

GEMEINDE ADELZHAUSEN



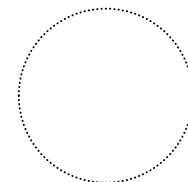
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 32 SONDERGEBIET „BAUSTOFFRECYCLING“



Übersicht maßstabslos

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 04.03.2026



brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.bugger-landschaftsarchitekten.de

Adelzhausen, den

.....
Lorenz Braun
Erster Bürgermeister



TEIL B SATZUNGSTEXT

Die Gemeinde Adelzhausen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz, der §§ 10 und 12 Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), der Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2123-1-I) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (BayRS 791-1-U) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist folgenden

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 Sondergebiet "Baustoffrecycling"

als Satzung



1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet Flur-Nrn.: 89/1 (TF), 89/2 (TF), 89/3 (TF), 89/4 (TF), 88/1 (TF), 94/5 (TF) und 97 (TF) Gemarkung Burgadelzhausen, gilt die von
brugger_landschaftsarchitekten_stadtplaner_ökologen
Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768-0, Fax 08251 8768-88
E-mail: info@brugger-la.de

ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 04.03.2026, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen, der Begründung, dem Durchführungsvertrag und dem Umweltbericht den Bebauungsplan bildet.

Der Bebauungsplan ist identisch mit dem abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan.

Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Sondergebietsfläche inkl. Zufahrt umfasst eine Fläche von ca. 3,8 ha.

2 Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit **SO** bezeichnete Bereich wird als **Sonstiges Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung **Baustoffrecycling** nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Auf der Sondergebietsfläche ist die Lagerung und Behandlung von unbelastetem Bauschutt, die Sammlung und Zwischenlagerung von betrieblich anfallenden Abfallarten für den weiteren Entsorgungsweg sowie die Lagerung sonstiger Baustoffe und die Behandlung und Lagerung von Bodenaushub gestattet.

Zulässig sind:

- Gebäude (Büro- und Sozialräume, Werkstatt) und bauliche Anlagen, die dem Betrieb der Baustoffrecyclinganlage bzw. der sachgerechten Lagerung umweltgefährdender Stoffe (Asbest, Dämmmaterial oder Kleinmengen an noch nicht untersuchtem Bauschutt) dienen
- befestigte Flächen zur Lagerung von mineralischem Bauschutt
- befestigte Flächen zur Lagerung von mineralischen Baustoffen
- befestigte Flächen zur Lagerung von Asphalt
- befestigte Aufstellflächen für die Brechanlage / Siebanlage
- befestigte Flächen für eine Betontankstelle / Betonmischanlage einschl. Zementsilo und Vorratsbunker
- Anlagen zur Reinigung und Aushubaufbereitung
- Stellplätze

Die Aufstellfläche für die Brechanlage ist in wasserundurchlässiger Form auszuführen. Maßgeblich sind die DIN 1045 i.V. d. DAfStb Richtlinie "Wasserundurchlässige Bauwerke aus



Beton“ oder das „Merkblatt für die Herstellung flüssigkeitsundurchlässiger Asphaltbefestigungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“. Alternativ sind temporäre Schutzmaßnahmen bei Betrieb des Brechers mittels Auffangwanne zulässig.

Es dürfen nur folgende Stoffe der Abfallverzeichnis-Verordnung - AVV gebrochen und / oder gelagert werden:

- 17 01 01 Beton
- 17 01 02 Ziegel
- 17 01 03 Fliesen, Ziegel und Keramik
- 17 01 07 Gemische aus Beton, Ziegeln, Fliesen und Keramik mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 01 06 (Gemische aus oder getrennten Fraktionen von Beton, Ziegel, Fliesen und Keramik, die gefährliche Stoffe enthalten)

Innerhalb der Sondergebietsfläche dürfen maximal 10.000 t unaufbereitete obige Materialien zwischengelagert werden. Für die Lagerkapazität für Bauschutt (AVV-Nummern 17 01 01, 17 01 02, 17 01 03 und 17 01 07) gilt damit eine Obergrenze von 10.000 t. Diese Obergrenze für die Gesamtlagermenge gilt für die Summe der genannten Bauschuttarten.

Aufbereitet und gelagert werden dürfen:

- 17 05 04 Boden und Steine bis zu 10.000 t
(einschließlich Oberboden)

Zwischengelagert werden dürfen:

- 16 01 03 Altreifen bis zu 50 t
- 17 02 01 Holz (Klasse II-III A I – A III) bis zu 50 t 200 t
- 17 02 04* Holz (Klasse A IV) bis zu 40 t 30 t
- 17 03 02 Asphalt bis zu 300 t
- 17 04 05 Eisen und Stahl bis zu 400 t 1.000 t
- 17 08 02 Baustoffe auf Gipsbasis bis zu 50 t
- 17 09 04 Gemischte Bau und Abbruchabfälle bis zu 50 t
- 17 06 03* Dämmmaterial (KMF Dämmung Mineralwolle) bis zu 5 t 20 t
- 17 06 05* asbesthaltige Baustoffe bis zu 40 t 20 t
- 20 02 01 Grünschnitt bis zu 50 t 1.000 t

Nicht angenommen, gelagert oder verarbeitet werden dürfen alle sonstigen Abfallarten.

Es sind die jeweils gültigen Betriebsgenehmigungen maßgebend.

Aussortierte Reststoffe müssen in Containern für den weiteren Entsorgungsweg gelagert werden.

Gefährliche Abfälle

Die zeitweilige Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen mit einer Gesamtlagerkapazität von mehr als 100 Tonnen bedarf einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung; die Behandlung nicht gefährlicher Abfälle mit einer Durchsatzkapazität von mehr als 10 Tonnen je Tag bedarf ebenfalls der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung (§ 4 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz -BImSchG- i.V.m. § 1 und Nr. 8.12.2 bzw. Nr. 8.11.2.4 des Anhangs



1 der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV-). Der Betrieb einer solchen Anlage ohne die erforderliche Genehmigung stellt eine Straftat dar (§ 327 Abs. 2 Nr. 1 Strafgesetzbuch -StGB-). (gem. Stellungnahme Landratsamt Aichach-Friedberg, Abfall- und Bodenschutzrecht 27.07.2023)

Asbest

Die Lagerung von Kleinmengen asbesthaltiger Abfälle darf nur zur Zusammenstellung größerer Transporteinheiten erfolgen.

Die Lagerung hat geschützt vor Witterungseinflüssen und mechanischen Beanspruchungen in geeigneten und gekennzeichneten Behältnissen zu erfolgen, so dass keine Asbestfasern freigesetzt werden. Vorhandene Verpackungen dürfen nicht entfernt werden. Die Abfallannahme in das Lager darf nur durch fach- oder sachkundiges Personal erfolgen.

Die Bereitstellung zur Abholung asbesthaltiger Abfälle hat so zu erfolgen, dass keine Asbestfasern freigesetzt werden.

Dämmmaterial aus künstlichen Mineralfasern

Die Lagerung von Dämmmaterial hat geschützt vor Witterungseinflüssen und mechanischen Beanspruchungen in geeigneten und gekennzeichneten Behältnissen zu erfolgen.

Grünschnitt

Die Lagerung von Grünschnitt darf ebenfalls nur unter Überdachung erfolgen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Baugrenze in der Planzeichnung setzt die überbaubare Fläche für Gebäude und technische Einrichtungen fest. Die max. zulässige Grundfläche GR hierfür beträgt **5.250 m²**.

Die folgenden Höhen für Gebäude dürfen nicht überschritten werden:

BF1 Büro und Sozialräume	526.50 m üNN
BF2 Aushublager und Werkstatt	528.50 m üNN
BF3 Brecherstandort	525.00 m üNN
BF4 Betontankstelle/ Betonmischanlage	532.00 m üNN

Mauern bis zu ~~3,0 m~~ **7,0 m** Höhe zur Lagerung der Materialien sind innerhalb der Sondergebietsfläche zulässig. Die damit entstehenden Boxen können zum Schutz vor Witterungseinflüssen überdacht werden. Für überdachte Boxen gilt eine max. Grundflächen **GR von 3.250 m²**.

Die Grundfläche für die Betonmischanlage beträgt max. 750 m².

Für Zementsilo gilt eine max. zulässige Höhe von 16 m bezogen auf das anstehende Gelände.

2.3 Gestaltung der Gebäude

Dächer

Es sind Flachdächer und geneigte Dächer (Satteldach, Pultdach) zulässig.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen und bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten.

Bei Solaranlagen ist keine Dachbegrünung erforderlich.

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind **nicht** zulässig.



Fassaden

Fassaden sind als glatte Betonfläche, Außenputz oder als Holzverschalungen zu gestalten.

2.4 Stellplätze

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde ist je Büromitarbeiter ein Stellplatz im Sondergebiet nachzuweisen.

Zudem sind innerhalb des Sondergebietes 20 Abstellplätze für Lkw und die gleiche Anzahl an Pkw-Stellplätze vorzusehen.

In den für Pkw und Lkw gekennzeichneten Flächen sind nur entsprechende Stellplätze zulässig.

2.5 Einfriedung

Die Sondergebietsfläche ist durch Einfriedung vor unbefugtem Betreten zu schützen. Die zulässige Höhe in Bezug zum anstehenden Gelände beträgt max. **2,0 m 2,5 m**.

2.6 Löschwasserversorgung

Innerhalb des Sondergebietes ist ein dauerhaftes Volumen von 50 m³ an Löschwasser vorzuhalten. Weiteres Löschwasser kann im Bedarfsfall über die öffentliche Wasserversorgung bereitgestellt werden.

2.7 Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser werden Flächen zur Entsorgung festgesetzt.

Die herzustellenden Geländemodellierungen sind naturnah auszubilden und in die Umgebung zu integrieren.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Allgemeines

a) Umsetzung:

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Betriebsaufnahme herzustellen. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Maßgeblich sind DIN 18915-18920. Ausgefallene Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres gleichwertig in autochthoner Qualität nach Pflanzliste zu ersetzen. Die Gehölze sind vor Wildverbiss und Fegeschäden zu schützen.

b) Pflanzdichte und Zusammensetzung in geschlossenen Gehölzpflanzungen:

Der Anteil von Sträuchern beträgt in zusammenhängenden Gehölzflächen max. 90 %, der Anteil der Heister liegt bei mind. 10 %. Der Pflanzabstand in geschlossenen Pflanzungen beträgt max. 1,5 m.

c) Pflanzbarkeit von Gehölzen

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein.

3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Fläche zum Anpflanzen im Süd-Osten des Sondergebiets (ca. 1.317 m²)

Mindestens 35 % der Gesamtfläche sind mit Gehölzen aus nachfolgender Artenliste zu bepflanzen.



Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiese zu begrünen und zu pflegen. Die Herstellung von Mulden zur Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser bzw. die Entwässerung über die Flächen ist zulässig.

Gräben und Entwässerungsleitungen dürfen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern liegen. Geländeanpassungen sind zulässig.

Gehölzpflanzungen im Bereich der Zufahrt (ca. 662 m²)

(vgl. B112 gem. Hauptbetriebsplan 2025)

Im Bereich der Zufahrt wird eine ca. 662 m² große Fläche zum Anpflanzen festgesetzt. Die Fläche ist auf 300 m² mit Gehölzen aus nachfolgender Artenliste zu bepflanzen.

3.3 Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die von der Ertüchtigung des Knotenpunktes an der St 2338 und der Zufahrt zum aktuellen Sandabbau betroffenen OEFK-Flächen im Umfang von 321 m² werden auf den angrenzenden Flächen ersetzt und als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Fläche ist auf 300 m² mit Gehölzen aus nachfolgender Artenliste zu bepflanzen.

Waldmantel im Süden (ca. 4.556 m²)

(vgl. W12b gem. Hauptbetriebsplan 2025)

Im Süden und Westen des Sondergebiets werden ebenfalls Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich der OEFK-Flächen festgesetzt. Hier ist auf einer Fläche von ca. 4.556 m² der Aufbau eines mehrreihig gestuften Waldmantels (Breite ca. 10 – 35 m) vorgesehen.

Die entfallenden OEFK-Flächen im Umfang von 5.623 m² sind an anderer Stelle zu ersetzen. Diese werden im Zuge der Rekultivierung nach Abbau und Verfüllung des Ton-, Sand- und Quarzkiestagebaus hergestellt. Hierzu ist auf den Hauptbetriebsplan 2025 zu verweisen. Dem Bebauungsplan wird dafür der Waldmantel im Norden der Wiederaufforstung (W 12c, ca. 5.723 m²) zugeordnet.

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

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).

3.4 Gehölzarten und -qualitäten (autochthones Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis)

(1) Heister

Mindestqualität: Heister, 2 x v., 150 - 200 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche



Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

(2) Sträucher

Mindestqualität:	Str., verpflanzt, H 60 - 100 cm
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannesbeere
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

4 Hinweise

4.1 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 Betonmischanlage 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 Betonmischanlage.

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.



4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Gebäude sind an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen. Schmutzwasser wird vor Ort in Behälter gesammelt und über die gemeindliche Kläranlage entsorgt. Für die Abwasserentsorgung ist eine Kleinkläranlage mit anschließender Versickerung vorgesehen.

4.3 Entwässerung

Abfließendes, unverschmutztes Niederschlagswasser, das nicht durch gewerblichen und sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften nachteilig verändert ist, ist dargestellten Bereich abzuleiten oder zur Versickerung zu bringen.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) i. d. F. v. 11.09.2008 und die entsprechenden Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008 zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Die Unterlagen sind beim Landratsamt Aichach-Friedberg einzureichen.

4.4 Stromversorgung

Der Anschluss wird mit Erdkabeln erstellt. Soweit notwendig, werden Kabel- und Verteilerschränke auf dem Baugrundstück erstellt. Die Kabelverlegung erfolgt im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit den weiteren Sparten.

Im Zufahrtsbereich werden entsprechende Flächen für eine Trafostation vorgesehen. Die Festlegung der genauen Lage erfolgt in Abstimmung mit dem Stromversorger.

4.5 Waldausgleich

Fl.-Nr. 454 und 454/5, Gmkg. Hohenzell (Markt Altomünster)

ca. 26.801 m² + 1.150 m² = 27.951 m²

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 auf Fl.-Nr. 454 und 454/5, Gmkg. Hohenzell mit abgedeckt.

4.6 Externe Ausgleichsflächen

Bereits mit dem Hauptbetriebsplan zum Tagebau (Stand 20.11.2025) und dem zugehörigen Bescheid des Bergamts Südbayern vom 02.02.2026 geregelt:

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 Hauptbetriebsplan 2025 sieht eine vollständige Herstellung der OEFK-Flächen im Zuge der Rekultivierung nach Abbau und Verfüllung vor (vgl. Beilage 5 und Kap. 9.1 Erläuterungsbericht zum Hauptbetriebsplan 2025 sowie Bescheid des Bergamts Südbayern vom 02.02.2026).

Folgende Flächen stehen dafür gem. Hauptbetriebsplan 2025 zur Verfügung:

- Waldmantel im Norden (W 12a, 3.359 m²) auf Fl.-Nr. 89/4 (TF), 96/1 (TF) und 97 (TF), Gmkg. Burgadelzhausen (Herstellung spätestens 1 Jahr nach Zulassung des Hauptbetriebsplans, bereits vor Beginn der Abbauarbeiten auf der Erweiterungsfläche)
- Waldmantel im Süden (W 12b, ca. 4.556 m²) auf Fl.-Nr. 89/1 (TF) und 89/2 (TF), Gmkg. Burgadelzhausen im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Herstellung nach Errichtung der Baustoffrecyclinganlage, um eine Störung der Bepflanzung durch die Bebauung der Sondergebietsfläche zu vermeiden)
- Waldmantel im Norden der Wiederaufforstung (W 12c, ca. 6.385 m²) auf Fl.-Nr. 89 (TF), 89/3 (TF), 89/4 (TF) und 96 (TF), Gmkg. Burgadelzhausen (Herstellung im Zuge der Rekultivierung, nach Abbau und Verfüllung)
- Externe Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 454 und 454/5, Gmkg. Hohenzell im Süden des Gemeindegebietes Markt Altomünster an der Grenze zur Gemeinde Odelzhausen (insg. ca. 26.801 m²) (Umsetzung der Aufforstung spätestens 1 Jahr nach Zulassung des neuen Hauptbetriebsplans und nach Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 Sondergebiet „Baustoffrecycling“ – vor Beginn der Inanspruchnahme der Erweiterungsflächen)

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

Fl.-Nr. 226, Gmkg. Tödtenried, Gemeinde Sielenbach

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.

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

Fl.-Nr. 454, Gmkg. Hohenzell, Markt Altomünster

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.

Die genaue Ermittlung und Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan

4.7 Dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen befinden sich in Privateigentum und sind durch eine Grunddienstbarkeit nach § 1090 BGB zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg, für die Entwicklung von Natur und Landschaft dauerhaft zu sichern.



Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Fläche für den Ausgleichszweck gesichert sein.

4.8 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz).

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Hofgraben 4, 80539 München, Herr Dr. Haberstroh Tel. Nr. 089 2114-228; Jochen.Haberstroh@blfd.bayern.de) oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg.

4.9 Bodenschutz

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Verwertung des anfallenden Mutterbodens ist darauf hinzuweisen, dass dieser über § 202 BauGB besonders geschützt ist. Danach ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Eine Verwertung in Gruben ist nur im Rahmen der Rekultivierung zulässig.

Idealerweise sollte Oberboden vor Ort verwertet werden (z.B. zur Anlage von Grünflächen).

4.10 Schädliche Bodenverunreinigungen, Altlasten und geogene Bodenbelastungen

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z. B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 43, Tel. 08251/92-368 unverzüglich anzuzeigen.

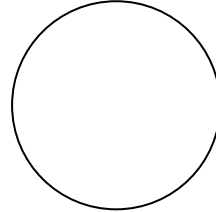
Hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen.



5 Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung in der Fassung vom tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Adelzhausen, den



.....

Lorenz Braun

Erster Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

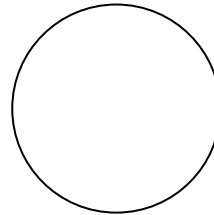
1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 04.12.2024 gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 03.03.2025 bis 04.04.2025 stattgefunden.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB des vom Gemeinderat Adelzhausen am 02.07.2025 / 04.03.2026 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.03.2026 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.03.2026 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen in der Verwaltungsgemeinschaft Dasing, Kirchstr. 7, 86453 Dasing und in der Gemeindeverwaltung Adelzhausen, Aichacher Straße 12, 86559 Adelzhausen zur Einsichtnahme bereitgehalten sowie über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat am gefasst. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Adelzhausen, den

.....

Lorenz Braun

1. Bürgermeister



6. Der Beschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB hingewiesen.

Adelzhausen, den

.....

Lorenz Braun

1. Bürgermeister

