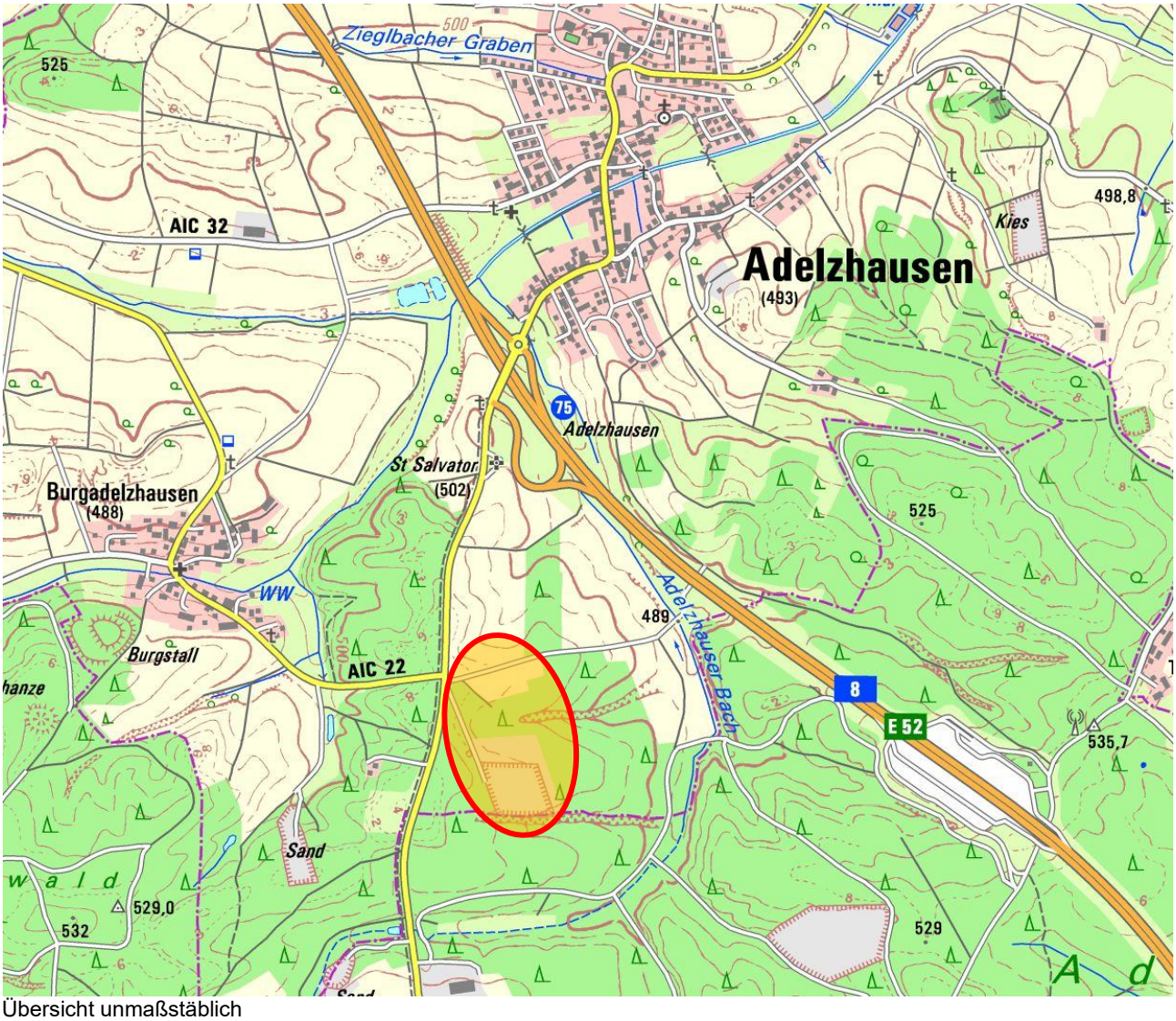
Gemeinde Adelzhausen

1. ÄNDERUNG DER
7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

SONDERBAUFLÄCHE BAUSTOFFRECYCLING ADELZHAUSEN



Übersicht unmaßstäblich

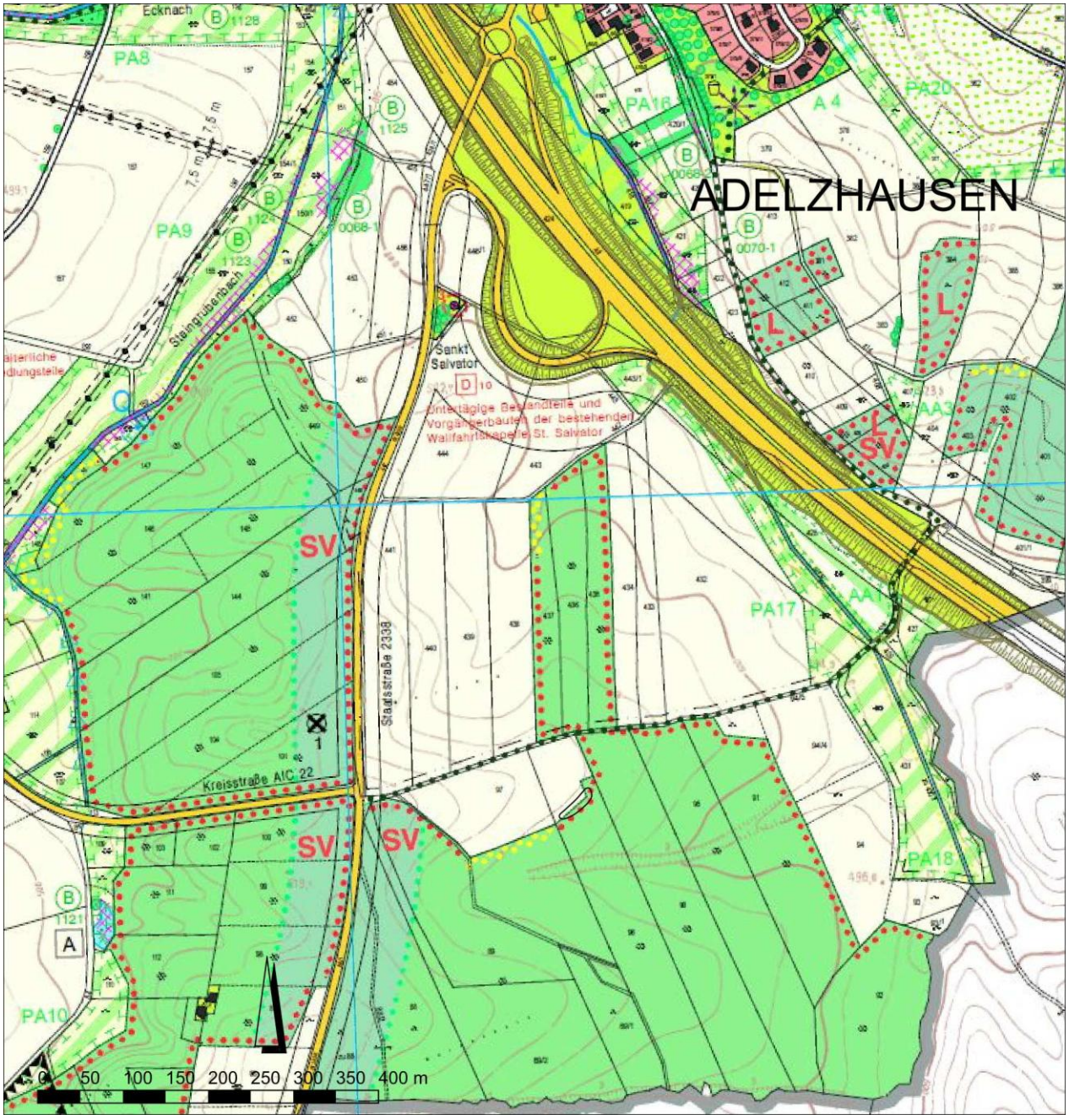
PLANZEICHNUNG, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 10.06.2026

brugger landschaftsarchitekten stadtplaner_ökologen

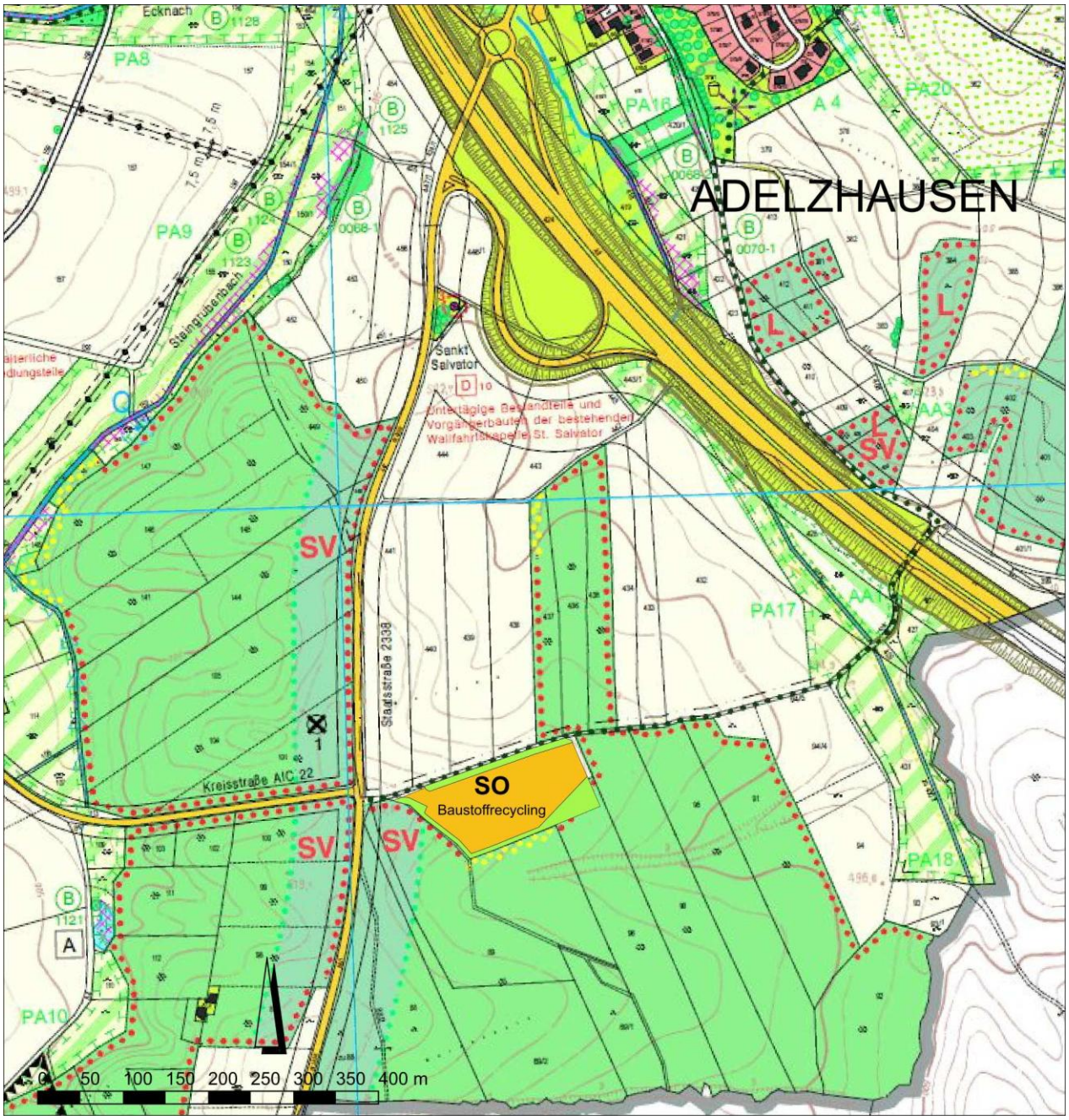
Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.brugger-landschaftsarchitekten.de

URSPRÜNGLICHE PLANZEICHNUNG IN DER RECHTSGÜLTIGEN FASSUNG VOM 19.03.2008



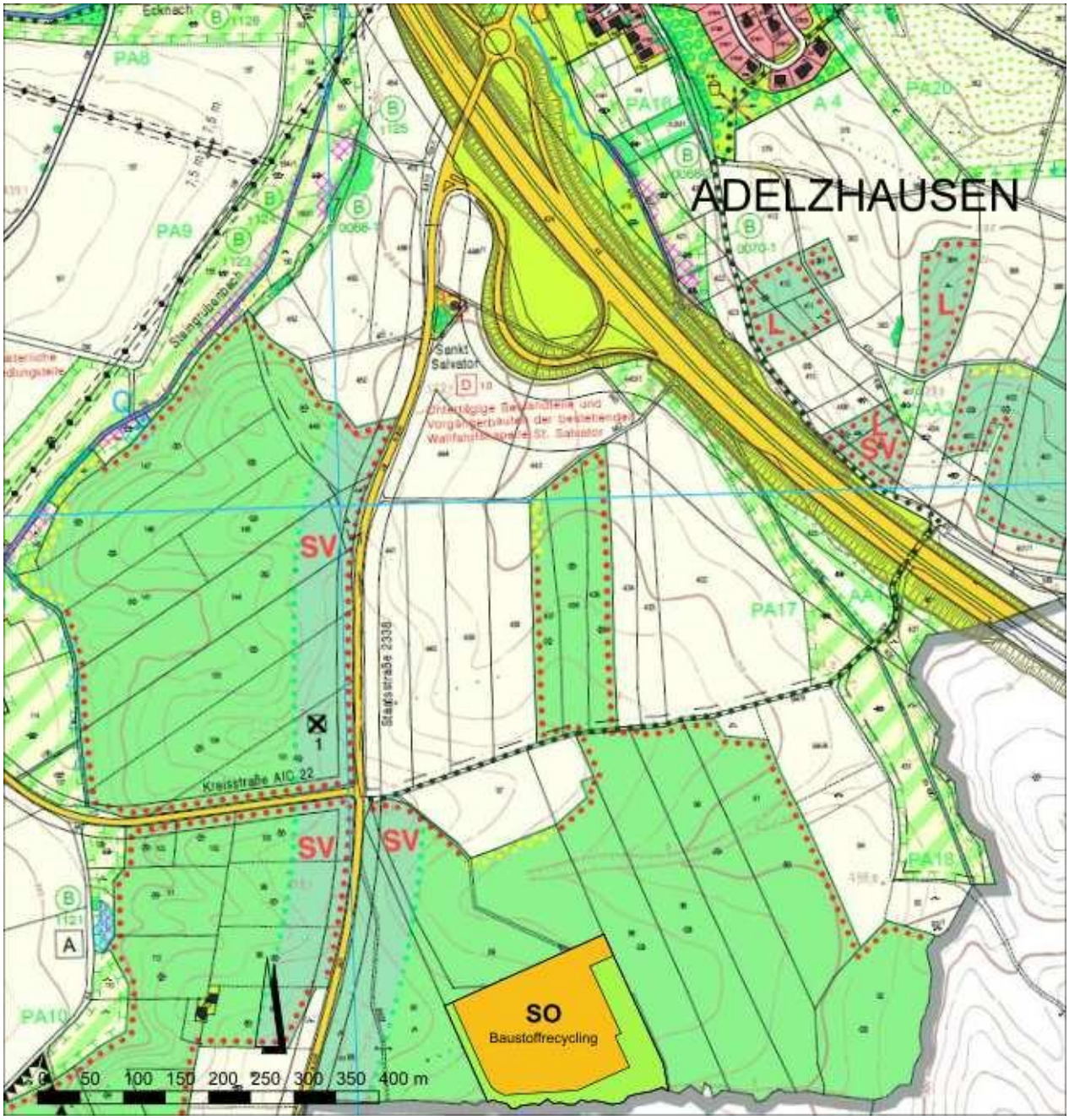
M 1 : 7.500

7. ÄNDERUNG IN DER FASSUNG VOM 04.10.2023



M 1 : 7.500

1. ÄNDERUNG DER 7. ÄNDERUNG IN DER FASSUNG VOM 10.06.2026



M 1 : 7.500

Zeichenerklärung

Begründung

1. ANLASS DER PLANUNG

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.

Anlass zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Adelzhausen bestand darin, eine Baustoffrecyclinganlage zu ermöglichen. Mit der Lage südlich der Autobahnanschlussstelle und östlich der ST 2338 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.

Die Gemeinde Adelzhausen unterstützt das Vorhaben einer Baustoffrecyclinganlage an diesem Standort und wird bauleitplanerisch tätig. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die Gemeinde Adelzhausen die planungsrechtliche Voraussetzung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Baustoffrecyclinganlage.

2. LAGE UND KURZBESCHREIBUNG

Der Änderungsbereich umfasst Fl.-Nr. 89/1, 89/2 und 89/3, Gemarkung Burgadelzhausen und befindet sich ca. 1.000 m südlich der Autobahnanschlussstelle Adelzhausen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan in der Fassung vom 19.03.2008 stellt auf Fl.-Nr. 89/1, 89/2 und 89/3, Gemarkung Burgadelzhausen Wald dar. Der Änderungsumgriff umfasst ca. 3,4 ha.

Außerdem soll mit der 1. Änderung der 7. Änderung auf Fl.-Nr. 96/1 und 97, Gemarkung Burgadelzhausen die Sonderbaufläche Baustoffrecycling mit umgebenden Grünflächen (insg. ca. 1,86 ha) wieder herausgenommen und stattdessen wie in der ursprünglichen Fassung des Flächennutzungsplanes vom 19.03.2008 Flächen für die Landwirtschaft bzw. Wald dargestellt werden.

2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 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

unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Regionalplan Augsburg (2007)

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.

Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden insbesondere (…) größere Waldgebiete östlich und westlich von Augsburg (…) ausgewiesen. 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.

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 (2022) – Vorranggebiet Wasserversorgung

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

3. DERZEITIGE BODENNUTZUNG

Der Bereich der 1. Änderung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans ist 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, 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 waldrechtlich 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 Abbauflächen wieder zu Wald entwickelt. Weitere knapp 2,7 ha Wald sollen auf den Flurstücken 453 (TF), 454 und 454/5 in der Gemarkung Hohenzell, Markt Altomünster, neu begründet werden. Hinzu kommen 0,5 ha Ersatzwaldfläche in der Gemeinde Affing aus dem Hauptbetriebsplan von 2007. 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 bzw. werden. Hierzu ist auf den aktuellen Hauptbetriebsplan zu verweisen.

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.

Luftbild 2022 maßstabslos, © Bay. Vermessungsverwaltung mit Darstellung des Umgriffs der geplanten 1. Änderung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bei dem ursprünglich für die künftige Baustoffrecyclinganlage geplanten Standort nördlich der Abbaufläche handelt es sich um einen intensiv genutzten Acker- und Grünlandstandort. Die Flächen schließen westlich, östlich und südlich an die dortigen Waldrandbestände an. Diese grenzen das Gebiet zur südlich anschließenden Abbaufläche ab.

4. GEPLANTE ÄNDERUNG

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das vorgesehene Areal für das Sondergebiet Baustoffrecycling als Wald abgebildet.

Im Einzelnen erfolgen folgende Änderungen im Flächennutzungsplan:

- Umwidmung von ca. 2,4 ha Wald in Sondergebiet Baustoffrecycling
- Umwidmung von ca. 1,0 ha Wald in Grünflächen

Außerdem soll mit der 1. Änderung der 7. Änderung auf Fl.-Nr. 96/1 und 97, Gemarkung Burgadelzhausen die Sonderbaufläche Baustoffrecycling mit umgebenden Grünflächen (insg. ca. 1,86 ha) wieder herausgenommen und stattdessen wie in der ursprünglichen Fassung des Flächennutzungsplanes vom 19.03.2008 Flächen für die Landwirtschaft bzw. an der südöstlichen Ecke Wald dargestellt werden:

- Umwidmung von 1,42 ha Sondergebietsfläche in Flächen für die Landwirtschaft
- Umwidmung von 0,36 ha Grünflächen in Flächen für die Landwirtschaft
- Umwidmung von 0,08 ha Grünfläche in Wald

5. STANDORTWAHL

Das Bay. Landesentwicklungsprogramm favorisiert grundsätzlich Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Die Zersiedlung der Landschaft soll vermieden und neue Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten angebunden werden.

Ausnahmen davon sind allerdings möglich, wenn von Anlagen schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden.

Das Betreiben einer Baustoffrecyclinganlage (es ist beim Brechen und Klassifizieren von Bauschutt von einem adäquaten Schallleistungspegel von deutlich über 100 dB(A) auszugehen) kann regelmäßig solchen Nutzungsformen zugeordnet werden.

Mit Schreiben vom 04.10.2024 haben die Bayerischen Staatsministerien für Wohnen, Bau und Verkehr sowie Umwelt und Verbraucherschutz Hinweise zur *Bauplanungs-, immissionsschutz-, abfall-, und wasserrechtliche Beurteilung von Baustoffrecyclinganlagen an bestehenden und im Einzelfall geeigneten Baustoffgewinnungsbetrieben* mit Bezug auf die am 01.08.2024 in Kraft getretene *Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke* vom 9. Juli 2024 (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV, BGBl. I S 2021) herausgegeben. Die folgenden Ausführungen beziehen sich darauf:

(…) Nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn es „wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll.

- *In Auslegung dieser Regelung prüft die Rechtsprechung zunächst, ob entsprechende Anlagen überhaupt auf eine Situierung im Außenbereich angewiesen sind bzw. nicht vielmehr auf in der Gemeinde ausgewiesene Industriegebiete verwiesen werden können. (…)*

  Für Anlagen, die nach dem Immissionsschutzrecht genehmigt werden müssen (erheblich belästigende Gewerbebetriebe) sieht die BauNVO Industriegebiete im Sinne des § 9 BauNVO vor. Industriegebiete selbst existieren innerhalb der Gemeinde Adelzhausen jedoch nicht.

  Die gewerbliche Nutzung konzentriert sich im Gemeindegebiet auf den Standort bei Heretshausen. Zur Anbindung eines Gebietes für erheblich belästigende Betriebe scheiden Misch-, Dorf- oder gar Wohngebiete bzgl. des Immissionsschutzes aus. Als geeignete Siedlungseinheit zur Anbindung kommt somit im Gemeindegebiet nur der vorhandene gewerbliche Standort bei Heretshausen in Frage.
  Innerhalb des Gewerbegebietes stehen allerdings keine Flächen zur Verfügung. Die angrenzenden Areale im südlichen, östlichen und nördlichen Anschluss scheiden aufgrund der Topografie generell aus. Nach Westen hin folgt eine Nutzung als Freiflächenfotovoltaikanlage sowie das Sportgelände von Adelzhausen.

- *Weitere Zulässigkeitsvoraussetzung des § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist nach der Judikatur die Begründung einer besonderen Außenbereichspräferenz (Kriterium des „Sollens“), wonach das Vorhaben in besonderem öffentlichen Interesse liegen muss und nicht überwiegend aus wirtschaftlichem Eigeninteresse errichtet werden soll.*

  Mit der neuen Rechtslage der ErsatzbaustoffV könnte gem. Schreiben der Bayerischen Staatsministerien das öffentliche Interesse an der Verwertung durch Recycling von Bau- und Abbruchabfällen und der besondere „Gemeinwohlbezug“ neu und deutlich höher bewertet werden. Wie nämlich in der VO-Begründung ausdrücklich aufgezeigt wird, liegt dieser Verordnung auch die gesetzgeberische Intention zur „Unterstützung der notwendigen Transformation zu einer ressourcenschonenden und auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Kreislaufwirtschaft“ zugrunde, d. h. nicht vermeidbare Abfälle sind durch einen recyclinggerechten Abbruch im Wirtschaftskreislauf zu halten und letztlich die optimale Verwertung mineralischer Abfälle sicher zu stellen. (…)

  Gleichzeitig wird damit dem Auftrag in Art. 20a GG und Art. 141 BV zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen entsprochen. (…)

  Dieser umweltrechtliche und -politische Paradigmenwechsel im Sinn der Optimierung der Kreislandwirtschaft ist geeignet, auch das – für die Annahme einer Außenbereichs-Adäquanz i. S. v. § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB geforderte – öffentliche Interesse und den besonderen „Gemeinwohlbezug“ der Recyclinganlagen neu zu definieren. Das Recycling kann nicht mehr wie nach der alten Rechtslage nur als „umweltpolitisch billigenswert bzw. erwünscht“ (so VG Potsdam aaO unter Bezug auf BVerwG) bewertet werden, sondern stellt sich als prioritäres öffentliches Interesse dar (ähnlich dem „überragenden öffentlichen Interesse“ i. S. v. § 2 EEG). Damit ist aber – bezogen auf dieses Tatbestandsmerkmal (abgeleitet aus dem Kriterium des “Sollens“) – grundsätzlich auch der Anwendungsbereich der Privilegierung von Baustoffrecyclinganlagen nach § 35 Abs.1 Nr. 4 BauGB eröffnet.

Auch die weiteren gesetzlichen Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB samt einschränkender Anforderungen der Rechtsprechung – die diese mit der „ausgleichsbedürftigen tatbestandlichen Weite der Vorschrift“ begründet (grundlegend: BVerwG v 06.09.1999– 4 B 74.99) –, können hier grundsätzlich erfüllt sein:

(1) Als gesetzliche Voraussetzung fordert § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB entweder eine besondere außenbereichsaffine Zweckbindung oder nachteilige Wirkungen auf die (Innenbereichs-) Umgebung: Von letzteren erfasst sind damit insbesondere Vorhaben, die wegen der von ihnen ausgehenden Emissionen oder wegen besonderer Gefahren nicht im Innenbereich untergebracht werden sollen.

Dies ist bei Baustoffrecyclinganlagen generell zu bejahen: Baustoffrecyclinganlagen sind aufgrund der großen Aufbereitungsmengen – mineralische Abfälle stellen, wie erwähnt, den

bei Weitem größten Abfallstrom in Deutschland dar – gekennzeichnet durch erheblichen LKW-Verkehr im Zu- und Abfahrtsbetrieb, auf dem Gelände mit erheblichem Massenumschlag mit schweren Baumaschinen sowie zur Zerkleinerung und Sortierung des Recyclingmaterials durch lautstarke Brecher- und Siebanlagen mit nachfolgender großflächiger Haufwerks-Bildung. Sowohl die enorme Flächeninanspruchnahme als auch die Einhaltung der Anforderungen zum Lärmschutz und zum Schutz vor Staubemissionen nach BImSchG lassen sich in Innenbereichen trotz hohem technischen Aufwand kaum realisieren.

(2) Einschränkendes Merkmal der Rechtsprechung ist zunächst, dass die zu privilegierenden Vorhaben nur singulären Charakter haben dürfen, d. h. nicht in größerer Zahl zu erwarten sind und dass deshalb nicht vorausschauend geeignete Standorte ausgewählt werden müssen, sondern eine Beurteilung des Einzelfalls am Maßstab öffentlicher Belange genügt (BVerwG aaO).

Es ist nun keineswegs zu erwarten, dass Baustoffrecyclinganlagen nunmehr gleichsam aus dem „Boden wachsen“: Wegen der komplexen topographischen, bautechnischen und ökologischen Vorgaben und der anlagentypischen betrieblichen Anforderungen (verkehrliche Anbindung, leistungsfähige Energieversorgung, Staubschutz, Lärmschutz, Flächengröße) ist nur eine sehr selektive und punktuelle Standortauswahl möglich.

Als besonderer Standortbezug ist des Weiteren zu fordern, dass Bauschuttrecyclinganlagen lediglich an fachlich hierfür prädestiniert geeigneten Standorten das Außenbereichsprivileg erfahren, wie z. B. an bestehenden und im Einzelfall geeigneten Baustoffgewinnungsbetrieben (z. B. Steinbrüche, Kiesgruben oder Betonmischanlagen) mit großem Flächendargebot bei ausreichend dimensionierter Verkehrsanbindung. (…)

Am vorgesehenen Standort des bestehenden Tagebaus südlich Adelzhausen, 900 m südlich der Autobahnanschlussstelle und der westlich gelegenen Staatsstraße St 2338 sind diese Voraussetzungen erfüllt.

(3) Letztendlich verlangt die Rechtsprechung zur Begründung eines besonderen Außenbereichsbezugs eines Vorhabens noch eine Rechtfertigung gegenüber der primären städtebaulichen Zielsetzung (Produktionsraum für die Landwirtschaft und Erholungsraum für die Allgemeinheit) dergestalt, dass ausgehend vom Gleichheitssatz das Privileg einer bevorzugten Außenbereichsnutzung unter Ausschluss Dritter nur aus sachgerechtem Grunde eingeräumt werden darf. Insoweit kann aber wiederum auf das oben ausführlich begründete, mit verfassungsrechtlichem Auftrag versehene prioritäre Interesse am Baustoffrecycling im Rahmen geordneter Kreislaufwirtschaft Bezug genommen werden.

Damit liegen gem. Schreiben der Bayerischen Staatsministerien vom 04.10.2024 die Voraussetzungen für eine baurechtliche Privilegierung der Baustoffrecyclinganlage im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB vor.

Zudem ist der Standort durch den bestehenden Tagebau vorbelastet.

Bzgl. möglicher Standortalternativen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

6. ERSCHLIEßUNG

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

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.

Vorgesehener Anschluss an die St 2338 (© Bay. Vermessungsverwaltung 2022)

Anfallendes Niederschlagswasser kann in den vorgesehenen Grünflächen zurückgehalten und versickert werden.

Innerhalb der Sondergebietsfläche sind Büro- und Sozialräume vorgesehen. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Zweckverband der Wasserversorgung der Adelburggruppe.

Für die Abwasserentsorgung ist eine Kleinkläranlage mit anschließender Versickerung vorgesehen.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Unabhängig von einer baurechtlichen Privilegierung sind gem. oben in Kap. 5 genanntem Schreiben der Bayerischen Staatsministerien vom 04.10.2024 die Vorgaben, die sich aus WHG, BayWG, BImSchG sowie AwSV ergeben, zu beachten.

Die Baustoffrecyclinganlage mit dem Brechen und Klassifizieren von Bauschutt fällt unter die Genehmigungspflicht des BImSchG.
Die Ansiedlung eines Lagerplatzes mit Aufbereitung von Abbruch- und Aushubmaterialien ist in einem Gewerbegebiet, in dem Bürogebäude allgemein zulässig sind, aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht zu befürworten, da Lärm- und Staubimmissionen,

auch bei Einhaltung des Standes der Technik aufgrund der eingesetzten- und zu verarbeitenden Materialien regelmäßig auftreten.
Unabhängig von der Flächenverfügbarkeit sind in den nächstliegenden Gewerbegebieten bereits Wohngebäude entstanden, die nicht verträglich mit den Aktivitäten einer Baustoffrecyclinganlage wären (Lärm, Staub, Erschütterungen). Erhebliche betriebliche Einschränkungen wären die Folge.
Für den vorgesehenen Sondergebietsstandort werden im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens Untersuchungen zum Schallschutz und zur Luftreinhaltung erstellt, in denen Maßnahmen aufgezeigt werden, um die geltenden Immissionsrichtwerte zum Schallschutz einzuhalten. Außerdem erfolgt eine Beschreibung bzgl. der Anforderungen zur Luftreinhaltung.
Dem Bebauungsplan liegt die Vorabschätzung zur schalltechnischen Untersuchung Nr. 9128.1/2025-FH des Ingenieurbüros Kottermair vom 23.06.2025 bei.
Für die nahezu gleichartig gelagerte Betriebsansiedlung der Firma Osterried (Gemeinde Eurasburg, nur einige 100 m südlich vom geplanten Standort entfernt) hat sich gezeigt, dass derart gelagerte Betriebe entfernt von schutzbedürftigen Bebauungen errichtet werden müssen, um im Vorfeld nachteilige Beeinträchtigungen ausschließen zu können.
Mit der Lage im Außenbereich liegen keine besonders schützenswerten Wohn- oder Büronutzungen in unmittelbarer oder mittelbarer Nähe vor. Der gewählte Standort ermöglicht eine konfliktfreie Ansiedlung des Recyclingbetriebes.

8. GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICH

Für die Entwicklung einer Baustoffrecyclinganlage an diesem Standort folgt auf der nächsten Planungsebene ein Bebauungsplanverfahren. Die Flächeninanspruchnahme stellt nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser Eingriff ist auszugleichen.

Über Maß und Art des Ausgleiches gibt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2021) Auskunft. Durch geeignete Maßnahmen kann der Eingriff minimiert werden.

Die Bewertung des Eingriffs und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans.

9. UMWELTBERICHT NACH § 2 ABS. 4 UND §§ 2A UND 4C BAUGB

Eine Bestanderfassung und Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter sowie die Auswirkungen der geplanten Änderung auf die Schutzgüter erfolgt im Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge der öffentlichen Auslegung.

10. BODENDENKMÄLER

Bodendenkmäler im Gebiet sowie im näheren Umgriff sind nicht bekannt. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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 BayDSchG:
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.

11. SONSTIGES

Über diese Änderung hinaus gilt weiterhin der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Adelzhausen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung der 7. Flächennutzungsplanänderung wurde vom Gemeinderat Adelzhausen am 04.12.2024 gefasst und am 28.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der 1. Änderung der 7. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 05.02.2025 hat in der Zeit vom 03.03.2025 bis 04.04.2025 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB). Parallel erfolgte die Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum vom Gemeinderat Adelzhausen am 02.07.2025 gebilligten Entwurf der 1. Änderung der 7. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 02.07.2025 hat in der Zeit vom 16.03.2026 bis 17.04.2026 stattgefunden.

Der Entwurf der 1. Änderung der 7. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 02.07.2025 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2026 bis 17.04.2026 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.

Der Feststellungsbeschluss zur 1. Änderung der 7. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 10.06.2026 wurde vom Gemeinderat Adelzhausen am 10.06.2026 gefasst.

BAYERN · GEMEINDE ADELZHAUSEN ·

Adelzhausen, den 17.08.2026

.....

Johannes Treffler, Erster Bürgermeister

Die Genehmigung der 1. Änderung der 7. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 10.06.2026 wurde mit Bescheid des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 14.07.2026, Az.: 6100-2 erteilt (§ 6 Abs. 1-4 Bau GB).

BAYERN · GEMEINDE ADELZHAUSEN ·

Adelzhausen, den 17.08.2026

.....

Johannes Treffler, Erster Bürgermeister

Ausgefertigt

BAYERN · GEMEINDE ADELZHAUSEN ·

Adelzhausen, den 17.08.2026

.....

Johannes Treffler, Erster Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der 1. Änderung der 7. Flächennutzungsplanänderung erfolgte am ……19.08.2026……; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB hingewiesen.

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

Mit der Bekanntmachung wurde die 1. Änderung der 7. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 10.06.2026 wirksam (§ 6 Abs. 5 BauGB).

Adelzhausen, den 19.08.2026

.....

Johannes Treffler, Erster Bürgermeister