

# BEBAUUNGSPLAN „SONDERGEBIET BAUSTOFFRECYCLING“

## - Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB -



Datum: 03.11.2025



Erstellt im Auftrag der Gemeinde Wackersberg durch

*U-Plan*

## Inhalt

1.	Einleitung	1
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung	1
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	1
2.1	Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt	1
2.2	Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs	3
2.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität	3
3.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	6
4.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	6
5.	Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten	7
6.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	7
7.	Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse	7
7.1	Verfahren und Methodik	7
7.2	Schwierigkeiten und Kenntnislücken	8
8.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	8
9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts	8

## Anlagen

Karte 1: Bestand und Bewertung, M 1 : 1.000

Karte 2: Planung und Beeinträchtigungsintensität, M 1 : 1.000

## 1. Einleitung

Die hier vorliegende Planung dient der Umsetzung der mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereiteten Planung innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung. Aus diesem Grund stellt die Gemeinde Wackersberg den Bebauungsplan „Sondergebiet Baustoffrecycling“ auf.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mündet. Die Umweltprüfung schließt die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1,4 ha.

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll auf einer Teilfläche des Flurstückes 167, Gemarkung Oberfischbach ein Sondergebiet für 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. Die beiden im Geltungsbereich liegenden Ausgleichsflächen werden im Planwerk als festgesetzte Ausgleichsflächen innerhalb der Randeingrünung und innerhalb des Sondergebietes dargestellt.

### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung

Mit der rechtswirksamen 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bekanntmachung am



20.08.2024; vgl. Abbildung linke Seite) wurde 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.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

### 2.1 Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt (vgl. Karte 1)

Grundlage für die Ermittlung der durch die Planung ausgelösten Beeinträchtigungen auf die Umwelt bildet die Bestandserfassung und Bewertung aller Schutzgüter der Umwelt. Dazu gehören Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Belangen.

## Tiere, Pflanzen und Lebensräume sowie gesetzlicher Biotopschutz:



Bei dem dargestellten Planbereich handelt es sich um intensiv genutzte, landwirtschaftliche Grünlandflächen (G 11 gemäß BayKompV, vgl. Foto linke Seite mit der Zufahrt zur Anlage), die in Teilen bereits genutzt werden: So wurde in Teilbereichen der Oberboden bereits abgeschoben und die Fläche als Lagerfläche genutzt. Im Geltungsbereich der 9. Flächennutzungsplanänderung befinden sich somit keine Biotope der amtlichen Kartierung und keine naturschutzfachlich hochwertigen Flächen. Eine Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) ragt

in Form von 2 Teilflächen im Umfang von ca. 430 m<sup>2</sup> Fläche in den Planbereich.

## Boden und Geologie:

Gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern (M 1 : 25.000) handelt es sich bei den im Planbereich vorherrschenden Böden um Braunerden (Einheit 30a) in geringerem Umfang auch Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff bis Lehmkies. Der ebene Planbereich weist keine deutlichen Reliefunterschiede auf. Den Böden kommt gemäß BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat eine mittlere Ertragsfunktion (Bodenschätzung 41 bis 60) und ein mittlere Filter- und Pufferfunktion für Schwermetalle zu.

## Wasser:

Im Planbereich gibt es keine Oberflächengewässer. An der Vegetation sind keine Anzeichen für oberflächennah anstehendes Grundwasser abzulesen. Der Planbereich liegt gemäß BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat außerhalb wassersensibler Bereiche.

## Klima und Luft:

Das Untersuchungsgebiet liegt auf ca. 680 m ü. NN. Der Planbereich weist keine besondere lokalklimatische Funktion auf.

## Landschaftsbild/Erholungseignung:

Bei dem Planbereich handelt es sich in großräumiger Sichtweise um eine reliefierte, eiszeitliche geprägte Moränenlandschaft. Der südlich an den Weiler „Spiegel“ angrenzende Bereich ist durch die großflächige intensive Grünlandnutzung und die dazwischenliegenden Wald- und Gehölzinseln geprägt. Im Weiteren prägen markante Einzelbäume innerhalb der Landwirtschaftsflächen die attraktive Landschaft. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insbesondere aus Richtung Norden von dem Weiler „Spiegel“ und von der im Norden vorbeiführenden St 2064 einsehbar.

## Gesamtbewertung des Bestandes (Bewertung gemäß Leitfaden)

Schutzgut	Bedeutung für Natur und Landschaft	
	Intensiv genutztes Grünland (G11 inkl. vegetationsfreie Flächen)	Festgesetzte Ausgleichsfläche (Streuobst B441, 12 WP)
Pflanzen und Tiere	Gering	Hoch
Boden	Mittel	Mittel
Wasser	Mittel	Mittel
Klima/Luft	Gering	Gering
Landschaftsbild/ Erholung	Gering	Hoch

Nachfolgend werden die Weiteren für die Abwägung relevanten Schutzgüter in ihrem Bestand beschrieben.

#### **Kultur- und Sachgüter:**

Im Plangebiet sind keine Kultur und Sachgüter bekannt.

#### **Mensch:**

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Gebäude mit Wohnnutzung, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind. Entsprechend des Nutzungskonzeptes ist zu prüfen, ob der Schutzbedürftigkeitsanspruch der umliegenden Nutzungen gewahrt ist. Aus diesem Grund wurde bereits zur 9. Flächennutzungsplanänderung ein Schallgutachten<sup>1</sup> mit dem Ergebnis erstellt, dass die Brecheranlage durch einen Erdwall oder eine Wand nach Nordwesten abschirmen ist. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in den Bebauungsplan integriert.

### **2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs**

Entsprechend der Festsetzung der GR im Sondergebiet kann davon ausgegangen werden, dass die Flächen im Sondergebiet (mit Ausnahme der Randeingrünung) weitgehend überbaut oder deutlich verändert werden. Insofern wird, auch vor dem Hintergrund, dass mit der vorliegenden Planung die bisherige Nutzung nachträglich genehmigt werden soll, im Sondergebiet von einem Beeinträchtigungsfaktor von 1 ausgegangen. Zudem wird für den betroffenen Bestand, unabhängig davon, ob hier bereits der Oberboden entfernt wurde, intensiv genutztes Grünland (G 11, 3 WP) angenommen.

Die bereits bestehende und genehmigte Halle sowie die neu zu entwickelnde, 10 m breite Randeingrünung und die bereits vorhandenen Ausgleichsflächen (Streuobstbestände) sind nicht als Eingriffe in Natur und Landschaft (= eingriffsneutral) zu werten.

### **2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität**

Nachfolgend ist für die zu untersuchenden Schutzgüter zusammenfassend dargelegt und bewertet, mit welchen Auswirkungen der Planung zu rechnen ist und wie die Auswirkungen bewertet werden. Hierbei wird unterschieden, ob die Auswirkungen bau-, anlage- oder betriebsbedingt sind. Im Anschluss an die Tabelle werden die Bewertungen verbal erläutert. Die jeweilige "Nr." in der Tabelle verweist auf die entsprechende Textstelle.

Schutzgut	Nr.	Betrachteter Aspekt	Bewertung der Auswirkung (Zusammenfassung)		
			Baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Tiere / Pflanzen Lebensräume	2.3.1	Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren	○	●●	○
Boden	2.3.2	Verlust von Boden durch Überbauung	○	●●	○
Wasser	2.3.3	Verminderung der Grundwassererneubildung durch Bodenversiegelung	○	●●	○
Klima/Luft	2.3.4	Verlust von Flächen mit klimatischer Funktion	○	○	○

<sup>1</sup> 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.

Schutzgut	Nr.	Betrachteter Aspekt	Bewertung der Auswirkung (Zusammenfassung)		
			Baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Landschaftsbild/ Erholung	2.3.5	Errichtung von Gebäuden - Veränderung des Landschaftsbildes	○	●●	○
Kultur- und Sachgüter	2.3.6	Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen	○	○	○
Mensch	2.3.7	Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm)	○	○	●●
Wechselwirkungen zw. den Schutzgütern	2.3.8	keine Wechselwirkungen bis auf die Erhöhung der Unfallgefahr durch Verkehrsmehrung (vgl. bei Schutzgut Mensch)	○	○	○

#### Bewertung der Umweltauswirkungen:

- = Starke Auswirkungen
- = Mittlere Auswirkungen
- = Geringe Auswirkungen
- = keine Auswirkungen

#### **Erläuterungen zu den einzelnen Beeinträchtigungen**

##### **2.3.1 Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt)**

Als wesentliche Beeinträchtigung ist der mit der Flächenbeanspruchung verbundene Verlust von Vegetation zu sehen. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um intensiv genutztes Grünland (G11, 3 WP). Teilweise wurde das Grünland bereits in der Vergangenheit entfernt. Entsprechend der Darstellung in Karte 2 ist mit dem Verlust von maximal 8.922 m<sup>2</sup> Grünland zu rechnen. Darüber hinaus können 83 m<sup>2</sup> der bereits in der Vergangenheit festgesetzten Ausgleichsfläche (ÖKF-Ldf-Nr. 166933, Streuobstwiese) nicht realisiert werden, da sie als Zufahrt zu dem Gebäude mit der Haus-Nr. 190 benötigt werden.

Demgegenüber stehen 4.510 m<sup>2</sup> Fläche, die als Randeingrünung mit heimischen Gehölzen aufgeforstet werden und als Ausgleichsfläche für den Eingriff dienen.

##### **2.3.2 Verlust von Boden durch Überbauung (anlagebedingt)**

Mit der Überbauung geht ein Verlust an versickerungsaktivem Boden (maximal ca. 9.000 m<sup>2</sup>, vgl. Karte 2) einher. Gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern im Maßstab 1 : 25.000 handelt es sich um die Einheit 30a: Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt). Damit sind Böden mit mittlerer Produktions- (Klasse 3, mittel, Bodenschätzung zwischen 40 und 60<sup>2</sup>) und Böden mit mittlerer Filter- und Pufferfunktion für Schwermetalle<sup>3</sup> durch die Planung betroffen.

Während mit der Überbauung durch Hauptgebäude ein vollständiger Verlust der Bodenfunkti-

<sup>2</sup> Angaben „natürliche Ertragsfähigkeit“ gemäß BayernAltas.

<sup>3</sup> Angaben „Schwermetallrückhaltevermögen“ gemäß BayernAltas.

onen (Lebensraumfunktion, Filter- und Speicherfunktion, Regulationsfunktion) einhergeht, erfolgt in den Bereichen, welche wasserdurchlässig ausgebildet werden, eine Minderung der Funktionsausprägung. Im Bereich der Randeingrünung, die als Ausgleichsfläche festgesetzt wird, bleibt der natürliche Boden mit einer Nutzungsänderung (Landwirtschaft -> Randeingrünung Gehölze) erhalten.

Unter der Annahme, dass die geplante Lagerung von Baustoffen und anderen Materialien entsprechend der geltenden Vorschriften erfolgt, sind keine Ausspülungen zu erwarten.

### **2.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (anlagebedingt)**

Mit der ermöglichten Bodenversiegelung und der Umnutzung gehen ein erhöhter Abfluss des Regenwassers und eine Verminderung der Grundwasserneubildung einher. Diese Auswirkungen werden gemindert, indem das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert wird. Der Planbereich liegt außerhalb von wassersensiblen Gebieten bzw. außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

### **2.3.4 Verlust von Flächen mit klimatischer Funktion (anlagebedingt)**

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): Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel (z. B. Niederschlagswasserversickerung und weitere grünordnerische Maßnahmen) sind im Bebauungsplan festgesetzt. Mit dem Verlust von bislang vegetationsbestandener Fläche geht deren Bedeutung für die Kaltluftentstehung außerhalb von Ortschaften verloren. Entsprechend sind keine erheblichen Auswirkungen auf das lokale Klima in dem ländlich geprägten Raum zu befürchten. Dagegen wird durch die festgesetzten Pflanzgebote im Bereich der Ausgleichsfläche im Umfang von 4.510 m<sup>2</sup> ein Beitrag zur Verbesserung der lokalklimatischen Situation geleistet. Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das lokale Klima als unerheblich zu werten.

### **2.3.5 Errichtung von Gebäuden und Lagerflächen – Veränderung des Landschaftsbildes (anlagebedingt)**

Mit der Ausweisung des Sondergebietes südlich des Weilers „Spiegel“ wird die Landschaft in größerem Flächenumfang durch die gewerblichen Anlagen beansprucht. Die 10 m breite Randeingrünung leistet dabei einen wirksamen Beitrag zur Eingrünung der Anlage, indem dort heimische Gehölze (Bäume und Sträucher) vorgesehen sind, die die Anlagen der Baustoffrecyclinganlage vollständig in die Landschaft einbinden bzw. eine Sichtverschattung bedingen.

### **2.3.6 Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen (anlagebedingt)**

Im Planbereich sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

### **2.3.7 Erhöhung der Schallimissionen (Lärm) (bau- und betriebsbedingt)**

Mit der Erweiterung der Bebauung werden baubedingt erhöhte Schallimissionen entstehen, die jedoch aufgrund der zeitlichen Begrenzung auf die Bauphase als geringe Auswirkung zu werten sind. Zudem sind betriebsbedingte Schallemissionen zu erwarten. Die betriebsbedingten Schallemissionen wurden in der schalltechnischen Untersuchung („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 Gewerbe-geräusche), Bericht Nr. 223038 / 2 vom 06.04.2023“ prognostiziert. Im Ergebnis führen die Prognosen zur Notwendigkeit, die Brecheranlage nach Nordwesten durch einen Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand abzuschirmen. Auf diese Weise werden die einschlägigen Grenz- und Richtwerte im Bereich der umliegenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude eingehalten.

### 2.3.8 Wechselwirkungen

Es sind keine weiteren erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten.

## 3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes, welches durch intensiv genutztem Grünland ohne Eignung für Bodenbrüter geprägt ist, besteht nicht. Gleichfalls kann davon ausgegangen werden, dass von der Planung keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten betroffen sind, da die beanspruchten Flächen eine geringe Eignung als faunistischer Lebensraum aufweisen. So sind keine gehölzbestandenen Flächen, keine Feucht- und Nasslebensräume sowie auch keine artenreichen Trockenlebensräume vorhanden. Ebenso ist nicht der Abriss von Gebäuden, die Fledermäusen oder Gebäudebrütern Lebensraum bieten könnten, vorgesehen. Insofern löst die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände aus.

## 4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Plangebiet sind Maßnahmen festgesetzt, die als Vermeidungsmaßnahmen zu werten sind. In nachstehender Tabelle sind die für den Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen zusammengestellt.

Maßnahmen, die der **Vermeidung** von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen:

#### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume**

- Festsetzung von tierdurchlässigen Einfriedungen.

#### **Schutzgut Boden und Wasser**

- vgl. Hinweise zur Niederschlagswasserentsorgung.

#### **Schutzgut Klima / Luft**

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

- vgl. Innerhalb der Randeingrünung liegende Einfriedungen.

#### **Grünordnerische Maßnahmen**

- vgl. Innerhalb der Randeingrünung liegende Einfriedungen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Bauhof Steinsäge“ wurden die Möglichkeiten, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gering zu halten, insbesondere durch die Konkretisierung der Lage der Einfriedungen berücksichtigt. Trotz der oben angeführten Vermeidungs-/Minde-

rungsmaßnahmen verbleiben erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die gemäß Naturschutzrecht auszugleichen sind. Gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt sich aus der Eingriffsfläche (vgl. Karte Nr. 2) eine **naturschutzrechtliche Ausgleichsforderung von 27.762 Wertpunkten**.

#### **Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme Nr. 1 (Fläche: 4.510 m<sup>2</sup>):**

Vorgesehen ist die Entwicklung einer 10 m breiten gehölzbestandenen Randeingrünung auf einer Teilfläche (G 11, 3 WP) der Flurnummer 167, Gemarkung Oberfischbach. Die Fläche (= private Grünfläche) ist mindestens zu 75 % mit standortgerechten, gebietsheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. Pflanzliste unter Hinweise). Ziel ist die Entwicklung des Nutzungstypes „**B112 Mesophile Gebüsche / mesophile Hecken** (BK, 10 WP)“ gemäß BayKomPV.

Hierdurch wird folgende Aufwertung erreicht:

$$4.510 \text{ m}^2 * (10 \text{ WP} - 3 \text{ WP}) = 31.570 \text{ WP}$$

Auf diese Weise ist das Sondergebiet landschaftsgerecht in die Umgebung eingebunden, wobei eine nahezu vollständige Sichtverschattung der Bauten und Lagerflächen angestrebt wird.

Durchzuführende Maßnahmen:

- Aufforstung der Fläche mit standortheimischen Bäume und Sträuchern,
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz.

Flächensicherung:

Die Ausgleichsfläche ist durch Festsetzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gesichert.

#### **5. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)**

Standortalternativen wurden auf der Ebene der Flächennutzungsplanung geprüft. Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu prüfen. Die vorliegende Planung ist das Ergebnis eines Planungsprozesses, in welchem sich keine sinnvollen Alternativen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anbieten.

#### **6. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung auf den Grünlandflächen weitergeführt.

#### **7. Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)**

##### **7.1 Verfahren und Methodik**

Im Rahmen der Umweltprüfung kam in Bezug auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der Fassung des Jahres 2021 zur Anwendung, in dem die Eingriffsregelung gemäß der Bayerischen Kompen-sationsverordnung behandelt wird.

Im Weiteren fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ (Oberste Baubehörde 2006) Anwendung.

## **7.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die vorhandenen Kenntnisse reichen für die im Rahmen der Umweltprüfung zu vollziehenden Beurteilungen aus.

## **8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)**

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich. Prognoseunsicherheiten bestehen nicht.

## **9. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts**

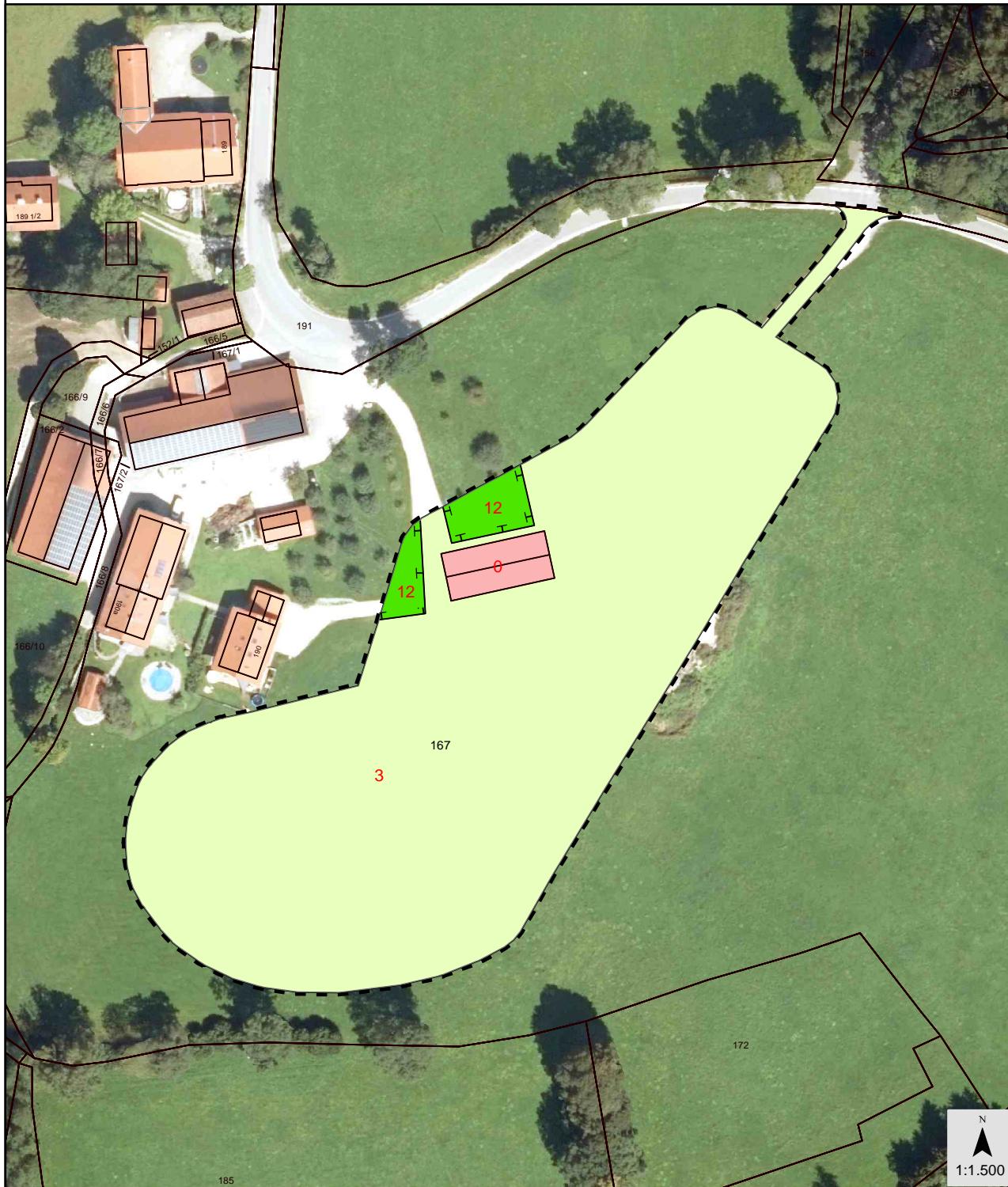
Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung verfolgt die Gemeinde Wackersberg das Ziel, auf einer Teilfläche des Flurstückes 167, Gemarkung Oberfischbach ein Sondergebiet für Baustoffrecycling gemäß § 11 BauNVO auszuweisen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden.

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 m<sup>2</sup> 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 kompensiert werden.

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



## Umweltbericht

### Karte 1: Bestand und Bewertung

## 1. Bestand

-  G11 Intensivgrünland (WP 3)
-  B441 Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (junge bis alte Ausbildung) (WP 12)
-  X4 Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete (WP 0)

## 2. Bewertung gemäß Leitfaden

## 12 Bewertung nach BayKompV, z. B. 12 Wertpunkte

### 3. Sonstige Planzeichen

## Abgrenzung des Plangebietes

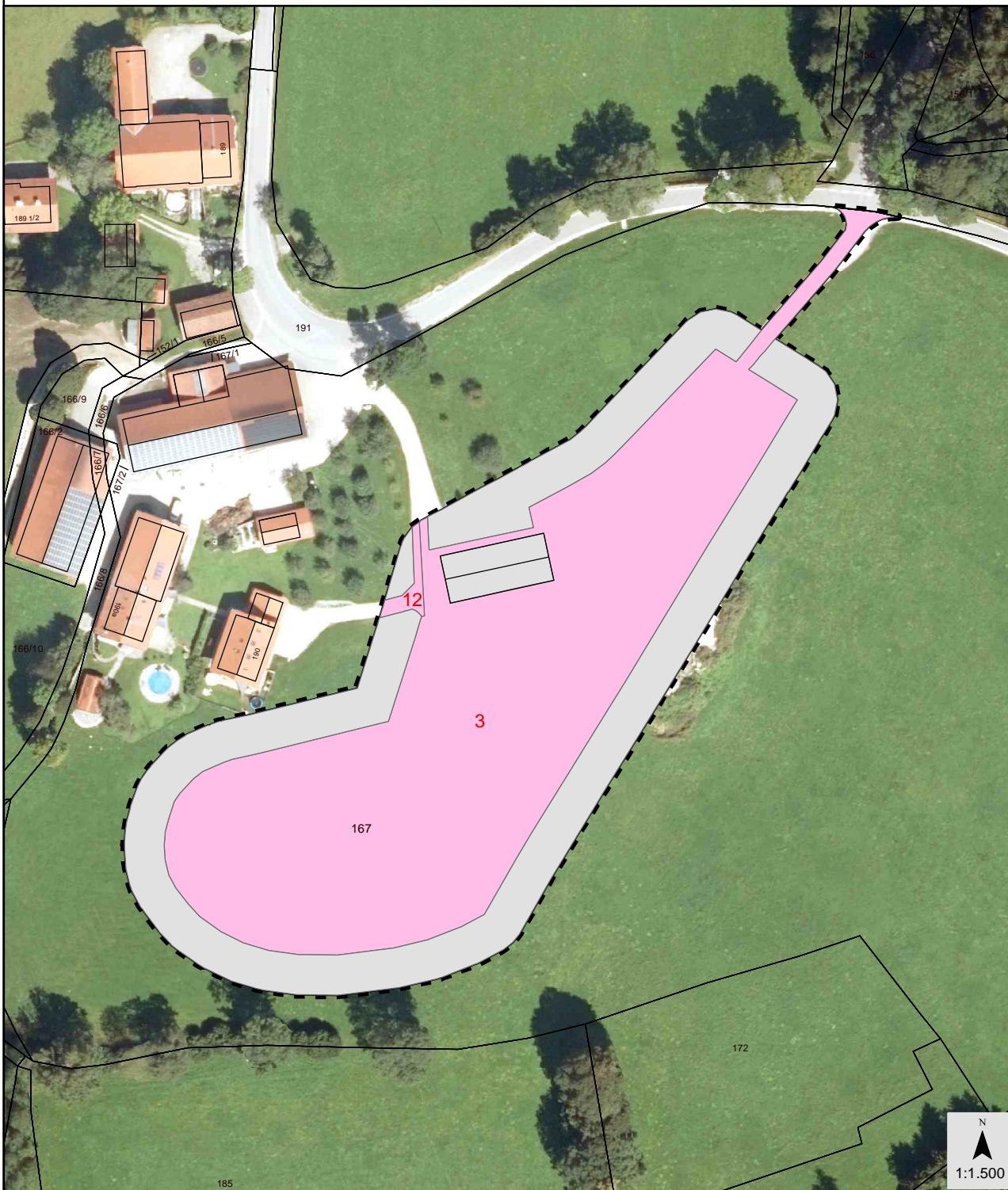
Flurkarte mit Angabe der Flurnummer z. B. 167

### Festgesetzte Ausgleichsflächen

Umweltbericht

Bebauungsplan "Sondergebiet Baustoffrecycling"

Maßstab: 1:1.500	Datum: 15.07.2025
Auftraggeber:	Auftragnehmer:
Gemeinde Wackersberg	Planungsbüro U-Plan
Bachstraße 8 83646 Wackersberg	Mooseurach 16 82549 Königsdorf
Tel. 08041 / 79928-17 E-Mail: <a href="mailto:info@wackersberg.de">info@wackersberg.de</a> <a href="http://www.wackersberg.de">www.wackersberg.de</a>	Tel. 08179 / 925541 E-Mail: <a href="mailto:mail@buero-u-plan.de">mail@buero-u-plan.de</a> <a href="http://www.buero-u-plan.de">www.buero-u-plan.de</a>



## Umweltbericht

Karte 2: Planung und Beeinträchtigungsintensität

## 1. Einstufung der Beeinträchtigungsintensität

Eingriffsflächen in Natur und Landschaft  
G11: 3 WP x 8.922 m<sup>2</sup> \* 1,0 = 26.766 WP  
B441: 12 WP x 83 m<sup>2</sup> \* 1,0 = 996 WP  
Summe = 27.762 WP

Erforderlicher Ausgleichsbedarf ohne Berücksichtigung  
der Maßnahmen zur Vermeidung in Wertpunkten: 27.762 WP

## Eingriffsneutrale Flächen (ohne erhebliche Beeinträchtigung)

## 2. Sonstige Planzeichen

## Abgrenzung des Plangebietes

Flurkarte mit Angabe der Flurnummer z. B. 167

## 12 Bewertung nach BayKompV, z. B. 12 Wertpunkte

Umweltbericht

Bebauungsplan "Sondergebiet Baustoffrecycling"

Maßstab: 1:1.500

Datum: 21.07.2025

## Auftraggeber

### Auftragnehmer:

Gemeinde Wackersberg

Planungsbüro U-Plan

Bachstraße 8  
83646 Wackersberg  
Tel. 08041 / 79928-17  
E-Mail: [info@wackersberg.de](mailto:info@wackersberg.de)  
[www.wackersberg.de](http://www.wackersberg.de)



Mooseurach 16  
82549 Königsdorf  
Tel. 08179 / 925541  
E-Mail: mail@buero-u-plan.de  
www.buero-u-plan.de

U-Plan