



NEUCHING

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans im
Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan
„Sondergebiet Baustoffrecyclinganlage“

Vorentwurf in der Fassung vom
14.01.2025

Entwurf in der Fassung vom
13.01.2026

Fassung vom
16.06.2026

Planverfasser:

München, den _____

Auftraggeber:

Neuching, den _____

FINAL

Floros & Lindner Part mbB
Kristiane Floros

Architektin Stadtplanerin ByAK
Neureutherstrasse 26
80799 München

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

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsgegenstand	4
1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit.....	4
1.1 Ziele und Zwecke der Planung	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit.....	4
2. Beschreibung des Plangebiets.....	5
2.1 Räumliche Lage/ Beschaffenheit.....	5
2.2 Derzeit bestehende Nutzung	5
2.3 Geltungsbereich.....	5
2.4 Gebiets-/Bestandssituation und Vorhaben	6
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	12
3.3 Flächennutzungsplan	15
4. Bedarfsentwicklung	16
II. Planinhalte	17
5. Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung	17
5.1 Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept	17
5.2 Städtebauliche Planungsziele	17
5.3 Technische Infrastruktur.....	17
6. Auswirkungen des Flächennutzungsplans	17
6.1 Denkmalschutz.....	17
6.2 Klimaschutz	17
6.3 Altlasten	18

6.4 Grünordnung, Artenschutz, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	18
III. Literatur.....	20
IV. Anhang	21

I. Planungsgegenstand

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt die Gemeinde Neuching das Ziel, die Erweiterung für die bestehende Baustoffrecyclinganlage der Firma HasnBau GmbH planerisch zu ermöglichen. Die ursprünglich als 10. Änderung begonnene Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird nach der zwischenzeitlichen Neuaufstellung als 1. Änderung weitergeführt.

Durch die Ausweisung der zusätzlichen Fläche 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 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 Würth ist für Grünordnung, Artenschutz und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zuständig.

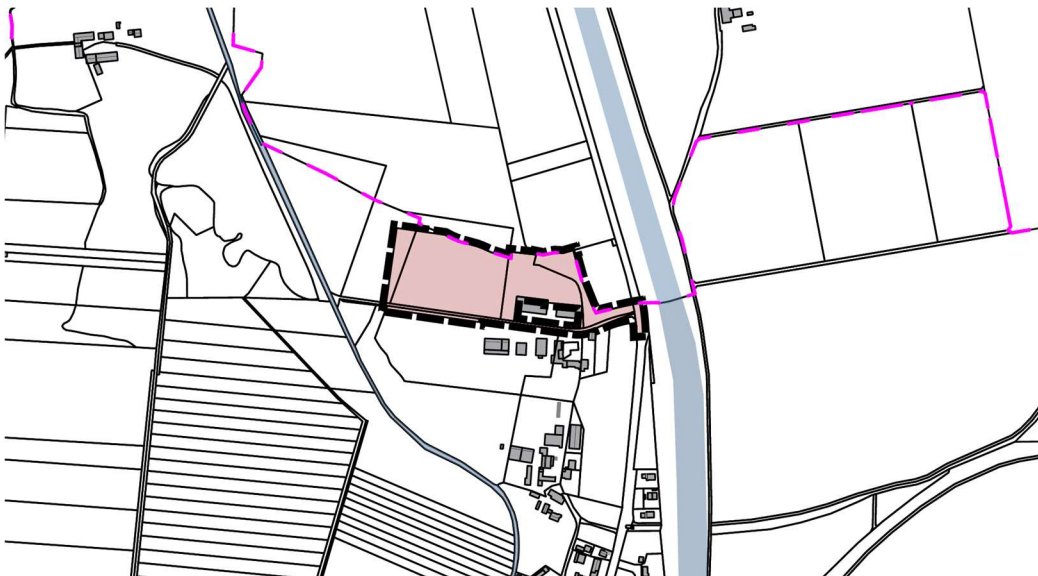


Abb. 1: Genordete Übersichtskarte der Bestandssituation mit markiertem Geltungsbereich ohne Maßstab (nachfolgend o. M.)

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. 3,26 ha** 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. **35%** des Geltungsbereiches), der Baustoffe lagert, sortiert und aufbereitet. Der westliche Teil (ca. **65%** des Geltungsbereiches) wird derzeit als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt.

2.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Flurstücke **468 T**, 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 1. Änderung des Flächennutzungsplans als sonstiges Sondergebiet vorgesehen.

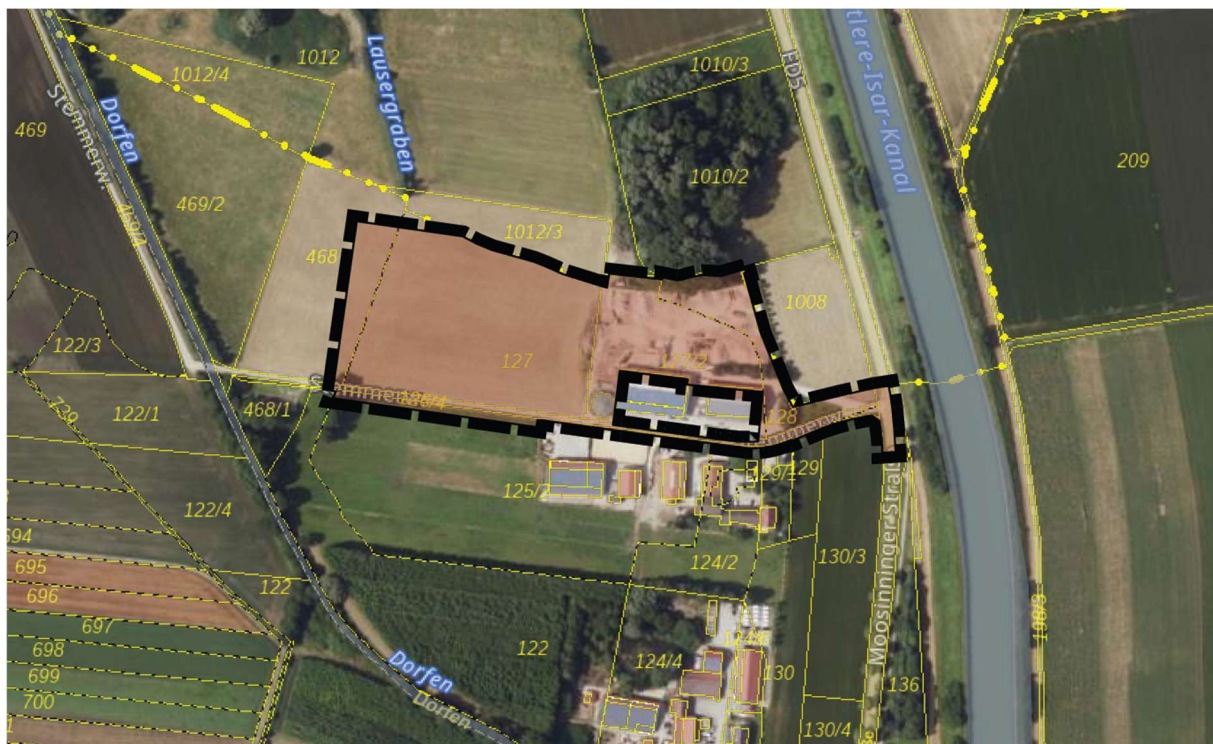


Abb. 2: Luftbild mit markiertem Geltungsbereich o. M. (BayernAtlas; Zugriff November 2025)

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. Das Areal 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.

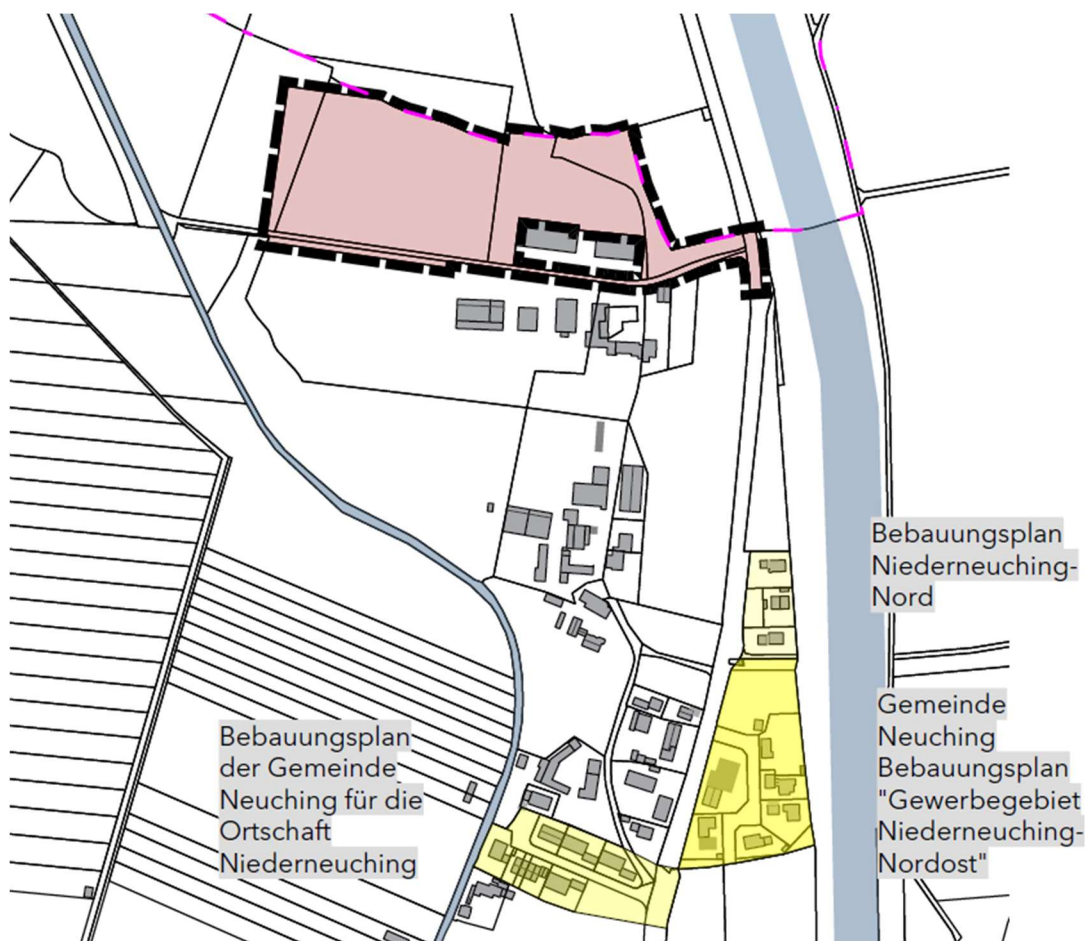


Abb. 3: Geltungsbereich mit Darstellung angrenzender Bebauungspläne o. M. (Quelle: BayernAtlas Plus, Zugriff 2025)

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. **Etwa 100 m westlich des Plangebietes verlaufen** auch die Dörfen, ein Gewässer 2. Ordnung sowie der Isarkanal.

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

Legende Fachdaten

Geologie

digitale Geologische Karte 1:25.000 (dGK25)

Verfügbarkeit dGK25



Geologische Haupteinheit

Künstlich verändertes Gelände

Niedermoortorf, holozän

Lößlehm, pleistozän

Lößlehm, sandig, pleistozän

Schmelzwasserschotter,
hochwürmzeitlich (Niederterrasse)

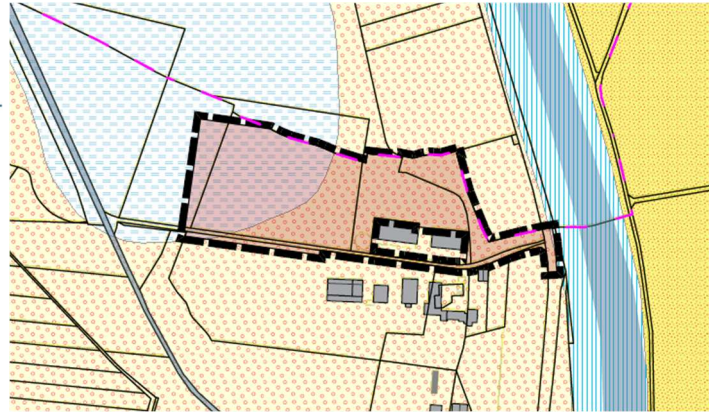


Abb. 4: geologische Karte mit markiertem Geltungsbereich und Ausgleichsfläche o. M. (BayernAtlas; Zugriff Nov. 2025)

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 „Sondergebiet Baustoffrecyclinganlage“ und die damit einhergehende 1. 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.

¹ Lt. Geologischer Karte (BayernAtlas: Zugriff November 2025)

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.

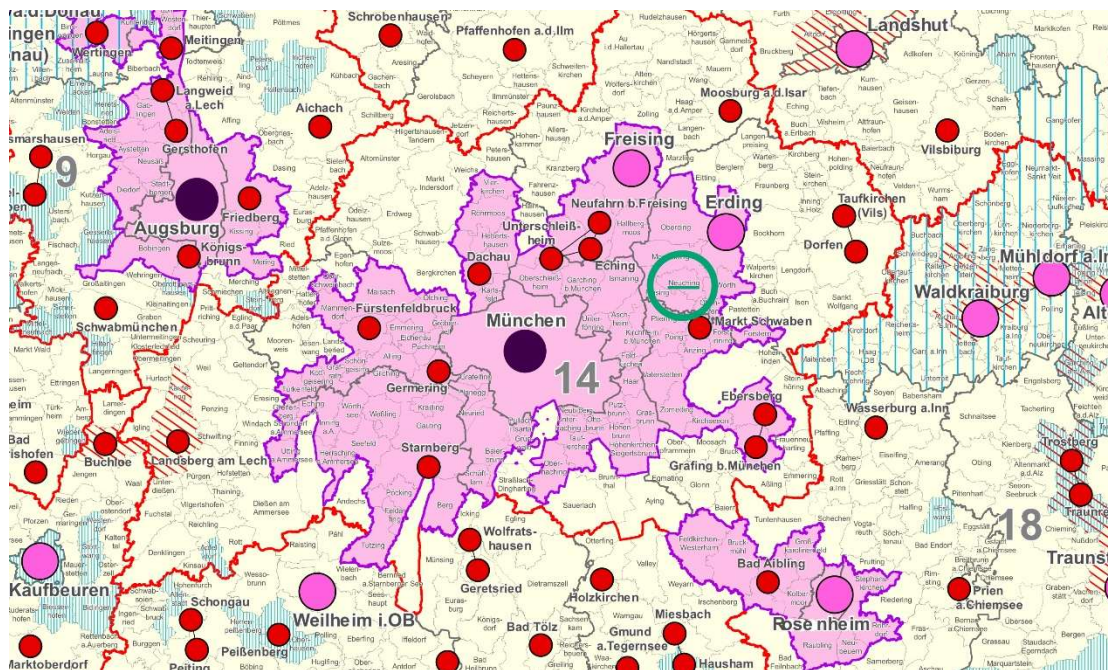


Abb. 5: Strukturkarte LEP Bayern, (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie) (Stand 2022)

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

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- [...]
- Die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

2 Raumstruktur

2.2 Gebietskategorien

2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

(G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- Sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- Sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
 - Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
- Auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird,
- Sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,
- Sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- Ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

3 Siedlungsstruktur

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. Ausnahmen sind zulässig wenn [...]

- Von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden [...].

5 Wirtschaft

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.

5.4 Land- und Forstwirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

7 Freiraumstruktur

7.1 Natur und Landschaft

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. Das Vorhaben orientiert sich an einer vorhandenen gewerblichen Nutzung. Auch wenn die Fläche nicht explizit als Siedlungseinheit im FNP dargestellt ist, liegt ein Ausnahmefall gemäß LEP 3.3 (Z) 4. Tiert vor: *„Ausnahmen sind zulässig, wenn von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden.“* Aus diesem Grund wird die neue Fläche als definierte Sonderbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird umgewidmet in „Sondergebiet Baustoffrecyclinganlage“. Der Geltungsbereich umfasst nur die von der 4. Ausnahme betroffenen Anlagen und die dazu gehörenden notwendigen Flächen.

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 bzw. die Gehölze im bereits vorhandenen Betriebsgelände erhalten bleiben. Zudem erfolgt eine ökologische Aufwertung durch die geplanten, angrenzenden Eingrünungs- und Ausgleichsflächen. Die geplante Umnutzung betrifft intensiv genutztes Grünland, das sich direkt angrenzend an den bestehenden Betrieb befindet. Durch diese Anbindung an das Betriebsgelände wird eine komplett neue Flächenerschließung vermieden, wodurch der Grundsatz der flächensparenden Entwicklung gewahrt bleibt. Der Eingriff wurde auf das notwendige Maß beschränkt und durch hochwertige, ortsnahe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert, die im Umweltbericht umfassend dargestellt sind.

Obwohl der Verlust landwirtschaftlicher Fläche grundsätzlich den raumordnerischen Grundsätzen LEP 5.4.1 (G) sowie RP 14 B IV G 1.8 entgegensteht, ist dieser Eingriff aus landesplanerischer Sicht im konkreten Fall hinnehmbar. Die Erweiterung dient der Standortsicherung eines ansässigen Betriebs, dessen Beitrag zur Kreislaufwirtschaft und Ressourcenschonung im öffentlichen Interesse liegt. 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. Der Flächenverbrauch des zu erweiternden Betriebsteils beschränkt sich auf die Flächen notwendiger technischer Anlagen, die effiziente Recyclingprozesse ermöglichen sowie auf Lager- und Rangierflächen die einen reibungslosen Betriebsablauf garantieren.

3.2 Regionalplan Region München

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

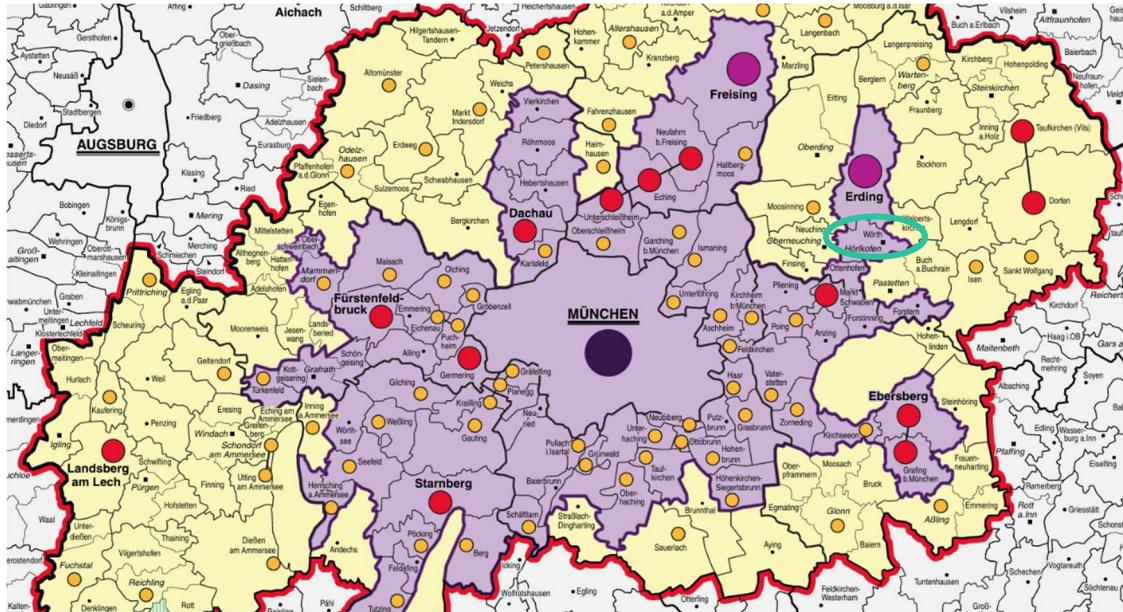


Abb. 6: Karte Raumstruktur Regionalplan Bayern (Stand 2019) (Quelle: Regionaler Planungsverband München)

A I Herausforderungen der regionalen Entwicklungen

3 Wettbewerbsfähigkeit

G 3.1 Wettbewerbsstärkende harte und weiche Standortvorteile sollen ausgebaut werden.

G 3.2 Die Attraktivität und Leistungsfähigkeit der Region soll gesichert und weiterentwickelt werden.

4 Klimawandel und Lebensgrundlagen

G 4.1 Die Region soll integriert und ressourcensparend weiterentwickelt werden.

B I 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.

1.2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

G 1.2.1 In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden.

G 1.2.2.07.1 Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Erdinger Moos zwischen Ismaninger Speichersee und Flughafen München (07.1) ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken

- Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung auf grundwassernahen Standorten
- Erhaltung der Feuchtstandorte und Einleitung der Wiederherstellung der Niedermoore
- Wiederherstellung der gebietstypischen biologischen Vielfalt
- Erhaltung der Gehölzstrukturen und Waldreste
- Wiederbelebung ausgeräumter Fluren durch Pflanzung naturnaher Gehölze und Hecken.

Der Eingriff wird durch gezielte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen möglichst geringgehalten. Eine ökologische Aufwertung erfolgt durch hochwertig gestaltete Ausgleichsflächen, die z.T. direkt an den Eingriff angrenzen. Bestehende, ökologisch wertvolle Feuchtgebiete befinden sich eher nördlich der Eingriffsbereiche. Der aufgrund des Vorhabens auszubauende Niedermoorboden soll jedoch auf direkt benachbarten Flächen dünn wieder aufgebracht werden, so dass er grundsätzlich erhalten bleibt. Die Lage im Vorbehaltsgebiet wurde abgewogen. Weitere Ausführungen zum Umgang mit den genannten Zielen sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

2 Wasser

2.1 Wasserversorgung

G 2.2.5 Der Wasserrückhalt in der Fläche soll durch die Speichermedien Boden und Vegetation verbessert werden.

B II Siedlung und Freiraum

1 Leitbild

G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

4 Siedlungsentwicklung und Freiraum

4.1 Siedlungsstruktur

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

B IV Wirtschaft und Dienstleistungen

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

G 2.1 In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden.

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. Die neuen Betriebsflächen werden insbesondere nach Norden und Westen, also in Richtung der naturschutzfachlich höherwertigen Lebensräume gut eingegrünt, d.h. es erfolgen Neupflanzungen und eine Extensivierung von bisher intensiv genutztem Grünland. Somit bleibt die Leistungsfähigkeit des Naturhausalters im Zusammenhang gewahrt.

Es sind keine Eingriffe in das Relief geplant. Des Weiteren erfolgt eine Eingrünung der Halle an den 3 zur Landschaft hin offenen Seiten. Die Eigenart des Landschaftsbildes bleibt somit grundsätzlich gewahrt.

Die vorhandenen Wege werden nicht verändert, so dass die Umgebung für die Naherholung weiterhin genutzt werden kann. Zusammen mit den Eingrünungsmaßnahmen wird dafür gesorgt, dass die Erholungseignung erhalten bleibt. Es erfolgt keine Schaffung vollständig neuer

Gewerbeflächen, wodurch der Eingriff in die Landschaft minimiert wird. Im Zusammenhang mit flächensparender Siedlungsentwicklung wird auf die Zusammenfassung des Landesentwicklungsprogramms Bayern verwiesen.

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 verzichtet auf zusätzliche Versiegelung, wo möglich. Die bestehende Geländemulde wird als Rückhalte- und Versickerungsbereich genutzt. Zudem wird in der nördlichen Ausgleichsfläche eine weitere naturnahe Geländemulde zur Rückhaltung und Verdunstung bzw. Versickerung angelegt. 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.

Die Planung führt zwar zum Verlust einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, allerdings ist die betroffene Fläche räumlich eng mit dem bestehenden Betrieb verbunden. Sie befindet sich in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen Anlage und wurde bisher intensiv genutzt. Dadurch kann der zusätzliche Flächenbedarf flächensparend gedeckt werden, ohne neue Standorte zu erschließen oder zersiedelnde Effekte auszulösen.

Der Eingriff wurde bewusst auf das betriebsnotwendige Maß begrenzt. Durch die Sicherung und Stärkung eines ortsansässigen, ressourcenschonend arbeitenden Unternehmens wird auch die regionale Wirtschaftsstruktur gestützt. Die Funktionsfähigkeit der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung bleibt insgesamt gewahrt.

Im Ergebnis ist die Inanspruchnahme der Fläche aus landesplanerischer Sicht vertretbar.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Neuching verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der in der Fassung vom 08.04.2025 erstellt wurde. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist die betroffene Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um den Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB 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 BauGB 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.

1. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Baustoffrecyclinganlage“ Gemeinde Neuching

Begründung in der Fassung vom 16.06.2026

16 von 21

- Die geordnete Einbindung in den regionalen Kontext vermeidet Zersiedelung und gewährleistet eine klare Trennung zwischen gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen.

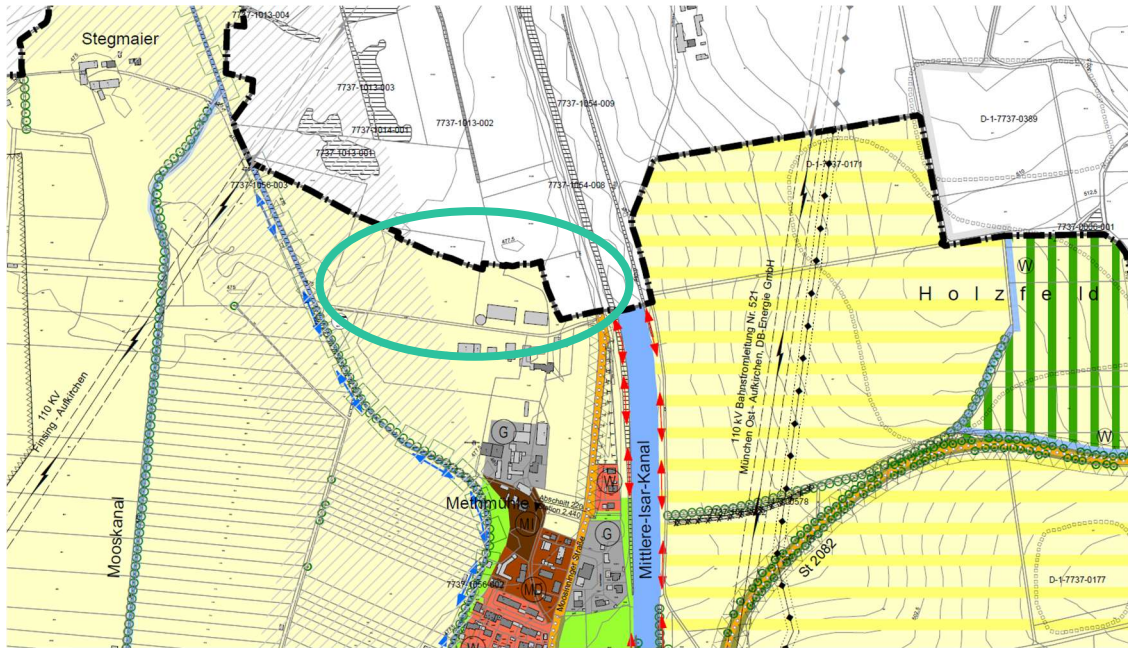


Abb.7: Lage des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan (grün) (Quelle: Gemeinde Neuching).

4. Bedarfsentwicklung

Das stetige Wachstum der Region erfordern 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.

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.

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

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 Flächennutzungsplans

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

6.4.1 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 extensiven, artenreichen Offenlandflächen zur Klimaverbesserung am Standort bei.

Zur Einbindung des Sondergebietes 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 Sondergebietes selbst ist aufgrund betrieblicher Abläufe und Erfordernisse nicht möglich.

6.4.2 Artenschutz

Aufgrund der Stellungnahme der UNB [gem. § 4 Abs. 1 BauGB](#) wurde zwischenzeitlich eine saP beauftragt und durchgeführt ([Bericht vom 09.09.2025](#)). Als relevante Arten wurden folgende festgelegt: Vögel, Reptilien. Bei den Kartierungen konnten keine Reptilien aufgefunden werden; ebenso wenig sind fledermausrelevante Gehölze oder Gebäude betroffen. Es wurden 26 Vogelarten festgestellt, davon 15 als wahrscheinliche Brutvögel. Diese wurden v.a. im nordöstlichen Gehölzbestand sowie an den vorhandenen Gebäuden gefunden. Wiesen- oder Feldbrüter wurden nicht festgestellt. Für die genannten Arten ist kein Auftreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG zu erwarten, wenn einige Vermeidungsmaßnahmen wie zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung, Beschränkung der Beleuchtung, Verzicht auf problematische Verglasung und ein ausreichender Abstand zum Gehölzbestand eingehalten werden. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion sind gem. saP nicht erforderlich. 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.

Weitere Ausführungen dazu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

6.4.3 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 **14.960 qm** zu rechnen. Die geplanten Grünflächen werden dabei außen vorgelassen. Die GRZ wird mit **0,77** 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. **11.970 qm** (**14.960 qm** x 0,8).

Zusätzlich ist eine 938 qm umfassende Fläche im bereits genehmigten Betriebsteil 1:1 auszugleichen, die hier als Grün- bzw. Ausgleichsfläche vorgesehen und nicht umgesetzt wurde. Zudem ist diese Fläche als Eingriffsfläche zu bewerten, da es sich um hergestellte Betriebsflächen handelt, die bei der ursprünglichen Genehmigung so nicht berücksichtigt waren. Als Faktor wird ebenfalls 0,8 angesetzt. Demzufolge berechnet sich hier noch ein Ausgleichsbedarf von 1.688 qm ($938 \text{ qm} + 938 \text{ qm} \times 0,8$). Insgesamt sind demzufolge **13.658 qm** Ausgleichsflächen erforderlich.

Als Ausgleichsfläche wird eine **2.940 qm** umfassende Teilfläche von Fl.Nr. 127/T und Fl.Nr. 468 Gmkg. Niederneuching festgesetzt, die direkt nördlich an den Hallenneubau angrenzt. Zudem werden folgende Ausgleichsflächen auf Moosinninger Gemeindeflur zur Verfügung gestellt und in Abstimmung mit der UNB ökologisch aufgewertet:

- Fl.Nr. 1008/T Gmkg. Moosinning 5.465 qm (**nur 5.139 qm anerkannt**)
- Fl.Nr. 784/T Gmkg. Moosinning **5.570 qm**

Da die Maßnahmen für die Ausgleichsflächen auf Moosinninger Gemeindeflur nicht festgesetzt werden können, ist hier eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abzuschließen, um die Herstellung und Sicherung der Flächen zu gewährleisten.

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/bayernatlasklassik>. Letzter Zugriff: November 2025

STRUKTURKARTE: Herausgeber Regierung Oberbayern

Online verfügbar unter:

https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/mam/dokumente/service/raumordnung/strukturkarte_obb_juni_2023.pdf

Letzter Zugriff: November 2025

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN: Herausgeber Gemeinde Neuching.

Gemeinde Neuching

Abgerufen im November 2025

ALTLASTENKATASTER ABUDIS 3.0: Herausgeber Bayerisches Landesamt für Umwelt.

Online verfügbar unter:

https://abudisuig.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 2025

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 2025

IV. Anhang

1. Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Fachliche Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Klaus Burbach Mitarbeit (Geländearbeiten): Leonardo Korinth vom 09.09.2025
2. Prognose und Beurteilung der vom Betrieb ausgehenden Geräuschemissionen nach TA Lärm,
Steger & Partner GmbH, Lärmschutz und Bauphysik, Bericht Nr. 6722/B1/dm vom 30.06.2025