Beschlussvorlage
Ö/0115/XVI.WP

GEMEINDE GAUTING
XVI. Wahlperiode 2026 - 2032

Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 21 - Bauleitplanung	Frau Eberhardt

Az.: 21/6102-SOBaustoffkr/Weßl/Eb

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	10.11.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Gemeindliche Stellungnahme zum BP "SO Baustoffkreislaufzentrum" und zur 20. Änderung des FNP "SO Baustoffkreislaufzentrum" im Bereich Oberpfaffenhofen Gautinger Str. 114, Fl.Nrn. 984, 982, 985/2 Gem. Oberpfaffenhofen der Gemeinde Weßling

Anlagen:

PlanZ_Bebauungsplan_30_06_26
Satzung_Bebauungsplan_30_06_2026
Satzung_Flaechennutzungsplan_20Aend_260728

Sachverhalt:

1. Im Bereich der Gemeindegrenze zwischen Gauting und Weßling, in direkter Nachbarschaft zu Kieswerk Trinkl und Kies- und Quetschwerk Oberbrunn stellt die Gemeinde Weßling den Bebauungsplan „Sondergebiet Baustoffkreislaufzentrum“ auf und ändert gleichzeitig den Flächennutzungsplan entsprechend. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erhält die Gemeinde Gauting die Möglichkeit, zu den ersten Planentwürfen Stellung nehmen.

2. Der überplante Bereich, ein bereits verfüllter Kiesgrubenstandort, hat eine Größe von ca. 6 ha und liegt westlich von Unterbrunn in einem von Kiesabbau und -aufbereitung geprägten Gebiet. Auf der betreffenden Fläche wird mit mobilen Brecher- und Siebanlagen schon heute Beton und Bauschutt recycelt. Neben Bürocontainern, einem Tankplatz, einer Waschanlage und mehrerer Betriebs- und Lagerhallen befinden sich hier Haufwerke unterschiedlicher Substrate sowie Materiallagerungen.

3. Mit der vorliegenden Planung soll der (mit Verlängerung) bis zum 31.12.2028 befristete Bebauungsplan „Sondergebiet Kiesabbau mit Bauschutt-Recycling und Rekultivierung“ im Bereich Hoflaich, Oberpfaffenhofen, Grundstück Fl.Nr. 984 ersetzt werden. Der nördlich anschließende, vorhabenbezogene Bebauungsplan „Photovoltaik- Freiflächenanlage südlich der Weßlinger Straße soll teilweise ersetzt werden.

4. Mit dem neuen Bebauungsplan (und der Änderung des Flächennutzungsplans) wird das Ziel verfolgt, die Aufbereitung von mineralischen Stoffen so zu gestalten, dass ein Stoff entsteht, der nicht mehr Abfall i.S.d. Kreislaufwirtschaftsgesetzes ist, sondern z.B. als Ersatzbaustoff i.S.d. Ersatzstoffbauverordnung wieder in den Wirtschaftskreislauf zurückgeführt werden kann. Dafür werden die Errichtung eines Baustoffkreislaufzentrums mit verschiedenen Anlagen geplant und zur rechtssicheren Umsetzung die beiden Bauleitplanverfahren eingeleitet.

   Gemäß Umweltbericht soll dazu das neue Betriebsgelände in drei Nutzungsbereiche aufgeteilt werden. Dabei wird die größte Fläche durch Anlagen zum Baustoffrecycling (Bauschuttbehandlung) sowie zur Kiesaufbereitung (Bodenbehandlung) beansprucht. Zur

Materiallagerung werden randlich im Süden und Osten Lagerboxen errichtet. Anfallendes Oberflächenwasser, das nicht auf dem Betriebsgelände versickert werden kann, wird in ein zu errichtendes Versickerungsbecken im südlich angrenzenden Waldbestand geleitet.
Des Weiteren entstehen Gebäude für Verwaltung und Unterhalt der Betriebsfahrzeuge sowie Stellplätze. Es werden ein Bürogebäude und eine betriebseigene Werkstatt mit überdachter Tankstelle errichtet. Sämtliche Zufahrten, Verkehrsflächen sowie die Lkw-Parkplätze werden mit undurchlässigem Belag befestigt, die Pkw-Parkplätze am Bürogebäude dagegen offen gepflastert. Das Betriebsgelände ist über eine geschotterte Zufahrtsstraße an die Staatsstraße 2349 angebunden.

5. Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Gemäß Festsetzung dient es „der Unterbringung von Anlagen zur Lagerung, Behandlung, Aufbereitung und Weiterverarbeitung von mineralischen Abfällen, z.B. durch Brechen, Mahlen, Waschen, Trocknen, Sieben und Klassieren sowie der Gewinn und Aufbereitung von Gestein, Kies, Sand, Bauschutt und Boden sowie der Herstellung von Recycling- und Ersatzbaustoffen aus den zuvor genannten Materialien“. Die dafür benötigten Anlagen und Flächen werden in drei verschiedenen Sondergebieten angeordnet. Die Nutzung ist solange zulässig, solange im Plangebiet mineralische Abfälle behandelt, aufbereitet und weiterverarbeitet werden. Als Nachfolgenutzung wird „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. (Im Flächennutzungsplan wird die Art der baulichen Nutzung von „Sondergebiet Bauschuttrecycling, Nachfolgenutzung: Flächen für die Landwirtschaft“ in „Sondergebiet Baustoffkreislaufzentrum“ geändert.)

   Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Festsetzung von Grundflächen und Wandhöhen geregelt, wobei letztere max. 7,75 m (u.a. Büronutzungen, Technikräume), max. 7,50 m bzw. 10,50 m (u.a. Werkstätten, Hochregallager) sowie max. 15,00 m (u.a. Anlagen zur Behandlung, Aufbereitung und Weiterverarbeitung von mineralischen Abfällen) erreichen dürfen. Aufgrund der Betriebsabläufe ist eine abweichende Bauweise mit baulichen Anlagen mit Gebäudelängen von über 100 m zulässig.

   Die Erschließung erfolgt von der Gautinger Straße über einen Feld- und Waldweg, die überregionale Anbindung über die Staatsstraße 2069 (Umgehungsstraße Ober- und Unterbrunn). Die Planer gehen dabei nicht von einer „nachhaltigen Intensivierung der Verkehrsbewegungen“ aus. Eine Erhöhung der Verkehrsbelastung ist aufgrund der vergleichbaren Betriebsstruktur und Beschäftigtenzahl zum aktuellen Betrieb nicht absehbar. Zum Knotenpunkt Feld-/Waldweg mit Gautinger Straße liegt eine verkehrstechnische Untersuchung vor (sehr hohe Kapazitätsreserven).

   Des Weiteren wurden im Rahmen der Bauleitplanverfahren verschiedene Gutachten zu den Themen Schallschutz (mit Berücksichtigung von Mitterwies), Immissionsschutz (Luftreinhaltung, Empfehlungen zur Staubvermeidung und -minderung) und Brandschutz (Erreichbarkeit und Löschwasserversorgung) ausgearbeitet, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind.

   Darüber hinaus befindet sich das überplante Gebiet 70 m östlich des mittlerweile durch Verordnung des Landratsamts erweiterten Trinkwasserschutzgebiets Unterbrunner Holz (weitere Schutzzone III). Daher sind weitergehende Schutzmaßnahmen erforderlich, die bei der Erstellung des Entwässerungskonzepts berücksichtigt wurden.

   Die notwendigen Ausgleichsflächen werden innerhalb des Plangebiets und ergänzend auf einem weiter südlich liegenden Grundstück der Gemarkung Oberpfaffenhofen nachgewiesen.

Anlagen: Bebauungsplan: Entwurf Planzeichnung und Entwurf Festsetzungen
Flächennutzungsplan: Entwurf Änderung
Weitere Unterlagen sowohl zum Bebauungsplan als auch zur Änderung des Flächennutzungsplans siehe https://www.gemeinde-wessling.de/bauen-und-

wirtschaft/staedtebauliche-entwicklung/bekanntmachungen

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0115) vom 27.10.2026 zum Bebauungsplan und zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans „Sondergebiet Baustoffkreislaufzentrum“ im Bereich Oberpfaffenhofen Gautinger Straße 114, Fl.Nrn. 984, 982, 985/2 Gemarkung Oberpfaffenhofen der Gemeinde Weßling.

2. Zu den vorliegenden Planungen nimmt die Gemeinde Gauting wie folgt Stellung:

   Aufgrund der Vorbelastung des Gebiets an der Gemeindegrenze Weßling – Gauting durch Kiesabbau und -aufbereitung und die auf Weßlinger Flur bereits vorhandenen mobilen Brecher- und Siebanlagen innerhalb des bisher noch gültigen Bebauungsplans „Sondergebiet Kiesabbau mit Bauschutt-Recycling und Rekultivierung“ bestehen von Seiten der Gemeinde Gauting keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Baustoffkreislaufzentrum“ und die entsprechende 20. Änderung des Flächennutzungsplans. Angemerkt wird lediglich, ob in der Änderung des Flächennutzungsplans nicht entsprechend der Regelung im Bebauungsplan ebenfalls die Nachfolgenutzung „Flächen für die Landwirtschaft“ aufgenommen werden müsste/sollte.

Gauting, 29.10.2026

Unterschrift