

Bebauungsplan „Sondergebiet Baustoffrecycling“, Gemeinde Wackersberg

- Begründung -

Fassung vom: 03.11.2025
Geändert am: 01.04.2026

Auskünfte:
Gemeinde Wackersberg
Bachstraße 8, 83646 Wackersberg
Tel. 08041 / 79928 - 17



Planfertiger:
Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf
Tel. 08179 / 925541



Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziele	2
2. Lage und Größe des Plangebietes	2
3. Übergeordnete Planungen und Darstellung im Flächennutzungsplan	2
4. Städtebauliches Konzept	3
4.1 Art der baulichen Nutzung	3
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Stellung der baulichen Anlagen, Höhenentwicklung	
4.3 Bauliche Gestaltung	4
5. Erschließung.....	4
6. Grünordnung, Umweltprüfung und Artenschutz	4
7. Immissionsschutz	6

1. Planungsanlass und Planungsziele

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll auf einer Teilfläche des Flurstückes 167, Gemarkung Oberfischbach ein Sondergebiet „Baustoffrecycling“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen werden. Den in der Vergangenheit in diesem Bereich erfolgten Nutzungen, die teilweise noch ohne Genehmigung sind, soll damit nachträglich eine planungsrechtliche Grundlage, gegeben werden. Die Anlage beinhaltet Bauten zum Recycling und zur Lagerung von Bauschutt, Lager- und Fahrzeughallen sowie ein Bürogebäude, welches in Zusammenhang mit dem Sondergebiet steht. Im Weiteren sind Hallen und offene Lagerflächen zur Lagerung von Kiesen, Erden, Grüngut und Biomasse sowie oberirdische Stellplätze für betriebsnotwendige Fahrzeuge vorgesehen. Die Anlage soll durch eine umlaufende 10 Meter breite Randeingrünung in die Landschaft eingebunden werden. Im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine detaillierte Betriebsbeschreibung zu der geplanten Anlage durch das IB Müller BBM (Bericht Nr. P76120/01¹) erstellt, auf die hier verwiesen wird.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Der Planbereich umfasst eine ca. 1,4 ha große Teilfläche des Flurstückes 167, Gemarkung Oberfischbach, die südlich an den Weiler „Spiegel“ angrenzt. Der Planbereich soll über eine Stichstraße, die zur St 2064 führt, erschlossen werden.

3. Übergeordnete Planungen und Darstellung im Flächennutzungsplan

Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um eine genehmigungsbedürftige Anlage nach § 4 BImSchG. Gemäß Anhang 1 zur vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) ist das Vorhaben der Nr. 2.2 „Anlagen zum Brechen, Trocknen, Mahlen oder Klassieren von natürlichem oder künstlichem Gestein, ausgenommen Klassieranlagen für Sand oder Kies sowie Anlagen, die nicht mehr als zehn Tage im Jahr betrieben werden“ zuzuordnen.

Insofern kommt für das Sondergebiet eine Ausnahme vom Anbindegebot in Frage, da von der Anlage schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden. Aus den genannten Gründen ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass die mit einer Bauschuttrecyclinganlage verbundenen Lärm-, Schall- und ggf. auch Geruchsemissionen sowie die verkehrlichen Auswirkungen einer Anbindung an dem Wohnen dienende Siedlungsgebiete entgegenstehen. Die Planung trägt zudem grundsätzlich dazu bei, den raumordnerischen Erfordernissen einer nachhaltigen Wirtschaftsstruktur Rechnung zu tragen (vgl. Landesentwicklungsprogramm 5.1 G).

¹ Betriebsbeschreibung Bauschuttrecyclinganlage FA. Georg Matheis, im Spiegel 190, 83646 Wackersberg für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes „Spiegel“, Gemeinde Wackersberg vom 12.04.2025.

Da der Planbereich nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) liegt, noch im Gebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB), sondern im Außenbereich (§ 35 BauGB), sind dort sonstige Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange



im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt sind. Da mit der Errichtung einer Baustoffrecyclinganlage die öffentlichen Belange in vielfältiger Weise (z. B. Lärm- und Staubemissionen, Veränderung des Landschaftsbildes) betroffen sind, hat die Gemeinde Wackersberg den Flächennutzungsplan in dem Bereich geändert (= 9. Änderung mit Bekanntmachung am 20.08.2024; vgl. Abbildung linke Seite) und damit die Grundlage für die vorliegende Bebauungsplanerstellung gelegt. Entsprechend wurde in der 9. Änderung der Planbereich als Sondergebiet „Baustoffrecycling“ dargestellt. Umlaufend wurde eine 10 m breite Grünfläche dargestellt, die auch 2 bestehende Ausgleichsflächen enthält. Sie sind im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die vorliegende Bebauungsplanung wird somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan „Sondergebiet Baustoffrecycling“ gemäß § 11 BauGB BauNVO fest. In diesem Bereich sollen Baustoffe angeliefert, recycelt und bis zur weiteren Verwendung gelagert werden. Die in Zusammenhang mit der Anlage zulässigen Nutzungsarten sind durch textliche Festsetzung im Sinne einer Klarstellung weiter konkretisiert. Entsprechend sind Bauten zum Recycling und zur Lagerung von Bauschutt, Lager- und Fahrzeughallen und Bürogebäude, die in Zusammenhang mit dem Sondergebiet stehen, Hallen zur Lagerung von Kies, Erden, Grüngut und Biomasse sowie Stellplätze für betriebsnotwendige Fahrzeuge und Fahrsiloplanlagen zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Stellung der baulichen Anlagen und Höhenentwicklung

Die geplante Anlage liegt südöstlich des Weilers Spiegel innerhalb von umlaufenden Grünbeständen, die insbesondere zur Einbindung der Anlage in die Umgebung dienen. Innerhalb der Eingrünung sind entsprechend des Betriebskonzeptes Flächen definiert, die mit Gebäuden (-> Hallen- und Bürogebäude) überbaut werden können bzw. als Standorte für Großmaschinen (-> Brecheranlage) dienen. Darüber hinaus sind Bereiche für nicht überdachte Halden- und Lagerflächen mit Nennung der gelagerten Materialien definiert. Auf diese Weise wird eine sinnvolle und platzsparende Anordnung der geplanten Nutzungen sichergestellt, die betriebliche und immissionsrechtli-

che Erfordernisse berücksichtigen und den zentralen, innenliegenden Bereich als Fahrfläche vorsieht.

Die Überbaubarkeit der jeweiligen Baubereiche ist durch maximal zulässige Grundflächen geregelt. Da eine nur auf einzelne Anlagen bezogene Festsetzung des Nutzungsmaßes als alleinige Regelung rechtlich nicht zulässig ist, wird zusätzlich die maximal zulässige Grundfläche für alle baulichen Anlagen, die bei der zulässigen Grundfläche zu Buche schlagen, bezogen auf das Baugrundstück festgesetzt.

Für die innerhalb von Baugrenzen gefassten Hauptgebäude und für die Brecheranlage sind zudem maximal zulässige Wandhöhen bzw. die maximal zulässige Maschinenhöhe mit konkret festgelegtem Höhenbezug festgesetzt. Dadurch ist sichergestellt, dass die Anlage landschaftsbildverträglich in die naturnahe Umgebung eingebunden werden kann.

4.3 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzung von Satteldächern mit einer Neigung von zwischen 18° bis 28° als einzig zulässige Dachform für die Hauptgebäude orientiert sich an den Gebäuden im benachbarten Weiler „Spiegel“, um dazu eine möglichst weitreichende, gestalterische Einheit zu erreichen.

5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Staatsstraße 2064, von der eine private Verkehrsfläche zu dem Betriebsgelände führt. Die Zuwegung ist dabei mit Geh- und Fahrtrechten für Dritte belegt, damit das Gelände im Notfall auch für Rettungskräfte zugänglich ist. Für die vorhandene Kläranlage liegt eine Bescheinigung über die Funktionstüchtigkeit der Kleinkläranlage gemäß Artikel 60 BayWG vor.

6. Grünordnung, Umweltprüfung und Artenschutz

Grünordnung: Das grünordnerische Konzept sieht als zentrale Maßnahme die Entwicklung einer 10 Meter breiten, umlaufenden Randeingrünung vor, die großflächig mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Indem Einfriedungen nur innenliegend zur Eingrünung zulässig sind, ist zur Landschaft nur der Gehölzgürtel sichtbar, der die Anlage nach außen sichtbar verschattet und damit gut in die Umgebung einbindet. Um eine Durchlässigkeit für Tiere sicherzustellen, sind 10 cm Freiraum zwischen Zaun und Boden vorgeschrieben.

Westlich des Plangebietes liegt eine Ausgleichsfläche des Grundstückeigentümers, die aus zwei Teilflächen entlang der dortigen Zufahrt besteht. Die auf Basis des Bescheides vom 26.06.2014² festgesetzten Ausgleichsflächen wurden so, wie sie in der Baugenehmigung von 2014 eingetragen sind, in die hier vorliegende Planung übernommen. Die Flächen wurden sodann, soweit sie in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes hineinragen, im Planwerk als festgesetzte Ausgleichsflächen innerhalb der Randeingrünung und innerhalb des Sondergebietes dargestellt. Als Eingriffe in Natur und Landschaft wurden die Bereiche gewertet, in denen die 2014 festgesetzten Ausgleichsflächen nicht als zu erhalten festgesetzt werden konnten. Während die nördlich an das Stadl angrenzende Fläche in Natura mit Streuobst bepflanzt ist, umfasst die westlich des Stadls gelegene Ausgleichsfläche in Natura den Randbereich der dort gelegenen, größeren Streuobstwiese sowie einen Teil der bestehenden Zufahrt. Die Flächen sind im Ökoflächenkataster dinglich gesichert und werden in der Planung berücksichtigt, indem die erstgenannte Fläche (nördlich des Stadls) als Streuobstwiese innerhalb der Randeingrünung erhalten wird. Die Abgrenzung der westlich des Stadls gelegenen Fläche, die derzeit bereits Teile der Zufahrt einschließt, wird im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanes geringfügig angepasst. Damit ist der Erhalt der vorhandenen Ausgleichsflächen weitgehend gewährleistet.

Umweltprüfung: Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (vgl. Umweltbericht des Planungsbüros U-Plan vom 09.03.2025) und hier in der Zusammenfassung wiedergegeben sind:

Als wesentliche Umweltauswirkung ist der mit der Ausweisung des Baugebietes verbundene Flächenverbrauch zu werten, der dazu führt, dass intensiv genutztes Grünland im Umfang von ca. 9.000 m² einer neuen Nutzung zugeführt wird. Damit in Verbindung steht der Verlust von natürlichen Böden, die bislang landwirtschaftlich genutzt wurden. Die aus dem Eingriff in ökologisch geringwertige Flächen resultierenden Ausgleichsverpflichtungen können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Anlage einer 10 m breiten gehölzbestandenen Randeingrünung im Flächenumfang von 4.510 m² kompensiert werden.

Zur vorliegenden Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis führten die Prognosen zur Notwendigkeit, die Brecheranlage durch einen Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand abzuschirmen. Auf diese Weise können die einschlägigen Grenz- und Richtwerte im Bereich der umliegenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude eingehalten werden.

Artenschutz: Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung besteht nicht, da das Grünland intensiv genutzt wird. Zudem wird der Bereich bereits gewerblich genutzt und wurde stark verändert. Insofern ist es, um den gesetzlichen Artenschutz Rechnung zu tragen, ausreichend, wenn zukünft-

² Tekturgenehmigung: „Auffüllung einer Geländemulde mit Rekultivierung“ (Az: 22-KA-0039/92T1 vom 26.06.2014)

tig ggf. notwendige Fällung von Gehölzen nur im Winterhalbjahr stattfinden.

7. Immissionen

Zur vorliegenden Planung wurde im Rahmen der bereits rechtswirksamen 9. Änderung des Flächennutzungsplanes eine schalltechnische Untersuchung³ durchgeführt, die nun im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens durch eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung „Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Baustoffrecycling“ auf Grundstück mit Fl.Nr. 163 Gemeinde Wackersberg“ (Bericht Nr. 223038 / 3 vom 07.01.2026) ergänzt wurde. Im Ergebnis wurden Auflagenvorschläge formuliert, die in die Festsetzungen und die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen wurden und als Auflagen in der Baugenehmigung zu beachten sind, um die nachbarschaftlichen Schutzansprüche zu wahren.

Zusammenfassend wird in dem Fachgutachten festgehalten, dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Baustoffrecycling“ auf der Fl.Nr. 163 in der Gemeinde Wackersberg bestehen, sofern der Beurteilung der unter Punkt 4 des Gutachtens beschriebene Betriebsablauf zugrundegelegt wird und die unter Punkt 8 genannten Schallschutzmaßnahmen entsprechend beachtet werden.

³ Aufstellung des Bebauungsplanes / 9. Änderung des Flächennutzungsplans „Sondergebiet Baustoffrecycling, Biomasselager, Erdenwerk“ für den Bereich „Spiegel“ auf Grundstück mit Fl.Nr. 163 Gemeinde Wackersberg Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 223038 / 2 vom 06.04.2023.
