



Inhaltsverzeichnis

1	Inhalt und Ziele der Bauleitplanung	3
2	Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	4
2.2	Regionalplan Nr. 14 München (RP)	5
2.3	Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuching (FNP)	6
3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	7
3.1	Räumliche Einordnung	7
3.2	Naturraum, Relief, Boden	7
3.3	Klima, Luft	8
3.4	Wasser	8
3.5	Naturhaushalt - Arten und Lebensräume	8
3.5.1	Lebensräume	8
3.5.2	Vorkommen besonders geschützter Arten	10
3.6	Landschaftsbild und Erholung	11
3.7	Mensch, Kultur- und Sachgüter	11
3.7.1	Denkmäler	11
3.7.2	Landwirtschaft	11
3.7.3	Altlasten	11
3.7.4	Lärm	12
4	Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt	12
4.1	Relief / Boden	12
4.2	Klima / Luft	12
4.3	Wasser	13
4.4	Naturhaushalt – Arten und Lebensräume	14
4.4.1	Lebensräume	14
4.4.2	Vorkommen besonders geschützter Arten	14
4.5	Landschaftsbild und Erholung	15
4.6	Mensch, Kultur und Sachgüter	16
4.6.1	Denkmäler	16
4.6.2	Landwirtschaft	16
4.6.3	Schallschutz	16
4.7	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	17
5	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen	17
6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsbedarf und Maßnahmen)	18
7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten	20
8	Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)	21
9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10a BauGB	21
	Quellenverzeichnis	23

1. Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Die Gemeinde Neuching hat am 04.06.2024 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Baustoffrecyclinganlage“ gefasst. Grund dafür ist, dass ein bereits am Standort vorhandener Betrieb seine Recyclingkapazitäten erweitern und ausbauen möchte. So ist der Neubau einer großen Halle in einem Umfang von 154x50 m (GR 7.700 qm) geplant, die v.a. zur Annahme und witterungsgeschützten Lagerung von möglicherweise belastetem Baumaterial und dessen Aufbereitung genutzt werden soll. In der Halle sollen auch technische Anlagen wie Tauchbecken, Trocknungsanlagen oder Windsichter installiert werden, die für die Abtrennung von Fremdstoffen vom späteren Recyclingmaterial erforderlich sind. Rund um die Halle werden befestigte Flächen angelegt, die zur Lagerung von angelieferten unbelasteten Baustoffen sowie des Recyclingmaterials dienen sollen. Zudem wurde eine Feuerwehrumfahrung eingeplant. Die geplante Betriebserweiterung stärkt die regionale Kreislaufwirtschaft und unterstützt damit kleinere und mittelständische Unternehmen in der Region, die auf zuverlässige Recyclingkapazitäten angewiesen sind.

Der derzeitige Betrieb wurde inklusive Nutzungsregelung für eine Brecher- und Siebanlage am 17.05.2017 genehmigt (Az.: 42-2/1712/1722 13/16 D). Eine Erweiterung der Lagerkapazitäten wurde am 27.11.2019 genehmigt (Az.: B-2019-1806 D). Die Fläche liegt jedoch grundsätzlich noch im planerischen Außenbereich. Der Produktionsprozess umfasst derzeit 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.

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.

Vorgesehen ist, sowohl die bestehenden Lagerflächen als auch die Erweiterungsfläche als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Baustoffrecyclinganlage“ mit einer Gesamtfläche von ca. 2,3 ha auszuweisen. Die beiden bestehenden Hallen mit Umgriff (insgesamt 3.740 qm) werden nicht in die Planung einbezogen. Der Stemmerweg sowie die Einmündung von der Kreisstraße KR ED 5 inkl. Straßenbegleitgrün mit zusammen ca. 0,2 ha werden zum Nachweis der Erschließung ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen. Der Bau neuer Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich. Für die Ausweisung neuer privater Grünflächen, die sowohl als Ortsrandeingrünung als auch als Ausgleichsfläche dienen, sind innerhalb des Umgriffs 0,53 ha geplant. Schließlich werden noch ca. 0,23 ha vorhandene Grünflächen/Ausgleichsflächen in den Bebauungsplan integriert. Der gesamte Geltungsbereich umfasst 3,26 ha.

Da für die überplante Fläche das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB bisher nicht erfüllt ist, erfolgt die 1. Änderung des FNP im Parallelverfahren, in der die Darstellung für das überplante Areal weitgehend aus der Bebauungsplanzeichnung übernommen wird. Der Umweltbericht gilt demnach analog für beide Bauleitplanungen.

Mit der hier vorliegenden Bauleitplanung sollen die rechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung der überplanten Fläche als Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung geschaffen und eine geordnete städtebauliche und klimagerechte Entwicklung im Gebiet gesichert werden.

2. Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) sind für die vorliegenden Bauleitpläne (Bebauungsplan und 1. Änderung FNP) die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2(4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2(4) und § 2a BauGB.

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist anzuwenden. Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003 – auf Flächenbasis).

Für die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Informationen folgender Quellen genutzt:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan Nr. 14 „München“ (RP)
- BayernAtlas Plus (Schutzgebiete, Amtliche Biotopkartierung, Bodenart, Denkmäler, etc.)
- FIS Natur online (FIN-Web - Potenzielle Natürliche Vegetation, Naturräume, ABSP-Flächen, Moorbodenkarte etc.)
- Bestandsaufnahme im Juli 2024 durch das Büro Bauer Landschaftsarchitekten
- Gutachten (saP, Schallgutachten).

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das LEP Bayern ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns. Das LEP ist zuletzt am 01.09.2013 in Kraft getreten, wurde 2018, 2019 und 2020 weiterentwickelt und angepasst. Die aktuelle Teilfortschreibung ist vom 01.06.2023.

Es stellt das wesentliche Instrument zur Verwirklichung des Leitziels bayerischer Landesentwicklungspolitik dar: Die Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen.

Die Gemeinde Neuching befindet sich nordöstlich der Metropole München und ist deren „Verdichtungsraum“ zwischen dem Oberzentren Erding und dem Mittelzentrum Markt Schwaben zugeordnet. (LEP Anhang 2 Strukturkarte).

Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden. Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. (LEP 1.2.1)

Verdichtungsräume sollen so entwickelt werden, dass:

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- u. Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial u. ökologisch verträgliche Siedlungs- u. 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.

Die von der Besiedlung freizuhaltenden Außenbereiche sowie innerstädtische Grünflächen sollen unter Berücksichtigung ihrer vielfältigen Funktionen für den Verdichtungsraum, insbesondere relevanter Klimafunktionen, zu einem möglichst vernetzten attraktiven Landschaftsraum mit hohem Erholungswert aufgewertet werden.

Weitere Ausführungen zu diesem Thema sind der Begründung unter Punkt 3.1 zu entnehmen.

2.2 Regionalplan Nr. 14 München (RP)

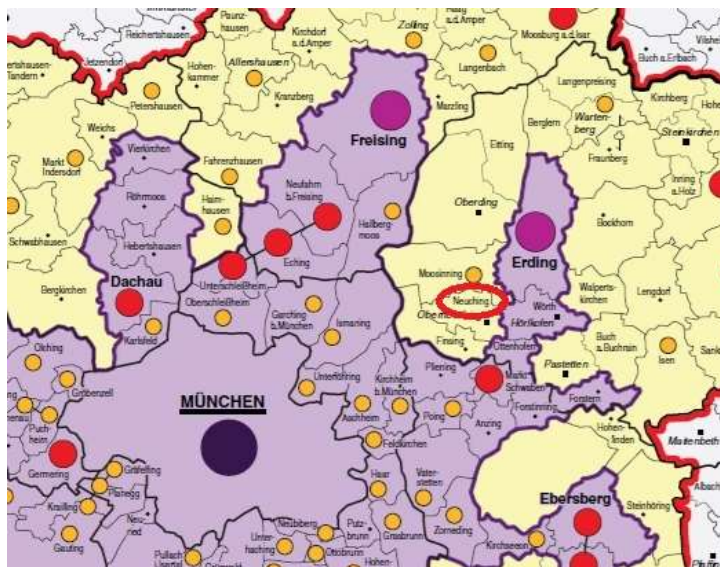


Abb. 1 Ausschnitt Karte 1 Raumstruktur RP 14 vom 25.02.2019

Der Regionalplan für die Region München (14), in Kraft seit 15.02.1987, zuletzt geändert mit Stand vom 01.04.2019 (Gesamtfortschreibung), ordnet die Gemeinde Neuching – entgegen des aktualisierten LEPs – dem Allgemeinen ländlichen Raum zu. Die Gemeinde liegt zwischen dem Oberzentrum Erding und dem Mittelzentrum Markt Schwaben.

Als Leitbild der Landschaftsentwicklung gilt lt. Regionalplan grundsätzlich, dass in allen Regions- teilen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie die land- schaftstypische natürliche biologische Vielfalt nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten werden. Die Fragmentierung von Landschafts- räumen soll möglichst verhindert werden.

Der westliche Teil des überplanten Areals befindet sich innerhalb des Landschaftlichen Vorbe- haltsgebietes Nr. 07.1 „Erdinger Moos zwischen Ismaninger Speichersee und Flughafen Mün- chen“ (Fläche, in der den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes

Gewicht zukommt). In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert oder wiederhergestellt, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden (vgl. RP 14, G 1.2.1). Im vorliegenden Fall ist gem. RP 14, G 1.2.2.07.1 auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken:

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

Natura 2000-Gebiete, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete sind ebenso nicht betroffen wie ein Regionaler Grünzug oder Vorbehalts-/Vorranggebiete für Wasserversorgung und Hochwasserschutz. Etwa 650 m westlich des Planungsgebietes und damit außerhalb deren Wirkungsumfeldes befindet sich ein Vorbehalts- und Vorranggebiet für Bodenschätze.

Weitere Ausführungen zu diesem Thema sind der Begründung unter 3.2 sowie dem Umweltbericht unter 4.5 zu entnehmen.

2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuching (FNP)

Die Gemeinde Neuching verfügt über einen Flächennutzungsplan, der in der Fassung vom 08.04.2025 rechtswirksam ist. In diesem wird der am nördlichen Gemeinderand befindliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die nächstgelegenen Ausweisungen befinden sich ca. 150 m (GE-Fläche) südlich bzw. 250 m südöstlich entfernt (WA-Fläche).

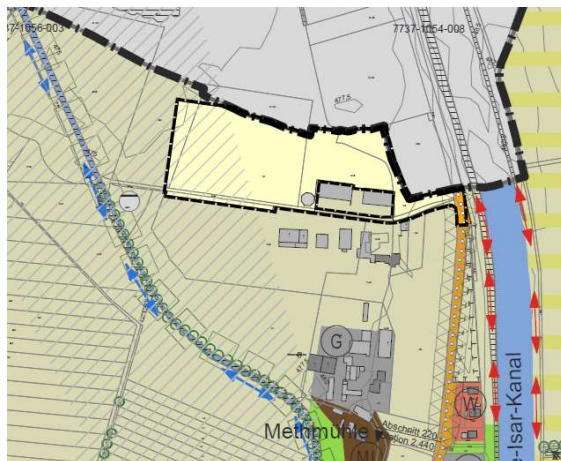


Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP mit dem Planungsareal und 1. Änderung (rechts)

Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit bisher nicht erfüllt. Es erfolgt deshalb für die Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplans die 1. Änderung des FNP im Parallelverfahren, in der die Darstellung für das überplante Areal weitgehend aus der Bebauungsplanzeichnung übernommen wird.

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Räumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Gemeinderand von Neuching (OT Niederneuching) im Übergang zur Gemeinde Moosinning. Es werden folgende Grundstücke in den insgesamt **3,26 ha** umfassenden Geltungsbereich einbezogen: Fl.Nr. 127, 127/2, 128, 125/2 T, 126/4 T, 130/2 T, 131/T und **468/T**.

Das Planungsareal wird im östlichen Teil bereits als Recyclingbetrieb, der Baustoffe lagert, sortiert und aufbereitet, genutzt. Der westliche Teil wird derzeit als Intensivgrünland bewirtschaftet. Im Norden, Westen und Südwesten grenzen weitere Landwirtschaftsflächen und südlich der bestehenden Betriebsfläche ein Pferdehof an. Im Osten verläuft die Kreisstraße KR ED 5 sowie parallel zu dieser der Mittlere Isar Kanal.

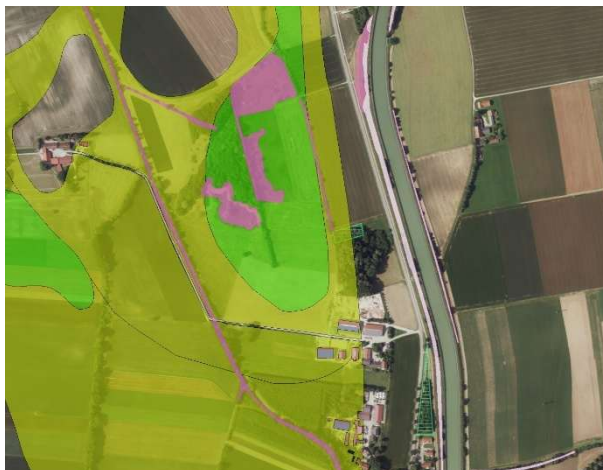
3.2 Naturraum, Relief, Boden

Naturräumlich ist das Areal der Haupteinheit D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ mit der Untereinheit 051-A „Münchener Ebene“ zuzuordnen.



Gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern steht im östlichen, bereits als Recyclingbetrieb genutzten Teil des Geltungsbereiches Bodentyp 12a „fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm“ an, im mittleren und südwestlichen Teil Bodentyp 62 c „Fast ausschließlich kalkhaltiger Anmoorgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel oder Alm) über tiefem Carbonatsandkies (Schotter). Im nordwestlichen Teil ist Bodentyp 77 „fast ausschließlich Kalkniedermoor und Kalkerdniedermoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum; verbreitet mit Wiesenkalk durchsetzt“.

Abb. 3 Ausschnitt Übersichtsbodenkarte Bayern



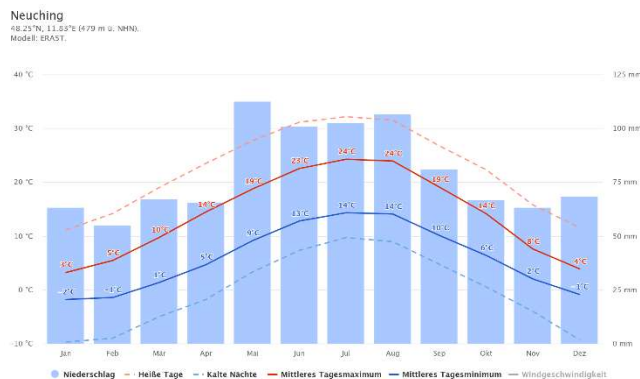
In der Moorbodenkarte Bayern ist der mittlere und nordwestliche Planungsbereich als wertvoller und deshalb schützenswerter Niedermoor- bzw. Anmoorgley-Boden kartiert.

Eine Bewertung des Baugrundes durch ein Gutachten ist bisher nicht erfolgt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass tragfähiger Boden erst ab der Schotterebene ansteht.

Abb. 4 Ausschnitt Moorbodenkarte Bayern

Das Gelände ist relativ eben und fällt nur leicht von ca. 477.30 m ü. NN im Südosten auf ca. 474.85 m ü. NN im Nordwesten ab.

3.3 Klima / Luft



Die Gemeinde Neuching liegt auf ca. 479 m ü. NN und weist ein landkreistypisches Kontinentalklima mit kälterem Winter und mildem, aber eher feuchtem Sommer auf. Die Hauptwindrichtung ist Westen. Es besteht ein Einfluss durch den Föhn der Alpen sowie in geringem Maß den Staufluss der Donau.

Abb. 5 Niederschlagsdiagramm Gde. Neuching (Darstellung von meteoblue.com)

Bezüglich des Kleinklimas hat die unter Dauerbewuchs stehende, im Dorftal situierte Fläche eine gewisse Bedeutung als Kaltluftentstehungszone. Die Lage nach Westen ist frei und damit windexponiert. Im Nordosten sorgt der vorhandene Waldbereich für Windschutz.

3.4 Wasser

Im Planungsbereich sowie in dessen näherer Umgebung sind weder (Trink-) Wasserschutzgebiete noch Hochwassergebiete betroffen. Gemäß Regionalplan handelt es sich ausgehend vom westlich gelegenen Gewässerlauf der Dorfen aber um einen wassersensiblen Bereich.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Östlich der Kreisstraße ED 5 und damit außerhalb des Wirkumfeldes der Planung verläuft parallel zur Straße der Mittlere Isar Kanal. Etwa 100 m westlich des Umgriffes verläuft die Dorfen als Fließgewässer 2. Ordnung. Es handelt sich hier um einen deutlich bis stark veränderten (begradigten) Gewässerabschnitt.

Konkrete Angaben zum Grundwasserstand im überplanten Bereich liegen derzeit nicht vor. Nach Angaben Ortskundiger ist jedoch von einem niedrigen Grundwasserflurabstand zwischen 1,50 m und 2,0 m auszugehen.

3.5 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

3.5.1 Lebensräume

Das überplante Areal wird derzeit im östlichen Teil (ca. 35%) der ausgewiesenen Sondergebietsfläche) bereits als Lager- und Aufbereitungsfläche (inkl. Brecher- und Siebanlage) für einen bestehenden Recyclingbetrieb genutzt. Der westliche Teil (ca. 65%) wird als artenarmes Grünland intensiv bewirtschaftet. Im Nordosten grenzt eine kleinere Waldfläche an das Planungsareal. Hierbei handelt es sich augenscheinlich um einen Feuchtwald, der in der aktuellen Biotopkartierung nicht als solches ausgewiesen ist, jedoch als ABSP-Fläche aufgenommen wurde.

Im südöstlichen Teil, innerhalb des Geltungsbereiches, befinden sich zwei eingewachsene Hecken aus heimischen Bäumen und Sträuchern (Linde, Ahorn, Birke, Hainbuche, Esche, Weide),

die als geschützte Landschaftsbestandteile gem. Art. 16 Abs. 2 BayNatSchG zu bewerten sind. Diese werden als zu erhalten festgesetzt. Das bestehende Betriebsgelände ist zudem entlang der Ostseite mit einer einreihigen Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern (im Wechsel) überwiegend heimischer Arten eingegrünt. Weitere Gehölzbestände außerhalb des Geltungsbereiches stellen ein kleines Feldgehölz im Südwesten sowie die Begleitgehölze eines Grabens im Nordwesten dar.



Abb. 6 Blick von Südwesten nach Südosten entlang des Stemmerweges



Abb. 7 Blick über die Erweiterungsfläche von Norden nach Süden



Abb. 8 Blick über die Erweiterungsfläche von Süden nach Norden (im Hintergrund die Biotope)



Abb. 9 Blick von Norden auf die Eingrünung entlang der Ostseite



Abb. 10 Blick von Süden auf den Feuchtwald



Abb. 11 Blick von Osten auf die geschützten Hecken

Kartierte Biotope sind innerhalb des Planungsareals nicht vorhanden. Etwa 100 m westlich verläuft jedoch das Biotop Nr. 7737-1056-003 „Dorfen zwischen Niederneuching und Moosinning“. Es handelt sich hier um ein Fließgewässer mit flutender Wasservegetation und gewässerbegleitende Auwälder. Etwa 100 m nördlich befinden sich 2 Teilflächen des Biotops Nr. 7737-1013-001/002 „Feuchtkomplex östlich der Dorfen zwischen Niederneuching und Moosinning“. Hauptsächliche Lebensraumtypen sind hier Landröhrichte und Feuchtgebüsche. Des Weiteren ist in diesem Bereich das Biotop 7737-1014-001 „Nasswiesen, Sumpfwaldinseln und Verlandungsvegetation in der östlichen Dorfenaue südlich Moosinning“ verortet.

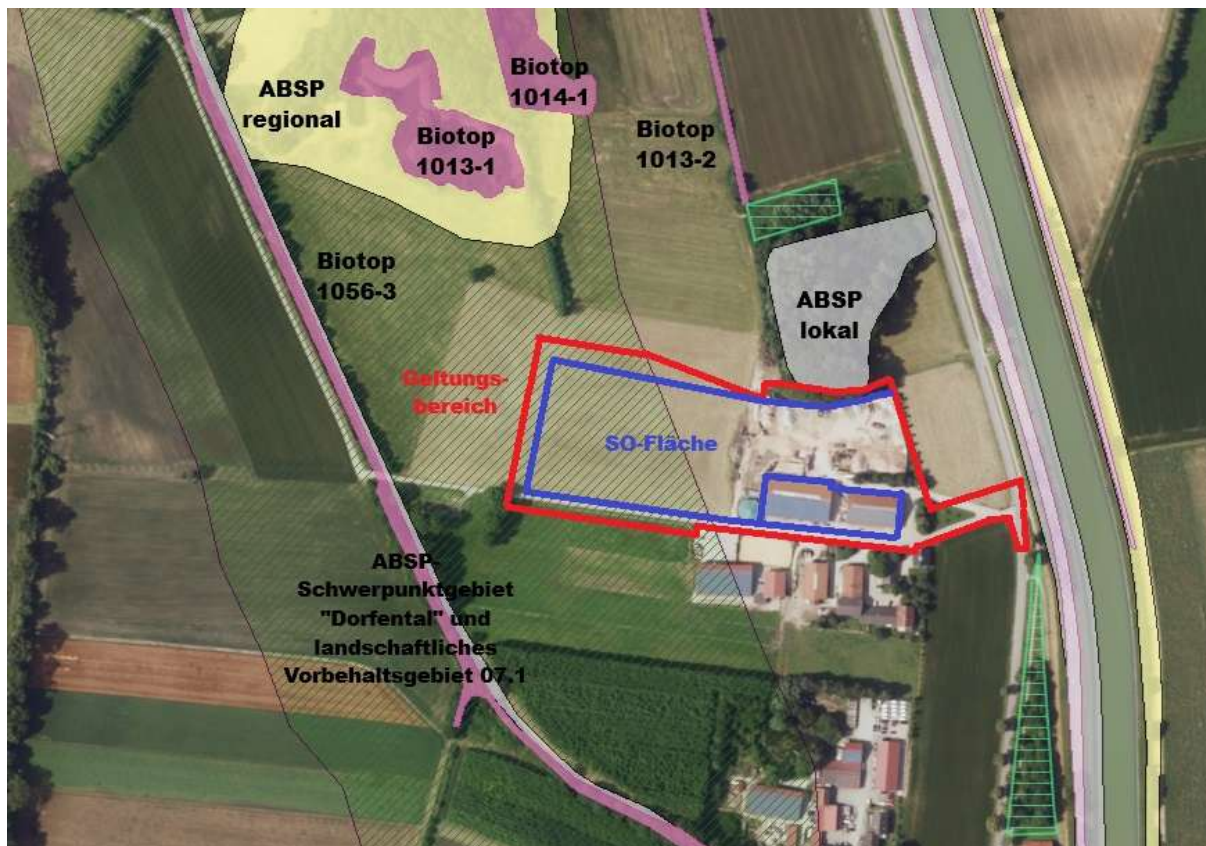


Abb. 12 Flächen des Naturschutzes (magenta = Biotopkartierung, grüne Schraffur = landschaftliches Vorbehaltsgebiet bzw. ABSP-Schwerpunktgebiet“, grau = ABSP-Fläche „Erhalt/Optimierung lokal bedeutsamer Lebensräume“, gelb = ABSP-Fläche „Erhalt/Optimierung regional bedeutsamer Lebensräume“, Quelle FINweb)

Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete bzw. SPA-Gebiete (Vogelschutz- oder FFH-Gebiete) sind nicht von der Planung betroffen.

Potenzielle natürliche Vegetation ist im westlichen Teil des Planungsgebietes der Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald, örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald. Im östlichen Teil ist es Hexenkraut- o. Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

3.5.2 Arten

Das Umfeld des Planungsareals besitzt aufgrund seiner differenzierten Lebensraumausstattung grundsätzlich ein Potenzial als Lebensraum geschützter und europarechtlich relevanter Tierarten, v.a. für Vögel und Fledermäuse, aber auch für Amphibien, Libellen- und Schmetterlingsarten.

Aufgrund der Stellungnahme der UNB wurde zwischenzeitlich eine saP beauftragt und durchgeführt (Dipl.-Ing. K. Burbach, Bericht vom 09.09.2025). Als relevante Arten wurden folgende festgelegt: Vögel und Reptilien. Alle anderen Artengruppen sind mangels geeigneter Lebensräume nicht saP-relevant.

Bei den Kartierungen konnten keine Reptilien aufgefunden werden; ebenso wenig sind Fledermaus relevante Gehölze oder Gebäude betroffen. Hinsichtlich der Artengruppe Vögel wurden 5 Begehungen mit optischer und akustischer Kontrolle durchgeführt. Im Untersuchungsgebiet wurden dabei 26 Vogelarten festgestellt, davon 15 als wahrscheinliche Brutvögel. Diese wurden v.a. in den randlichen Gehölzen (13 brütende Arten) sowie an den vorhandenen Gebäuden (2 Brutarten) gefunden. Wiesen- oder Feldbrüter wurden nicht festgestellt, die Offenlandflächen wurden lediglich zur Nahrungssuche genutzt. Als Rote-Liste bzw. Vorwarnliste - Arten sind folgende zu bewerten: Haussperling, Star, Stieglitz, Pirol (Brutvögel) sowie Feldsperling, Graureiher und Rauchschwalbe (Gäste). Weitere Ausführungen dazu, insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen sind dem Punkt 4.4.2 zu entnehmen.

3.6 Landschaftsbild und Erholung

Das Ortsbild im Planungsumgriff ist einerseits durch das vorhandene Betriebsareal der Recyclingfirma und den südlich angrenzenden Pferdehof mit Ställen und Maschinenhallen geprägt. In Richtung Westen eröffnet sich mit Grünlandflächen und Gehölzstrukturen der Blick in die freie Landschaft. Prägend sind hierbei v.a. das lineare Uferbegleitgehölz entlang der Dorfen und die nordöstlich an das Planungsgebiet angrenzende Waldfläche. Die Erweiterungsfläche befindet sich fast komplett innerhalb des ABSP-Schwerpunktgebietes „Dorfental“ sowie innerhalb des im Regionalplan Nr. 14 ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebietes 07.1 „Erdinger Moos zwischen Ismaninger Speichersee und Flughafen München“.

Eine besondere Eignung für Erholung besteht auf der Fläche nicht, jedoch erfolgt über den Sternmerweg die Erschließung in die freie Landschaft, die durchaus für die Naherholung, z.B. für Ausritte, genutzt wird.

3.7 Mensch, Kultur- und Sachgüter

3.7.1 Denkmäler

Es sind innerhalb des Geltungsbereiches weder Bau- noch Bodendenkmäler kartiert. Größere zusammenhängende Bodendenkmalflächen sind östlich des Mittleren-Isar Kanals zu verzeichnen, so dass die Wahrscheinlichkeit eines Auftretens innerhalb der neu überplanten Fläche auch eher gering ist, allerdings auch nicht komplett ausgeschlossen werden kann.

Sonstige Kultur- oder Sachgüter sind nicht vorhanden.

3.7.2 Landwirtschaft

Vorbelastungen des Gebietes bestehen durch die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen mit entsprechendem Landwirtschaftsbetrieb.

3.7.3 Altlasten / Kampfmittel

Im Bereich des Bebauungsplans sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayerischem Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderung besteht.

Eine Untersuchung auf Kampfmittel hat bisher nicht stattgefunden.

3.7.4 Lärm

Im Planungsgebiet und dessen Wirkraum bestehen Vorbelastungen durch die Verkehrsgeräusche auf der Kreisstraße ED 5 sowie den (z.T. genehmigten) Betriebslärm im vorhandenen Recyclingbetrieb. Das nächstgelegene ausgewiesene Wohngebiet ist jedoch ca. 250 m in Richtung Südosten entfernt. Zur Prüfung der voraussichtlich entstehenden Beurteilungs- und Maximalpegel an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten, ausgehend von der geplanten Nutzung im Planungsgebiet, wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Weitere Ausführungen zum Thema sind unter 4.6.3 nachzulesen.

4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

4.1 Relief / Boden

Mit der Realisierung der Planung sind nur leichte Eingriffe in das Relief erforderlich. Zudem werden jetzt offene und unter Dauerbewuchs stehende Flächen versiegelt bzw. einer Nutzung als Lagerfläche zugeführt, was wiederum Einflüsse auf den Wassergehalt im Boden haben kann. Zur Herstellung dieser Flächen ist ein Bodenaustausch notwendig. Um zu verhindern, dass der wertvolle Niedermoorboden unwiederbringlich verloren geht, ist geplant, den durch Aushubarbeiten anfallenden Oberboden auf den direkt benachbarten, landwirtschaftlich genutzten Flurstücken Nr. 468 Gmkg. Niederneuching und 1012 Gmkg. Moosinning ca. 10 cm dick wieder aufzutragen. Diese Flurstücke befinden sich ebenso wie die geplanten Bauflächen im Eigentum des Vorhabenträgers. Der Erhalt ist somit gesichert.

4.2 Klima / Luft

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, so dass 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.

Schließlich wurden für den bestehenden Betrieb bereits Genehmigungen gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) erteilt, die sicherstellen, dass Umweltstandards konsequent eingehalten werden. Es liegen somit keine Anhaltspunkte für relevante Luftschadstoffemissionen vor.

Die zu erwartende Aufheizung der versiegelten Flächen im Sommer hat keine bedeutsamen Auswirkungen auf das Kleinklima am Standort, da sich kein städtischer Verdichtungsraum in der Nähe befindet und mit der geplanten Eingrünung gegengesteuert wird.

Angaben zum Klimaschutz

Gemäß §1(5) BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Gem. § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und den Klimaschutz. Maßgeblich für den Klimaschutz ist die Verringerung des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation zur Minderung der Erderwärmung.

Diesbezüglich wurden bei der Planung diverse Maßnahmen berücksichtigt:

- Zulässigkeit von Solarmodulen auf Dachflächen → Nutzung regenerativer Energien
- Festsetzung einer Eingrünung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern → Bindung von CO₂ und Staub

Zudem erfolgen Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel (Hitzebelastung / Trockenheit, vermehrte Starkregenereignisse) Rechnung tragen:

Hitzebelastung / Trockenheit

- keine Beeinträchtigung von Frischluftschneisen/Luftaustauschbahnen
- Eingrünung mit heimischen, **standortgerechten** Gehölzen
- Wiederverwendung bzw. Versickerung/Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone soweit möglich.

4.3 Wasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden, so dass negative Auswirkungen von vornherein ausgeschlossen werden können. Die Dorfen ist etwa 100 m vom Planungsareal entfernt – Beeinträchtigungen sind hier nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf den niedrigen Grundwasserflurabstand sind die baulichen Anlagen, sofern sie unterhalb des höchstmöglichen Grundwasserstandes geplant sind, wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.

Das Gebiet wird vorerst nicht an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen, da sowohl das Niederschlagswasser als auch das Brauchwasser autark im Kreislaufsystem genutzt werden. Es ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen in entsprechenden geschlossenen Becken an der Halle zu sammeln, zu filtern und für das Baustoffrecycling zu nutzen. Überschüssiges Wasser wird mittels Überlaufes, ebenso wie das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf den Lagerflächen innerhalb des überplanten Grundstücks in offenen Mulden versickert. Dazu wird in der direkt angrenzenden Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 127/T) eine entsprechend naturnahe Mulde mit mindestens 20 cm Oberbodenüberdeckung und einer Ansaat mit artenreichem Grünland gestaltet. Das Muldenvolumen wird im nachfolgenden Genehmigungsverfahren festgelegt.

Verschmutztes Nutzwasser wird vor Ort gereinigt, aufbereitet und wieder für das Baustoffrecycling verwendet. Der Verbrauch von Grund- bzw. Leitungswasser wird so stark reduziert.

4.4 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

4.4.1 Lebensräume

Negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind v.a. durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme für Baugrund und Erschließung in Verbindung mit dem Verlust von potenziellem Lebensraum gegeben. Derzeit offene bewachsene Flächen werden versiegelt bzw. entsprechend genutzt. Da innerhalb der künftigen Sondergebietsfläche aufgrund betrieblicher Erfordernisse keine weitere Durchgrünung stattfinden kann, ist die Eingriffsintensität hier als hoch zu bewerten. Eine Gehölzrodung ist für die Umsetzung der Planung jedoch nicht erforderlich – die beiden gut eingewachsenen Feldhecken im Südosten bleiben erhalten.

Im östlichen Planungsteil, der bereits als Lager- und Aufbereitungsfläche für den Recyclingbetrieb genutzt wird, sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten.

4.4.2 Vorkommen besonders geschützter Arten - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Gemäß der vom Bayerischen Landesamt für Umwelt herausgegebenen Verfahrenshinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 BNatSchG folgende Artengruppen zu betrachten:

- 1) die Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa und IVb der FFH-Richtlinie
- 2) Sämtliche wildlebende Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie
- 3) gefährdete Verantwortungsarten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Regelung derzeit noch nicht anwendbar, da die Arten vom Bund noch nicht festgelegt sind).

Das überplante Areal sowie seine nähere Umgebung liegen weder in einem FFH-Gebiet noch in einem Vogelschutzgebiet. Gemäß vorliegender spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung sind folgende Wirkfaktoren aufgeführt, die Beeinträchtigungen und Störungen von Tierarten verursachen können:

- Flächenumwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Bebauung
- Stör-/Benachbarungs-/Immissionswirkungen durch Bauverkehr (Lärm und Erschütterung, Schadstoffimmissionen, Störungen durch Anwesenheit von Menschen und Maschinen).

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden deshalb folgende Festsetzungen bzw. Hinweise als Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen:

V1: Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung, d.h. Beseitigung der Vegetationsdecke zwischen 1.10. bis 28./29.02. außerhalb der Vogel-Brutzeit

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

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

V4: Einhaltung eines Mindestabstandes von 8 m zu den bestehenden Gehölzrändern und Säumen im Nordwesten und Nordosten des Vorhabengebietes zur Vermeidung von Eingriffen in Fortpflanzungs- u. Ruhestätten von Brutvögeln

V5: Erschließung der Bauflächen ausschließlich über die durch die Vorhabenbereiche definierten Flächen; andere wertvolle Offenlandflächen sind weder für die Erschließung noch als temporäre Lagerfläche zulässig

Auf Grundlage der Ergebnisse der saP sind keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Auch alle projektspezifischen Beeinträchtigungen oder Verluste von Lebensraumbestandteilen wirken sich, da ebenfalls entsprechende Ausweichräume in der Nähe zur Verfügung stehen, nicht wesentlich negativ auf die Erhaltungszustände betroffener Arten aus.

In der Gesamtbetrachtung kann somit für europäische Vogelarten i.S.v. Art 1 VRL das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden. Voraussetzung ist die vollständige Umsetzung der genannten Vermeidungs- u. Minimierungsmaßnahmen.

4.5 Landschaftsbild und Erholung

Bei Umsetzung der Neubebauung kommt es zu einer deutlichen Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes, da der gesamte Betriebsbereich zum Stemmerweg hin offen (anfahrbar) bleiben muss und die neue Halle aufgrund des ebenen Geländereiefs der Umgebung relativ weit einsehbar ist. Der bestehende Betriebsteil ist zumindest von Norden durch den vorhandenen Waldrand und von Osten durch Heckenpflanzungen teilweise in die Landschaft eingebunden. Um diese Beeinträchtigung zu mindern, werden entsprechende Eingrünungsmaßnahmen vorgenommen, die jedoch erst nach einigen Jahren wirksam werden (vgl. Punkt 5).

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Der geplante Erweiterungsbereich befindet sich fast komplett im landschaftlichen Vorhaltegebiet 07.1 „Erdinger Moos zwischen Ismaninger Speichersee und Flughafen München“ gemäß Regionalplan Nr. 14. In diesem ist gem. RP 14, G 1.2.2.07.1 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.

Im Bereich der Eingrünungs- und Ausgleichsflächen, die direkt angrenzend an die Betriebsfläche angegliedert werden, erfolgt eine ökologische Aufwertung **durch Bepflanzung sowie eine entsprechende Ansaat mit artenreichem Saatgut**, es wird hier eine extensive Pflege festgesetzt.

Feuchtstandorte sind von der Planung nicht direkt betroffen, diese befinden sich erst weiter in nördliche Richtung. Der anstehende Niedermoorboden wird auf den direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ca. 10 cm stark aufgebracht und geht somit nicht verloren.

Das bestehende Gehölz im Norden bleibt erhalten und es wird ein 8 bis 10 m Abstand zum Recyclingbetrieb eingehalten. Zudem werden die bereits vor Jahren gepflanzten Feldhecken im östlichen Betriebsteil als zu erhalten festgesetzt und in der Planung entsprechend berücksichtigt.

Die Umgebung des Planungsareals kann nicht als ausgeräumte Flur bezeichnet werden. Trotzdem wird mit der Planung eine Neupflanzung naturnaher Hecken und Einzelbäume festgesetzt, die zur Minderung der Einsehbarkeit sowie als Lebensraum für diverse Arten dienen können. Die Eigenart des Landschaftsbildes bleibt somit grundsätzlich gewahrt.

Aufgrund der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Tatsache, dass es sich bei dem Vorhaben um einen Recyclingbetrieb handelt, der zum schonenden Umgang mit Ressourcen und damit auch zu übergeordneten Zielen des Umwelt- und Ressourcenschutzes beiträgt, können die o.g. Ziele abgewogen werden. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bleibt im Zusammenhang gewahrt

Die Erholungseignung im Gebiet wird durch die Realisierung der Planung grundsätzlich erhalten. Der Stemmerweg unterliegt keinen Beeinträchtigungen, so dass der Zugang in die freie Landschaft weiterhin möglich ist.

4.6 Mensch, Kultur- und Sachgüter

4.6.1 Denkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 DSchG. Beim Auffinden eines Bodendenkmals ist eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation der von der Baumaßnahme betroffenen Bodendenkmälern durchzuführen. Für die Durchführung archäologischer Ausgrabungen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4.6.2 Landwirtschaft

Die Vorbelastungen aus der Landwirtschaft stellen für den geplanten Betrieb keine relevante Beeinträchtigung dar. Somit kann eine Bewirtschaftung der benachbarten Flächen wie bisher auch erfolgen.

4.6.3 Schallschutz

Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Baustoffrecyclinganlage" 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.

Alle Anforderungen im Bereich Lärm-, Staub- und Abgaskontrolle werden im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen und in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachbehörden eingehalten. Der Schutz vor Lärm und Staubentwicklung wird durch gezielte Betriebsabläufe gewährleistet.

4.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen und zur Schonung der Umweltressourcen sind ganzheitlich aufeinander abgestimmt. So wird eine nachhaltige Betriebsweise sichergestellt, die im Einklang mit den Zielen des Naturschutzes, des Klimaschutzes und des Gesundheitsschutzes steht und keine negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern verursacht.

5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen

Um die voraussichtlich entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden in der Planung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Erhalt der beiden Feldhecken im südöstlichen Planungsareal → Berücksichtigung des Artenschutzes und des Landschaftsbildes
- Herstellung einer ca. 18 m breiten privaten Grünfläche entlang der westlichen Grenze mit einer mindestens 6 m breiten Gehölzpflanzung → Einbindung in die Landschaft und Schaffung von Lebensraum bzw. Nahrungshabitaten für Insekten und Vögel
- Bereitstellung eines Teils der erforderlichen Ausgleichsfläche nördlich der neu geplanten Halle, die aufgrund von Heckenpflanzungen gleichzeitig der Eingrünung dient
- Festsetzung eines 5 m breiten Grünstreifens südlich des Stemmerweges, um die visuelle Wirkung des Hallenneubaus nach Süden zu mindern
- Ergänzung der Ortsrandeingrünung entlang der Ostseite (mindestens 3-reihige Pflanzung heimischer Bäume und Sträucher) innerhalb der geplanten Ausgleichsfläche
- Begrenzung der Abgrabung/Aufschüttung des natürlichen Geländes auf +/- 30 cm → Minimierung der Eingriffe in das natürliche Geländere relief
- Sammeln des anfallenden Dachflächenwassers und Nutzung für den Recyclingbetrieb → Schonung des Grundwassers
- Rückhaltung/Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Freiflächen in offenen, naturnah gestalteten Mulden → Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf
- Zulässigkeit von Solarmodulen auf Dachflächen → Gewinnung regenerativer Energien bei gleichzeitiger Schonung fossiler Rohstoffe
- Maßnahmen gegen Vogelschlag bei Einsatz von größeren Glaselementen bzw. anderen stark spiegelnden Materialien → Schutz der Artengruppe Vögel
- Maßnahmen für eine schonende Beleuchtung → Schutz der Artengruppen Insekten und Fledermäuse
- Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit
- Mindestabstand von 8 m zum bestehenden Wäldchen im Nordosten
- Schutz benachbarter Offenlandflächen durch Verbot einer Nutzung als Zufahrt/Lagerfläche bereits während der Bauzeit.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsbedarf und Maßnahmen)

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist für die vorliegenden Bauleitplanungen grundsätzlich anzuwenden. Aufgrund der Art der Ausweisung sowie des Maßes der baulichen Nutzung ist die Anwendung der „Vereinfachten Vorgehensweise“ nicht möglich.

Zulässig ist lt. Festsetzungen eine maximale Gesamt-GRZ von **0,77**. Sie entspricht somit Typ A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ der Matrix des Leitfadens. Als Eingriffsfläche ist der westliche, bisher als Intensivgrünland genutzte Teil des Planungsareals mit einem Umfang von **14.960 qm** zu rechnen. Die **bestehenden**/geplanten Grünflächen sowie die vorhandenen Verkehrsflächen werden dabei außen vorgelassen. Die Einordnung in die Gebietskategorie erfolgt gemäß folgender Tabelle (basierend auf Anhang Teil A des Leitfadens):

Arten / Lebensräume	artenarmes Intensivgrünland	Kat. 1 oberer Wert
Boden	anthropogen überprägt, unter Dauerbewuchs, jedoch z.T. Moorboden	Kat. 2 unterer Wert bzw. Kat. 3
Wasser	Gebiet mit niedrigem Grundwasserflurabstand, jedoch Eintragsrisiko von Nährstoffen	Kat. 3 bzw. Kat. 2 unterer Wert
Klima/Luft	gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen (Dorfental)	Kat. 2 unterer Wert
Landschaftsbild	Bisheriger Ortsrandbereich mit eingewachsenen Grünstrukturen, jedoch Waldrand angrenzend, Biotopflächen in unmittelbarer Nähe, innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes	Kat. 2 unterer Wert Bzw. Kat. 3

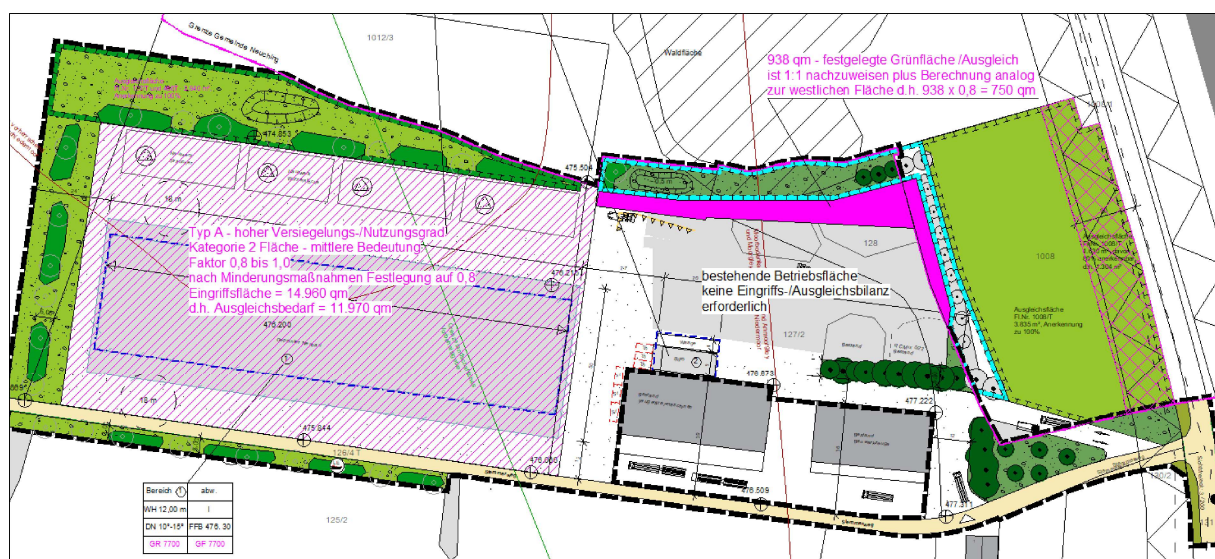


Abb. 13 Bilanzierung der Eingriffs- u. Ausgleichsflächen, ohne Maßstab

Im Durchschnitt ergibt sich eine Einordnung in Kategorie 2 mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft. Der Kompensationsfaktor ist demnach 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 als Grün- bzw. Ausgleichsfläche vorgesehen war, jedoch nicht umgesetzt wurde (Genehmigung nach BlmSchG AZ 42-2/1712/1722/ 13/16 vom 17.05.2017). 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 qm + 938 qm x 0,8). Insgesamt sind also **13.658 qm** Ausgleichsflächen erforderlich.

Als Ausgleichsfläche wird innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplans eine **2.940 qm** umfassende Teilfläche von Fl.Nr. 127/T und Fl.Nr. 468 Gmkg. Niederneuching festgesetzt. Die nördlich der neuen Halle situierte Fläche ist relativ eben und wird derzeit als Intensivgrünland bewirtschaftet. Zur ökologischen Aufwertung ist zunächst die Pflanzung einer 6 m breiten Heckenstruktur (mind. 2-reihig) aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Im nördlichen Teil ist die Anlage einer flachen Geländemulde geplant, die zugleich als Notentwässerung des Gewerbegebietes dient (ausschließlich Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser). Die Mulde sowie die verbleibende Fläche soll nach entsprechendem Umbruch mit einer artenreichen autochthonen Grünlandmischung für frischen bis feuchten Standort angesät werden. Die neuen Ansaatflächen sind 2x jährlich (Mitte Juni und Mitte September) zu mähen, das Schnittgut ist abzufahren. Der Einsatz von chemischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

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.

Da die derzeit als Intensivgrünland genutzte Fläche an die aus lediglich einer Pflanzreihe bestehende östliche Eingrünung des bestehenden Recyclingbetriebes angrenzt, bietet sich hier zur ökologischen Aufwertung die Verdichtung dieser Pflanzung an. Demzufolge soll eine mindestens 3-reihige Pflanzung aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern auf ganzer Länge der Ausgleichsfläche hergestellt werden. Ziel ist einerseits eine Minderung der Einsehbarkeit und andererseits – wie für das landschaftliche Vorbehaltsgebiet gefordert – eine Wiederbelebung ausgeräumter Strukturen bzw. eine Wiederherstellung der gebietstypischen biologischen Vielfalt. Die verbleibende Fläche soll ebenfalls umgebrochen und mit einer artenreichen autochthonen Grünlandmischung für frischen bis feuchten Standort angesät werden. Die Pflege soll analog Fl.Nr. 127/T erfolgen. Von der festgesetzten Fläche mit einem Umfang von 5.465 qm können jedoch nur 5.139 qm angerechnet werden, da die ersten 20 m gerechnet ab Straßenkante von der UNB nur mit 80% anerkannt werden.

Schließlich wird eine **5.570 qm** umfassende Teilfläche von Fl.Nr. 784 Gmk. Moosinning als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt. Die geplante Aufwertung ist bereits mit der UNB in Grundzügen abgestimmt und soll wie folgt stattfinden: entlang der westlichen Grenze ist eine ca. 10 bis 15 m breite Pflanzung aus heimischen, standortgerechten Sträuchern (im **1,75x1,75 m** Raster) und Einzelbäumen (Hochstamm, StU 16-18, 2. Wuchsordnung, ca. alle 20 m) herzustellen.

Direkt entlang der Grenze ist ein ca. 3 m breiter Streifen als Pflegefahrt freizuhalten. Der östliche Teil des Grundstücks ist umzubrechen und mit einer artenreichen autochthonen Mischung für schattenverträglichen Krautsaum anzusäen. Die Pflege hat extensiv ohne chemische Dünge- u. Pflanzenschutzmittel zu erfolgen. Die Ansaatfläche ist 1x bis 2x jährlich (Mitte Juni/Mitte September) zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren.

Für die beiden letztgenannten Flächen können keine Festsetzungen erfolgen, da sie sich zwar im Eigentum des Vorhabenträgers befinden, jedoch auf Moosinninger Gemeindeflur liegen. Zur Sicherung der Herstellung und Pflege der Ausgleichsflächen soll hier eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Neuching getroffen werden.

Insgesamt werden also **13.649 qm** Ausgleichsflächen nachgewiesen.

7. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Durchführung des Vorhabens erfolgen maßgebliche Eingriffe in den Bodenhaushalt. Es kommt zu Flächenverbrauch und Versiegelung sowie zu einer gewissen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt ist insgesamt als mittel zu bewerten. Die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft unterliegen keiner erheblichen Bestandsverschlechterung. Für das Schutzgut Mensch sind aufgrund diverser Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen ebenfalls nur geringe Auswirkungen zu erwarten. Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe sind z.B. die Eingrünung der Fläche, der Erhalt bestehender Feldhecken und die Nutzung von Sonnenenergie.

Durch die Verwendung moderner technischer Anlagen und geschlossener Aufbereitungs- bzw. geschützter Lagerbereiche für möglicherweise belastetes Material stellt das Projekt sicher, dass die natürliche Umgebung geschützt und Eingriffe in Natur und Landschaft auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Maßnahmen zur Staubminderung und zur Wiederverwendung/Versickerung von Niederschlagswasser tragen ebenfalls zur Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen bei.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird zwar nicht in Naturhaushalt und Landschaftsbild eingegriffen, d.h. die vorgenannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben, jedoch wäre dann keine Erweiterungsmöglichkeit des vorhandenen Betriebes, der wiederum zur Schonung von Ressourcen beiträgt, gegeben.

Die geplante Erweiterung ist gezielt an einen Standort gebunden, der bereits auf Recyclingaktivitäten ausgelegt ist und zudem keine zentralörtlichen Funktionen beansprucht bzw. schutzbedürftige Wohnbebauung aufweist. Die geplanten Kapazitäten sind lediglich auf die lokale Nachfrage ausgerichtet. Trotzdem soll die vorhandene Betriebsfläche in etwa verdoppelt werden, um eine langfristige Wirtschaftlichkeit sicherzustellen. Die geplante Halle grenzt direkt an bestehende Betriebsgebäude an und vermeidet damit die Fragmentierung oder Zersiedlung von Landschaftsräumen. Visuell prägnante Strukturen wie z.B. die Gehölzstruktur entlang des Dorfenlaufs oder die nördlich angrenzende Waldfläche werden nicht in die Planung einbezogen. Zudem können bestehende Erschließungsstraßen mit genutzt werden.

Eine komplett neue Fläche zur Verfügung zu stellen, um den gesamten Betrieb zu verlagern, ist ökologisch und ökonomisch nicht zu vertreten. Eine Prüfung alternativer Standorte ist damit nicht angezeigt.

8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen. Die Ergebnisse der saP vom 09.09.2025 sowie des Schalltechnischen Gutachtens vom 30.06.2025 wurden in die Planung eingearbeitet.

Das Monitoring beinhaltet gem. § 4c BauGB die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch ein Vorhaben verursacht werden können. Diese sind zwar nicht abzusehen, trotzdem ist im Rahmen des Monitorings zu prüfen, ob die Auflagen der Planung hinsichtlich Eingrünung, Beschränkung der Abgrabungen/Aufschüttungen, Immissionsschutz etc. erfüllt sowie die Aufwertungsmaßnahmen, die vor der Umsetzung im Detail mit der UNB abzustimmen sind, auf der Ausgleichsfläche realisiert werden. Um die gewünschte Entwicklung der Ausgleichsflächen sicherzustellen, ist 2 Jahre nach der Herstellung eine Dokumentation vom Fachplaner zu erstellen und an die UNB weiterzugeben oder direkt ein Ortstermin mit der UNB zu vereinbaren.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10a BauGB

Die Gemeinde Neuching hat am 04.06.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Baustoffrecyclinganlage“ gefasst. Grund dafür ist, dass ein bereits am Standort vorhandener Betrieb seine Recyclingkapazitäten erweitern und ausbauen möchte. So ist der Neubau einer großen Halle (GR 0,77 ha) geplant, die v.a. zur Annahme und witterungsgeschützten Lagerung von möglicherweise belastetem Baumaterial und dessen Aufbereitung genutzt werden soll. Rund um die Halle werden befestigte Flächen angelegt, die zur Lagerung, Sortierung und Aufbereitung von angelieferten unbelasteten Baustoffen sowie des Recyclingmaterials dienen sollen. Die geplante Betriebserweiterung stärkt die regionale Kreislaufwirtschaft und unterstützt damit kleinere und mittelständische Unternehmen in der Region, die auf zuverlässige Recyclingkapazitäten angewiesen sind.

Vorgesehen ist demzufolge, sowohl die bestehenden, bereits genehmigten Lagerflächen als auch eine Erweiterungsfläche als Sondergebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 3,26 ha (= gesamter Geltungsbereich; SO nur 2,3 ha) auszuweisen. Der Stemmerweg sowie die Einmündung von der Kreisstraße KR ED 5 mit zusammen 0,2 ha werden ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen. Der Bau neuer Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich. Die beiden bestehenden Hallen mit Umgriff (insgesamt 3.740 qm) werden nicht in die Planung einbezogen. Für die Ausweisung neuer privater Grünflächen, die sowohl als Ortsrandeingrünung als auch als Ausgleichsfläche dienen, sind innerhalb des Umgriffs 0,53 ha geplant. Schließlich werden noch ca. 0,23 ha vorhandene Grünflächen in den Bebauungsplan integriert.

Da für die überplante Fläche das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB bisher nicht erfüllt ist, erfolgt für die Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplans die 1. Änderung des FNP im Parallelverfahren

Das Planungsgebiet ist hinsichtlich der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu teilen: ca. 35 % der Fläche werden bereits als Fläche für den Baustoffrecyclingbetrieb genutzt und sind damit von geringer Bedeutung. Der westliche Teil, auf dem die Betriebserweiterung stattfinden soll, wird als Intensivgrünland genutzt und wäre damit grundsätzlich ebenfalls von geringer Bedeutung. Aufgrund der sensiblen Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, der direkt angrenzenden Waldfläche, der Nähe von Biotopflächen und nicht zuletzt durch den anstehenden wertvollen Niedermoorboden in Verbindung mit einem niedrigen Grundwasserflurabstand wird diese Fläche der Gebietskategorie 2 „mittlere Bedeutung“ zugewiesen.

Mit der Realisierung des Vorhabens kommt es zu Eingriffen in den Bodenhaushalt (Ausbau und Umverteilung von Niedermoorboden), Versiegelung, Flächenverbrauch (Verlust potenzieller Habitate) und zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, d.h. es entstehen negative Auswirkungen auf die Schutzgüter. Deshalb werden Maßnahmen zur Minimierung ergriffen, z.B. durch Photovoltaikanlagen, Wiederverwendung von Niederschlagswasser, Befeuchtung der Materialien zur Staubbindung und v.a. breite Eingrünungen.

Trotz der diversen Minderungsmaßnahmen stellt das Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, für den Ausgleichsflächen in einem Umfang von ca. 11.970 qm erforderlich werden. Zudem sind für nicht hergestellte Ausgleichsflächen einer früheren Genehmigung nach BImSchG vom 17.05.2017 und entsprechend größerem Betriebsgelände als ursprünglich geplant, zusätzlich 1.688 qm Ausgleich zu erbringen. Die Ausgleichsflächen werden in der erforderlichen Größe sowohl innerhalb (TF von Fl.Nr. 127 u. 468, 2.940 qm, Gmkg. Niederneuching) als auch außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplans (TF von Fl.Nr. 1008, 5.465 qm, Gmkg. Moosinning und TF von Fl.Nr. 784, 5.570 qm, Gmkg. Moosinning) zur Verfügung gestellt und ökologisch aufgewertet.

Insgesamt wurden also die Umweltbelange berücksichtigt und die Voraussetzungen für eine ökologisch verträgliche Planung geschaffen. Die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und 2 bzw. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden – soweit erforderlich – bereits in die Planung eingearbeitet. Die wesentliche, aus den Stellungnahmen resultierende Änderung ergibt sich aus der Notwendigkeit einer Feuerwehrumfahrung, für die der Geltungsbereich nach Westen noch einmal etwas erweitert wurde. In diesem Zuge wurden auch die Grün- und Ausgleichsflächen in diesem Bereich noch einmal angepasst. Der erforderliche zusätzliche Ausgleichsbedarf wird auf dem bereits im Verfahren befindlichen Flurstück 784 Gmkg. Moosinning nachgewiesen.

Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB, Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2026)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 15 des Gesetzes vom 26.03.2026)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand vom 01.06.2023))
- Regionalplan Nr. 14 München (RP, Regionaler Planungsverband München, Stand 01.04.2019)
- Flächennutzungsplan Gemeinde Neuching (FNP, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, i.d.F.v. 08.04.2025)
- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003)
- BayernAtlas plus (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat)
- FIS Natur-online (FINweb, Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP (Dipl.-Ing. K. Burbach, Bericht vom 09.09.2025).
- Schalltechnische Untersuchung (Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6722/B1/dm vom 30.06.2025)