



Inhalt

1.	ANLASS DER PLANUNG.....	2
2.	ÜBERGEORDNETE ZIELE.....	3
2.1.	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023	3
2.2.	Regionalplan Region Augsburg (RP) 2007/2022.....	3
2.3.	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	6
2.4.	Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umwelt-verträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG).....	7
3.	LAGE, BESCHAFFENHEIT UND BESTAND DES PLANUNGSGEBIETS	8
3.1.	Räumliche Lage.....	8
3.2.	Freiraum- und Biotopstrukturen, Landnutzung.....	9
3.3.	Boden und Wasser	9
4.	ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG.....	11
4.1.	Verkehrsanbindung	11
4.2.	Wasser- / Löschwasserversorgung	12
4.3.	Abwasserbeseitigung.....	12
5.	NUTZUNGEN	12
5.1.	Art der baulichen Nutzung	12
5.2.	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	13
5.3.	Stellplätze	13
5.4.	Gestalterische Festsetzungen.....	13
5.5.	Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	14
6.	GRÜNORDNUNG.....	14
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	16
8.	FLÄCHENSTATISTIK	17
	LITERATUR / QUELLEN.....	18



Begründung

1. ANLASS DER PLANUNG

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde Adelzhausen, den im Gewerbepark von Adelzhausen ansässigen Unternehmen die Erweiterung bzw. die Errichtung des Recyclingbetriebes auf die Flurstücke 89/1 (TF), 89/2 (TF), 89/3 (TF), 89/4 (TF), 88/1 (TF), 94/5 (TF) und 97 (TF) Gemarkung Burgadelzhausen zu ermöglichen. Der derzeitige Standort im Gewerbepark ist mit etwa 0,3 ha als Betriebsfläche nicht ausreichend und Erweiterungen vor Ort nicht möglich. Des Weiteren können auf dem Erweiterungsstandort auch ausreichend Abstellplätze für Lkw zur Verfügung gestellt werden. Derzeit werden diese meist auf den öffentlichen Verkehrsflächen im Gewerbepark geparkt.

Mit der Lage südlich der Autobahnanschlussstelle – die Entfernung beträgt etwa 900 m - und östlich der ST 2338 können inkl. Zufahrt insgesamt ca. 3,8 ha für das Vorhaben Verwendung finden (ohne Zufahrt ca. 3,4 ha). Mit dem Standort liegen besonders günstige Anbindungen an die regionalen und überregionalen Verkehrswege vor.

Gem. dem Bay. Abfallgesetz liegt die Zuständigkeit der ordnungsgemäßen Durchführung der Entsorgung bei den Landkreisen. Der Landkreis Aichach-Friedberg hat mit Verordnung vom 25.04.1981 die ordnungsgemäße Beseitigung von Bauschutt, Abraum, Straßenaufbruch, Kies und Erde den Gemeinden übertragen. Seit dem 01.01.2022 ist die Zuständigkeit für die Entsorgung von Grüngut und Bauschutt wieder auf den Landkreis Aichach-Friedberg übergegangen. Mit der Baustoffrecyclinganlage in Adelzhausen entsteht ein weiterer Entsorgungsweg.

Am 19.12.2023 wurde die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Adelzhausen auf Fl.-Nr. 96/1 und 97, Gemarkung Burgadelzhausen in der Fassung vom 04.12.2023 genehmigt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte als Vorbereitung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32.

In der Zwischenzeit hat der Vorhabenträger des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans den südlich angrenzenden Tagebau von der Firma Aves übernommen. Nachdem Teilbereiche ausgebeutet und verfüllt sind, soll das Sondergebiet „Baustoffrecycling“ auf Teilflächen (Fl.-Nr. 89/1, 89/2 und 89/3, Gemarkung Burgadelzhausen) des südlich angrenzenden Tagebaus verlagert werden.

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Adelzhausen in der Fassung vom 19.03.2008 ist der nun geplante Standort auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 89/1, 89/2 und 89/3, Gemarkung Burgadelzhausen mit Zufahrt über die Fl.-Nrn. 89/2 (TF), 89/3 (TF), 89/4 (TF), 88/1 (TF), 94/5 (TF) und 97 (TF) Gemarkung Burgadelzhausen als Wald dargestellt.

Die Gemeinde Adelzhausen unterstützt das Vorhaben einer Baustoffrecyclinganlage an diesem Standort und wird bauleitplanerisch tätig. Der Flächennutzungsplan wird parallel geändert (1. Änderung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes). Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die Gemeinde Adelzhausen die planungsrechtliche Voraussetzung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Baustoffrecyclinganlage.



2. ÜBERGEORDNETE ZIELE

2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn von Anlagen schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden.

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

G) Eine leistungsfähige Abfall- und Kreislaufwirtschaft soll flächendeckend erhalten und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

5.4 Land- und Forstwirtschaft

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

7.1.3 Erhalt freier Landschaftsbereiche

(G) In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

(G) Freie Landschaftsbereiche, die keinem Verkehrs-, Industrie- und Gewerbe- oder Freizeitlärm ausgesetzt sind, sollen weiterhin vor Lärm geschützt werden.

2.2. Regionalplan Region Augsburg (RP) 2007/2022

A II Raumstruktur

Ökonomische Erfordernisse für die Entwicklung in den Teilräumen

1.2 (Z) Im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg sollen in verstärktem Maße die Infrastruktur und die Struktur der gewerblichen Wirtschaft unter Beachtung der ökologischen Ausgleichsfunktionen ausgebaut werden.

B II Wirtschaft

2.2 Ländlicher Raum

2.2.1 (Z) Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich- industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln.

B V Siedlungswesen

1.3 (Z) Terrassenränder, Leiten, exponierte Hanglagen, Waldränder, landschaftlich bedeutsame Talauen, ökologisch wertvolle Uferbereiche von Bächen und Stillgewässern und sonstige - das Landschaftsbild bestimmende – Freiflächen sollen von einer Siedlungstätigkeit freigehalten werden.

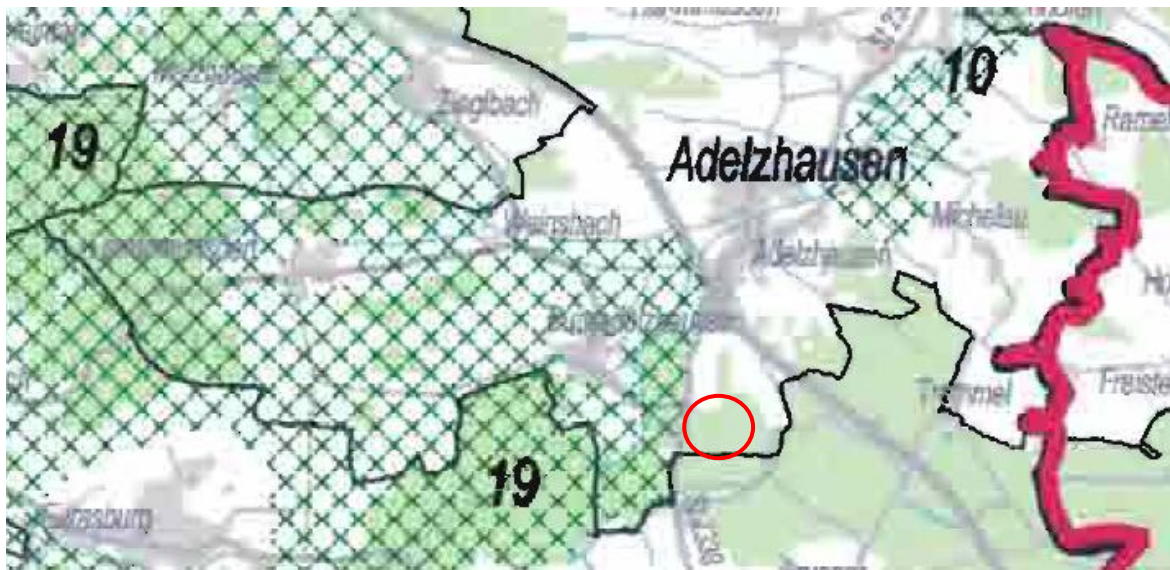
BI Natur, Landschaft, Wasserwirtschaft

Ziel B I 2.1 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

(...) Die Ausweisung von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten dient dazu, in diesen Gebieten den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege künftig besonderes Gewicht beizumessen. Diese Bedeutung soll bei der Abwägung mit anderen Ansprüchen an den Raum gewürdigt werden. (...) Dabei ist der besonderen Bedeutung von Natur und Landschaft im Bereich von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten auch im Rahmen der gemeindlichen Entwicklungsplanung Rechnung zu tragen. Die Besonderheit und Einmaligkeit vieler landschaftlicher Vorbehaltsgebiete liegt z.T. auch in einem prägenden, harmonischen Landschaftsbild begründet. (...). Diese Bereiche stellen meist besonders wichtige Regenerationsräume mit einer hohen Dichte naturnaher Elemente und einem erhaltenswürdigen gewachsenen Landschaftsbild dar und dienen auch im besonderen Maß der Erholung.

Waldgebiete östlich von Augsburg (19)

Die Waldgebiete (...) Derchinger, Eurasburger und Landmannsdorfer Forst sind typische Ausschnitte aus dem Donau-Isar-Hügelland (...). Die stadtnahen Waldungen, insbesondere der Eurasburger und Derchinger Forst dienen mit ihrem umfangreichen Wanderwegenetz in besonderer Weise der Naherholung. Während im Innern dieser Wälder meist Nadelholzbestände vorherrschen, sind die Randbereiche oftmals strukturreicher und vielfältiger gegliedert, (...). Von den Waldrändern bieten sich mehrfach reizvolle Ausblicke in die umgebenden Hügel- und Tallandschaften mit meist ansprechenden Ortsbildern. Im Zuge der forstlichen Nutzung wäre für die großen Nadelholzwälder eine Verjüngung zu naturnahen Laubmischwäldern angezeigt.



unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Regionalplan Augsburg (2007)

Ziel B I 4.3.4.1 Vorranggebiete für die öffentliche Wasserversorgung

Vorranggebiet T 114: Gemeinden Adelzhausen, Dasing, Eurasburg, Ried, östlich von Eurasburg dient der Sicherung des Trinkwassergewinnungsgebietes des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Adelburggruppe und von zukünftigen Erschließungen. Die Brunnen erschließen den Tertiär-Grundwasserleiter.



unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Regionalplan Augsburg – Vorranggebiet Wasserversorgung, Entwurf 2022

Der Standort für die Baustoffrecyclinganlage liegt außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes wie auch außerhalb des Vorranggebietes der öffentlichen Wasserversorgung.

B II Wirtschaft

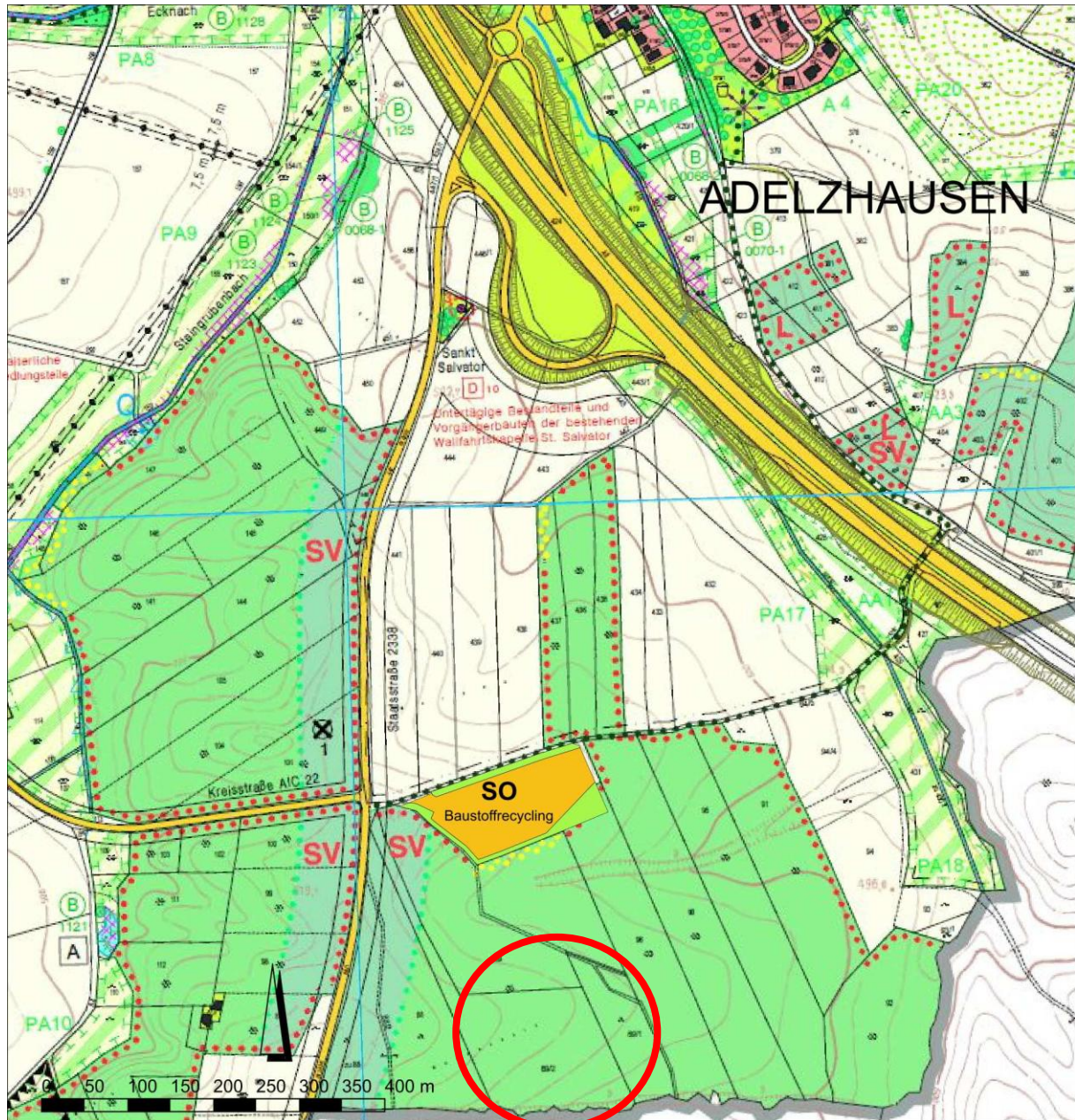
Ziel B II 2.2.1 (Z) Ländlicher Raum

Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln.

2.3. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Adelzhausen (2008/ 2023) wird das Planungsgebiet als Wald abgebildet. Nach Westen, Süden und Osten schließen Waldflächen an.

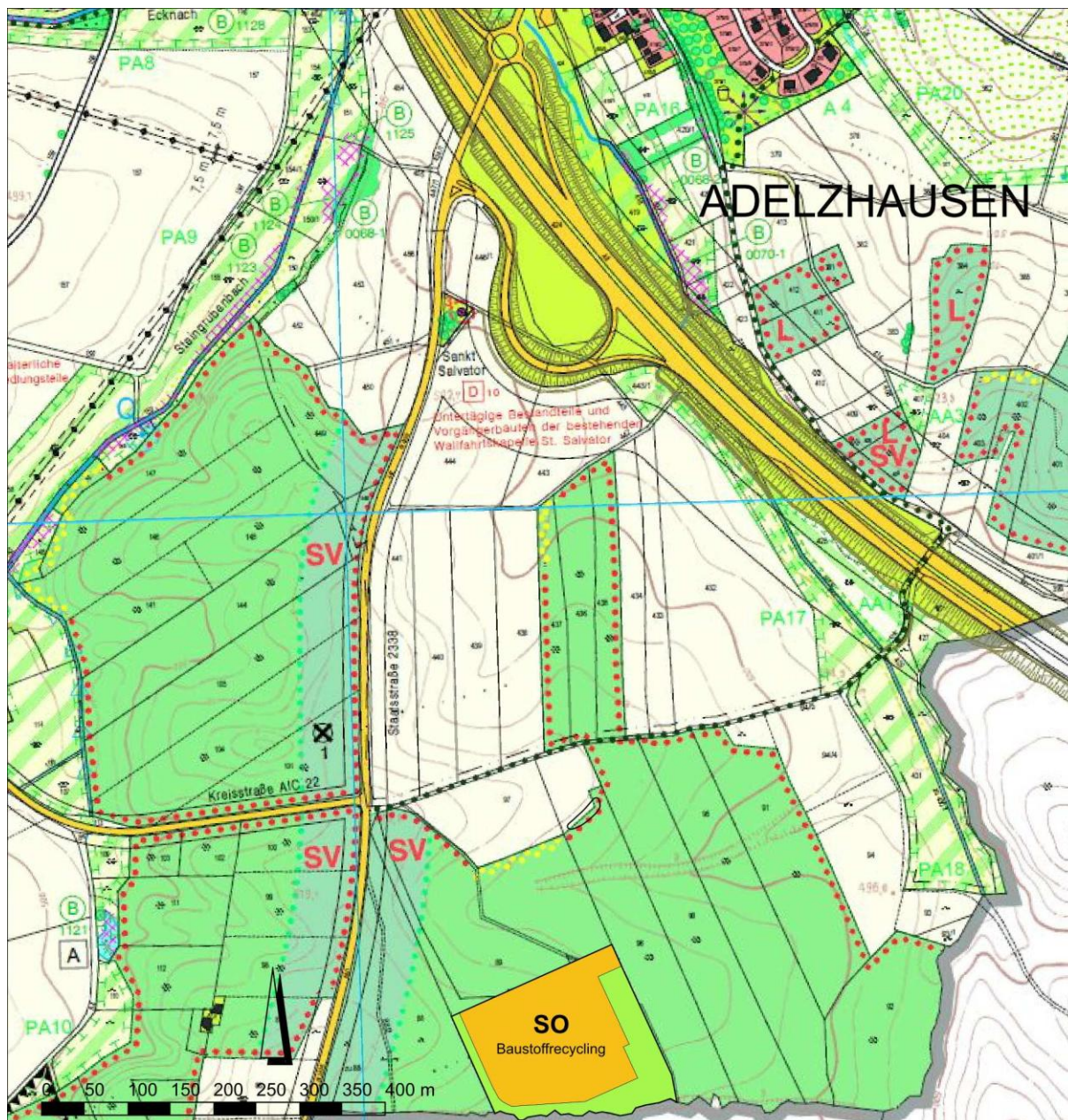
Auf Fl.-Nr. 96/1 und 97, Gemarkung Burgadelzhausen wurde als Vorbereitung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Sonderbaufläche „Baustoffrecycling“ mit umgebenden Grünflächen dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen FNP (7. Änderung in der Fassung vom 04.10.2023)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Adelzhausen wird im Parallelverfahren angepasst und in der 1. Änderung der 7. Änderung die Sonderbaufläche „Baustoffrecycling“ auf Teilflächen (Fl.-Nr. 89/1, 89/2 und 89/3, Gemarkung Burgadelzhausen) des südlich angrenzenden Tagebaus (im rechtsgültigen FNP als Wald dargestellt) verlagert.

Im Bereich von Fl.-Nr. 96/1 und 97, Gemarkung Burgadelzhausen erfolgt wieder die ursprüngliche Darstellung des Flächennutzungsplanes vom 19.03.2008 als Flächen für die Landwirtschaft bzw. Wald.



Entwurf der 1. Änderung der 7. FNP-Änderung in der Fassung vom 05.02.2025

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 32 wird demnach im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4. Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)

§ 1 Zweck des Gesetzes ist es, die Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen zu fördern und den Schutz von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen sicherzustellen.

§ 6 Abfallhierarchie

(1) Maßnahmen der Vermeidung und der Abfallbewirtschaftung stehen in folgender Rangfolge:

1. Vermeidung,
2. Vorbereitung zur Wiederverwendung,
3. Recycling,
4. sonstige Verwertung, insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung,
5. Beseitigung.

3. LAGE, BESCHAFFENHEIT UND BESTAND DES PLANUNGSGBIETS

3.1. Räumliche Lage

Das Areal für die Baustoffrecyclinganlage befindet sich im südlichen Gemeindegebiet von Adelzhausen, südlich der BAB 8 und östlich der St 2338 von Adelzhausen nach Odelzhausen im Bereich des Knotenpunktes mit der Kreisstraße AIC 22 nach Burgadelzhausen.



Luftbild 2022 maßstabslos, © Bay. Vermessungsverwaltung

3.2. Freiraum- und Biotopstrukturen, Landnutzung

Die Flächen für das Sondergebiet sind derzeit Teil eines Tagebaus, der in Teilbereichen bereits ausgebeutet und verfüllt ist. Es handelt sich damit um einen vorbelasteten Standort.

Westlich, südlich und östlich schließt Wald an.

Gemäß Rekultivierungsplan zum Tagebau ist hier Wald vorgesehen, der entsprechend an anderer Stelle herzustellen ist. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) ist mit der Verlegung des Waldausgleichs auf Fl.-Nr. 454 und 454/5, Gmkg. Hohenzell im Süden des Gemeindegebietes Markt Altomünster an der Grenze zur Gemeinde Odelzhausen einverstanden. Eine Verlegung der Waldfläche auf Fl.-Nr. 454 ist gem. Mail des AELF Augsburg vom 17.07.2024 in Abstimmung mit dem AELF Fürstenfeldbruck walddrechtlich unbedenklich.

Der Tagebau unterliegt dem Bergrecht. Der für die Bauschuttrecyclinganlage vorgesehene Bereich ist bereits weitgehend verfüllt bzw. die Restflächen werden in Kürze verfüllt.

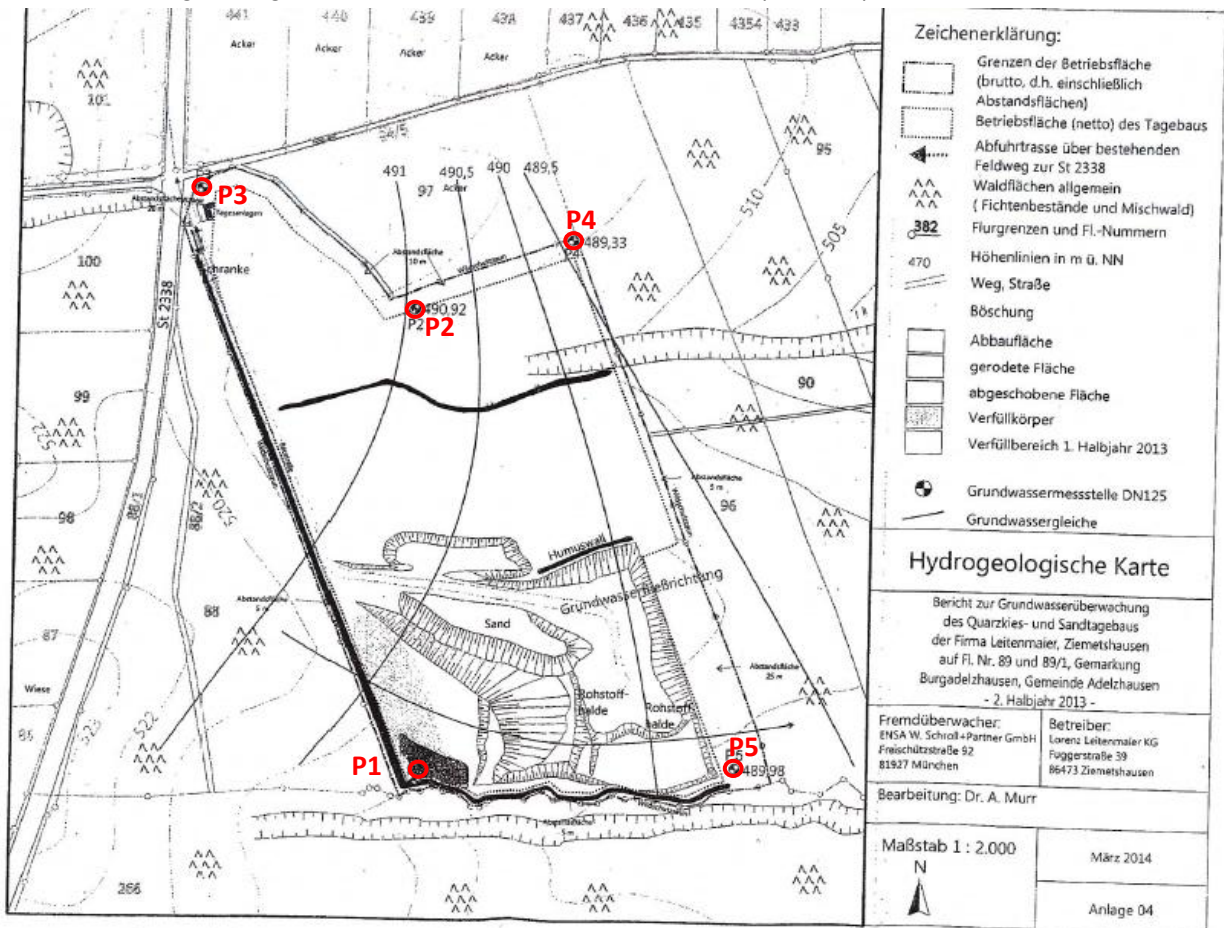
Die Flächen für die Bauschuttrecyclinganlage sollen aus dem Bergrecht herausgelöst werden, um mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes die Errichtung der Bauschuttrecyclinganlage an diesem Standort zu ermöglichen.

3.3. Boden und Wasser

Nach dem Umweltatlas Bayern (Übersichtsbodenkarte 1:25.000) befinden sich im Plangebiet Fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage (50a)

Dieser tief- bis mittelgründige Lehmboden weist eine mittlere bis geringe Durchlässigkeit auf. Das Sorptions- und Filtervermögen wird als mittel bis hoch eingestuft.

Für das Abbaugelände gibt es fünf Grundwassermessstellen (GWMS).





Die GWMS P1 bis P4 wurden von der Bohrfirma Aumann im Frühjahr 2011 bzw. P5 nachträglich im Abstrom der bisherigen Verfüllung Ende 2012 jeweils in Absprache mit dem WWA Donauwörth errichtet. (vgl. Gutachterliche Stellungnahme, Diplom-Geologe Gerhard Feik, Februar 2015)

Im Wesentlichen gliedert sich der natürliche Untergrund im näheren Umfeld aus rezentem Mutterboden über quartären Lehmen, die sich weitgehend ungegliedert aus Lößablagerungen, Hanglehmen/Fließerden, Verwitterungslehmen und undifferenzierten Abschwemm Massen zusammensetzen (tw. schwach kiesige, tw. schwach tonige Schluff-Sand-Gemische, z. B. mit Organikresten). Diese quartären Lehme liegen örtlich in unterschiedlichen Schichtdicken zwischen 1 und 4,5 m vor. Sie eignen sich unter Zumischung von örtlich anstehendem Tertiärsand als künstliche Sorptionsschicht. (...) Die im Liegenden anschließenden oberen Tertiärschichten der Oberen Süßwassermolasse (OSM) zeigen sich als ungegliederte Sande mit zumeist geringen Feinkorngehalten und unterschiedlichen, zumeist aber geringen, Kiesgehalten („Tertiärsande“). Zuunterst wurde als Grundwasserhemmer („Stauhorizont“) blaugrauer Tonmergel erbohrt, der nach oben eine zumeist olivgrüne, stark schluffige Übergangszone von mehreren dm besitzt.

Der Übergang Quartärlehme-Tertiärsande ist stark relieffiert, vermutlich auch anthropogen bedingt. Die Oberkante des Stauhorizonts fällt stark (bis zu 12 m) in Richtung Südosten ab. Diesem Gefälle folgt auch die Grundwassermächtigkeit (P3 im NW-Eck: 0,4 m Wassersäule, P5 im SE-Eck: 12,4 m Wassersäule). Die durchschnittliche Grundwasserfließrichtung kann mit Südostgerichtet angegeben werden, die sich engräumig den hydrogeologischen Umständen nach auch geringfügig ändern kann. Über die Ergiebigkeiten in den einzelnen GWMS liegen (...) keine Erkenntnisse vor, lediglich für P1 und P5 (bei beiden ausreichend bis gut).

Die nachfolgende Tabelle 1 zeigt die geologischen Einheiten, Angaben zum Grundwasser und zur Grundwasserüberdeckung ab Oberkante geplante Sorptionschicht (2 m dick) anhand der Grundwassermessstellen – jeweils mit Höhenkoten. Für die Höhenkote HGW wurde in Ermangelung von Messdaten hilfsweise 1 m über dem derzeitigen Grundwasserstand angesetzt.

Die Tabelle 2 enthält die relevanten Daten zu den neuen Grundwassermessstellen.

	P 1	P 2	P 3	P 4	P 5
Grenze Quartärlehme / Tertiärsande	510,4 m üNN 4,8 m uGOK	510,7 m üNN 2,8 m uGOK	514,8 m üNN 4,2 m uGOK	510,4 m üNN 1,6 m uGOK	503,8 m üNN 3,5 m uGOK
Oberkante Tonmergel	>487,20 m üNN >28,00 m uGOK	489,90 m üNN 23,60 m uGOK	500,25 m üNN 18,80 m uGOK	487,80 m üNN 24,2 m uGOK	477,46 m üNN 29,8 m uGOK
Grundwasserstand	489,97 m üNN 25,23 m uGOK	490,94 m üNN 22,56 m uGOK	500,46 m üNN 18,59 m uGOK	489,13 m üNN 22,87 m uGOK	489,79 m üNN 17,47 m uGOK
Grundwassermächtigkeit	2,6 m	1,0 m	0,4 m	1,3 m	12,4 m
Grundwasserüberdeckung ab OK Sorptionschicht bei HGW	4 m	1 m	keine Überdeckung gegeben	3 m	3 m

Tabelle 1: Vergleichende Höhenkoten

Messstelle	Rechts- / Hochwert	Höhenkoten GOK [m] üNN	Höhenkoten POK [m] üNN	Grundwasserstand [m] üNN	Ausbautiefe ca. [m] uPOK
GWM 1	keine Daten vorh.	515,20	516,00	489,97	28,6
GWM 2	keine Daten vorh.	513,50	514,30	490,94	24,4
GWM 3	keine Daten vorh.	519,05	519,95	500,46	21,1
GWM 4	keine Daten vorh.	512,00	512,68	489,13	25,5
GWM 5	4436 103 / 5356 341	507,26	508,06	489,79	30,7

Tabelle 2: Angaben zu den Grundwassermessstellen

Geomorphologisch liegt die Grube im Bereich des Tertiären Hügellandes, nordöstlich des Eurasburger Forst. Im Umfeld der Grube fällt das Gelände Richtung Südosten ab.

Nächstgelegenes Oberflächengewässer ist der ca. 300 m östlich verlaufende Adelzhauser Bach, der nach Nordwesten abfließt. Im Bereich der Grube fließt das Niederschlagswasser in morphologisch bedingten Gräben in verschiedene Richtungen ab.

In der näheren Umgebung der Grube befinden sich (...) keine Wasserschutz- oder sonstige Vorranggebiete (...).

Die Bedeutung des lokalen Grundwasservorkommens ist als untergeordnet bis mittel einzustufen. Es ist vorwiegend geringmächtig.

Insgesamt handelt es sich (...) um einen wenig empfindlichen Standort (...).

(vgl. Gutachterliche Stellungnahme, Diplom-Geologe Gerhard Feik, Februar 2015)

4. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

4.1. Verkehrsanbindung

Die Anbindung des Sondergebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die bestehende Zufahrt zum Tagebau sowie die westlich angrenzende Staatsstraße St 2338. Diese stellt die Verbindung zur etwa 900 m nördlich liegenden Autobahnanschlussstelle Adelzhausen her.



bestehende Zufahrt zum Sandabbau vom Knotenpunkt St 2338 / AIC 22

Zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße 2338 wird der Anschluss ertüchtigt. Der künftige Knotenpunkt berücksichtigt dabei die Zufahrt zum bestehenden Sandabbau.

Der unten abgebildete Kreuzungsbereich wurde zwischen Hyna+Weiss Bauingenieure und dem Staatl. Bauamt Augsburg abgestimmt.

Die Verkehrsbeziehungen zwischen dem künftigen Sondergebiet und den regionalen und überregionalen Verkehrsweg kann vollständig über diese Anbindungen abgewickelt werden. Direkte Belastungen von Siedlungsgebieten durch den entstehenden Verkehr treten durch die leistungsfähigen Verkehrswege nicht ein.

Die Verkehrsbelastung nimmt nach Einschätzung des Vorhabenträgers im Vergleich zu bisher nicht zu. Durch logistische Planung sollen Leerfahrten der Lkws vermieden werden, d. h. Lkws, die Material anliefern, sollen gleich wieder Material mitnehmen.



Straßenvorplanung Knotenpunkt St 2338 / AIC 22 (Hyna + Weiss 2022)

4.2. Wasser- / Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Sondergebietes erfolgt über den Zweckverband der Wasserversorgung der Adelburggruppe.

Für den abwehrenden Brandschutz ist Löschwasser vor Ort vorzuhalten. Innerhalb des Sondergebietes ist ein dauerhaftes Volumen von 50 m³ an Löschwasser sicherzustellen. Weiteres kann über das öffentliche Wasserversorgungssystem im Bedarfsfall zur Verfügung gestellt werden.

4.3. Abwasserbeseitigung

~~Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.~~ Niederschlagswasser wird vor Ort zurückgehalten und versickert. Aufgrund der Bodenverhältnisse sind im Bereich der Flächen für die Niederschlagsentwässerung die aus Lehm oder Lösslehm vorhandenen Auflagen ggf. durch sickerfähige Schichten zu ersetzen.

Abwasser ist in einer Kleinkläranlage mit anschließender Versickerung zu behandeln.

5. NUTZUNGEN

5.1. Art der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet soll eine Baustoffrecyclinganlage entstehen. Es wird deshalb als **Sondergebiet „Baustoffrecycling“** gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet mit einer Fläche von ca. 2,6 ha dient der Annahme, Lagerung und Aufbereitung von mineralischem Bauschutt. Daneben werden im Gebiet die Annahme und Zwischenlagerung von asbesthaltigen Baustoffen, gemischte Bau- und Abbruchabfälle, Baustoffe auf Gipsbasis, Asphalt, Eisen und Stahl, Dämmmaterialien, **Altreifen**, **Altholz** und Grünschnitt ermöglicht. Zusätzlich ist die Lagerung von Baustoffen zulässig. **Ebenso soll im Planungsgebiet die Lagerung und Behandlung von Bodenaushub erfolgen können.**



Innerhalb des Sondergebietes ist auch vorgesehen, eine „Betontankstelle / Betonmischanlage“ zu errichten. Damit besteht für Privatpersonen und gewerbliche Kleinabnehmer auch ortsnah in Adelzhausen die Möglichkeit, Beton zu beziehen. Ziel ist hierbei ein hoher Anteil an Recyclingbeton aus Betonbruch.

Ergänzend sollen im Sondergebiet Abstellplätze für Lkw realisiert werden. Am Betriebsstandort im Gewerbepark Adelzhausen ist dies nicht möglich. Das bisherige Parken der Lkw innerhalb der dortigen öffentlichen Verkehrsflächen soll mit der Sondergebietsnutzung beendet werden.

5.2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen im Gebiet lassen die Errichtung von Gebäuden zu. Die Höhenentwicklung innerhalb der einzelnen Baufenster orientiert sich an der vorhandenen Topografie. Für das BF 1 (Büro- und Sozialräume) gilt eine max. Gebäudehöhe von 526.50 m üNN, für das BF2 (Werkstatt und Aushublager) eine max. Höhe von 528.50 m üNN, für das Baufeld BF 3 (Brecherstandort) 525.00 m üNN und für das Baufeld BF 4 (Betontankstelle/ Betonmischanlage) 532.00 m üNN. Damit können die beabsichtigten Nutzungen und Funktionen realisiert werden. Insbesondere soll das Kippen von Lkw innerhalb des BF 2 und BF 3 ermöglicht werden. Durch die umgebenden Waldflächen im Westen, Süden und Osten ist die Sichtbarkeit der baulichen Anlagen und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Baustoffrecycling“ gilt für Gebäude eine max. zulässige **Grundfläche GR von 5.250 m²**. Dies umfasst die Büronutzung einschl. Sozialräume im Bereich der Zufahrt, die Gebäude im Süden für die Lagerung von nicht untersuchtem Bodenaushub und einer Werkstattnutzung, die Betontankstelle/ Betonmischanlage sowie bauliche Anlagen für einen überdachten Brecherstandort einschl. ggf. erforderlicher lärmabschirmender Wände nach Norden und Westen in Richtung Siedlungsflächen von Adelzhausen und Burgadelzhausen.

Für die Lagerung von unbelastetem Bauschutt, Baustoffen und sonstigen Materialien in den jeweiligen Boxen ist eine Mauerhöhe von **3 m 7 m** zulässig. Die Boxen dürfen zum Schutz vor Witterungseinflüssen überdacht werden. Hierzu gilt eine Grundfläche von 3.250 m² als Obergrenze. Dies ermöglicht beispielsweise die Zwischenlagerung von asbesthaltigem Material sowie sonstigen Materialien, die vor Witterungseinflüssen zu schützen sind.

Die weiteren Arbeits- und Bewegungsflächen innerhalb des Sondergebietes können mit Asphalt bzw. in wassergebundener Form befestigt werden.

5.3. Stellplätze

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde ist je Büromitarbeiter ein Stellplatz für Pkw zu berücksichtigen. Innerhalb der Sondergebietsfläche sind zudem künftig die Lkws des Vorhabenträgers außerhalb der Arbeitszeiten abzustellen. Hierzu setzt der der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Stellplätze fest. Gleichzeitig ist für jeden Lkw-Parkplatz auch ein Pkw-Stellplatz vorzuhalten. Damit werden die öffentlichen Verkehrsflächen im Gewerbepark vor abgestellten Lkw entlastet.

5.4. Gestalterische Festsetzungen

Die Dächer der Gebäude sind als Flachdächer oder geneigte Dächer (Sattel- oder Pultdach) zu errichten. Für Flachdächer sieht der Bebauungsplan eine extensive Dachbegrünung vor. Bei Solaranlagen ist keine Dachbegrünung erforderlich. Damit lässt sich der Abfluss von Niederschlag reduzieren, gleichzeitig ist auch der Einsatz von regenerativen Energien möglich. Die Verteilung der Dachnutzung kann sich auf mehrere Gebäude erstrecken. Dadurch kann das Dach des Bürogebäudes beispielweise komplett für eine Solarnutzung herangezogen werden, wenn die vorgeschriebene Dachbegrünung auf einem anderen Gebäude umgesetzt wird.



5.5. Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Im südöstlichen Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan eine Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser fest. Innerhalb der Fläche gelangt abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser über eine Absetzmulde zur Rückhaltung und Versickerung. Nach den Bohrprofilen von 2011/ 2012 sind unter dem Oberboden zunächst schluffige bis tonige Schichten anzutreffen. Um das anfallende Niederschlagswasser versickern zu können sind erforderlichenfalls die oberen Bodenschichten durch versickerungsfähige Sand- oder Kiesschichten auszutauschen.

Die Fläche befindet sich innerhalb des Waldes. Sollten bei der Herstellung der Versickerungsanlagen Waldbäume entfernt werden müssen, sind diese innerhalb der Flächen neu zu pflanzen.

Die für die Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehene Fläche im Geltungsbereich umfasst etwa 0,4 ha. Diese betroffene Waldfläche zu ersetzen, ist durch den Überschuss von 0,8 ha Ersatzwaldfläche mit abgedeckt (siehe unten bzw. Hauptbetriebsplan 2025).

Mit der Errichtung der Baustoffrecyclinganlage wird das Areal entsprechend profiliert und angeglichen. Im Bebauungsplan sind hierzu Planungshöhen abgebildet. Demnach neigt sich das Sondergebiet von Nord nach Süd sowie von West nach Ost, so dass anfallendes Oberflächenwasser nach Osten hin in die dort herzustellenden Mulden flächig abgeleitet werden kann. Die Neigung der Entwässerungsfläche nach Südosten hin begünstigt die Entwässerung.

6. GRÜNORDNUNG

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (ca. 1.317 m²) am südöstlichen Rand des Sondergebietes sind dem bestehenden Waldrand und den geplanten Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vorgelagert. Mit der Anpflanzung sollen die Einwirkungen des Recyclingbetriebes auf die bestehenden Gehölzstrukturen reduziert werden. Gräben und Entwässerungsleitungen dürfen innerhalb der Pflanzflächen liegen. Geländeanpassungen sowie die Herstellung von Mulden zur Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser bzw. die Entwässerung über die Flächen ist zulässig.

Im Bereich der Zufahrt sind auf einer Fläche von insg. 662 m² ebenfalls Gehölzpflanzungen vorgesehen. In der ursprünglichen Planung sollten diese die durch den vorgesehenen Zufahrtsbereich zum Sondergebiet betroffenen OEFK-Flächen und weitere beeinträchtigte Gehölzstrukturen ersetzen. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Hauptbetriebsplan 2025 hat die Untere Naturschutzbehörde mitgeteilt, dass sie diese Fläche (vgl. B112 gem. Hauptbetriebsplan 2025) aufgrund der Beeinflussung durch die beidseits angrenzende Straße nicht als Ausgleichsfläche akzeptiert. In die Bilanzierung zur Verlagerung der OEFK-Flächen ist die Fläche deshalb nicht miteingeflossen.

Die im Bereich der Zufahrt festgesetzten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit insgesamt 662 m² umfassen 236 m² der dortigen OEFK-Flächen. Im Zufahrtsbereich zur Sandgrube dienen diese teils noch als Fahrweg und sind noch nicht umgesetzt. Die weiteren 426 m² ersetzen die durch den vorgesehenen Zufahrtsbereich zum Sondergebiet betroffenen OEFK-Flächen von 321 m² und weitere beeinträchtigten Gehölzstrukturen.

Im Süden und Westen des Sondergebiets werden Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Umfang von 4.556 m² im Bereich der OEFK-Flächen festgesetzt. Hier ist der Aufbau eines mehrreihig gestuften Waldmantels (Breite ca. 10 – 35 m) vorgesehen (vgl. W12b gem. Hauptbetriebsplan 2025).



Gräben und Entwässerungsleitungen dürfen innerhalb der Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft liegen. Geländeanpassungen sind zulässig.

~~5.632 m² der OEFK-Flächen entfallen durch das Sondergebiet. 331 m² davon können vor Ort im südöstlichen Anschluss ersetzt werden. Die restlichen 5.301 m² sind an anderer Stelle zu ersetzen.~~

Mit dem Hauptbetriebsplan zum bestehenden Tagebau aus dem Jahr 2006 waren insgesamt 14.300 m² an naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen vorgesehen, die als **OEFK-Flächen** beim LfU erfasst sind. 11.300 m² davon befinden sich im Bereich des geplanten Sondergebiets. 4.225 m² davon verbleiben, 331 m² werden vor Ort im südöstlichen Anschluss ersetzt (4.225 m² + 331 m² = 4.556 m²).

Im Zuge der Neufassung des Hauptbetriebsplans 2025 erfolgte eine Bilanzierung der entfallenden, verbleibenden und neu geplanten Ausgleichsflächen. Dabei wurde auch das geplante Sondergebiet Baustoffrecycling berücksichtigt.

Der Ersatz für die entfallenden OEFK-Flächen ist mit dem Hauptbetriebsplan zum Ton-, Sand- und Quarzkiestagebau (Stand 20.11.2025) geregelt (vgl. Beilage 5 und Kap. 9.1 Erläuterungsbericht zum Hauptbetriebsplan 2025 sowie Bescheid des Bergamts Südbayern vom 02.02.2026).

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist die Bilanzierung aus dem Hauptbetriebsplan zum Ton-, Sand- und Quarzkiestagebau (Stand 20.11.2025) dargestellt.

Als **Ausgleichsfläche für die Eingriffe in Natur und Landschaft** werden dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ~~5.000 m²~~ **3.951 m²** des Flurstücks 226, Gmkg. Tödtenried, Gemeinde Sielenbach vertraglich zugeordnet. Nach amtlichen Angaben wird das 5.249 m² große Grundstück auf ~~5.197 m²~~ **3.951 m²** als Grünland genutzt. Die weiteren Flächen sind von Gehölzen bestockt.

Zusätzlich werden dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5.535 m² des Flurstücks 454, Gmkg. Hohenzell, Markt Altomünster vertraglich als Ausgleichsfläche für die Eingriffe in Natur und Landschaft zugeordnet.

~~Der Ausgleich für den gem. Rekultivierungsplan zum Tagebau herzustellenden Wald erfolgt auf Fl. Nr. 453 (TF), 454 und 454/5, Gmkg. Hohenzell im Süden des Gemeindegebietes Markt Altomünster an der Grenze zur Gemeinde Odelzhausen auf insg. ca. 27.951 m². Eine Verlegung der Waldfläche auf die Fläche im Gemeindegebiet des Marktes Altomünster (Gmkg. Hohenzell) ist gem. Mail des AELF Augsburg vom 17.07.2024 in Abstimmung mit dem AELF Fürstenfeldbruck walddrechtlich unbedenklich.~~ Die im Hauptbetriebsplan 2006 beschriebene Wiederbewaldung und Rekultivierung wird mit dem Hauptbetriebsplan 2025 neu geordnet. Demnach sind für den Tagebau insgesamt ca. 7,4 ha Waldfläche betroffen. Davon werden insgesamt ca. 4,9 ha innerhalb der Abbaufächen wieder zu Wald entwickelt. Weitere knapp 2,7 ha Wald sollen auf den Flurstücken 454 und 454/5 in der Gemarkung Hohenzell, Markt Altomünster, neu begründet werden. Hinzu kommen ca. 0,5 ha Ersatzwaldfläche in der Gemeinde Affing aus dem Hauptbetriebsplan von 2006. In der Gesamtbilanz stehen somit ca. 8,1 ha für den flächenhaften **Waldausgleich** zur Verfügung. Damit werden ca. 0,7 ha Waldfläche mehr hergestellt als gerodet wurden. Hierzu ist auf den aktuellen Hauptbetriebsplan (Stand 20.11.2025) zu verweisen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich davon am westlichen und südlichen Rand ca. 0,455 ha (W 12b gem. Hauptbetriebsplan 2025).

Die für die Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehene Fläche im Geltungsbereich umfasst etwa 0,4 ha. Diese betroffene Waldfläche zu ersetzen, ist durch den Überschuss von 0,7 ha (siehe oben) Ersatzwaldfläche mit abgedeckt.



Die genaue Ermittlung und Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan, ~~der Bestandteil der Unterlagen für die öffentliche Auslegung ist.~~

~~Weitere Ausgleichsflächen werden vertraglich dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugeordnet. Größe und Lage stehen noch nicht abschließend fest.~~

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund der Lage des abgesetzten Gebietes sowie der Umgebung werden keine Emissionskontingente für das Sondergebiet festgesetzt. ~~Stattdessen erfolgt eine detaillierte Prognose des Betriebsgeschehen analog der Unterlagen für das BImSchG-Verfahren. Diese Prognose wird im weiteren Verfahren dem Bebauungsplan beigelegt.~~

~~Dem Bebauungsplan liegt die Vorabschätzung zur schalltechnischen Untersuchung Nr. 9128.1/2025-FH des Ingenieurbüros Kottermair vom 23.06.2025 bei.~~

~~Die zur Abschätzung der schalltechnischen Situation gewählten Betriebsansätze der Recycling- und Betonmisanlage liegen auf der sicheren Seite.~~

~~Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden hierdurch an den maßgebenden Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschritten. Gemäß der TA Lärm liegen die Immissionsorte somit nicht im Einwirkungsbereich der Bauschuttrecycling- und Betonmisanlage.~~

~~Aus schalltechnischer Sicht und auf Basis der gewählten Betriebsansätze würden gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 Sondergebiet „Baustoffrecycling“ in der Gemeinde Adelzhausen keine Bedenken bestehen.~~

~~Die detaillierte Berechnung und Prognose des Betriebsgeschehen ist Bestandteil des immissionsschutzrechtlichen Antrags.~~



8. FLÄCHENSTATISTIK

Im Planungsumgriff ergibt sich folgende Nutzungsverteilung:

Nutzung	Fläche	Anteil
Sondergebiet davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Süd-Osten	25.747 m ² 1.317 m ²	68,2 %
Fläche für die Entsorgung: Regenwasserrückhaltung (Wald)	3.983 m ²	10,5 %
Verkehrsfläche (Zufahrt)	2.830 m ²	7,5 %
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Zufahrt (B 112 gem. Hauptbetriebsplan 2025)	662 m²	1,8 %
Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft westlich und südlich des SO (W 12b gem. Hauptbetriebsplan 2025) davon im Bereich der Zufahrt	5.218 m² 4.556 m ² 662 m²	13,8 % 12,0 %
GESAMTFLÄCHE	37.778 m²	100 %
Ausgleich extern Fl.-Nr. 226 Gmkg. Tödtenried, Gemeinde Sielenbach	5.000 m² 3.951 m²	
Ausgleich extern Fl.-Nr. 454, Gmkg. Hohenzell, Markt Altomünster	5.535 m²	
<u>Externe Ausgleichsflächen - bereits im Hauptbetriebsplan (Stand 20. 11.2025) und zugehörigem Bescheid des Bergamts Südbayern vom 02.02.2026 berücksichtigt:</u>		
Ausgleich Wald extern Fl.-Nr. 454 und 454/5, Gmkg. Hohenzell	27.951 m² 26.801 m²	
Ausgleich Waldmantel im Norden des Tagebaus (W 12a) auf Fl.-Nr. 89/4 (TF), 96/1 (TF) und 97 (TF), Gmkg. Burgadelzhausen	3.359 m²	
Ausgleich im Zuge der Rekultivierung des Tagebaus Waldmantel (W 12c) auf Fl.-Nr. 89 (TF), 89/3 (TF), 89/4 (TF) und 96 (TF), Gmkg. Burgadelzhausen	6.385 m²	



LITERATUR / QUELLEN

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) 2025: Umweltatlas Bayern
<http://www.umweltatlas.bayern.de>

BAYSTMWI (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie) 2023: Landesentwicklungsprogramm, München

BERGAMT SÜDBAYERN (2026): Bescheid zum Hauptbetriebsplan für den Quarzsand- und Quarzkiestagebau „Adelzhausen“ in der Gemarkung Burgadelzhausen, Gemeinde Adelzhausen, Landkreis Aichach-Friedberg, Regierungsbezirk Schwaben der Firma Konrad Schmaus GmbH – Containerdienst, Baggerbetrieb; 02.02.2026

DIPLOM-GEOLOGE GERHARD FEIK: Tagebau mit Wiederverfüllung Grube Adelzhausen Fl.Nrn. 89, 89/1, Gmkg. Burgadelzhausen, Lkr. AIC Lorenz Leitenmaier KG - Gutachterliche Stellungnahme zur Aufwertung der Standortkategorie A → B, Februar 2015

FA. SCHMAUS 2025: Hauptbetriebsplan 2025 gem. §§ 51 und 52 BBergG, Ton-, Sand- und Quarzkiestagebau bei Adelzhausen (Stand 20.11.2025)

REGIONALER PLANUNGSVERBAND AUGSBURG (2007/ 2022): Regionalplan der Region Augsburg (Region 9). Augsburg

GEMEINDE ADELZHAUSEN 2008/ 2023/ 2025: FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

HYNA + WEISS BAUINGENIEURE 2022: Vorplanung Knotenpunkt St 2338 / Aic 22, Anbindung Nord