



NEUCHING

BEGRÜNDUNG

zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans
im Parallelverfahren zum Bebauungsplan

„Bauunternehmen und
Baustoffrecyclinganlage“

Vorentwurf in der Fassung vom
14.01.2025

Planverfasser:

München, den _____

Auftraggeber:

Neuching, den _____

FINAL

Floros & Lindner Part mbB
Kristiane Floros

Architektin Stadtplanerin ByAK
Neureutherstrasse 26 Rückgebäude
80799 München

Gemeinde Neuching

Thomas Bartl, 1. Bürgermeister
St.-Martin-Straße 9
85467 Neuching

INHALTSVERZEICHNIS

I. Planungsgegenstand.....	3
1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit.....	3
1.1 Ziele und Zwecke der Planung.....	3
1.2 Anlass und Erforderlichkeit.....	3
2. Beschreibung des Plangebiets.....	4
2.1 Räumliche Lage/ Beschaffenheit.....	4
2.2 Derzeit bestehende Nutzung.....	4
2.3 Geltungsbereich	4
2.4 Gebiets-/Bestandssituation und Vorhaben.....	5
2.5 Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	7
2.6 Erschließung	7
3. Planerische Ausgangssituation und weitere übergeordnete Planungen	8
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern	8
3.2 Regionalplan Region München.....	10
3.3 Flächennutzungsplan.....	12
4. Bedarfsentwicklung	13
II. Planinhalte.....	14
5. Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung	14
5.1 Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept.....	14
5.2 Städtebauliche Planungsziele	14
5.3 Technische Infrastruktur.....	15
6. Auswirkungen des Bebauungsplans	15
6.1 Denkmalschutz.....	15
6.2 Klimaschutz	15
6.3 Altlasten	15
6.4 Grünordnung, Artenschutz, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	15
III. Literatur	18

I. Planungsgegenstand

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt die Gemeinde Neuching das Ziel, die Erweiterung für den bestehenden Recyclingbetrieb der Firma HasnBau GmbH planerisch zu ermöglichen.

Durch die Ausweisung der zusätzlichen Gewerbefläche wird ein wesentlicher Beitrag zur Förderung der Kreislaufwirtschaft geleistet. Dabei wird gezielt die Entwicklung eines bereits ansässigen Hauptbetriebs unterstützt, anstelle der Ansiedlung neuer oder auswärtiger Betriebe.

Die Erweiterung der Fläche ist im planerischen Außenbereich vorgesehen, weshalb eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig wird. Mit dem Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats vom 04.06.2024 wurde die Grundlage für diese Maßnahme geschaffen.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Der Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans liegt im Bedarf an zusätzlicher gewerblicher Fläche für den Recyclingbetrieb der HasnBau GmbH. Die Erweiterung betrifft sowohl die Lagerflächen für Baustoffe als auch den Neubau einer Halle für das Recycling abgebrochener Baumaterialien. Angesichts des zunehmenden Bedarfs an der Wiederverwertung mineralischer Rohstoffe und der Förderung nachhaltiger Bauweisen ist eine Erweiterung des Betriebsstandortes notwendig, um den wachsenden Anforderungen an die Kreislaufwirtschaft gerecht zu werden.

Der Flächennutzungsplan muss entsprechend angepasst werden, da sich die Erweiterungsflächen im Außenbereich befinden, dargestellt als Flächen für die Landwirtschaft und somit aktuell nicht für gewerbliche Zwecke vorgesehen sind. Die Änderung dient der Schaffung eines rechtskonformen Rahmens, der die Betriebsentwicklung des Unternehmens langfristig ermöglicht.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Architekturbüro FINAL Floros & Lindner Part mbB aus München beauftragt. Das Büro Bauer Landschaftsarchitekten aus Wörth ist für Grünordnung, Artenschutz und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zuständig.

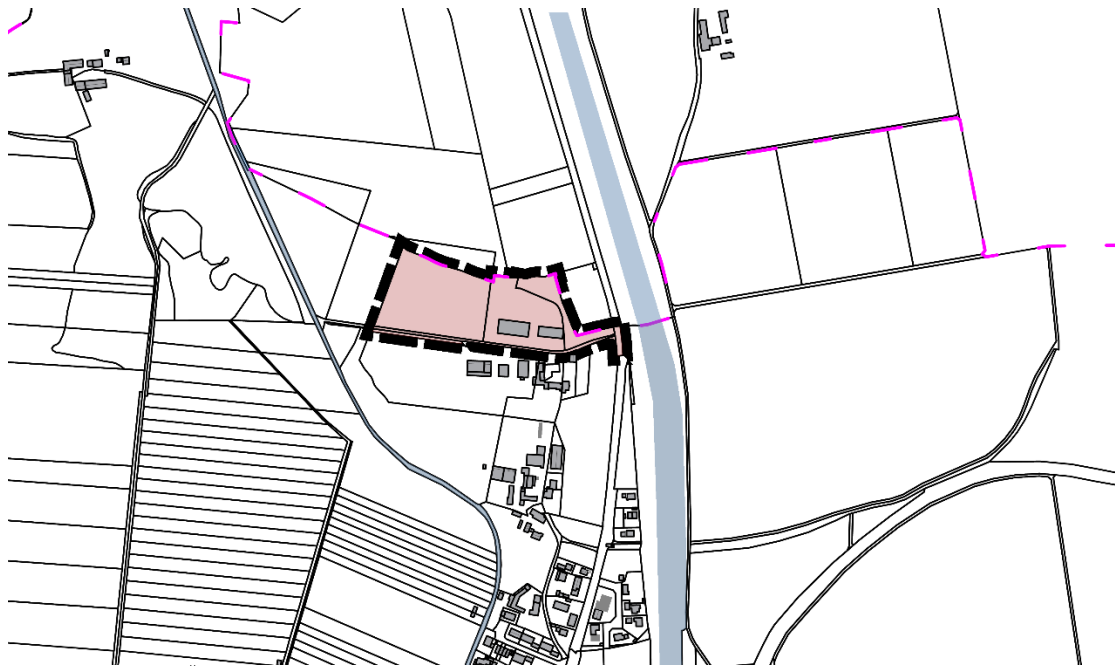


Abb. 1: Genordete Übersichtskarte der Bestandsituation mit markiertem Geltungsbereich ohne Maßstab (nachfolgend o.M.)

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage/ Beschaffenheit

Die zu überplanende Fläche liegt nördlich von Niederneuching im nord-östlichen Münchner Umland. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über eine Fläche von ca. 3,45 und befindet sich im Übergangsbereich von landwirtschaftlich geprägten Flächen zu den angrenzenden gewerblich genutzten Flächen.

2.2 Derzeit bestehende Nutzung

Im östlichen Teil des überplanten Areals befindet sich bereits ein Recyclingbetrieb (ca. 40% des Geltungsbereiches), der Baustoffe lagert, sortiert und aufbereitet. Der westliche Teil (ca. 60% des Geltungsbereiches) wird derzeit als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt.

2.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Flurstücke 126/4 T, 130/2 T (Stemmerweg), 125/2 T, 127, 127/2, 128, 131 T (Kreisstraße ED5). Das Gebiet liegt im Außenbereich und ist durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans als Gewerbefläche vorgesehen.



Abb. 2: Luftbild mit markiertem Geltungsbereich o.M. (BayernAtlas; Zugriff November 2024)

2.4 Gebiets-/Bestandssituation und Vorhaben

Die neu ausgewiesene Fläche liegt im planerischen Außenbereich und dient der Erweiterung des bestehenden Gewerbestandorts der Firma HasnBau GmbH. Die direkte Umgebung des Planungsareals ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt, südlich des Stemmerweges grenzt ein Pferdehof an. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Etwa 150 m bzw. 350 m südlich befinden sich zwei im gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbegebiete (siehe Punkt 3.3.). Die nächstgelegene Wohnbaufläche befindet sich ca. 250 m südöstlich.

Flächen, die durch Bebauungspläne bestimmt sind, befinden sich auch weiter südlich. Dort sind nach gültigem Flächennutzungsplan Gewerbe-, Misch- und Wohngebiete ausgewiesen. Siehe Punkt 3.3

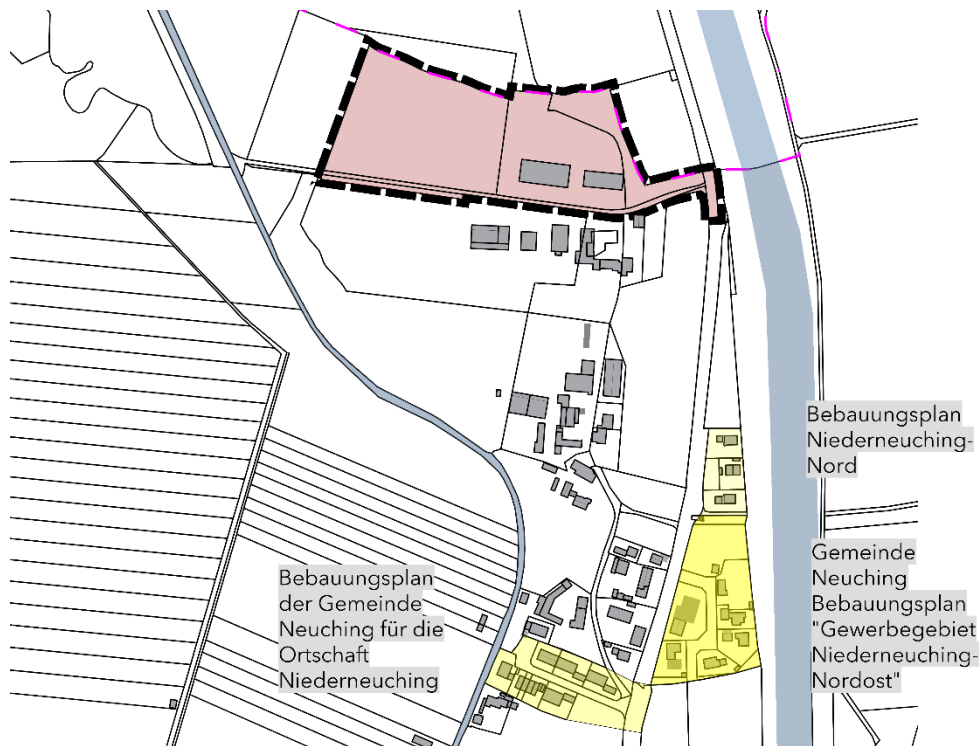


Abb. 3: Geltungsbereich mit Darstellung angrenzender Bebauungspläne o.M. (Quelle: BayernAtlas Plus, Zugriff 2024)

Für die Gemeinde Neuching gibt es gültige Satzungen, welche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes anzuwenden sind.

Das Plangebiet ist gut in die regionale Infrastruktur eingebunden, siehe Punkt 2.6.

In nördlicher Richtung grenzt das Gebiet an die Gemeindegrenze zu Moosinning und ist bis zu dessen Ortstrand von landwirtschaftlichen Flächen oder Biotopen geprägt. Angrenzend an das Plangebiet verläuft auch die Dorfen, ein Gewässer 2. Ordnung sowie der Isarkanal.

Die zu bebauende Fläche liegt teilweise auf Niedermoortorf und teilweise auf Schmelzwasserschotter.¹

¹ Lt. Geologischer Karte (BayernAtlas: Zugriff November 2024)

Legende Fachdaten

Geologie

digitale Geologische Karte 1:25.000 (dGK25)

Verfügbarkeit dGK25



Geologische Haupteinheit

Künstlich verändertes Gelände

Niedermoor, holozän

Lößlehm, pleistozän

Lößlehm, sandig, pleistozän

Schmelzwasserschotter, hochwürzeitlich (Niederterrasse)

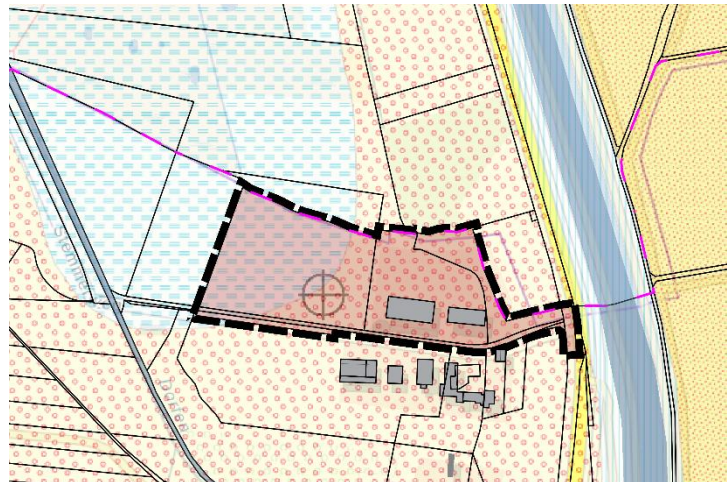


Abb. 4: geologische Karte mit markiertem Geltungsbereich und Ausgleichsfläche o.M. (BayernAtlas; Zugriff Nov. 2024)

2.5 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.5.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) - in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) - in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung (BayBO) - in der aktuell gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der aktuell gültigen Fassung

2.5.2 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 04.06.2024 den Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans für „Bauunternehmen und Baustoffrecyclinganlage“ und die damit einhergehende Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist die Voraussetzung für die rechtliche Zulässigkeit der geplanten gewerblichen Erweiterung im Außenbereich.

2.6 Erschließung

Das Plangebiet ist über die ED5 Kreisstraße und den Stemmerweg erschlossen. Diese Anbindung ermöglicht eine effiziente Erreichbarkeit sowohl für den betrieblichen Lieferverkehr als auch zum regionalen Straßennetz. Die Anlieferung und Verladung von Materialien erfolgt werktags zwischen 7:00 und 17:00 Uhr, wobei pro Tag maximal 20 LKW über 7,5 Tonnen sowie 10 kleinere Fahrzeuge erwartet werden.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist aufgrund der spezifischen Nutzung des Plangebiets und der bestehenden Infrastruktur bislang nicht erforderlich. Der Standort bietet mit seiner Lage am Übergang zu landwirtschaftlich und gewerblich geprägten Gebieten optimale Voraussetzungen für eine geordnete verkehrliche Integration ohne zusätzliche Belastung angrenzender Wohngebiete.

3. Planerische Ausgangssituation und weitere übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) hat zur Aufgabe:

- die Grundzüge der räumlichen Entwicklung und Ordnung festzulegen,
- vorhandene Disparitäten im Land abzumildern und die Entstehung neuer zu vermeiden,
- alle raumbedeutsamen Fachplanungen zu koordinieren,
- Vorgaben zur räumlichen Entwicklung für die Regionalplanung zu geben.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt Neuching im Verdichtungsraum des Münchner Umlands.

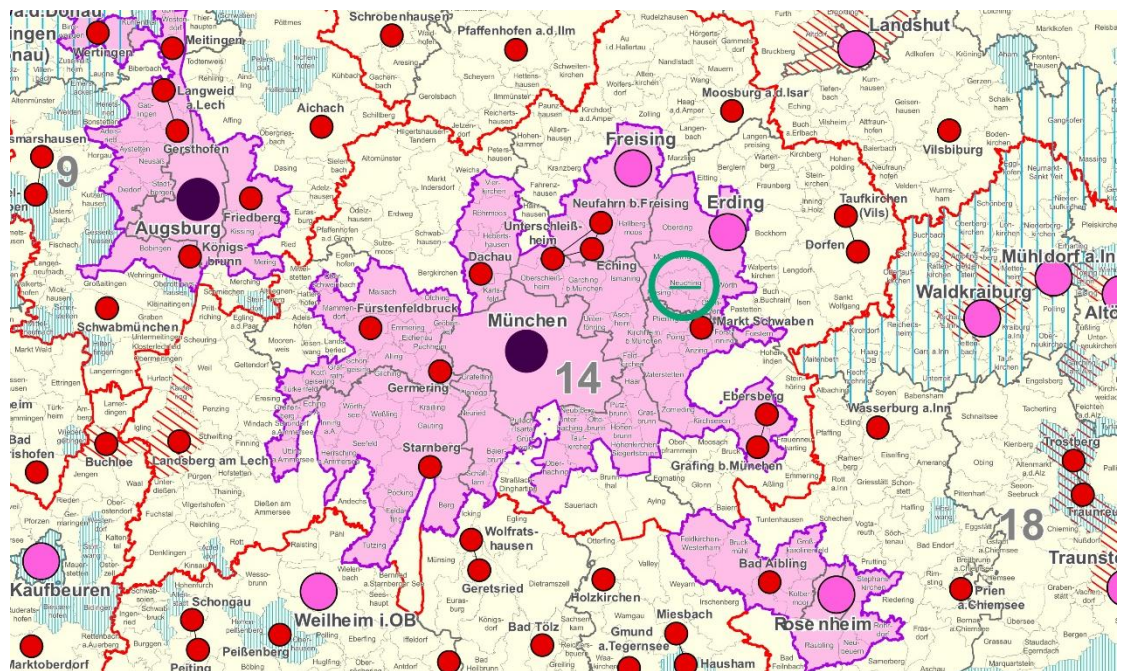


Abb. 5: Strukturkarte LEP Bayern, (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie) (Stand 2022)

Folgende für das Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) verankert:

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

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

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

(G) Eine leistungsfähige Abfall- und Kreislaufwirtschaft soll flächendeckend erhalten und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

(G) Die räumliche Verteilung der Entsorgungs- und Kreislaufwirtschaftsstandorte soll eine möglichst gesundheits- und umweltverträgliche, entstehungsortnahe sowie bei Bedarf regional oder interkommunal abgestimmte Beseitigung oder Verwertung der Abfälle ermöglichen.

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Zusammenfassende Bewertung

Das Vorhaben der Hasnbau GmbH im Verdichtungsraum des Münchner Umlands berücksichtigt die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023). Es setzt auf eine nachhaltige und bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung, indem bestehende Verkehrswege genutzt und vorhandene Betriebsflächen erweitert werden. Obwohl das Plangebiet im Außenbereich liegt, nutzt es Potenziale, die einer Innenentwicklung entsprechen. Eine Rodung von Gehölzen ist nicht erforderlich, da die bisherige Nutzung der Fläche landwirtschaftlich geprägt ist. Gleichzeitig erfolgt eine ökologische Aufwertung durch die geplanten, angrenzenden Ausgleichsflächen. Eingrünungen binden den Betrieb optisch in die umgebende Landschaft ein. Die Integration der Halle in die bestehende Struktur gewerblich genutzter Gebäude vermeidet Zersiedelung und schützt die umgebende Landschaft. Moderne Technologien und ein geschlossener Wasserkreislauf gewährleisten eine umweltverträgliche Baustoffaufbereitung. Maßnahmen zur Staubminderung und Niederschlagswassernutzung bewahren natürliche Lebensgrundlagen und minimieren Eingriffe in die Natur. Mit der Erweiterung werden

regionale Recyclingkapazitäten gestärkt, was die Kreislaufwirtschaft und lokale Handwerksbetriebe unterstützt. Das Vorhaben vereint wirtschaftliche Weiterentwicklung mit ökologischen und sozialen Erfordernissen.

3.2 Regionalplan Region München

Im Regionalplan der Region München (Stand 2019) befindet sich Neuching im allgemein ländlichen Raum.

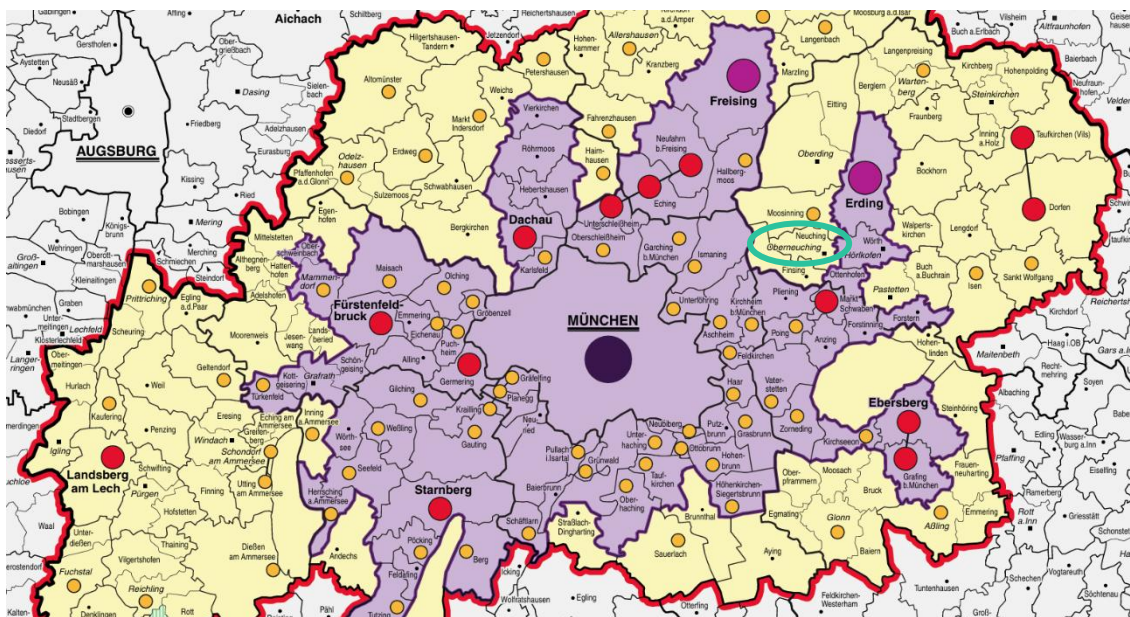


Abb. 6: Karte Raumstruktur Regionalplan Bayern (Stand 2019) (Quelle: Regionaler Planungsverband München)

B | Natürliche Lebensgrundlagen

1. Natur und Landschaft

1.1 Leitbild der Landschaftsentwicklung

G 1.1.1 Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region

- für die Lebensqualität der Menschen
- zur Bewahrung des kulturellen Erbes und
- zum Schutz der Naturgüter

zu sichern und zu entwickeln.

In Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Region München

- die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild

- die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärmärmer Erholungsgebiete
- die Bedeutung der landschaftlichen Werte und
- die klimafunktionalen Zusammenhänge zu berücksichtigen.

Hierzu sollen in allen Regionsteilen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie die landschaftstypische natürliche biologische Vielfalt nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten werden.

Die Fragmentierung von Landschaftsräumen soll möglichst verhindert werden.

B II Siedlung und Freiraum

4 Siedlungsentwicklung und Freiraum

4.1 Siedlungsstruktur

Z 4.1 Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächennutzungsplan dargestellte Flächen sind vorrangig zu nutzen. Eine darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.

1 Leitbild

G 1.1 Die Region München soll weiter als Wirtschaftsregion erfolgreich sein. Ihre Attraktivität und Leistungsfähigkeit sollen gesichert und weiterentwickelt werden.

G 1.2 In allen Teilräumen soll eine ausgewogene Entwicklung erfolgen.

G 1.3 Es sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden.

Z 1.6 Bandartige Entwicklungen durch Neuansiedlungen sind zu vermeiden.

G 1.8 Die Funktionsfähigkeit der Land- und Forstwirtschaft soll gesichert werden.

2 Regionale Wirtschaftsstruktur

Z 2.3 Im ländlichen Raum ist allen Gemeinden eine maßstäbliche und ausgewogene Entwicklung zu ermöglichen.

G 2.4 Dezentrale, wohnortnahe Handwerksstrukturen sollen erhalten und soweit möglich durch Ansiedlung neuer Handwerksbetriebe gestärkt bzw. wieder hergestellt werden. Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe sollen vorrangig Rechnung getragen werden.

5 Sicherung und Gewinnung von Bodenschätzen

5.1 Sicherung

G 5.1.3 Auf einen verstärkten Einsatz von umweltschädlichen Ersatzrohstoffen soll hingewirkt werden. Die Verwendung recyclingfähiger Baustoffe und die Errichtung von Bauschutt- und Abbruchaufbereitungsanlagen soll gefördert werden. Bei Baugroßvorhaben soll hochwertiger Kies als Schüttmaterial nicht verwendet werden, dies gilt insbesondere für den Autobahn- und Straßenbau sowie die Errichtung von Lärmschutzwällen.

Zusammenfassend

Die Erweiterung der Hasnbau GmbH entspricht den Zielen der Regionalplanung für die Region München und stärkt die regionale Kreislaufwirtschaft. Das Vorhaben erweitert die bestehende gewerbliche Betriebsfläche der Hasnbau GmbH und nutzt dabei die direkte Anbindung an vorhandene Infrastruktur. Es erfolgt keine Schaffung vollständig neuer Gewerbeflächen, wodurch der Eingriff in die Landschaft minimiert wird.

Moderne Recyclinganlagen gewährleisten eine umweltfreundliche Verarbeitung von Baustoffen. Maßnahmen wie ein geschlossener Wasserkreislauf und Staubminderungsmaßnahmen reduzieren Emissionen und tragen zum Schutz von Boden, Wasser und Luft bei. Die Anlage bietet zusätzliche Kapazitäten für die Wiederverwertung von Baustoffen und unterstützt den Einsatz recyclingfähiger Materialien, was den Bedarf an Primärrohstoffen senkt.

Durch die effiziente Anbindung an bestehende Verkehrswege wird die regionale Infrastruktur optimal genutzt. Das Vorhaben stärkt so die nachhaltige Entwicklung des ländlichen Raums und die regionale Wirtschaftsstruktur, insbesondere für Handwerksbetriebe und die Bauwirtschaft.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Neuching verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der in der Fassung vom 16.04.2002 erstellt wurde. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist die betroffene Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um den Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können ist die Änderung des Flächennutzungsplans notwendig, um die geplante gewerbliche Nutzung im Rahmen der Erweiterung des Recyclingbetriebs der Hasnbau GmbH zu ermöglichen. Dieser wird gemäß § 8 Abs. 3 parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans angepasst.

Berücksichtigung angrenzender Nutzungen

Im bestehenden Flächennutzungsplan befinden sich südlich des Planungsgebiets bereits Gewerbe- und Mischgebiete, wodurch die Erweiterung eine logische Fortführung der vorhandenen Nutzungsstruktur darstellt.

Planung im Sinne nachhaltiger Flächennutzung

Die geplante Umwidmung entspricht den Prinzipien einer nachhaltigen Flächennutzung:

- Die Erweiterung erfolgt innerhalb eines bereits genutzten Gewerbestandorts und vermeidet die Inanspruchnahme komplett neuer Flächen.
- Die Nutzung unterstützt die Kreislaufwirtschaft, was den Zielen der Ressourcenschonung und Reduktion von Bauabfällen entspricht.
- Die geordnete Einbindung in den regionalen Kontext vermeidet Zersiedelung und gewährleistet eine klare Trennung zwischen gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen.

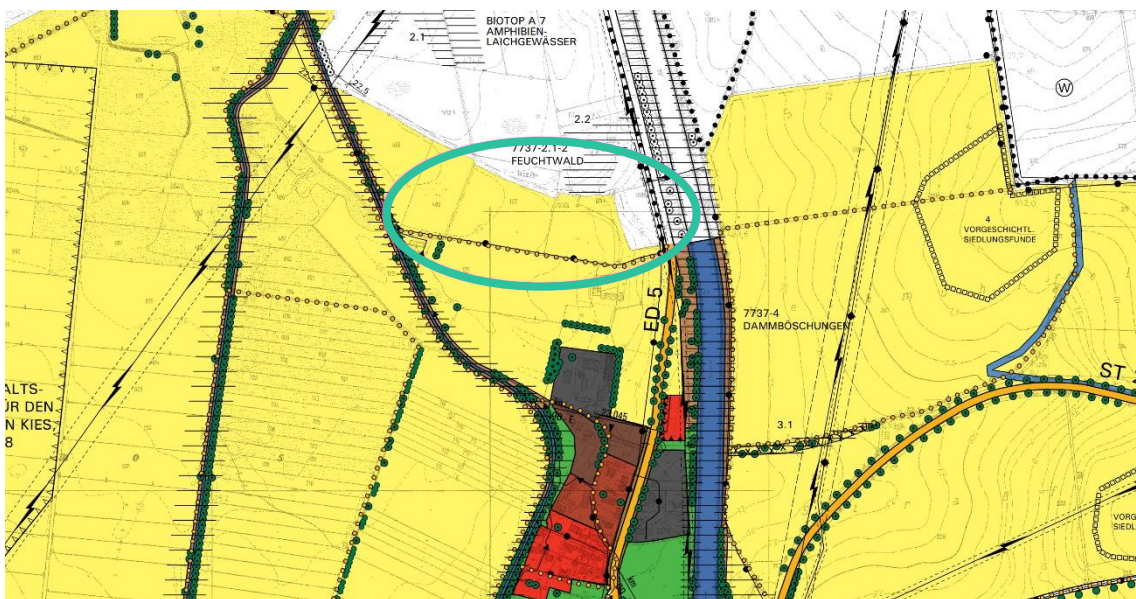


Abb.7: Lage des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan (grün) (Quelle: Gemeinde Neuching).

4. Bedarfsentwicklung

Das stetige Wachstum der Region erfordert eine kontinuierliche Versorgung mit nachhaltigen Baustoffen. Im Rahmen der zunehmenden Baurate, steigt die Nachfrage nach umweltfreundlichen und ressourcenschonenden Materialien. Gleichzeitig steht die Bauwirtschaft vor der Herausforderung, die Nutzung endlicher Primärrohstoffe zu reduzieren und die Kreislaufwirtschaft zu stärken.

Jährlich fallen in Bayern rund 50 Millionen Tonnen Bau- und Abbruchabfälle an, die den größten Abfallstrom im Land darstellen. Derzeit werden jedoch lediglich etwa 20 % dieser Abfälle recycelt, während der Großteil verfüllt oder deponiert wird². Die geringe Recyclingquote zeigt ein erhebliches ungenutztes Potenzial, das durch effiziente und nachhaltige Recyclinganlagen wie die HasnBau GmbH ausgeschöpft werden kann.

² Lt. Baustoffrecycling in Zahlen des Baustoff Recycling Bayern e.V.
<https://www.baustoffrecycling-bayern.de/baustoffrecycling/zahlen-faktenx>

Die geplante Erweiterung der HasnBau GmbH ist ein notwendiger Schritt, um der steigenden Nachfrage im Münchner Umland gerecht zu werden. Die Anlage ermöglicht:

- Die regionale Bereitstellung hochwertiger Recyclingbaustoffe, die Primärrohstoffe ersetzen.
- Die Reduzierung von Transportwegen durch eine lokale Verarbeitung der Bauabfälle.
- Einen Beitrag zur Ressourcenschonung und Reduktion der CO₂-Emissionen, insbesondere durch die Minimierung von Deponiebedarf und langen Lieferketten.

Darüber hinaus tragen die gesetzlichen Rahmenbedingungen, wie die Ersatzbaustoffverordnung, dazu bei, dass qualitätsgesicherte Recyclingbaustoffe stärker gefördert und vermehrt eingesetzt werden.

Mit der Erweiterung der Recyclingkapazitäten leistet die HasnBau GmbH nicht nur einen Beitrag zur Deckung des regionalen Bedarfs, sondern stärkt auch die Nachhaltigkeit und Wettbewerbsfähigkeit der Bauwirtschaft in der Region. Dies entspricht den übergeordneten Zielen der Landes- und Regionalplanung, die eine ressourcenschonende, zukunftsfähige Bauwirtschaft fördern.

II. Planinhalte

5. Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept

Die Planung sieht eine Erweiterung des bestehenden Recyclingbetriebs der HasnBau GmbH vor, um eine geordnete und ressourcenschonende Entwicklung des Gewerbestandorts sicherzustellen. Die neue Fläche liegt zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und bestehender gewerblicher Bebauung. Das Konzept orientiert sich an folgenden Zielen:

- **Stärkung der Kreislaufwirtschaft:** Die erweiterte Fläche ermöglicht die Lagerung und Wiederaufbereitung von Baustoffen und unterstützt so die nachhaltige Bauwirtschaft.
- **Geordnete Einbindung in die Umgebung:** Durch die Nähe zu bestehenden Gewerbeflächen im Süden und die Eingrünung der nördlichen und östlichen Randbereiche wird ein klarer Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet.
- **Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung:** Die Nutzung bestehender Verkehrswege, die Errichtung energieeffizienter Anlagen und ein integriertes Wasserkreislaufsystem reduzieren die ökologischen Auswirkungen der Anlage.

5.2 Städtebauliche Planungsziele

Die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Neuching für dieses Gebiet sind:

- Sicherung einer geordneten, klimagerechten, städtebaulichen Entwicklung.
- Sicherung einer guten Erreichbarkeit und Anbindung
- Behutsames Einfügen der geplanten Gebäude in die Umgebung

5.3 Technische Infrastruktur

Das Gebiet wird teilweise erschlossen. Regen- und Nutzwasser werden autark im Kreislaufsystem verarbeitet. Strom wird überwiegend durch Photovoltaikanlagen erzeugt, mit einer zusätzlichen Anbindung an das bestehende Netz.

6. Auswirkungen des Bebauungsplans

6.1 Denkmalschutz

Es sind keine bekannten Denkmäler oder Bodendenkmäler betroffen. Die Vorgaben des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind einzuhalten.

6.2 Klimaschutz

Die Planung berücksichtigt Klimaschutzaspekte durch die Nutzung bestehender Flächen und Verkehrswege sowie energieeffizienter Technologien. Maßnahmen zur Staubminderung und die Einführung eines geschlossenen Wasserkreislaufs reduzieren die ökologischen Auswirkungen.

6.3 Altlasten

Es sind keine Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

6.4 Grünordnung, Artenschutz, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6.5.1 Grünordnung

In der Planung werden Festsetzungen für eine angemessene Randeingrünung der überplanten Fläche getroffen. So wird einerseits die Einsehbarkeit des Planungsareals gemindert und andererseits Lebensraum für diverse Insekten, Kleinsäuger und Vogelarten geschaffen. Nicht zuletzt tragen die geplanten Pflanzungen sowie die Offenlandflächen zur Klimaverbesserung am Standort bei.

Zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Umgebung sind entlang der westlichen Grenze sowie nördlich des geplanten Hallenneubaus 5 m bis 6 m breite Pflanzungen aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern geplant. Nördlich des bestehenden Betriebsareals grenzt eine eingewachsene Waldfläche an, so dass hier keine weitere Einbindung erforderlich ist. Im Osten besteht ebenfalls bereits eine einreihige Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern. In der direkt angrenzend geplanten Ausgleichsfläche soll diese Gehölzreihe noch um eine dreireihige Pflanzung erweitert werden, so dass hier eine gut strukturierte Feldhecke entstehen kann. Im Süden kann aufgrund betrieblicher Erfordernisse (Lagerung von Materialien unter dem Hallendach, direktes Anfahren erforderlich) keine unmittelbare Eingrünung der Fläche erfolgen. Um zumindest die visuellen Auswirkungen in die Landschaft zu mindern, wird eine 5 m breite private Grünfläche direkt südlich entlang des Stemmerweges ausgewiesen, die ebenfalls mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Die nicht für eine Bepflanzung vorgesehene Bereiche der Grünflächen werden als artenreiche Wiese mit autochthonem Saatgut angesät und extensiv gepflegt (2x jährliche Mahd mit Abtransport des Mahdgutes, keine Düngung. Kein Einsatz

von PSM).

Eine Durchgrünung des Gewerbegebietes selbst ist aufgrund betrieblicher Abläufe und Erfordernisse nicht möglich.

6.5.2 Artenschutz

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde für den geplanten Eingriff bisher nicht erstellt. Aufgrund der Lebensraumausstattung können v.a. folgende besonders geschützte Artengruppen betroffen sein: Europäische Vogelarten (Offenland- und Gehölbewohner), ferner auch Fledermaus- und Libellenarten sowie Amphibien.

Typischerweise sind folgende Wirkfaktoren, die u.U. im Zuge der Planung Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten bzw. der Lebensraumtypen verursachen können, zu erwarten:

- Beunruhigung und Störung durch den Baubetrieb (Lärm, Licht, Anwesenheit von Menschen und Maschinen sowie Erschütterungen)
- Verlust von Brutstätten und Nahrungshabitaten (landwirtschaftlich genutzte Flächen) durch Überbauung
- Verlust von Brutstätten und Nahrungshabitaten (landwirtschaftlich genutzte Flächen, Gehölzstrukturen) durch Verringerung der Habitat-Eignung in angrenzenden Biotopen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden deshalb bereits folgende Festsetzungen und Hinweise als Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen:

V1: Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung, d.h. Beseitigung der Vegetationsdecke zwischen 1.10 und 28. / 29.10 außerhalb der Vogelbrutzeit

V2: Beschränkung der nächtlichen Baustellen- bzw. Baugebietsbeleuchtung (kein starkes Streulicht)

V3: Vermeidung vogelgefährdender transparenter Durchgänge oder stark spiegelnder Glasflächen bzw. Entschärfung durch den Einsatz von strukturiertem, mattierten, bedrucktem Glas

V4: Minimierung der Emissionen (vgl. Punkt 6.5e).

Bei vollständiger Umsetzung dieser Vermeidungsmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität erforderlich sind. Aufgrund der im räumlichen Zusammenhang verfügbaren Flächen wird zudem erwartet, dass die ökologische Funktion der durch den Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gewahrt bleibt und damit das Planvorhaben nicht gegen die Schädigungsverbote i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verstößt.

6.5.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist bei der vorliegenden Bauleitplanung anzuwenden. So sind trotz diverser Vermeidungsmaßnahmen für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild Ausgleichsflächen erforderlich.

Als Eingriffsfläche ist der westliche, bisher als Intensivgrünland genutzte Teil des Planungsareals mit einem Umfang von 13.140 qm zu rechnen. Die geplanten Grünflächen werden dabei außen vorgelassen. Die GRZ wird mit 0,8 festgesetzt, d.h. das Areal ist gemäß Leitfaden Typ A „Gebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zuzuordnen. Die Fläche wird komplett intensiv landwirtschaftlich genutzt und wäre aufgrund dessen in Kategorie I „geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ zu verorten. Das neu überplante Areal befindet sich jedoch in sensibler Lage (Landschaftliches Vorbehaltsgebiet gem. Regionalplan, nahe gelegene ABSP-Fläche, Waldbereich und Biotope). Des Weiteren ist der anstehende Boden gem. Moorbodenkarte Bayern als Niedermoorboden kartiert, der allein schon von hoher Bedeutung ist. Zudem ist im Areal ein niedriger Grundwasserflurabstand zu verzeichnen. Nach Berücksichtigung aller Faktoren erfolgt eine Einordnung der Fläche in die mittlere Kategorie II. Demzufolge ist ein Kompensationsfaktor zwischen 0,8 und 1,0 anzusetzen. In Anbetracht der zahlreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie aufgrund der Maßgabe zu einem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden wird der Faktor an der Untergrenze mit 0,8 festgesetzt. Somit berechnet sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 10.510 qm (13.140 qm x 0,8).

Als Ausgleichsfläche wird eine 2.930 qm umfassende Teilfläche von Fl.Nr. 127/T Gmkg. Niederneuching festgesetzt, die direkt nördlich an den Hallenneubau angrenzt. Zudem werden folgende, ebenfalls direkt an das Betriebsgelände angrenzende Ausgleichsflächen auf Moosinninger Gemeindeflur zur Verfügung gestellt und in Abstimmung mit der UNB ökologisch aufgewertet:

- Fl.Nr. 1012/3 T Gmkg. Moosinning 4.630 qm
- Fl.Nr. 1008/T Gmkg. Moosinning 2.950 qm.

Weitere Ausführungen dazu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

III. Literatur

BAYERNATLAS: Herausgeber Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

Online verfügbar unter:

<https://geoportal.bayern.de/bayernatlassklassik>. Letzter Zugriff: November 2024

STRUKTURKARTE: Herausgeber Regierung Oberbayern

Online verfügbar unter:

https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/mam/dokumente/service/raumordnung/strukturkarte_bb_juni_2023.pdf

Letzter Zugriff: Dezember 2024

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN: Herausgeber Gemeinde Neuching.

Online verfügbar unter:

https://www.vg-oberneuching.de/index.php?option=com_content&view=article&id=1214:flaechennutzungsplaene-neuching&catid=81&Itemid=188

Letzter Zugriff: November 2024

ALTLASTENKATASTER ABuDIS 3.0: Herausgeber Bayerisches Landesamt für Umwelt.

Online verfügbar unter:

https://abudisui.g.lfu.bayern.de/cadenza/api/processingChain?conditionValuesSetHash=3302559&selector=ROOT.ABUDIS_UIG%3Aabudis_uig.sel&processings=ABUDIS_UIG%3Aabudis_uig%2Fabfrageergebnis__einzelberichte.ttd&sourceOrderAsc=false&columns=4dd32c41-602c-45ac-b080-e2667991567f&offset=0&limit=2147483647

Letzter Zugriff: November 2024

LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (2018): Herausgeber: Bayerische Staatsregierung.

Online verfügbar unter:

<https://www.unibw.de/ivr/newsrpm/landesplanungsbeirat-des-freistaates-bayern>

Letzter Zugriff: November 2024

REGIONALPLAN REGION MÜNCHEN (2019): Herausgeber: Planungsverband Region München.

Online verfügbar unter:

https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/mam/dokumente/service/rp14_19_and_karte1.pdf,

Letzter Zugriff: November 2024