistorischer Bedeutung. Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor.

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ergeben sich insbesondere durch die geplanten Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen im Bereich der Eingrünung des Brauereigeländes. Diese tragen zugleich zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Förderung der Artenvielfalt sowie zur optischen Einbindung der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild bei.

Positive Wechselwirkungen bestehen somit zwischen den Schutzgütern Klima / Luft, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild. Darüber hinaus ergeben sich keine über das übliche Maß hinausgehenden gegenseitigen Beeinflussungen. Mit negativen Auswirkungen infolge von Wechselwirkungen, die über die bei den einzelnen Schutzgütern bewerteten Eingriffe hinausgehen, ist nicht zu rechnen.

2.2 Weitere Umweltauswirkungen

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:

Die bei der Bauausführung anfallenden Abfälle, wie Boden- und Bauschuttmaterialien, Verpackungsreste und Baustoffe, sind ordnungsgemäß zu trennen und fachgerecht zu entsorgen oder zu verwerten.

Während des Betriebs fallen Abfälle entsprechend der bestehenden gewerblichen Nutzung an; Art und Menge liegen voraussichtlich im üblichen Rahmen eines Brauereibetriebs. Die Entsorgung erfolgt über die bestehenden kommunalen und gewerblichen Entsorgungssysteme.

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). 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.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen:

Im Rahmen der Risikoabschätzung werden sowohl externe Ereignisse als auch potenzielle Risiken berücksichtigt, die unmittelbar vom Vorhaben selbst ausgehen können.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb von Flächen eines Extremhochwasserereignisses (HQ-extrem). Das Gelände ist nicht als wassersensibler Bereich ausgewiesen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für ein erhöhtes Grundwasserrisiko.

Die Stadt Grafing b. München liegt in der Erdbebenzone 0 und damit in einem Gebiet mit sehr geringer seismischer Aktivität. Weitere Gefahren durch Naturereignisse wie Rutschungen, Hochwasser oder Starkwindereignisse sind aufgrund der topographischen Lage nicht zu erwarten.

Vom Vorhaben selbst gehen keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt aus.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen:

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten.

Eingesetzte Techniken und Stoffe:

Die Gebäude werden nach dem Stand der Technik errichtet, wobei regenerative Baustoffe bestmöglich eingesetzt werden sollen.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie:

Die Gebäude werden nach dem Stand der Technik errichtet.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung fehlen noch konkrete Angaben über die Art der Energieversorgung.

Bei Neuerrichtung von Gebäuden sind Dachanlagen zur Solaren Nutzung auf mindesten 40% der Dachfläche vorgeschrieben. Ausnahmen können zugelassen werden.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung bliebe das Gebiet in seiner derzeitigen Form als gewerblich genutzte, teilweise versiegelte Fläche bestehen. Zusätzliche Eingriffe in Boden, Wasser und Landschaftsbild würden entfallen, ebenso jedoch die vorgesehenen Begrünungs- und Aufwertungsmaßnahmen. Der Umweltzustand bliebe insgesamt unverändert.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Einige dieser Maßnahmen entsprechen der Liste 2.1 des Leitfadens „Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs (keine Anrechnung beim Planungsfaktor)“. Diese Maßnahmen sind in fetter Schrift dargestellt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden

- Schonender Umgang mit Grund und Boden gem. §1 Abs. 5 BauGB
- **schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des beim Aushub anfallenden Bodens:**
Wiederverwendung des abgetragenen Mutterbodens in zukünftigen Grünflächen soweit möglich
- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß (Gebäude, Erschließungsflächen).
- Oberirdische Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen, um die Versickerung von Niederschlagswasser zu gewährleisten.
- Beim Einsatz der Baufahrzeuge und -maschinen sowie bei der Maschinen- und Baustofflagerung sind entsprechend vorbeugende Maßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um die Gefährdung von Boden und Grundwasser so gering wie möglich zu halten. Der Umgang mit Boden- und Grundwasser gefährdenden Stoffen und Materialien (z. B. Öle, Benzin) muss stets sorgfältig erfolgen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser

- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß (Gebäude, Erschließungsflächen).
- Versickerung über belebte Bodenzone: Sämtliche anfallenden Niederschlagswässer sind – soweit technisch möglich – über die belebte Bodenzone zu versickern
- Baustellenorganisation: Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass kein kontaminiertes Wasser in das Erdreich oder in Oberflächengewässer gelangt (z. B. durch Auffangwannen, Bindemittel, geregelte Entsorgung von Wasch- und Reinigungswässern).
- Baustoffwahl: Für Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen dürfen keine auswaschbaren oder auslaugbaren Materialien (z. B. Teer, Schlacke, imprägnierte Hölzer) verwendet werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Fläche

- **Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen: effiziente interne und externe Verkehrserschließung, effiziente technische Infrastruktur**

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Klima / Luft

- Die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern im Baugebiet kann entstehende Stäube binden und der Aufheizung der versiegelten Flächen entgegenwirken (nur bedingt mikroklimatisch und lufthygienisch wirksam).
- Fassadenbegrünung am Neubau im Osten
- In Teilbereichen dauerhafte Begrünung von Flachdächern

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Mensch

- Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas und der Aufenthaltsqualität: Erhalt und Pflege bestehender Baumreihen sowie zusätzliche Pflanzung standortgerechter, heimischer Laubbäume in Rand- und Freiflächen.
- Die vorgesehenen Parkplätze sind mit großkronigen Laubbäumen zu überstellen
- Fassadenbegrünung am Neubau im Osten
- In Teilbereichen dauerhafte Begrünung von Flachdächern
- Lärmindernde Festsetzungen aus dem Immissionsgutachten: Festsetzung von Emmissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen / Tiere

- **Vermeidung der Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen: Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen:**

Erhalt der bestehenden Baum- und Heckenstrukturen entlang der Grundstücksgrenzen als Lebensraum und Leitstruktur für Vögel und Kleintiere.
Baumschutz während der Bauphase durch geeignete Absperr- und Schutzmaßnahmen
- Schaffung einer Eingrünung im Osten des Baugebietes durch die Anlage eines mind. 5 m breiten Grünstreifens, der mit heimischen, standortgerechten Bäumen und lockeren Strauchgruppen bepflanzt wird.

Die nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Flächen sind mit einer kräuterreichen Wiesenmischung aus der Herkunftsregion 17- „Südliches Alpenvorland“ einzusäen und als extensive Wiesenfläche zu pflegen. Die Verwendung von mineralischen Düngemitteln und Pestiziden auf den Grünflächen ist untersagt (gilt für alle Grünflächen).
- Die vorgesehenen Parkplätze sind mit großkronigen Laubbäumen zu überstellen.
- Fassadenbegrünung am Neubau im Osten
- In Teilbereichen dauerhafte Begrünung von Flachdächern
- Vermeidungsmaßnahmen aus der Relevanzprüfung
 - Maßnahme M1: Vorgaben zur Gehölzentnahme:

Grundsätzlich sind alle Gehölze nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel zu fällen. Unter Berücksichtigung des Vorkommens potentieller Fledermäuse in nicht einsehbaren Höhlungen in Bäumen im Eingriffsbereich ergibt sich ein verkürzter Zeitraum zur Fällung: 15. September bis 31. Oktober.
 - Maßnahme M2: Vorgaben zur Beleuchtung und Verglasung

Jegliche Beleuchtungseinrichtungen zur Baustellenausführung sind mit ihrem Lichtkegel ausschließlich auf die vom Bauvorhaben betroffenen Bereiche zu richten.
Keine Beleuchtung der angrenzenden Bereiche.
Vorgaben für neu installierte Gebäudebeleuchtungen:

 - Geschlossene, nach unten gerichtete Leuchten
 - Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptstrahlwinkel von unter 70°
 - Keine Dauerbeleuchtung, sondern Bewegungsmelder
 - UV-arme Leuchtmitteln (LED-Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampflampen); Farbtemperatur maximal 2700-3000 Kelvin
 - Verbindlicher Verzicht auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungeichtetem frei strahlendem Beleuchtungsbereich
 - Beleuchtungen entlang des Waldrandes sind zu vermeiden; ggf. sind Abschirmungen anzubringen (Streulicht!)Alle Glasflächen müssen entspiegelt sein

Vermeidung von größeren zusammenhängend Glasflächen- und Glasfassaden oder vogelsicher gestalten:

- z.B. halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine, farbiges, satiniertes, mattiertes Glas oder Muster in den Scheiben (Lasern, Sandstrahlverfahren, Siebdruck o.ä.).
- maximal 12% Außenreflexionsgrad
- Keine Verwendung von Vogelsilhouetten- Aufkleber
- Vermeidung von Über-Eck-Verglasungen

Gem. dem Leitfaden „*Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen*“ (Tab. 3; Seite 27; LAG VSW 2021) ist stets die Kategorie 1 (gering) anzustreben und diese Vorgaben umzusetzen (siehe Anhang IV in der Relevanzprüfung)

Die aktuellen Leitfäden sind zu beachten: „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben (LfU 2021) und „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler 2022).

- Maßnahme M3: Vorgaben zum Gebäudeabriss
Gebäudeabriss ausschließlich im Zeitraum: 01. November bis 15. Februar. Gebäudeabriss unter Berücksichtigung folgender Punkte vor Abriss:
 - Entfernung aller Materialien im betroffenen Gebäudeteil
 - Kontrolle der leeren Abteile auf Kotspuren mind. 1 Woche vor geplantem Abbruch durch Fachbiologe
 - Bei Fund von Kot: Lokalisierung möglicher Hangplätze; Lautaufnahmen mit Detektor; nach Möglichkeit und Art: Beleuchtung zur Vergrämung
 - Durchführung ausschließlich durch Fachbiologe
- Maßnahme M4: Vorgaben zum Erhalt wertgebender Gehölzbereiche und Strukturen
 - Vollständiger Erhalt der Gehölzreihe im Norden
 - Erhalt der Kastanienbäume im Gastgarten im Südwesten
 - Baum- und Wurzelschutz gem. DIN 18920: gesamte Kronentraufe, + 1,50 Meter gilt als Wurzelbereich. In dieser Zone sollen alle Belastungen wie Ablagerung, Aufstellen von Maschinen und Material, Befahrung, Verunreinigung, Verdichtung und Versiegelung des Bodens sowie Bodenauf- und abtrag vermieden werden.
 - Keine Eingriffe am Sudhaus bzw. im Bereich des Kamins mit Storchennest
 - Standort Kranfuß: Mindestabstand von 20m- Radius um das Storchennest
 - Keine Arbeiten auf Nesthöhe im Zeitraum März bis August (20m- Radius)
- Maßnahme M5: Ersatzquartiere für Fledermäuse am Schuppen
An der neuen Außenwand des Schuppens (Ostseite) sind 2 Fledermausbretter anzubringen. An der neuen Innenwand des Schuppens sind mind. 4 Fledermausbretter (Stratmannkästen oder Ähnliches) anzubringen und diese regelmäßig zu unterhalten. Eine Beleuchtung der Ersatzquartiere ist unbedingt zu vermeiden.
 - Mindesthöhe 4m, Anbringung im Nordosten und Südosten (innen und außen), Freier Einflug dauerhaft notwendig; keine Lagerung von Material o.ä. auf Höhe der Kästen (Abstand mind. 5m).
- Maßnahme M6: Kartierung Reptilien:
Durch das geplante Bauvorhaben könnten Lebensstätten von Reptilien betroffen sein. Um ein Vorkommen von Reptilien, v.a. Zauneidechsen, zu prüfen, sind Datenaufnahmen notwendig. Diese sollten von einem Fachbiologen im Zeitraum zwischen März und September durchgeführt werden. Dazu sind mindestens drei Begehungen in den Zeitraum März bis Juni zu legen. Sollten dann keine Tiere nachgewiesen werden, so können die Herbstbegehungen entfallen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Erhalt der bestehenden Gehölzreihe im Norden sowie der Gehölze entlang der Rotter Straße und der östlichen Grundstücksgrenze als prägende Strukturelemente des Ortsrandes.
- Eingrünung der Neubebauung durch die Pflanzung zusätzlicher heimischer, standortgerechter Laubbäume und Strauchgruppen im Übergang zur freien Landschaft.
- Fassadenbegrünung am Neubau im Osten
- Gestaltung von Stellplatz- und Randbereichen mit überstellenden Bäumen und begleitender Begrünung, um harte Übergänge zu vermeiden und das Ortsbild zu gliedern.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für das Schutzgut sind keine Vermeidungsmaßnahmen geplant.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) und § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) führt damit zu keiner Ausgleichspflicht. Eine Ausgleichsberechnung ist jedoch für den im Außenbereich liegenden Teil des B- Planes erforderlich.

Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs für den naturschutzrechtlichen Eingriff erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Dez. 2021).

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gem. Leitfaden

a) Bestandserfassung und Bewertung:

Die Bestandsaufnahme ergab, dass auf der gesamten Außenbereichsfläche nur Gebiete mit geringer Bedeutung betroffen sind. BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (1-5 WP) werden **pauschal mit 3 Wertpunkten** bewertet:

G 11 Intensivgrünland	3 WP
V 12 Verkehrsfläche des Straßenverkehrs, befestigt	1 WP
O 651 Deponien, naturfern	0 WP

b) Eingriffsschwere und Planungsfaktor

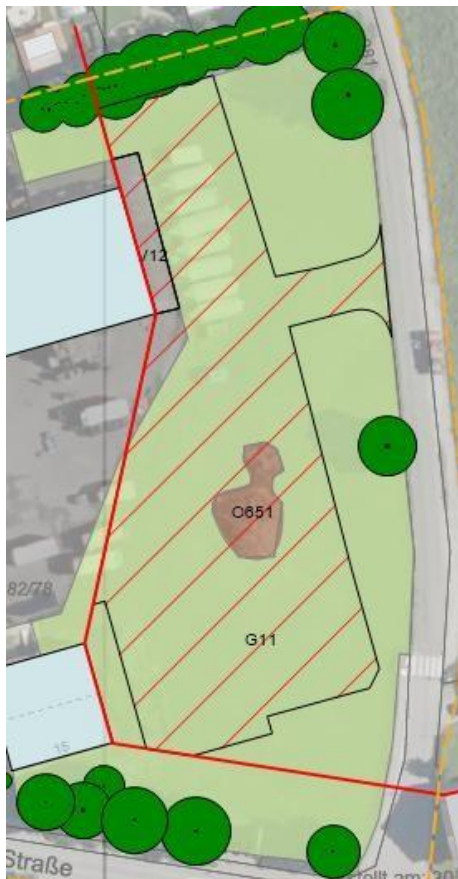
Die Eingriffsschwere wird anhand der GRZ berechnet. Die Außenbereichsfläche (ohne öffentliche Straßen) beträgt 5.100 m², die maximale versiegelte Fläche im Außenbereich beträgt 3.100 m². Die GRZ beträgt demnach 0,61.

Folgende festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen (gem. Tabelle 2.2 Leitfaden) können als Planungsfaktor mit je 5% berechnet werden:

Planungsfaktor	Begründung	
In Teilbereichen dauerhafte Begrünung von Flachdächern, teilweise Fassadenbegrünung	Positive Auswirkung auf Wasserrückhalt und Mikroklima, Beitrag zur Reduzierung von Wärmeinseln sowie Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Insekten und Vögel.	
Erhalt der Eingrünung im Norden und Schaffung von differenzierten Grünräumen als Ortsrandeingrünung im Osten zur freien Landschaft	Einbindung der Baukörper in die freie Landschaft, Erhöhung des Strukturreichtums von Siedlung und Landschaft, Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen	c) Ermittlung des Ausgleichsbedarfs
Vogel- und Fledermausfreundliche Beleuchtung von Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	Minimierung von Störwirkungen auf nachtaktive Tiere mit geringer Lockwirkung auf Insekten.	Die vorhandenen Einzelbäume werden alle er-
Summe	15 %	halten und sind deshalb nicht in der Berechnung dargestellt. Es werden lediglich die Flächen mit geringer Bedeutung berechnet.

halten und sind deshalb nicht in der Berechnung dargestellt. Es werden lediglich die Flächen mit geringer Bedeutung berechnet.

Planausschnitt Eingriffsberechnung: Eingriffsfläche rot schraffiert



Kompensationsberechnung:

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Gebiet mit geringer Bedeutung	3.100	3	0,61	5.673
Summe	3.100 m²			5.673 WP

Summe Ausgleichsbedarf:	5.673 WP
abzüglich 15 % Planungsfaktor	- 850 WP
	4.823 WP

Es ist ein Ausgleich von **4.823 Wertpunkten** erforderlich.

d.) Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahme

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von **4.823 WP** wird auf der Flurnummer 1286/2 Gemarkung Nettelkofen, Stadt Grafing nachgewiesen.

Die Fläche ist insgesamt ca. 13.400 m² groß und schließt westlich an einen stark geneigten bewaldeten Hangbereich an. Die Fläche wird als Intensivgrünland (G11) eingestuft.

Auf der bisher intensiv genutzten Grünlandfläche liegen je ca. zur Hälfte 2 Teilflächen des Biotopes 7937-0045 (Moorwälder südöstlich Ebersberg) und zwar die Teilfläche 005 und 006.

Westlich der Birken- Weiden- Gebüschgruppe der Biotopfläche 005 liegt bereits eine ca. 1.992 m² große Fläche, welche als Ausgleichsfläche für den B- Plan Nr. 94 „Nördlich der Marinus- Oswald- Straße“ ausgewiesen werden soll.

Beide Ausgleichsflächen haben dasselbe Entwicklungsziel. Auf der Grünlandfläche soll sich eine mäßig artenreiche extensiv genutzte Grünlandfläche (G212) im Zielbiototyp GU651L entwickeln.

Realkompensation:

Entwicklung einer mäßig artenreichen extensiv genutzten Grünlandfläche im Zielbiototyp GU651L auf dem Grundstück Fl.Nr. 1286/2 Gemarkung Nettelkofen, Stadt Grafing

Ausgangszustand	Wertpunkte	Prognosezustand	Wertpunkte	Prognosewert (-)	Aufwertung	Fläche/ m ²	Wertpunkte
G11 Intensivgrünland	3	G212 (GU651L) Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland	9* (+)		6	804	4.823

804 m² 4.823 WP

*Aufwertung um einen Wertpunkt aufgrund Zielzustand GU651L

Maßnahmenbeschreibung:

Herstellungs- und Fertigstellungspflege:

Den Altbestand abmähen und die Grasnarbe auf ganzer Fläche aufreißen durch eggen vertikutieren, fräsen oder grubbern.

Nur ausreichende Bodenlockerung sorgt dafür, dass eine Etablierung der Kräuter möglich ist. Die Fläche nicht zu oberflächlich bearbeiten und langsam überfahren, da sich sonst die Grasnarbe zu schnell wieder schließt. Auf die lockere Erde 1-2 g/m² Saatgut der Saatgutmischung 06 „Feuchtwiese“, UG 17 der Firma Rieger- Hofmann mit einem Mischungsverhältnis (2 g/m², 70% Kräuter/30% Gräser) säen und den Bodenschluss durch Anwalzen herstellen. Dieser ist nötig, damit der Samen quellen und schließlich keimen kann. Im ersten Jahr nach der Ansaat müssen die Gräser des Altbestandes kurz gehalten werden, bis die neu ausgesäten Wildblumen Blattrosetten gebildet haben.

Dazu müssen Schröpfschnitte je nach Aufwuchsstärke ab April 3–4-mal jährlich durchgeführt werden.

Auch im zweiten Jahr soll die Mahd je nach Wüchsigkeit 3–4-mal erfolgen. Keine Düngung und keine Pestizideinbringung auf der Fläche.

Entwicklungs- und Unterhaltspflege:

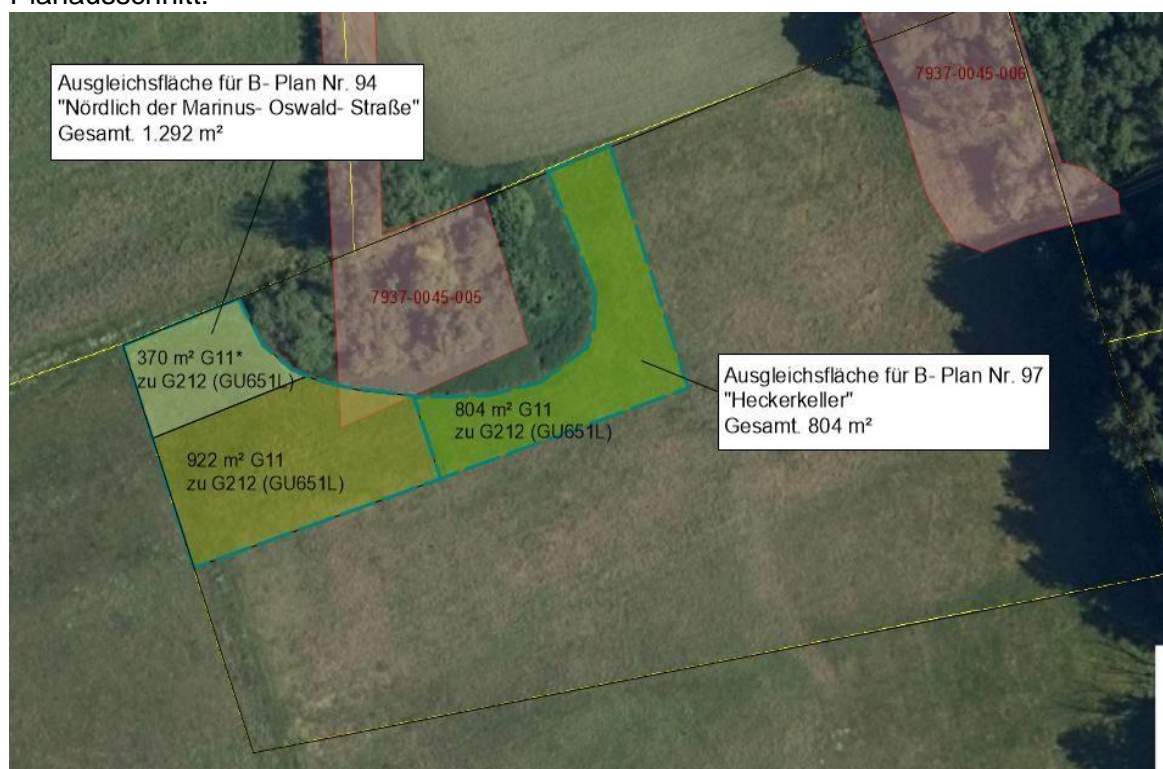
Nach ca. 2 Jahren Beginn der Unterhaltspflege. Die Mahdfrequenz ist entsprechend der Wüchsigkeit anzupassen. Dies sollte durch ein Monitoring begleitet werden.

Die erste Mahd sollte zwischen dem 01.06. und dem 15.06 erfolgen, die zweite/letzte Mahd zwischen 15.09. und 31.10.

Das Mahdgut soll 2-3 Tage auf der Fläche verbleiben damit Samen abfallen können und muss danach abgeräumt werden. Keine Düngung und keine Pestizideinbringung auf der Fläche. Die Ausgleichsfläche muss durch Pflöcke gegenüber der umliegenden Nutzung abgegrenzt werden.

Auf der 804 m² großen Ausgleichsfläche werden 4.823 Wertpunkte erbracht. Der Ausgleichsbedarf von 4.823 Wertpunkten ist somit erfüllt.

Planausschnitt:



5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Erweiterung und Neuordnung eines bestehenden Brauereistandortes handelt, wurden keine alternativen Standort- oder Flächenplanungen geprüft. Ziel ist die funktionale Weiterentwicklung des bestehenden Betriebs innerhalb des bereits genutzten Areals, wodurch eine Inanspruchnahme neuer Flächen vermieden wird.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs für den naturschutzrechtlichen Eingriff erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Dez. 2021).

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) verwendet.

Für die Bearbeitung der Umweltprüfung wurde der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – ergänzte Fassung“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2007) herangezogen.

Für die Umweltprüfung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal – argumentative Darstellung und Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan der Gemeinde, der Bayernatlas und die Internetseite FINWEB des LfU verwendet.

Die Bewertung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere erfolgte teilweise anhand folgender Datenquelle:

- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 „Rotter Straße- Brauereigelände Wildbräu/Heckerkeller“ auf den Flurstücken 131, 133, 282 und 282/78 in der Stadt Grafing bei München, Gemarkung Oexing, im Landkreis Ebersberg in Oberbayern durch das Büro Biologie Chiemgau, Stefanie Mühl, Frasdorf, vom 13.11.2025

Die Bewertung des Schutzgutes Mensch erfolgte teilweise anhand folgender Datenquelle:

- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 97 "Rotter Straße -Brauereigelände Wildbräu / Heckerkeller", 85567 Grafing bei München durch das Büro Kurz&Fischer, Feldkirchen-Westerham, Bericht vom 24.11.2025.

Die Bestandsaufnahme der vorhandenen Vegetation im Planungsgebiet fand am 01.09.2025 statt. Schwierigkeiten und Kenntnislücken gab es nicht.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Generell ist es sinnvoll die Überwachung auf solche Umstände zu konzentrieren, die bereits dem Umweltbericht zu Grunde lagen und bei denen Prognoseunsicherheit besteht. Auf den geplanten Flächen zur Eingrünung soll nach einer Frist von 2 Jahren eine Kontrolle der erfolgten Baum- und Strauchpflanzungen durchgeführt werden. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

Die Kompensationsmaßnahmen sowie die aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind durch eine Umweltbaubegleitung zu überwachen und das Ergebnis ist der uNB mitzuteilen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet von Grafing b. München, Landkreis Ebersberg, am östlichen Rand der bestehenden Bebauung. Es umfasst eine Fläche von rund 2,2 ha und beinhaltet den bestehenden Brauereistandort Wildbräu mit dem Gasthof Heckerkeller sowie angrenzende Betriebs- und Freiflächen. Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich über mehrere Flurstücke der Gemarkung Grafing.

Die Planung dient der Neuordnung und Erweiterung des bestehenden Brauereibetriebes. Hierzu sollen bestehende Gebäude umstrukturiert und neue Produktions-, Lager- und Verwaltungsflächen errichtet werden. Das Gebiet ist bereits weitgehend bebaut und versiegelt; unversiegelte Flächen befinden sich überwiegend im östlichen Bereich als Grünfläche mit Einzelbäumen und Hecken. Diese offene Freifläche wird durch die Erweiterung baulich in Anspruch genommen.

Schutzgut	Baubed. Auswirkung	Anlagebed. Auswirkung	Betriebsbed. Auswirkung	Ergebnis bez. auf die Erheblichkeit
Boden	Mittel bis hoch	gering	gering	Mittel bis hoch
Wasser / Oberflächengewässer	keine	keine	keine	keine
Wasser / Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Fläche	gering	gering	gering	gering
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering
Pflanzen / Tiere	gering	gering	gering	gering
Orts- und Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Mensch / Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch / Erholung	keine	keine	keine	keine
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

Es ist ersichtlich, dass die Auswirkungen der Planung bezogen auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser sowie Orts- und Landschaftsbild nicht unproblematisch, aber durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen trotzdem lösbar sind.

Wie unter Punkt 4.1 dargestellt, werden zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffes vorgesehen.

Die unter Punkt 4.2. bezeichneten, demnach verbleibenden nachteiligen Umweltauswirkungen werden durch Ausgleichsmaßnahme entsprechend der Berechnung und Beschreibung kompensiert.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von **4.823 WP** wird auf der Flurnummer 1286/2

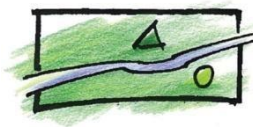
Gemarkung Nettelkofen, Stadt Grafing nachgewiesen

Die Fläche ist insgesamt ca. 13.400 m² groß und schließt westlich an einen stark geneigten bewaldeten Hangbereich an. Die Fläche wird als Intensivgrünland (G11) eingestuft. Auf der

bisher intensiv genutzten Grünlandfläche liegen je ca. zur Hälfte 2 Teilflächen des Biotopes 7937-0045 (Moorwälder südöstlich Ebersberg) und zwar die Teilfläche 005 und 006. Westlich der Birken- Weiden- Gebüschgruppe der Biotopfläche 005 liegt bereits eine ca. 1.992 m² große Fläche, welche als Ausgleichsfläche für den B- Plan Nr. 94 „Nördlich der Marinus-Oswald- Straße“ ausgewiesen werden soll.

Auf der Grünlandfläche soll sich eine mäßig artenreiche extensiv genutzte Grünlandfläche (G212) im Zielbiotoptyp GU651L entwickeln.

Auf der 804 m² großen Ausgleichsfläche werden 4.823 Wertpunkte erbracht. Der Ausgleichsbedarf von 4.823 Wertpunkten ist somit erfüllt.



Umwelt und Planung
S. Schwarzmann
J. Schneider
Landschaftsarchitekten
Münchener Str. 48
83022 Rosenheim
Tel.: 08031-220 51 84 info@umweltundplanung.de

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Schwarzmann'.

.....
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sabine Schwarzmann