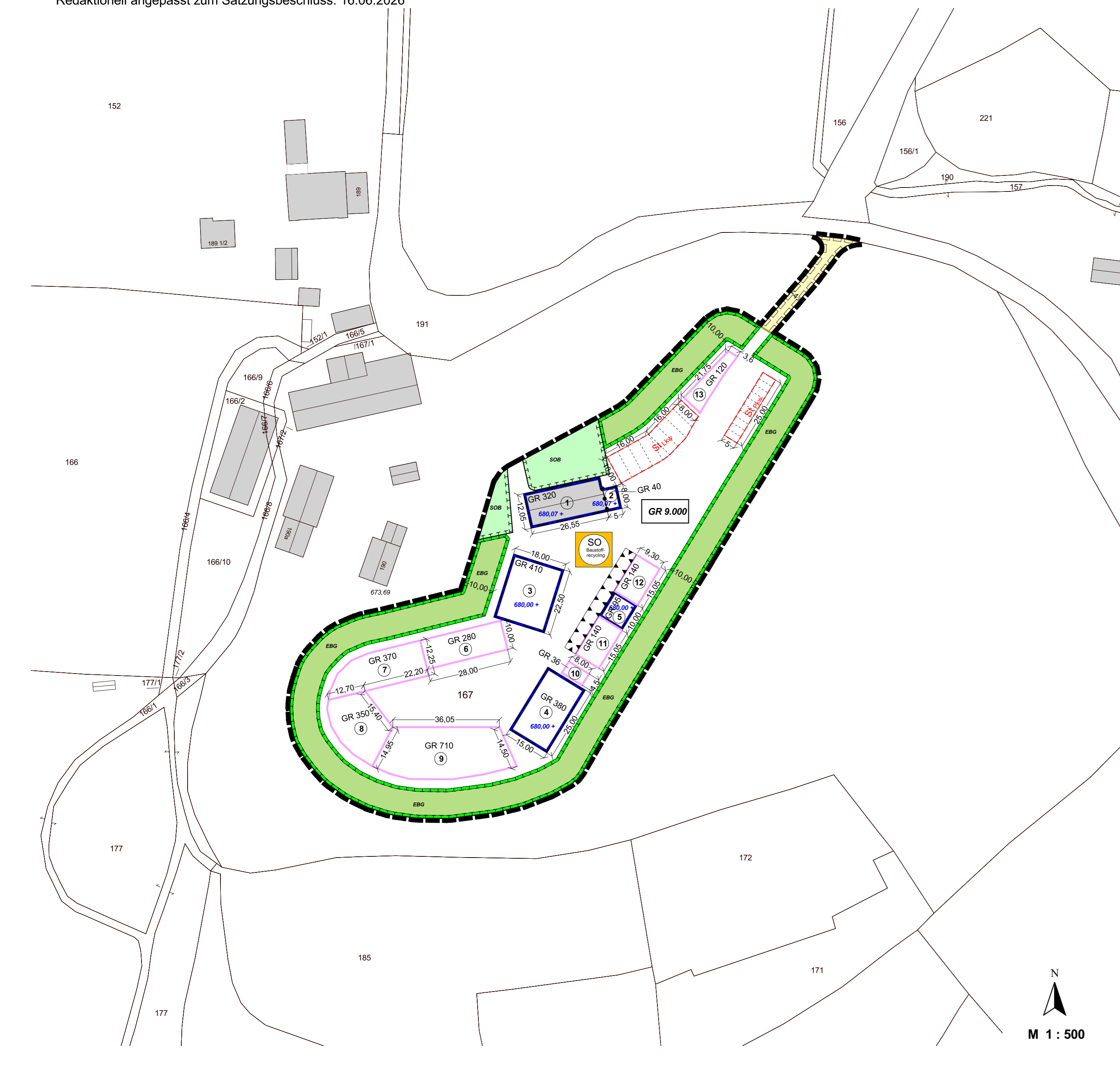


Gemeinde Wackersberg

Bebauungsplan "Sondergebiet Baustoffrecycling"

Fassung vom: 03.11.2025
 Geändert am: 01.04.2026
 Redaktionell angepasst zum Satzungsbeschluss: 16.06.2026



Schnittkante



A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Baustoffrecycling gemäß § 11 BauNVO

- Zulässig sind
- Bauten zum Recycling und zur Lagerung von Bauschutt,
 - Lager- und Fahrzeughallen und Bürogebäude, die im Zusammenhang mit dem Sondergebiet stehen,
 - Hallen zur Lagerung von Kies, Erden, Grüngut und Biomasse,
 - Stellplätze für betriebsnotwendige Fahrzeuge,
 - Fahrplananlagen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Baugrenze für Hauptgebäude und Großmaschinen

- Bauraum Nr. 1: Gewerbliche Halle
 Bauraum Nr. 2: Büro (Verwaltung)
 Bauraum Nr. 3: Halle (Werkstatt, Lager, Ersatzteile)
 Bauraum Nr. 4: Halle (Humusaufbereitung)
 Bauraum Nr. 5: Brecheranlage für Baumaterialien

Abgrenzung von nicht überdachten Halden- und Lagerflächen mit Nennung der gelagerten Materialien

- Lagerfläche Nr. 6: Schüttgutboxen
 Lagerfläche Nr. 7: Holzlager
 Lagerfläche Nr. 8: Wasserbausteine
 Lagerfläche Nr. 9: Humuslager
 Lagerfläche Nr. 10: Metallkontainer
 Lagerfläche Nr. 11: Bruchmaterial
 Lagerfläche Nr. 12: Bauschutt
 Lagerfläche Nr. 13: Schachtmaterial

Maximal zulässige Grundfläche je Bauraum (vgl. F. 3.1) bzw. je Halden bzw. Lagerfläche (vgl. F.3.2), z. B. 375

Maximal zulässige Grundfläche auf dem Baugrundstück in m², z. B. 9.000

Maximal zulässige Wandhöhe für Gebäude (Bauraum Nr. 1 bis 4) in Meter gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO bzw. maximale Höhe von Großmaschinen im Bauraum Nr. 5

- Bauraum Nr. 1: Landwirtschaftliche Halle: 6 m
 Bauraum Nr. 2: Büro (Verwaltung): 6 m
 Bauraum Nr. 3: Halle (Werkstatt, Lager, Ersatzteile): 6 m
 Bauraum Nr. 4: Halle (Humusaufbereitung): 6 m
 Bauraum Nr. 5: Oberster Punkt des Einfülltrichters der Brecheranlage für Baumaterialien: 5 m

Als unterer Bezugspunkt der Wandhöhe gilt die im jeweiligen Bauraum festgesetzte Bezugshöhe. Als oberer Punkt für die Ermittlung der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) oder die Gesamthöhe der Großmaschine.

Trennung von Baubereichen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

4. Bauliche Gestaltung

Zulässige Dachformen: Zusätzlich sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung zwischen 18° und 28°.

5. Verkehrsflächen

- Private Verkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

Mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten Dritter zu belegende Fläche (privatrechtlich).

6. Nebenanlagen

- Stellplätze (Pkw und Motorräder)
 Stellplätze (Lkw und Baumaschinen)

7. Grünordnung

Private Grünfläche (Eingrünung Betriebsgelände) Die private Grünfläche (Eingrünung Betriebsgelände) ist zu 75 % mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. Pflanzliste unter Hinweise).

Die gemäß Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind gemäß Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen. Es ist durch entsprechende Pflegemaßnahmen sicherzustellen, dass sich innerhalb der Ausgleichsflächen keine Neophyten ansiedeln.

Private Grünfläche (Streuobstbestand) Innerhalb der privaten Grünfläche (Streuobstbestand) ist extensiv, genutztes Grünland mit einem Obstbaumbestand zu entwickeln (vgl. dazu auch F7.3).

Festgesetzte Ausgleichsfläche (Ökoflächenkataloger Nr. 166933) Die insgesamt 0,292 ha große Fläche ist als Ausgleichsfläche gemäß Genehmigung vom 26.06.2014 einem Eingriffsvorhaben zugeordnet. Entwicklungsziel ist die Herstellung eines Streuobstbestandes (vgl. F.7.2)

Naturschutzrechtliche Eingriffregelung

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG erfolgt für den hier vorliegenden Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Umfang von 4.510 m² auf einer Teilfläche des Flurstückes 167, Gemarkung Obertischbach durch Entwicklung einer Eingrünung der Betriebsstätte gemäß Festsetzung 7.1. Die auf der Ausgleichsfläche vorgesehenen Pflanzungen sind bei Ausfall spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 223038 / 3 vom 07.01.2026 des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage der immissionsschutztechnischen Festsetzungen. In der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte während der Tags- und Nachtzeit eingehalten werden können, sofern die genannte Schallschutzmaßnahme umgesetzt wird.

Einfriedungen
 Einfriedungen des Bauhofgeländes sind nur als innerhalb der Eingrünung liegende Stabgitter- oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von maximal 2 m über der Geländeoberfläche zulässig. Alle Einfriedungen müssen mindestens 10 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen.

Artenschutz
 Schutz bestehender Gehölze
 Gemäß § 39 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Im Falle von Abbruch-, Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen muss ausgeschlossen werden, dass ggf. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten.

8. Immissionsschutz

Umgrenzung der Flächen mit Nutzungseinschränkungen oder für Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes: Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung ist eine Abschirmung (z.B. Schallschutzwand, Wall) mit einer Höhe von mindestens 5 m bezogen auf das Aufstellniveau des Brechers bzw. der Siebanlage vorzusehen. Die Abschirmung muss den Schall beim Durchgang um mindestens 25 dB mindern. Die Lage der Abschirmung ist dabei so zu situieren, dass die Sichtverbindung zwischen Brecher bzw. Siebanlage und dem maßgebenden Immissionsort IO 1 auf Fl.Nr. 152 unterbrochen wird.

Die Festsetzungen zum Thema Schallschutz basieren auf der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 223038 / 3 vom 07.01.2026 des Ingenieurbüros Greiner, in welcher die Verträglichkeit des Matheis Baggerbetriebes mit der umliegenden Bebauung auf Grundlage der Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen wurde.

9. Sonstige Festsetzungen

- Maßzahl in Meter, z. B. 4,50 m
 Festgesetzter Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Wandhöhe mit Höhenangabe in Meter über NN, z. B. 680,10

B) Hinweise

- Flurstücksnummer, z. B. 167
 Bestehende Grundstücksgrenzen
 Bestehende Gebäude
 Baubereich (vgl. F3.1) mit Nummer bzw. Lagerbereich (vgl. F3.2) mit Nummer, z. B. 3
 Grünordnung
 Pflanzliste
 Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:

Bäume 1. Wuchsordnung

- | | |
|---------------------|--------------|
| Acar pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| Populus tremula | Zitterpappel |

Bäume 2. Wuchsordnung

- | | |
|------------------|---------------|
| Acar campestris | Feld-Ahorn |
| Betula pendula | Sand-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Sorbus aucuparia | Eibersche |
| Salix caprea | Salweide |

Sträucher

- | | |
|--------------------|-------------------------|
| Berberis vulgaris | Berberitze |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Gemeines Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Gemeine Schlehe |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rosa arvensis | Ackerrose |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Pflanzqualitäten: Hochstämme, 2 x v., Heister, verpflanzt, Höhe mindestens 60-100 cm

Niederschlagswasserbeseitigung
 Das auf Dach- und Hofflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Mit dem Bauantrag ist ein Nachweis über die schadhlose Versickerung des Niederschlagswassers vorzulegen. Sollte eine genehmigungspflichtige Grundwasserbenutzung vorliegen, ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

7. Wasserversorgung

Wasserversorgung: Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage.
 Abwasserentsorgung: Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an eine private Kläranlage.

Lagerung wassergefährdender Stoffe / Industrieabwässer
 Die Planung ist mit der fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft im Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen abzustimmen.

Denkmalschutz
 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Alltlasten
 Für den Bereich des Plangebietes sind keine Alltlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung (Alltlast) hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu benachrichtigen (Mittlungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).

Bodenschutz
 Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben der §§ 6 und 7 BbodSchV zu verwerten.

Immissionsschutz
 Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 223038 / 3 vom 07.01.2026 des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage der immissionsschutztechnischen Festsetzungen. In der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte während der Tags- und Nachtzeit eingehalten werden können, sofern die genannte Schallschutzmaßnahme umgesetzt wird.

Telekommunikationsleitungen und Bepflanzungen
 Für Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 zu beachten.

Berücksichtigung der Landwirtschaft
 Es ist unvermeidbar, dass von landwirtschaftlichen Betrieben und der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen Emissionen wie Lärm, Staub, Gerüche sowie Insektenflug ausgehen. Diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie nachts oder an Sonn- und Feiertagen auftreten. Daher müssen die Bauwerber darauf hingewiesen werden, dass diese Emissionen auf dem gesamten Satzungsgebiet unentgeltlich und entschädigungslos zu dulden sind.

15. Immissionsschutz (Baugenehmigungsverfahren)

Die Berechnungen haben gezeigt, dass unter Berücksichtigung eines auf der sicheren Seite liegenden Emissionsansatzes für die bestehende und geplante Nutzung des Matheis Baggerbetriebes die einschlägigen Anforderungen der TA Lärm an den Schallschutz eingehalten werden können.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind folgende Schallschutzmaßnahmen zu beachten:
 - Der unter Punkt 4 (Bericht Nr. 223038 / 3 vom 07.01.2026 des Ingenieurbüros Greiner) angesetzte Betrieb ist während der Tageszeit (07:00 bis 17:00 Uhr) zulässig.

Im Einzelnen:

- Beschränkung des Betriebes auf 3 Bagger (Radlader, Schaufelbagger, etc.) mit einer maximalen Betriebszeit von jeweils 8 Stunden mit einer maximal zulässigen Schalleistung LWA in Höhe von jeweils 105 dB(A) inkl. Impulshaltigkeitszuschlag.
- Beschränkung der maximalen Betriebszeit des Brechers und der Siebanlage auf jeweils 8 Stunden mit einer maximal zulässigen Schalleistung LWA in Höhe von jeweils 119 dB(A) inkl. Impulshaltigkeitszuschlag auf einer eingegrenzten Fläche (vgl. Bebauungsplan).
- Beschränkung der Anlieferung und Abholung von Material auf 30 Lkw mit dazugehörigen Fahr-, Rangier- und Abschütteltätigkeiten sowie Befüllung der Lkw mittels Bagger.
- Die Errichtung einer Abschirmung mit einer Höhe von 5 m über Aufstellniveau des Brechers bzw. der Siebanlage und einer Länge von mindestens ca. 35 m (vgl. Übersichtsplan Anhang A, Seite 2 - türkise Linie).
- Die lärmrelevanten Anlagen müssen dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen und betrieben werden.
- Abweichungen von den oben genannten Schalleistungen sowie dem Betriebsablauf sind zulässig, sofern von einer nach § 29b BImSchG bekanntgegebenen Messstelle die schalltechnische Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.
- Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) ist Betriebsruhe einzuhalten.

Im Weiteren sind folgende Hinweise zu beachten:
 Es sind Maßnahmen zur Vermeidung von Staubausstrag (z.B. Einhaus von Förderbändern, Absaugung, Nassbearbeitung) umzusetzen.

Bei lärmintensiven Tätigkeiten in der Werkhalle sind Fenster und Tor geschlossen zu halten.

Zu beachtende Satzungen
 Die örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Wackersberg (Ortsgebietsatzung), in der Fassung vom 16.06.2026 zu beachten.

Die Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) in der Fassung vom 10.09.2025 ist zu beachten.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayerwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayerwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird.

Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, der Wege, der Stellplätze und der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen zur Einbindung in die Landschaft hervorgehen.

C) Ordnungswidrigkeiten

- Zuwerdungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.
- Zuwerdungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen dadurch, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

D) Verfahrensvermerke

- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 15.10.2024 gefasst und am 15.12.2025 ortsblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan i.d.F. vom 03.11.2025 hat in der Zeit vom 14.11.2025 bis 15.12.2025 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 03.11.2025 hat in der Zeit vom 14.11.2025 bis 15.12.2025 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan i.d.F. vom 01.04.2026 hat in der Zeit vom 24.04.2026 bis 25.05.2026 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2026 bis 25.05.2026 ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4 a Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum redaktionell geänderten Bebauungsplan i.d.F. vom 16.06.2026 wurde am 16.06.2026 gefasst (§10 Abs.1 BauGB).

Gemeinde Wackersberg, den

Jan Gözold Siegel
 1. Bürgermeister

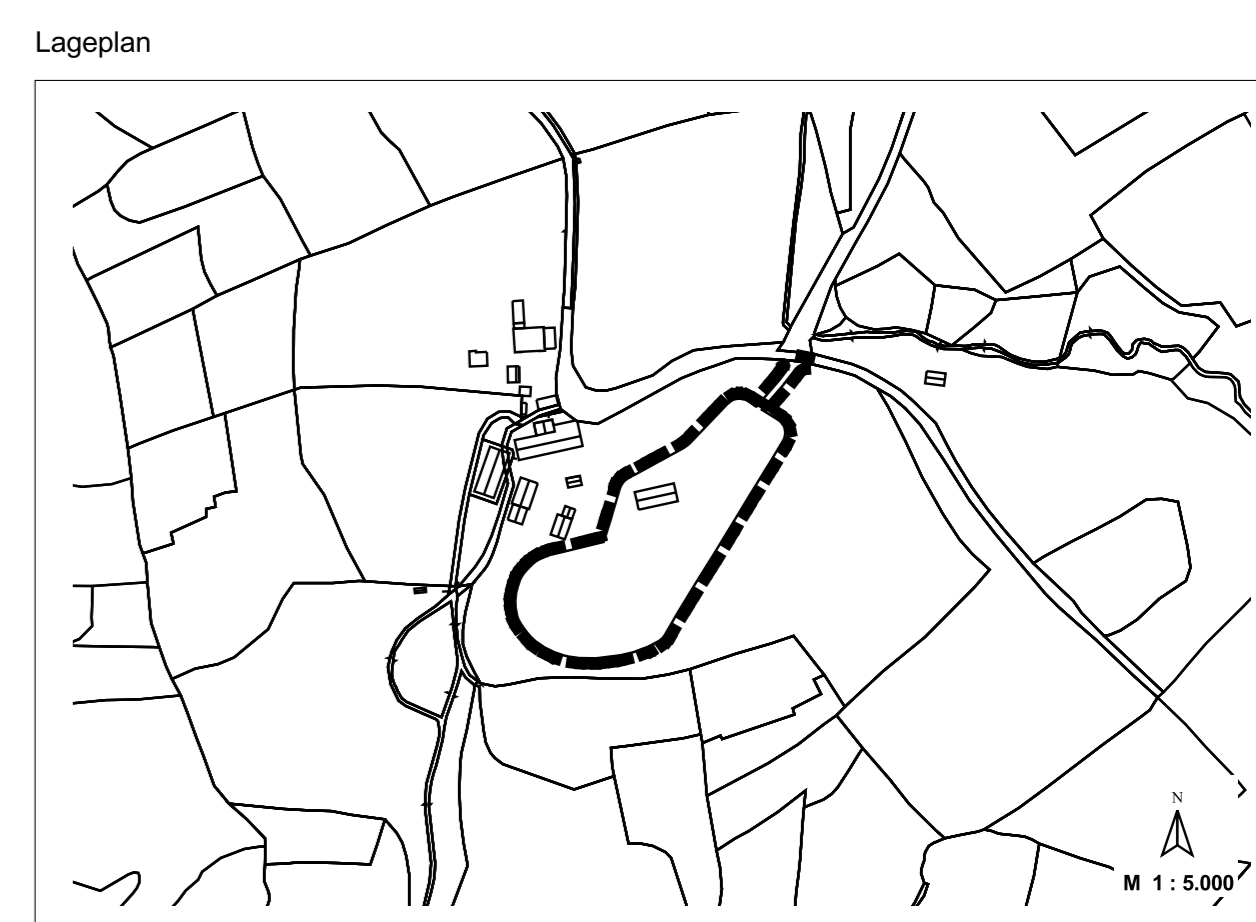
Die ortsbliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 17.06.2026, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 16.06.2026 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gemeinde Wackersberg, den

Jan Gözold Siegel
 1. Bürgermeister

Gemeinde Wackersberg

Bebauungsplan "Sondergebiet Baustoffrecycling"



Die Gemeinde Wackersberg erlässt gem. § 2 Abs. 1, § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Fassung vom: 03.11.2025
 Geändert am: 01.04.2026
 Redaktionell angepasst zum Satzungsbeschluss: 16.06.2026

Auskünfte:

Gemeinde Wackersberg
 Bachstraße 8, 83648 Wackersberg
 Tel. 08041/79928-0 Fax 08041/79928-29
 E-Mail: info@wackersberg.de
 Internet: www.wackersberg.de

Planfertiger:

Planungsbüro U-Plan
 Mosewatz 16, 82519 Königsdorf
 Tel. 08179/925540
 E-Mail: mail@u-plan.de
 Internet: www.u-plan.de



Schnittkante