



NEUCHING

BEGRÜNDUNG

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	16
4. Bedarfsentwicklung	17
II. Planinhalte und Planfestsetzungen.....	17
5. Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung	17
5.1 Vorhaben.....	17
5.2 Städtebauliche Planungsziele.....	18
5.3 Flächenbilanz	19
5.4 Abstandsflächen.....	19
5.5 Abwasser- / Trinkwasser- Versorgung / Strom / Telekommunikation.....	20
5.6 Grundzüge der Planfestsetzungen	20
5.6.1 Art der baulichen Nutzung	20
5.6.2 Maß der baulichen Nutzung	21

5.6.3 Überbaubare Grundstückflächen	21
5.6.4 Dächer, bauliche Gestaltung	21
5.6.5 Immissionsschutz	22
6. Auswirkungen des Bebauungsplans	24
6.1 Denkmalschutz	24
6.2 Klimaschutz	25
6.3 Schutzgut Mensch/ Immissionsschutz	25
6.4 Altlasten	26
6.5 Grünordnung, Artenschutz, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	26
III. Literatur	28
IV. Anlagen	29

I. Planungsgegenstand

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Neuching verfolgt mit der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche zur Erweiterung des bestehenden Recyclingbetriebs das Ziel, eine benötigte Fläche für die Lagerung und Aufbereitung von Baustoffen zu schaffen. Da sich die zu erweiternde Fläche im planerischen Außenbereich befindet, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Mit dem Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats vom 04.06.2024 wurde hierfür die Grundlage geschaffen.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Bedarf an zusätzlich benötigter Fläche zur Erweiterung eines bestehenden Betriebs für die Verarbeitung von recyclebaren Baustoffen.

Der Bebauungsplan ist vorhabenbezogen und umfasst neben neuen Lagerflächen für die verschiedenen Baustoffe, die als Haufwerke gelagert werden, den Bau einer Halle für das Recycling von abgebrochenen Baumaterialien.

Angesichts des Überkonsums endlicher Rohstoffe und der großen Mengen an mineralischem Bauschutt gewinnt die Wiederverwertung dieser Bauabfälle zunehmend an Bedeutung.

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.

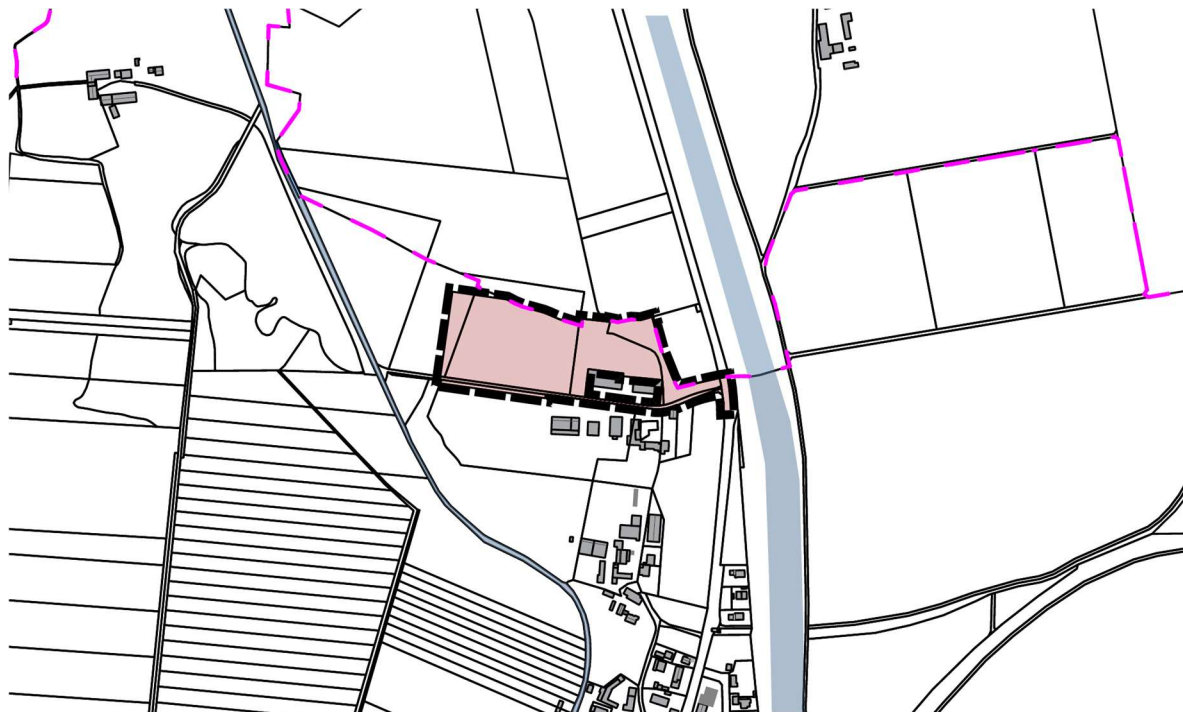


Abb. 1: Genordete Übersichtskarte der Bestandssituation mit markiertem Geltungsbereich ohne Maßstab (nachfolgend o. M.)

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage/ Beschaffenheit

Das Plangebiet liegt nördlich von Niederneuching im nord-östlichen Münchner Umland. Das Planungsareal grenzt im Osten an die Kreisstraße KR ED 5. Parallel dazu verläuft östlich anschließend der Mittlere Isarkanal. Etwa 100 m westlich der Geltungsbereichsgrenze fließt die Dorfen, ein Gewässer II. Ordnung. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über eine Fläche von **ca. 3,26 ha**.

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

Das Planungsgebiet umfasst die Flurstücke **468 T**, 126/4 T, 130/2 T (Stemmerweg), 125/2 T, 127, 127/2, 128, 131 T (Kreisstraße ED5) der Gemeinde Neuching.



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. 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

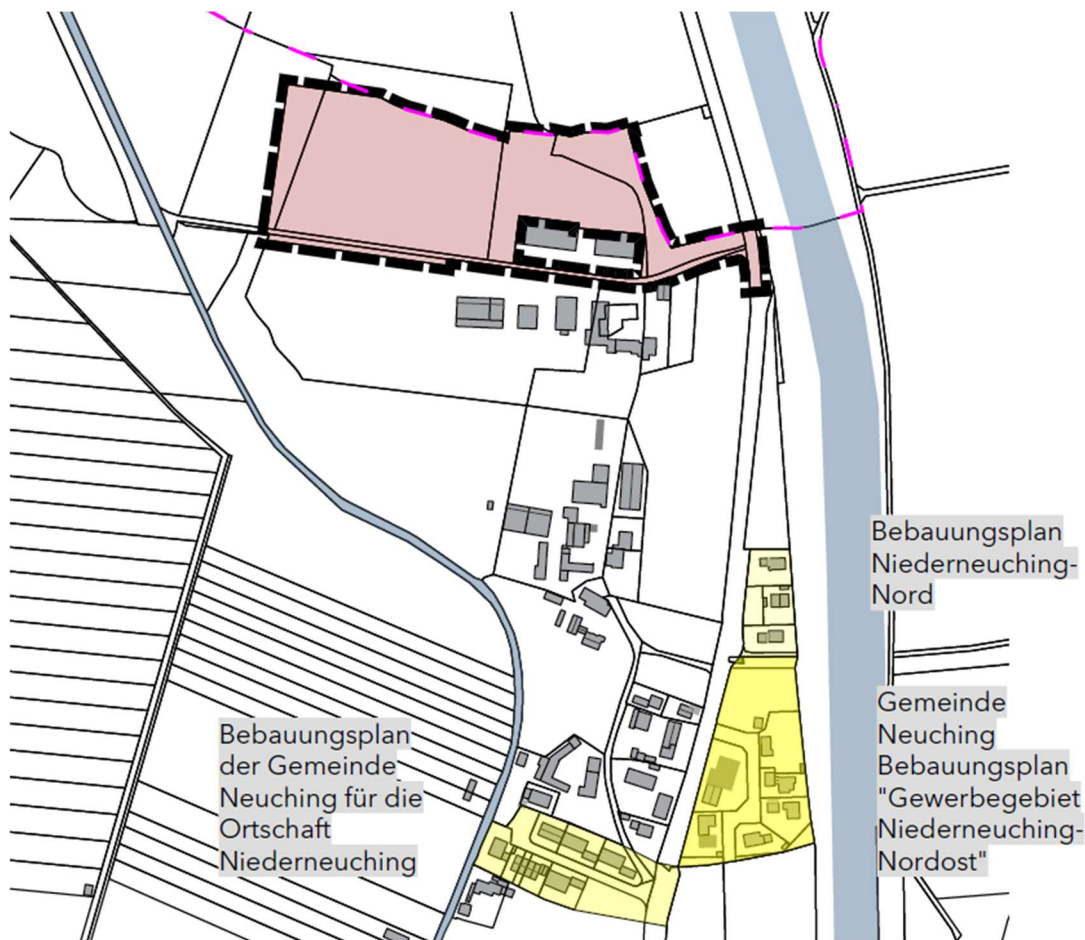


Abb. 3: Geltungsbereich mit Darstellung angrenzender Bebauungspläne o. M. (Quelle: BayernAtlas Plus, Zugriff 2025)

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 der Geltungsbereich des Bebauungsplans an die Gemeindegrenze zur Gemeinde Moosinning.

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

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

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,
hochwürmzeitlich (Niederterrasse)

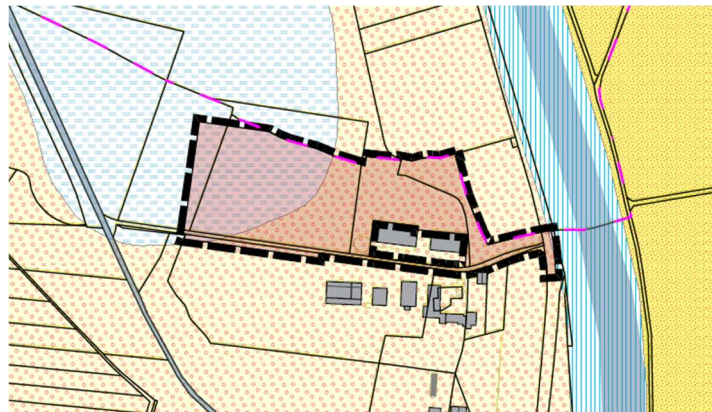


Abb. 4: geologische Karte mit markiertem Geltungsbereich und Ausgleichsfläche o. M. (BayernAtlas; Zugriff Nov. 2025)

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“ gefasst.

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.

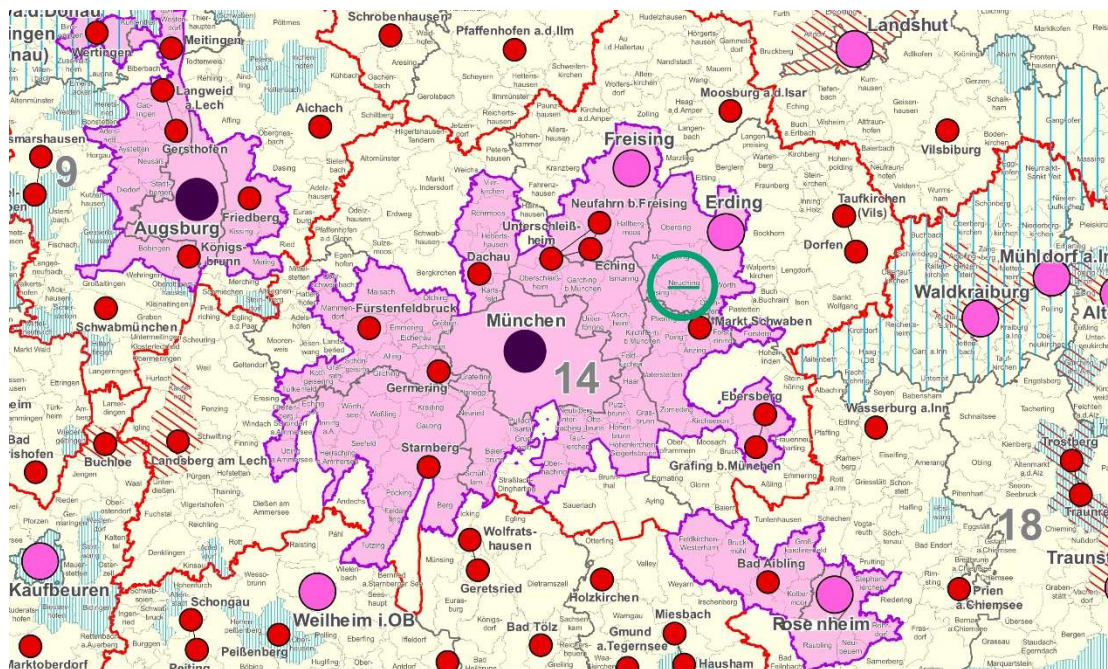


Abb. 5: Strukturkarte LEP Bayern, (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie) (Stand 2022)

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

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.

Das Vorhaben trägt zur Sicherung und Weiterentwicklung wohnortnaher Arbeitsplätze bei und verbessert die wirtschaftliche Grundlage eines bestehenden Unternehmens. Durch die Erweiterung werden moderne Recyclingprozesse ermöglicht, die wiederum der Versorgung mit Sekundärrohstoffen in der Region dienen.

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.

Durch das Recycling von Baustoffen wird der Verbrauch natürlicher Rohstoffe reduziert und Ressourcen gespart. Die neuen Techniken der Recyclingprozesse ermöglichen eine maximale Effizienz und begrenzen die benötigte Fläche auf ein Minimum. Der Einsatz geschlossener Wasserkreisläufe und PV-Anlagen innerhalb des Baugebiets unterstützt die Effizienz und minimiert den Einsatz neuer Ressourcen.

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.

Die Nutzung erneuerbarer Energien (PV auf der Hallenfläche) sowie das Regenwassermanagement zur Staubbindung und Kreislaufnutzung entsprechen den Anforderungen an klimaschutzorientierte Planung. Durch das Konzept des Baustoffrecyclings werden Sekundärstoffe hergestellt und in den Kreislauf der Region integriert.

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.

Das Projekt stärkt die Gewerbestruktur im Verdichtungsraum, ergänzt das bestehende Betriebskonzept und nutzt die vorhandene Erschließung. Es entstehen keine neuen Wohn- oder Verkehrsflächen.

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.

Die geplante Erweiterung der Baustoffrecyclinganlage Hasnbau GmbH folgt den Prinzipien einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Flächennutzung. Durch gezielte Nutzung bestehender Verkehrswege sowie der Erweiterung der bestehenden Betriebsfläche muss kein neues Gebiet entwickelt werden. Auf Grund der bisherigen landwirtschaftlichen Flächennutzung muss keine Gehölzrodung vorgenommen werden. Mit den direkt an den Eingriffsbereich angrenzenden, bisher ebenfalls als Intensivgrünland genutzten Ausgleichsflächen wird durch entsprechende Aufwertungsmaßnahmen die ökologische Wertigkeit in diesen Bereichen deutlich erhöht. Der Flächenverbrauch des zu erweiternden Betriebsteil beschränkt sich auf die Flächen notwendiger technischer Anlagen, die effiziente Recyclingprozesse ermöglichen sowie auf Lager- und Rangierflächen die einen reibungslosen Betriebsablauf garantieren.

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.

Da die Erweiterung der Baustoffrecyclinganlage innerhalb eines bereits bestehenden Gewerbestandorts erfolgt, liegt die neue Fläche zwar im planerischen Außenbereich, nutzt aber dennoch Potenziale, die der Innenentwicklung entsprechen. Die Planung entspricht damit den Zielen einer kompakten Flächennutzung ohne Inanspruchnahme komplett neuer Gebiete.

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 [...].

Die Halle fügt sich in die vorhandene Struktur gewerblich genutzter Gebäude ein. Durch die unmittelbare Nähe zu anderen bebauten Flächen wird eine ungegliederte Zersiedelung vermieden.

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.

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.

Die Erweiterung der Baustoffrecyclinganlage der Hasnbau GmbH stärkt die regionale Kreislaufwirtschaft und unterstützt damit kleine und mittelständische Unternehmen, die auf zuverlässige Recyclingkapazitäten angewiesen sind. Für das Recycling der Baustoffe werden neueste Technologien verwendet, so dass eine umweltverträgliche Aufbereitung erfolgt. Zudem wird der Betrieb durch großzügige Eingrünungen in die umgebende Landschaft eingebunden.

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.

Die geplante Umnutzung betrifft intensiv genutztes Grünland, das sich in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Betrieb befindet. Durch die direkte 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.

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.

Durch die Verwendung moderner technischer Anlagen, geschlossener Aufbereitungs- bzw. geschützter Lagerbereiche stellt das Projekt sicher, dass Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß begrenzt werden. Maßnahmen zur Staubminderung und zur Wiederverwendung bzw. Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser tragen ebenfalls zur Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen bei.

3.2 Regionalplan Region München

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

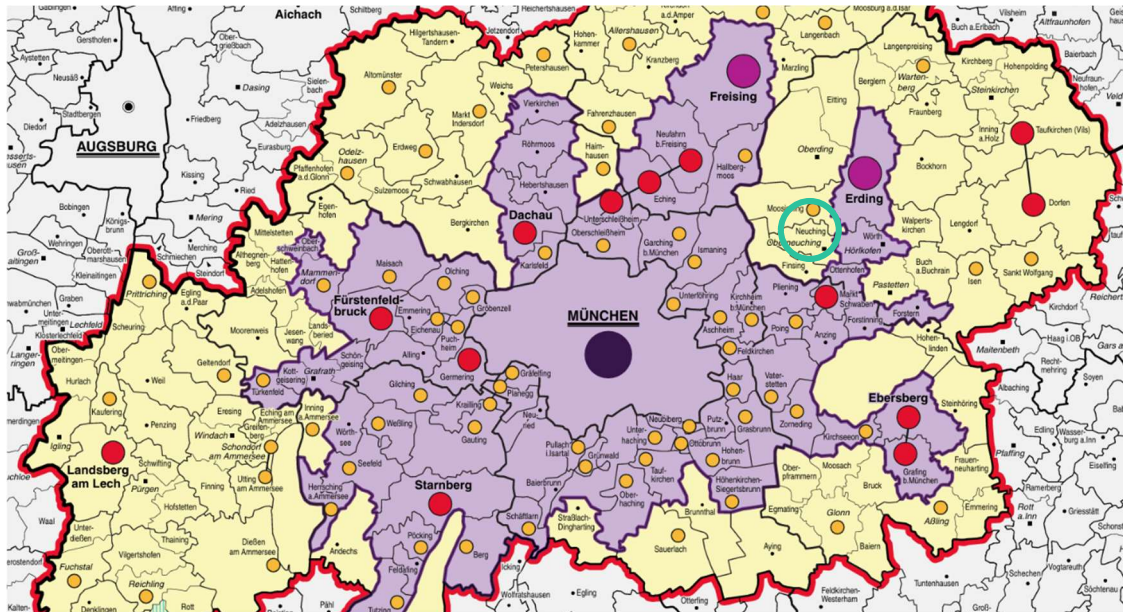


Abb. 6: Karte Raumstruktur Regionalplan Bayern (Stand 2019) (Quelle: Regionaler Planungsverband München)

A I Herausforderungen der regionalen Entwicklungen

3 Wettbewerbsfähigkeit

G 3.1 Wettbewerbsstärkende harte und weiche Standortvorteile sollen ausgebaut werden.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden die Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft, Klima sowie auf Tiere und Pflanzen geprüft und im beiliegenden Umweltbericht umfassend dargestellt. Die Eingriffe sind durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen fachlich abgesichert. Die natürlichen Lebensgrundlagen werden durch technische Maßnahmen (z. B. Staubbindung, PV-Anlage, Wasserwiederverwendung) geschützt und Ressourcen langfristig entlastet.

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

Bereits in der frühen Planungsphase wurden umweltrelevante Aspekte umfassend einbezogen (Umweltbericht, artenschutzrechtliche Prüfung, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung). Die Umsetzung erfolgt unter Beachtung technischer Standards und mit nachgewiesener Umweltvorsorge, etwa durch Regenwasserrückhaltung und emissionsmindernde Betriebsführung.

4 Klimawandel und Lebensgrundlagen

G 4.1 Die Region soll integriert und ressourcensparend weiterentwickelt werden.

Im Plangebiet befinden sich keine überregional bedeutsamen Biotope. Eingriffe in lokale Lebensräume (z. B. Feuchtfelder, wertvolle Böden) werden ausgeglichen bzw. durch Maßnahmen wie extensive Nutzung, Pflanzung heimischer Gehölze und Anlage von Geländemulden aufgewertet.

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 lärmarmen 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.

Die Erweiterung der Baustoffrecyclinganlage der Hasnbau GmbH erfolgt im Anschluss an das bestehende Betriebsgelände und vermeidet somit die Zersiedelung oder Fragmentierung von Landschaftsräumen. Durch die kompakte Nutzung der überplanten Flächen werden Boden, Wasser und Luft geschont. Visuell prägnante Landschaftsstrukturen, wie z.B. der Dorfenlauf mit Ufergehölzen oder die nördlich angrenzende Waldfläche werden nicht in die Planung einbezogen.

Die geplanten Maßnahmen zur Staubbindung umfassen die gezielte Bewässerung des Materials während des Brech- und Siebvorgangs, um Staubemissionen effektiv zu minimieren. Zusätzlich wird die Nutzung eines geschlossenen Wasserkreislaufs eingeführt, bei dem gesammeltes Regenwasser in Tauchbecken aufbereitet, gefiltert und wiederverwendet wird. Diese Maßnahmen minimieren die Emissionen und den Wasserverbrauch des Betriebs und tragen dazu bei, die Umweltbelastung zu reduzieren. Das Projekt berücksichtigt ökologische, ökonomische und soziale Erfordernisse und fügt sich in die bestehenden Gegebenheiten ein.

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.

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 Naturhaushalts 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.

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 gering gehalten. Eine ökologische Aufwertung erfolgt durch die Festsetzung von Eingrünungs- und Ausgleichsflächen direkt an den Eingriff angrenzend. Bestehende ökologisch wertvolle Feuchtgebiete befinden sich eher nördlich der Eingriffsbereiche. Der aufgrund des Vorhabens auszubauende Niedermoorboden soll 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.

Die Anlage verzichtet auf zusätzliche Versiegelung, wo möglich. Die bestehende Geländemulde wird als Rückhalte- und Versickerungsbereich genutzt. Zudem wird in der bereits bestehenden Ausgleichsfläche gem. Hinweis C9 sowie in der Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 127/T jeweils eine weitere naturnahe Geländemulde zur Rückhaltung und Verdunstung bzw. Versickerung angelegt.

B II Siedlung und Freiraum

1 Leitbild

G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

Hier wird auf die Ziffer LEP 3.1.1 (G) und deren Erklärung verwiesen.

4 Siedlungsentwicklung und Freiraum

4.1 Siedlungsstruktur

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

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und ist im Regionalplan teilweise als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. Dennoch rechtfertigt die bestehende gewerbliche Vorprägung und die direkte Anbindung an vorhandene Betriebsflächen die geplante Erweiterung. Die Nutzung bleibt kompakt, und das Vorhaben trägt durch die Förderung der Kreislaufwirtschaft und die ressourcenschonende Aufbereitung von Baustoffen zu übergeordneten Zielen des Umwelt- und Ressourcenschutzes bei.

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.

Die Erweiterung der Baustoffrecyclinganlage der Hasnbau GmbH trägt zur Weiterentwicklung der Wirtschaftsregion München bei, indem sie die regionale Baustoffrecyclingwirtschaft stärkt und die Kreislaufwirtschaft ausbaut. Dies unterstützt die Attraktivität und Leistungsfähigkeit der Region.

G 1.2 In allen Teilräumen soll eine ausgewogene Entwicklung erfolgen.

Das Projekt fördert eine ausgewogene Entwicklung, indem es im ländlichen Raum neue Recyclingkapazitäten schafft und die Versorgung mit nachhaltigen Baumaterialien sichert.

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

Die Errichtung moderner Recyclinganlagen schafft zukunftsfähige Bedingungen für die Bauwirtschaft, insbesondere durch die Bereitstellung hochwertiger Ersatzbaustoffe.

Z 1.6 Bandartige Entwicklungen durch Neuansiedlungen sind zu vermeiden.

Das Vorhaben vermeidet eine bandartige Entwicklung, da es die bestehende Gewerbefläche nutzt und kompakt erweitert wird, ohne neue Streusiedlungen zu schaffen. Durch die gesicherte Erschließung entstehen keine neuen Straßen wodurch das bestehende Potential genutzt wird.

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

Die Planung führt zwar zum Verlust einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche, allerdings ist die betroffene Fläche räumlich eng mit dem bestehenden Betrieb verbunden. Sie grenzt direkt westlich an die vorhandene Anlage an. Die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind weiterhin für Maschinen zugänglich. Vorhandene Gehölze werden nicht beeinträchtigt, d.h. die Funktionsfähigkeit der Forstwirtschaft bleibt unverändert.

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.

2 Regionale Wirtschaftsstruktur

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

*Die Maßnahme stärkt die lokale Wirtschaftsstruktur, schafft wohnortnahe Arbeitsplätze und sichert langfristig einen dezentralen **Betriebsstandort**.*

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

Die maßstäbliche Erweiterung des Betriebs berücksichtigt die ländliche Umgebung und entspricht einer ausgewogenen Entwicklung, ohne das lokale Gleichgewicht zu beeinträchtigen.

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.

Durch den Betrieb einer wohnortnahen Recyclinganlage, die als Zulieferer für Bau- und Handwerksbetriebe dient, wird die dezentrale Handwerksstruktur gestärkt.

5 Sicherung und Gewinnung von Bodenschätzen

5.1 Sicherung

G 5.1.3 Auf einen verstärkten Einsatz von umweltunschädlichen 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.

Die HasnBau GmbH ist ein Betrieb zur Wiederaufbereitung von Baustoffen, der erweitert werden soll. Geplant ist, komplett neue Technologien zur verbesserten Sortierung und Aufbereitung von Baustoffen einzusetzen, so dass zum einen die recycelte Menge gesteigert werden kann und zum anderen mehr verschiedene Stoffe aufbereitet werden können. Die recycelten Stoffe können dann regional wiederverwendet und damit gleichzeitig die Verwendung neu hergestellter Baustoffe gemindert werden. Dem Ziel der Regionalplanung wird somit Rechnung getragen.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Neuching verfügt über einen aktuell gültigen Flächennutzungsplan, der in der Fassung vom 08.04.2025 rechtswirksam ist. In diesem wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Umliegende Gebiete sind neben Landwirtschaftsflächen auch Gewerbe- und Mischgebiete. Allerdings befindet sich im Radius von 200 m, mit dem Mittelpunkt im Bereich der neuen Halle keine direkte Fremdbebauung. Da die überplante Fläche künftig als Sondergebiet ausgewiesen wird, ist auch der Flächennutzungsplan anzupassen. Es wird daher die 1. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 durchgeführt.

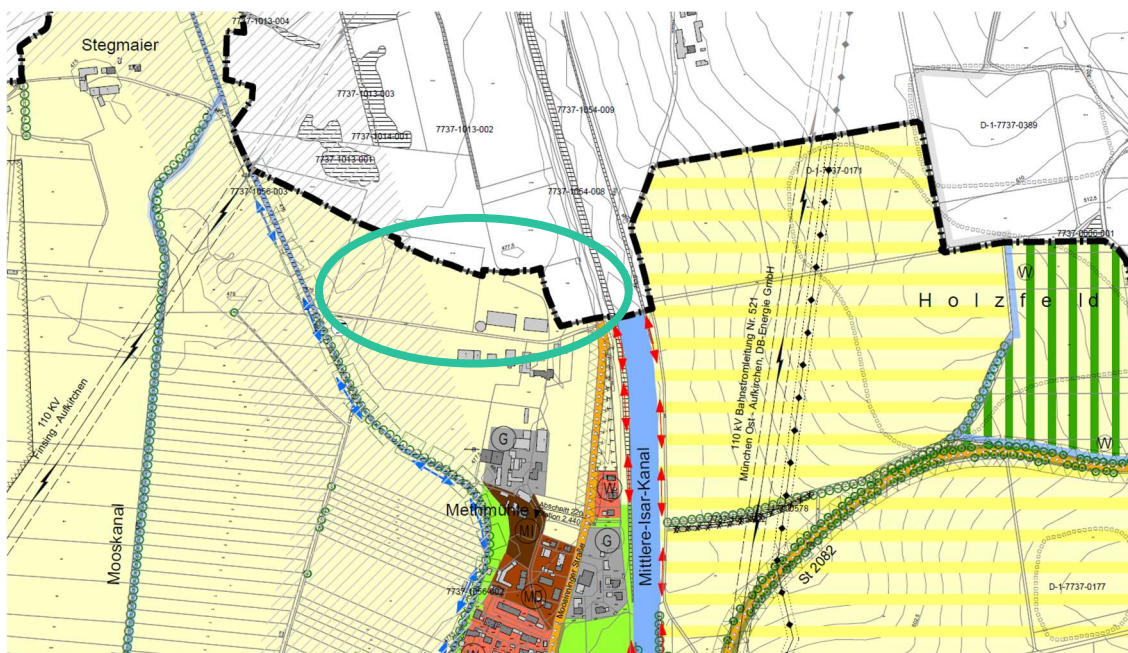


Abb. 7: Lage des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan (grün) o. M. (Quelle: Gemeinde Neuching).

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. Die Hasnbau GmbH trägt dieser Entwicklung Rechnung, indem sie ihre Recyclingkapazitäten ausbaut und die lokale Bauwirtschaft mit hochwertig aufbereiteten Baustoffen versorgt sowie anfallenden Bauschutt verarbeitet und aufwertet. Angesichts der wachsenden gesetzlichen Anforderungen zur Ressourcenschonung und der steigenden Nachfrage nach recycelten Materialien ist die Erweiterung des Betriebs ein notwendiger Schritt, um den Bedarf in der Region zu decken und eine nachhaltige Kreislaufwirtschaft zu fördern.

II. Planinhalte und Planfestsetzungen

5. Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Vorhaben

Da die Erstellung des Bebauungsplanes vorhabenbezogen ist, wurde vorhergehend eine Planung erstellt.

Bestandsituation:

Die Firma Hasnbau GmbH betreibt am Standort Stemmerweg 1 in Niederneuching seit April 2018 eine Anlage zur Lagerung und Aufbereitung von Bau- und Abbruchabfällen. Die Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb der Anlage wurde am 17.05.2017 vom Landratsamt Erding erteilt (Az.: 42-2/1712/1722 13/16 D). Eine Erweiterung der Lagerkapazitäten wurde am 27.11.2019 genehmigt (Az.: B-2019-1806 D).

Am Standort erfolgt die Annahme und Aufbereitung von mineralischen Bauabfällen zu hochwertigen Recyclingbaustoffen, die gemäß der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) als mineralische Ersatzbaustoffe mit dem Quba-Qualitätssiegel zertifiziert sind. Die Güteüberwachung erfolgt durch ein unabhängiges Labor, das regelmäßig Materialproben auf Umweltverträglichkeit und Qualität überprüft. Der Produktionsprozess umfasst die Herstellung von drei zertifizierten Ersatzbaustoffen: RC Beton 0-63, RC Mix 0-22 und RC Mix 22-56, die als Halden auf der Freifläche zwischengelagert werden.

Geplante Neuerung:

Im Rahmen der Erweiterung des Betriebsgeländes ist die Errichtung einer neuen Halle sowie die Schaffung zusätzlicher Lager- und Arbeitsflächen für das Baustoffrecycling geplant. Die neue Halle dient als zentraler Bereich für die Zwischenlagerung und Aufbereitung der angelieferten Bau- und Abbruchmaterialien. In der Halle sollen auch zusätzliche technische Anlagen wie Tauchbecken, Trocknungsanlagen und Windsichter installiert werden, die für die weitere Trennung von Fremdstoffen wie Holz, Kunststoffen und Dämmstoffen sorgen. Die Halle ermöglicht zudem die witterungsgeschützte Lagerung empfindlicher und potenziell belasteter Materialien, die nach externer Prüfung entweder weiterverarbeitet oder fachgerecht entsorgt werden. Zur Optimierung des Materialkreislaufs und zur Ressourcenschonung wird aufgefangenes Regenwasser für die Tauchbecken eingesetzt und nach Klärung im Kreislauf wiederverwendet. Diese Nutzungen bestimmen die Dimensionen der Halle, wodurch die Länge auf **154 m** und die Breite auf 50 m festgesetzt ist.

Zusätzlich wird eine Freifläche auf der Nordseite der Halle als Lagerplatz für gering belastetes und bereits aufbereitetes Material genutzt. Diese Freifläche bietet Platz für die Anlieferung, Verladung

und Zwischenlagerung der zu recycelnden Stoffe und sorgt für eine effiziente Organisation des Materialflusses. Die Architektur der Halle in diesem Bereich ist dadurch geprägt, dass ein LKW zum Abkippen der Ladung eine gewisse Höhe benötigt. Daher ist die Wandhöhe auf 12 m festgesetzt. Die Dachform „Satteldach“ entspricht den Dachformen der Umgebung, wodurch sich die Halle besser in die bestehende Bebauung einfügt.

Für die Recyclingprozesse stehen mehrere spezialisierte Maschinen zur Verfügung, darunter ein Backenbrecher, mobile Siebanlagen mit verschiedenen Siebgrößen, ein Trommelsieb sowie Schaufellader und Bagger. Die Verarbeitung der Materialien erfolgt werktags zwischen 7:00 und 17:00 Uhr, wobei die Brech- und Siebarbeiten an etwa 2-4 Tagen pro Monat auf der bestehenden, bereits genehmigten Fläche östlich der neuen Halle durchgeführt werden.

Die Verkehrsführung und der Lieferverkehr werden über die Zufahrt nördlich des Stemmerwegs organisiert. Pro Tag sind maximal 20 LKW mit über 7,5 Tonnen und 10 kleinere LKW oder Kleintransporter zur Anlieferung und Abholung der Materialien vorgesehen. Alle Anforderungen im Bereich Lärm-, Staub- und Abgaskontrolle werden im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen und in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachbehörden eingehalten. Die Aufgaben des Betriebsbeauftragten für Immissionsschutz gemäß § 53 BImSchG übernimmt Herr Martin Schwarzenbeck, Geschäftsführer der Hasnbau GmbH. Der Schutz vor Lärm und Staubentwicklung wird durch gezielte Betriebsabläufe gewährleistet: Brech- und Siebarbeiten finden ausschließlich auf befestigten Flächen oder in der geplanten Halle statt, die auch als Lager für witterungsempfindliche und potenziell schadstoffbelastete Materialien dient. Um Staubemissionen zu minimieren, wird das Material während der Verarbeitung bewässert.

Durch die geplanten Erweiterungen wird das Baustoffrecycling am Standort effizienter gestaltet und die Kapazitäten zur umweltschonenden Wiederverwertung von Baumaterialien deutlich erweitert.

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
- Eine gute Einbindung der geplanten Gebäude in die Umgebung

5.3 Flächenbilanz



Abb. 8: Umgriff des Geltungsbereiches aufgeteilt in Flächen (eigene Darstellung; o. M.)

5.4 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Bay. BO in der aktuell gültigen Fassung.

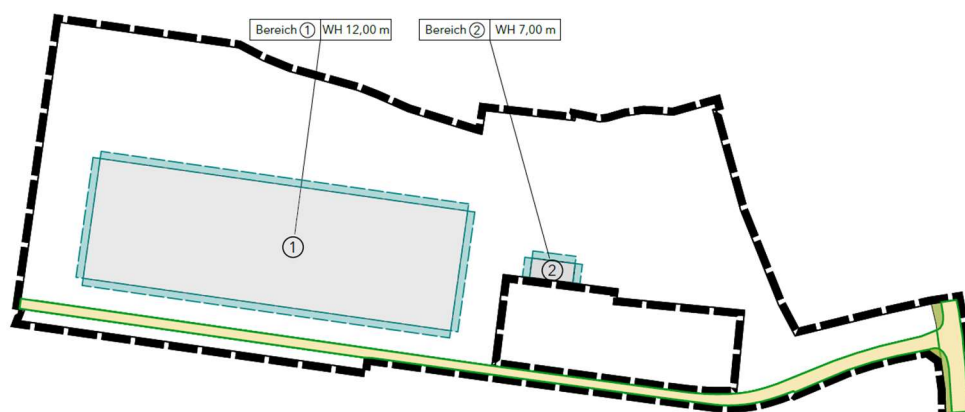


Abb. 9: Umgriff des Geltungsbereiches mit Darstellung der Abstandsflächen (eigene Darstellung; o. M.)

Die Abstandsflächen der Bereiche ergeben sich aus den jeweiligen maximalen Wandhöhen:

1) $12,00 \text{ m} \times 0,2 = 2,4 = \text{Minimale Abstandsfläche von } 3,00 \text{ m}$

2) $7,00 \text{ m} \times 0,2 = 1,4 = \text{Minimale Abstandsfläche von } 3,00 \text{ m}$

Die jeweiligen Firsthöhen überschreiten durch die gegebene Geometrie nicht die 15 m Höhe, wodurch auch in diesem Bereich keine größere Abstandsfläche liegt.

5.5 Abwasser- / Trinkwasser- Versorgung / Strom / Telekommunikation

Abwasser:

Ein Anschluss an das öffentliche Kanalsystem ist vorerst nicht geplant, da das zu erweiternde Gebiet autark Regen- und Nutzwasser im Kreislaufsystem verarbeitet. **Kontaminiertes Löschwasser nach einem Brand darf nicht in die Misch- oder Schmutzwasserkanalisation des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos eingeleitet werden.**

Trinkwasser:

Trinkwasser wird in dem neuen Gebiet nicht benötigt da ausschließlich Nutzwasser zum Betrieb der Halle benötigt wird. Dieses wird durch die Sammlung des Regenwassers von den Dachflächen in entsprechenden geschlossenen Becken an der Halle bereitgestellt. Überschüssiges Wasser wird, ebenso wie das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf den Lagerflächen, durch einen Überlauf auf dem Grundstück versickert. Dazu werden in den direkt angrenzenden Ausgleichsflächen entsprechend naturnahe Mulden mit mindestens 20 cm Oberbodenüberdeckung und einer Ansaat mit artenreichem Grünland gestaltet. Verschmutztes Nutzwasser wird vor Ort gereinigt, aufbereitet und wieder für das Baustoffrecycling verwendet.

Strom:

Das neue Gebiet wird an das bestehende Stromnetz angeschlossen. Die Stromversorgung wird jedoch weitestgehend autark durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen erfolgen.

Telekommunikation:

Ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist vorerst nicht vorgesehen, da die Leitungen des bestehenden Bürogebäudes für die geplante Nutzung ausreichen.

5.6 Grundzüge der Planfestsetzungen

5.6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird gemäß § 12 Abs.3 S.1 BauGB als Sondergebiet für eine Baustoffrecyclinganlage festgesetzt.

Zulässig sind in dem Gebiet die erforderlichen Anlagen für die Baustoffrecyclinganlage.

Hierzu gehören:

- Errichtung einer neuen Halle
- Lager- und Arbeitsflächen
- Flächen für die Zwischenlagerung und Aufbereitung der angelieferten Bau - und Abbruchmaterialien in der Halle
- die Installierung von zusätzlichen technischen Anlagen
- die Tauchbecken, Trocknungsanlagen und Windrichter in der Halle
- die Lagerplätze
- die Anlagen für die Recyclingprozesse wie Backenbrecher, mobile Siebanlagen, Trommelsieb sowie Schaufellader und Bagger

- die LKW-Waage für das Wiegen von angelieferten und abgeholten Baustoffen
- die Errichtung eines neuen Bürogebäudes zur Organisation und Anmeldung des Wiegeprozesses, zur allgemeinen Verwaltungsarbeit und zur Beprobung von Baustoffen in speziellen Laborräumen
- die Nutzung erneuerbarer Energien mit Speicherung

Die Art der geplanten zulässigen baulichen Nutzung im Bebauungsplanentwurf „Baustoffrecycling“ entspricht einem Sondergebiet mit konkreter Zweckbestimmung. Es ist die Nutzung für einen Betrieb für Baustoffrecyclinganlage zulässig, wodurch fachfremde Nutzungen ausgeschlossen sind und die städtebauliche Zwecksetzung hervorgehoben wird, das Sondergebiet aufgrund des gegebenen Erweiterungsbedarfs des ansässigen Betriebs dort umzusetzen und zu betreiben.

5.6.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ auf Grundlage der Flächenbilanz

32.615 m ²	Umgriff beplanter Bereich
– 1.983 m ²	Abzüglich Straße
– 714 m ²	Grünfläche Randgrün südlich des Stemmerwegs
– 112 m ²	Grünfläche Straßenbegleitgrün
= 29.806 m ²	GRZ relevanter Bereich

22.974 m ²	versiegelte Fläche
+ 29.806 m ²	GRZ relevanter Bereich
= 0,77 m ²	GRZ

Für den Geltungsbereich wird eine GRZ von 0,77 entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO aus der Tabelle „sonstige Sondergebiete“ festgesetzt.

Für die neue Halle ist das Vollgeschoss auf ein Geschoss festgesetzt. Die Nutzung der neuen Halle (1) erfordert eine Höhe von 12 m um sicherzustellen, dass ein LKW Ladung abkippen kann. Das Gebäude der Bürofläche ist auf zwei Vollgeschosse festgesetzt, da hier für die Nutzung eine geringere Geschosshöhe benötigt wird. Die Wandhöhe von 7 m nimmt die Höhe der direkt anschließenden, bestehenden Halle auf.

5.6.3 Überbaubare Grundstückflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird anhand der Baugrenzen in Verbindung mit den Flächen für die Vordächer definiert. Die Überschreitung der als Höchstmaß zulässigen Grundflächen ist nicht zulässig.

5.6.4 Dächer, bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung dienen der Einbindung der Baukörper in die umgebende Bebauung sowie dem Erhalt des charakteristischen Landschafts- und Ortsbildes. Unterschiedliche Dachneigungen und -formen in den Bereichen des Plangebiets tragen der geplanten Nutzung und den jeweiligen baulichen Anforderungen Rechnung. Die Einschränkungen bei reflektierenden Materialien und Dachaufbauten stellen sicher, dass keine visuellen oder blendenden Beeinträchtigungen für die Umgebung entstehen.

Die explizite Zulässigkeit von Solaranlagen unterstützt ökologische Ziele, indem sie die Nutzung erneuerbarer Energien fördert. Die gestalterischen Vorgaben sorgen dafür, dass diese Anlagen optisch integriert sind und das Gesamtbild nicht beeinträchtigen.

5.6.5 Immissionsschutz

Für das bestehende Betriebsgelände wurde 2017 vom Sachgebiet 42-2 Wasser- und Abfallrecht, Immissionsschutz des Landratsamts Erding eine Genehmigung nach § 4 Abs. 1 BImSchG erteilt. In dieser Genehmigung wurden zwei maßgebliche Immissionsorte festgelegt, die auch durch die Erweiterung relevant bleiben:

- auf Flur-Nr. 124/5 der Gemarkung Niederneuching.
- auf Flur-Nr. 135/1 der Gemarkung Niederneuching

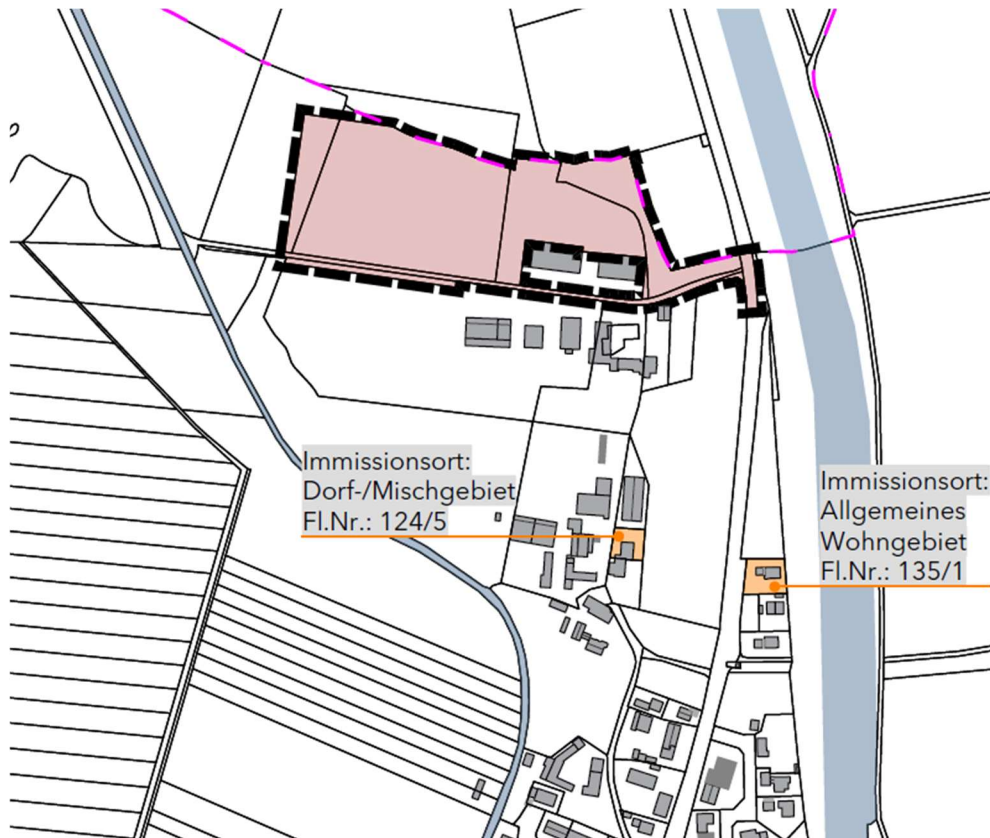


Abb. 10: Geltungsbereich mit Darstellung angrenzender Immissionsorte o. M. (Quelle: BImSchG Genehmigung)

Betriebszeiten

Des Weiteren wurden die Betriebszeiten der Bauschutttaufbereitungsanlage und der damit verbundenen Be- und Entladearbeiten sind auf die Tageszeit von 6:00 bis 19:00 Uhr beschränkt. Diese Vorgabe wurde in den Festsetzungen übernommen, da keine Änderungen in diesem Bereich vorgesehen sind.

Lärmschutz

Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Lärmbelastung:

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Baustoffrecyclinganlage" auf Fl.-Nr. 127 und Fl.-Nr. 127/1 der Gemarkung Niederneuching wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6722/B1/dm vom 30.06.2025 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Es wurde geprüft, welche Beurteilungs- und Maximalpegel sich ausgehend von der geplanten Nutzung im Planungsgebiet an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten ergeben.

Die Berechnungen zeigen, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten für den geplanten regulären Betrieb die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Das Bauvorhaben ist somit auch ohne Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung aus anderen Anlagen nach TA Lärm genehmigungsfähig.

Auch die zulässigen Spitzenpegelkriterien nach TA Lärm werden an den Immissionsorten sicher eingehalten.

Zur Übernahme in den Genehmigungsbescheid wurden Auflagenvorschläge formuliert, bei deren Einhaltung die schalltechnische Verträglichkeit gewährleistet ist.

Luftreinhaltung

Die Forderung nach einem Luftreinhaltegutachten wurde sorgfältig geprüft. Nach Rücksprache mit der zuständigen Immissionsschutzbehörde wurde deutlich, dass ein solches Gutachten bei Anlagen mit einer Jahresdurchsatzmenge unter 40.000 Tonnen nicht zwingend erforderlich ist. Der geplante Betrieb bleibt mit einem Gesamtdurchsatz von 25.000 Tonnen pro Jahr (12.500 t Betonbruch, 12.500 t Mauerwerksabbruch) deutlich unter dieser Schwelle.

Die geplante Anlage ist technisch modern und effizient aufgebaut und stellt eine Weiterentwicklung des bereits genehmigten Betriebskonzepts dar. Es sind keine Abluftanlagen vorhanden, sodass keine Staubbelastung der Umgebung durch Abluftemissionen entsteht. Potenziell staubemittierende Prozesse finden in abgeschirmten Bereichen unter Einsatz staubbindender Techniken wie Berieselung statt.

Zudem finden Brech- und Siebarbeiten lediglich an 2-4 Tagen pro Monat statt, wodurch die tatsächliche Emissionsbelastung zeitlich stark begrenzt ist.

Im Rahmen der bestehenden BImSchG-Genehmigung werden bereits Maßnahmen umgesetzt, die entsprechend erweitert oder verbessert werden:

- Die Brechanlage wird durchgehend mit einer staubbindenden Berieselung betrieben.
- Die häufig befahrenen Flächen und Fahrwege sind momentan und in Zukunft befestigt.
- Eine Verschmutzung öffentlicher Straßen wird durch die befestigten Flächen momentan und in Zukunft verhindert.
- Leichtstoffe werden momentan und in Zukunft ausschließlich in geschlossenen Behältern gelagert und transportiert
- Emissionen aus dem Dieselaggregat werden durch die Umstellung auf Photovoltaikbetrieb und die teilweise Elektrifizierung der Maschinen deutlich reduziert.

Insgesamt liegen durch die Kombination aus verhältnismäßig geringer Betriebsintensität, moderner Technik und vorhandenen Staubbindermaßnahmen keine Anhaltspunkte für relevante Luftschadstoffemissionen vor. Vor diesem Hintergrund kann aus fachlicher Sicht auf die Erstellung eines zusätzlichen Luftreinhaltegutachtens verzichtet werden.

Verkehrstechnische Untersuchung

Eine verkehrstechnische Untersuchung wird zum aktuellen Zeitpunkt nicht als erforderlich erachtet, da das Staatliche Bauamt Freising im Rahmen der Beteiligung keine Einwände gegen die Planung erhoben hat. Zwar wäre bei dieser Straßenart grundsätzlich eine Linksabbiegespur erforderlich, jedoch ist aufgrund des geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch die geplante Erweiterung auf eine solche Maßnahme zu verzichten. Diese Einschätzung wird durch das Gutachten von Steger & Partner gestützt, das auch im Hinblick auf den Lärmschutz keine relevanten Mehrbelastungen durch zusätzlichen Verkehr prognostiziert.

Anwendbarkeit des KAS-61 Leitfadens:

Die Anwendung des KAS-61-Leitfadens zur Beurteilung des Störfallrisikos wurde geprüft. Grundlage dafür ist die Lagerung und Behandlung gefährlicher Abfälle gemäß Anhang I der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung).

Im Rahmen des Vorhabens sollen folgende nicht gefährliche Abfälle gemäß AVV behandelt werden:

- 17 01 01 Beton
- 17 01 02 Ziegel
- 17 01 07 Gemische aus Beton, Ziegeln, Fliesen und Keramik
- 17 05 04 Boden und Steine
- 17 05 06 Baggergut (mineralisch und organisch) – z.B. Torf
- 17 02 01 Holz
- 17 06 04 Dämmmaterial

Folgende gefährliche Abfälle können in geringer Menge behandelt oder zwischengelagert werden:

- 17 01 06* Gemische oder getrennte Fraktionen von Beton, Ziegeln, Fliesen und Keramik, die gefährlichen Stoffe enthalten
- 17 05 03* Boden und Steine, die gefährlichen Stoffe enthalten
- 17 06 01* Dämmmaterial, das Asbest enthält
- 17 06 03* Sonstiges Dämmmaterial, das aus gefährlichen Stoffen besteht oder solche enthält

Mengenmäßige Einordnung:

Die maximale Lagermenge an gefährlichen Stoffen beträgt insgesamt 100 Tonnen. Diese werden witterungsgeschützt in geschlossenen Containern unter Dach gelagert.

Laut KAS-61 ist die Anwendung des Leitfadens erst erforderlich, wenn die Schwellenwerte für bestimmte gefährliche Stoffe nach Anhang I der 12. BImSchV überschritten werden. Dies ist hier nicht der Fall.

Fazit:

Aufgrund der geringen Mengen gefährlicher Abfälle sowie der geschlossenen Lagerung unter Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben ergibt sich keine Einstufung als Betriebsbereich im Sinne der Störfallverordnung.

Das Vorhaben fällt somit nicht unter den Anwendungsbereich des KAS-61-Leitfadens.

Energieeffizienz

Der Energiebedarf der Anlage wird vorrangig durch eine Photovoltaikanlage gedeckt, die auf dem Gelände installiert ist. Besonders energieintensive Maschinen und Anlagen werden bevorzugt an Tagen betrieben, an denen eine ausreichende Energieproduktion durch Photovoltaik sichergestellt ist. Diese Betriebsweise reduziert die Abhängigkeit von externen Energiequellen und unterstützt eine nachhaltige und umweltfreundliche Energieversorgung.

6. Auswirkungen des Bebauungsplans

6.1 Denkmalschutz

Es befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb des Plangebiets (Quelle BayernAtlas abgerufen November 2025). Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere

Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

6.2 Klimaschutz

Längst ist ausreichend deutlich geworden, dass der Ausstoß von Treibhausgasen stark verringert werden muss, um dem Klimawandel wirkungsvoll Einhalt gebieten zu können. Dies wurde auch gesetzlich u. a. für die Aufstellung von Bauleitplänen verankert: „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [...]“ (§1a Abs. 5 BauGB).

Die Gemeinde liegt auf 479 m über Normalnull mit eher kaltem Winter, während im Sommer die angenehm milde Hitze oft von Gewittern begleitet wird. Die Hauptwindrichtungen sind West / Nordwest mit geringeren Windstärken.

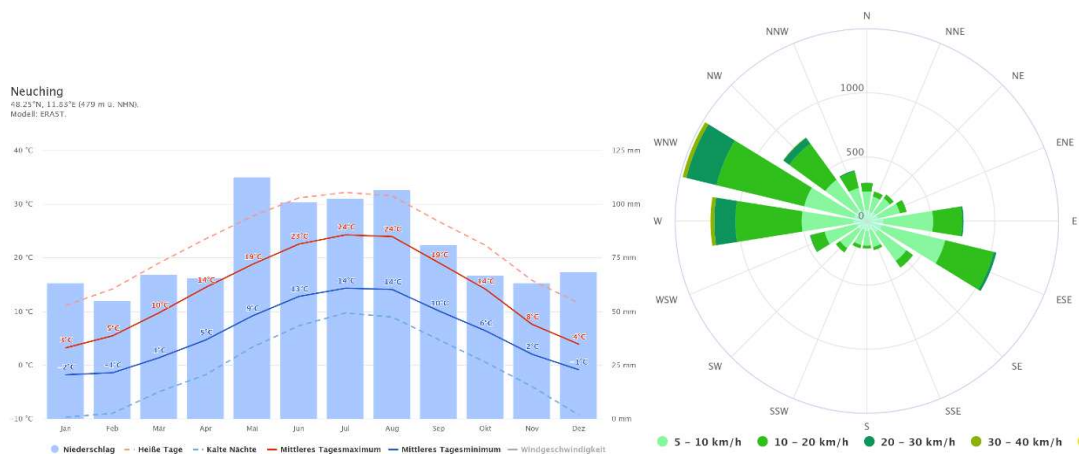


Abb.11: Niederschlags- und Winddiagramm der Gemeinde Neuching (Darstellung von Meteoblue.com²)

Durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung mit einem Pflanzgebot für Bäume und Sträucher sowie die direkt an die Eingriffsfläche angrenzend zur Verfügung gestellten Ausgleichsflächen ergeben sich positive Auswirkungen auf die lufthygienischen und kleinklimatischen Verhältnisse für die angrenzenden Gebiete.

Das kontinentale Klima wird durch die geografische Beschaffenheit der Umgebung, den Föhn- und Staeinfluss der Alpen und der Donau, beeinflusst.

Durch die Verwendung von Photovoltaikerelementen auf dem Hallendach wird der gesamte Strombedarf des Betriebs, je nach tagesabhängigen Ertragsbedingungen, gedeckt.

6.3 Schutzgut Mensch/ Immissionsschutz

Relevante Emissionen werden unter den Punkten 5.1, 6.5 a) und e) beschrieben.

Wie im Planungsziel zu einer „nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung“ (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB) festgesetzt, ist eine „natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln“. Hierzu gehören auch die unter §9 Abs. 1 Nr. 23 Punkte a und b BauGB über den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und die Festsetzung zur Verwendung erneuerbarer Energien zur Reduzierung von Luftverschmutzungen.

² www.meteoblue.com/de/wetter/historyclimate/climatemodelled/neuching_deutschland_3208355

6.4 Altlasten

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu berücksichtigen.

6.5 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 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 aus heimischen Gehölzen 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.

6.5.2 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 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. Weitere Ausführungen dazu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

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 **14.960 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-Flächen, 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 **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 innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplans eine **insgesamt 2.940 qm** umfassende Teilfläche von Fl.Nr. 127 und Fl.Nr. 468 Gmkg. Niederneuching festgesetzt, die direkt nördlich an den Hallenneubau angrenzt.

Zudem wird eine **5.465 qm** umfassende Teilfläche von der ebenfalls direkt an das Betriebsgelände angrenzenden (im Osten) Fl.Nr. 1008/T Gmkg. Moosinning als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt und in Abstimmung mit der UNB ökologisch aufgewertet. **Aufgrund der benachbarten Straße werden hier jedoch nur 5.139 qm als Ausgleich anerkannt.**

Schließlich wird eine **5.570 qm** umfassende Teilfläche von Fl.Nr. 784 Gmk. Moosinning als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt und ebenfalls in Abstimmung mit der UNB ökologisch aufgewertet.

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 2025

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. Anlagen

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