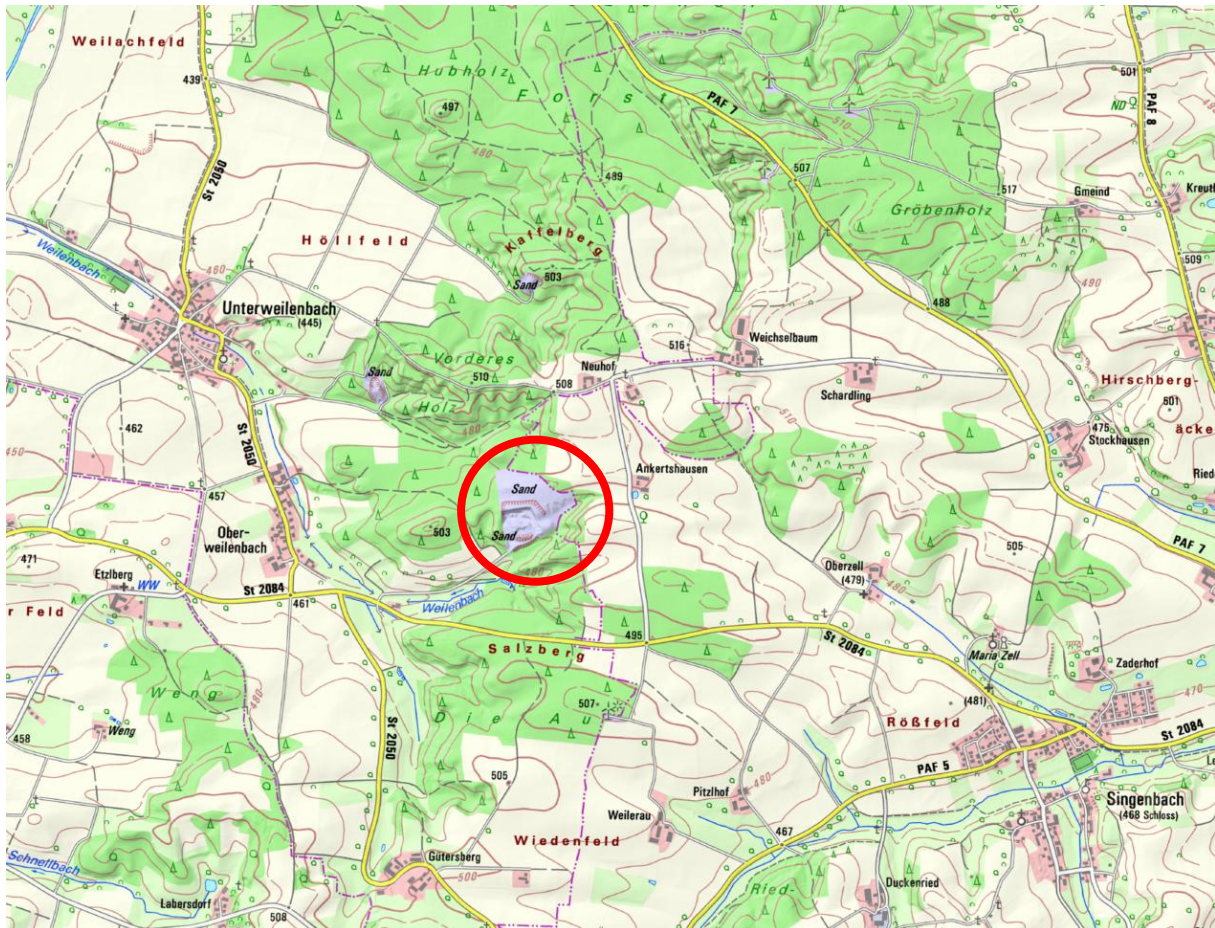


GEMEINDE ARESING



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

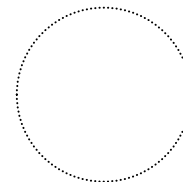
„SONDERGEBIET BAUSTOFFRECYCLING OBERWEILENBACH“



Übersicht maßstabslos

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 13.04.2026



brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

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

Aresing, den

.....
Klaus Angermeier
Erster Bürgermeister



TEIL B SATZUNGSTEXT

Die Gemeinde Aresing 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2132-1-B), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (BayRS 791-1-U) folgenden

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Baustoffrecycling Oberweilenbach“

als Satzung.



1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet Flur-Nrn. 839/3, 839/4 TF und 839/7 TF Gemarkung Unterweilenbach, 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 13.04.2026, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen, der Begründung, dem Durchführungsvertrag und dem Umweltbericht den Bebauungsplan bildet.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 13.04.2026 (RDN Tiefbau- und Fuhrunternehmen GmbH: Vorhabensplanung Lageplan, 13.04.2026 und zwei Pläne mit Schnittdarstellungen, 13.04.2026) ist Bestandteil des Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3 BauGB).

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Sondergebietsfläche umfasst eine Fläche von ca. 1,88 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 Verarbeitung von unbelastetem Bauschutt, die Sammlung und Zwischenlagerung von betrieblich anfallenden Abfallarten für den weiteren Entsorgungsweg sowie die Lagerung sonstiger Baustoffe gestattet.

Ein Betrieb ist nur zur Tagzeit zulässig.

Vorgesehen sind Betriebszeiten von Montag bis Freitag 7.00 bis 18.00 Uhr.

Samstags sind die Brechzeiten auf 7.00 bis 12.00 Uhr begrenzt.

An- und Ablieferverkehr ist samstags von 7.00 bis 16.00 Uhr zulässig.

Die Vorgaben und Maßgaben aus der schalltechnischen Untersuchung des IB Kottermair vom 28.05.2025 sind einzuhalten. Der LkW-Verkehr ist demnach beschränkt auf

- max. 40 LkW/d für die Recyclinganlage und Kieswaschanlage sowie
- max. 25 LkW/d für die Ausbeutung/Verfüllung Kiesabbau.

Zulässig sind:

- Gebäude (Büro- und Sozialräume, Werkstatt) und bauliche Anlagen, die dem Betrieb der Baustoffrecyclinganlage dienen (Schüttboxen, Speicherbecken Oberflächen- und



Regenwasser, Lagerhalle für Recyclingmaterial und Bodenaushub, Maschinen-Carport)

- befestigte Flächen zur Lagerung von mineralischem Bauschutt
- befestigte Flächen zur Lagerung von Bitumengemischen
- befestigte Flächen zur Lagerung von mineralischen Baustoffen
- befestigte Aufstellflächen für die Brech-, Sieb- und Kieswaschanlage
- Stellplätze für LKW und PKW sowie befestigte Fahrwege
- Wände / Mauern für Schüttboxen oder zum Abtrennen von Lagerbereichen und Böschungsabstützung bis 3,0 m Höhe (in Bezug zum anstehenden Gelände)

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".

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

- | | |
|----------|--|
| 17 01 01 | Betonbruch |
| 17 01 02 | Ziegelbruch |
| 17 01 07 | Gemische aus Beton, Ziegel, Fliesen und Keramik mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 01 06 fallen |
| 17 03 02 | Teerfreie Bitumengemische mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 03 01 fallen |

Zusätzlich darf Humus und Bodenaushub angenommen und gelagert werden.

In der Brechanlage dürfen zusätzlich zu den o.g. Stoffen gem. AVV auch überwiegend mineralische Baumischabfälle im Sinne von LAGA M 34 Nr. 3.3 behandelt werden.

Die Gesamtlagerkapazität in der Sondergebietsfläche beträgt max. 50.000 t und die Durchsatzmenge max. 50.000 t/a bzw. Durchsatzleistung max. 2.640 t/d.

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

Nach § 1 Abs. 1 4. BImSchV erfordern Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen entsprechend Nr. 8.12 des Anhanges 1 der 4. BImSchV unabhängig von der Betriebsdauer eine Genehmigung. Hierunter fallen Zwischenlager für gefährliche Abfälle mit einer Gesamtlagerkapazität von mehr als 50 to (Genehmigungsverfahren gemäß § 10 BImSchG) und von 30 – 50 to (Vereinfachtes Verfahren gemäß § 19 BImSchG), nicht gefährliche Abfälle mit einer Gesamtlagerkapazität von mehr als 100 to (Vereinfachtes Verfahren gemäß § 19 BImSchG).

Asbest

Asbesthaltige Abfälle dürfen weder angenommen noch behandelt werden.

Künstliche Mineralfasern



Satzung in der Fassung vom 13.04.2026

Materialien aus künstlichen Mineralfasern sind aus den mineralischen Abfällen vor der Behandlung im Brecher auszusortieren und in geeigneten abgedeckten Behältnissen für den weiteren Entsorgungsweg zu lagern.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenze in der Planzeichnung setzt die überbaubare Fläche für Gebäude und Nebenanlagen fest. Die max. zulässige Grundfläche GR für Gebäude und überdachte Schüttboxen beträgt **5.000 m²**.

Lagerflächen, Aufstellflächen für die Brechanlage, Schüttboxen, Stellplätze und Fahrzeugwaagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die folgenden Höhen für Gebäude dürfen nicht überschritten werden:

BF1 Lagerhalle mit Vorratsbecken	499,50 m üNN bei FFB 489,00 m ü. NN
BF2 Wägehaus mit Aufenthaltsraum	495,00 m üNN bei FFB 487,00 m ü. NN
BF3 Maschinen-Carport	492,00 m üNN bei FFB 487,00 m ü. NN
BF4 Halle	507,00 m üNN bei FFB 495,50 m ü. NN

Mauern bis zu 3,0 m Höhe zur Lagerung der Materialien sind innerhalb der Sondergebietsfläche zulässig. Die damit entstehenden Boxen können zum Schutz vor Witterungseinflüssen überdacht werden.

Fahrwege und Betriebsflächen zum und im Anlagenbereich, auf denen ein regelmäßiger Fahrverkehr durch Radlader und LKW stattfindet, sind in einer der Verkehrsbeanspruchung entsprechenden Stärke mit einer Decke in bituminöser Bauweise, Asphaltbeton oder gleichwertigem Material anzulegen und zu befestigen.

2.4 Zeitliche Befristung § 9 (2) BauGB

Die oben festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen sind ab Inkrafttreten für 30 Jahre zulässig. Nach Ablauf dieses Zeitraums sind die Festsetzungen nicht mehr gültig und die Nutzung als Baustoffrecyclinganlage somit unzulässig. Nach Betriebseinstellung werden die versiegelten und befestigten Flächen rückgebaut und die Fläche kann durch Wiederandekung von Oberboden rekultiviert und einer land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

2.5 Gestaltung der Gebäude

Dächer

Es sind Flachdächer und geneigte Dächer (Pultdach) zulässig. Flachdächer und geneigte Dächer bis zu 10° sind extensiv zu begrünen und bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten.

Sollen begrünte Dächer mit Solaranlagen kombiniert werden, dürfen diese nicht mehr als 50% der Dachfläche überlagern. Die Verteilung von Dachbegrünung und Solarnutzung von jeweils 50% kann über die Gesamtdachfläche im Sondergebiet erbracht werden.

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

Fassaden

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

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung der Anlage ist unzulässig. Sofern kurzzeitige Beleuchtung stattfindet, ist diese wie folgt insektenfreundlich zu gestalten:

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zulässig. Künstliche Lichtquellen sollen kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2.200 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.

Die Leuchtmittel dürfen nicht in Richtung der Waldflächen oder nach oben (Nachthimmel) ausgerichtet werden.

2.6 Einfriedung

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

2.7 Einrichtungen für die Energieversorgung

Einrichtungen für die Energieversorgung (z.B. Trafostationen) sind innerhalb der gesamten Sondergebietsfläche und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.8 Löschwasserversorgung

Innerhalb des Sondergebietes ist ein dauerhaftes Volumen von 50 m³ an Löschwasser vorzuhalten.

Das Löschwasser kann aus dem Speicherbecken der Kieswaschanlage bezogen werden. Das Speicherbecken umfasst ein Volumen von ca. 1.700 m³. Für den Betrieb der Waschanlage sind ca. 750 m³ Wasser erforderlich. Das Speicherbecken befindet sich unterirdisch unter der Halle in BF 1. Damit steht das Wasser auch im Winter zur Verfügung. Ein entsprechender Zugang, um das Löschwasser ohne großen Aufwand entnehmen zu können, ist zu berücksichtigen.

2.9 Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft ist eine Ausgleichsfläche einschl. entsprechender Maßnahmen zu erbringen. Die Ausgleichsflächen werden als Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die geplanten Ausgleichsflächen befinden sich im benachbarten Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm auf den Flurstücken Nr. 741, Gmkg. Euernbach, Gmde. Scheyern sowie Fl.-Nrn. 772 und 773, Gmkg. Sulzbach, Gmde. Pfaffenhofen a. d. Ilm.

Auf beiden Flächen ist die Aufforstung mit einem standortgerechten Laub(misch)wald sowie die Anlage eines ca. 10 m breiten Waldmantels vorgesehen.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und -umfangs sind in der Begründung dargestellt.

3 Hinweise

3.1 Immissionsschutz

Lärm

Bzgl. Emissionswerten durch Betrieb einschl. Fahrverkehr ist auf die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH (9063.1/2025-JB vom 28.05.2025) zu verweisen. Als Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung lässt ich festhalten, dass die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten IO1, IO2, IO4 und IO5 um mindestens 17,2 dB(A) unterschritten werden. Somit liegen diese Immissionsorte nach Ziffer 2.2. der TA Lärm nicht im Einwirkungsbereich der Anlage.

Die Immissionsrichtwerte am Immissionsort IO3 werden um mindestens 9,2 dB(A) unterschritten, sodass Ziffer 3.2.1 (nicht relevanter Immissionsbeitrag) der TA Lärm erfüllt ist.

Maßgebliche Immissionsorte gem. Schalltechnischer Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH (9063.1/2025-JB vom 28.05.2025):

Immission-sort	Straße Fl.-Nr.	Gebietscha- rakter*	Nutzung
IO1	Neuhof 1 78	Dorfgebiet	Wohnen
IO2	Neuhof 2 79	Dorfgebiet	Wohnen
IO3	Ankertshausen 1 646	Dorfgebiet	Wohnen
IO4	Klenauer Straße 31 771/3	Dorfgebiet	Wohnen
IO5	Klenauer Straße 21 698	Dorfgebiet	Wohnen
* die letztendliche Festsetzung des Gebietscharakters obliegt der zuständigen Genehmigungsbehörde			

Durch die zuvor genannten Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten durch den Betrieb der RDN Tiefbau- und Fuhrunternehmen GmbH ist gem. Ingenieurbüro Kottermair gewährleistet, dass es durch weitere, bestehende gewerbliche Nutzungen (z.B. Windkraftanlagen) in Summe zu keiner unzulässigen Überschreitung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten führt.

Die Zufahrt zum Betriebsgelände verläuft über eine Stichstraße, welche nördlich von der Klenauer Straße abgeht. Gemäß Schalltechnischer Untersuchung werden die Immissionsgrenzwerte zur Tagzeit (6.00 – 22.00 Uhr) durch den künftigen Verkehr auf der Stichstraße um mindestens 16,2 dB(A) unterschritten.

Zusammenfassend kommt die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH (9063.1/2025-JB vom 28.05.2025) zu dem Ergebnis, dass auf der Basis der vorliegenden Planungsgrundlagen keine immissionsschutzfachlichen Belange dem Vorhaben entgegenstehen.

Luftreinhaltung

Im Rahmen des Genehmigungsantrags auf befristete Genehmigung bis Ende 2026 nach § 12 Abs. 2 Satz 1 BImSchG (2025) für den Betrieb einer mobilen Bauschuttrecyclinganlage liegt eine Gutachtliche Stellungnahme zur Luftreinhaltung von iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG vom 22.07.2025 vor.

Satzung in der Fassung vom **13.04.2026**

Hierzu wurden die Staubemissionen und -immissionen der beantragten Anlage ermittelt. Bei der Prognose der Emissionen wurden konservative Annahmen getroffen, so dass tatsächlich von geringeren Emissionen und Immissionen auszugehen ist.

Die Berechnungen zeigen, dass die Emissionsmassenströme für PM_{2,5}, PM₁₀ und Gesamtstaub die Bagatellmassenströme nach Nr. 4.6.1.1 TA Luft (2021) überschreiten. Somit waren die Im-missionen für PM_{2,5}, PM₁₀ und Gesamtstaub zu ermitteln.

Hierzu wurden Ausbreitungsrechnungen nach den Anforderungen der TA Luft (2021) durchgeführt. Die Ergebnisse zeigten, dass die PM₁₀-, PM_{2,5}- und Staubbiederschlags-Immission die Irrelevanzschwelle nach Nr. 4.1 der TA Luft (2021) unterschreiten, so dass davon ausgegangen werden kann, dass von diesen Stoffen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Anlage her-vorgerufen werden können.

IMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG schlagen folgende vom Betreiber zu ergreifenden emissionsmindernden Maßnahmen vor:

- 1. Die Fahrwege und Betriebsflächen sind entsprechend der Eingabepanung mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Verbundsteinen oder gleichwertigem Material in Straßenbauweise zu befestigen und in ordnungsgemäßem Zustand zu halten. Schäden in den versiegelten Betriebsoberflächen sind zeitnah auszubessern.*
- 2. Die befestigten Fahrwege sind regelmäßig zu reinigen und bedarfsweise mittels Befeuchtungswagen, Nasskehrmaschine oder ggf. fest installierten automatischen Berieselungsanlagen oder vergleichbaren Einrichtungen zu befeuchten.*
- 3. Die unbefestigten Fahrwege, Betriebs-, Lager- und Behandlungsflächen sind bei Trockenheit bzw. relevanter Staubentwicklung mittels Befeuchtungswagen oder ggf. fest installierten automatischen Berieselungsanlagen oder vergleichbaren Einrichtungen zu befeuchten.*
- 4. Es ist sicherzustellen, dass Verschmutzungen durch Fahrzeuge nach Verlassen des Anlagenbereichs vermieden oder beseitigt werden.*
- 5. Die Fahrgeschwindigkeit der Lkw ist auf dem gesamten Betriebsgelände auf 10 km/h zu beschränken. Hierzu sind gut sichtbare Schilder anzubringen.*
- 6. Sämtliche Material-Abwurfhöhen aus den Radladern und Baggern sind so gering wie möglich zu halten. Das Personal ist wiederkehrend zu schulen.*
- 7. Die Austragshalden der Aufbereitungsaggregate sind erst dann abzutragen, wenn die Höhe des Austragskegels knapp unterhalb der Höhe des Bandaustrags steht.*
- 8. Am Aufgabetrichter des Brechers sind die Stäube mittels Bedüsungseinrichtungen niederzuschlagen.*
- 9. Am Vortag des Brechens sollten mineralische Abfälle befeuchtet werden, sofern diese trocken sind. Je Tonne Material sollten etwa 20 Liter Wasser aufgebracht werden. Durch diese Maßnahme dringt Wasser in das Material ein, wodurch sich die Staubemissionen beim Brechen und Sieben deutlich verringern. Sofern regnerisches Wetter vorherrscht, kann auf die Befeuchtung verzichtet werden.*
- 10. Den Dieselmotoren der Behandlungsanlagen darf nur Dieselkraftstoff (Dieselöl) zugeführt werden, das den Anforderungen der 10. BImSchV sowie der DIN 51603 Teil 1 bzw. der Norm DIN EN 590 entspricht.*
- 11. Die zum Einsatz kommenden Fahrzeuge, Maschinen und Geräte mit Dieselmotoren müssen dem Stand der Technik bezüglich der Abgasemissionen entsprechen.*
- 12. Das Laufenlassen von Verbrennungsmotoren ist ohne unmittelbare betriebliche Notwendigkeit nicht zulässig.*

Satzung in der Fassung vom **13.04.2026**

Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde (vgl. Stellungnahme vom 01.04.2026):

Allgemeines

1. Die Anlage ist entsprechend den vorgelegten Antragsunterlagen sowie den zugrunde liegenden Gutachten zu errichten und zu betreiben.
2. Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH (Bericht Nr. 9063.1/2025-JB vom 28.05.2025) ist Bestandteil der Planung und zu beachten.

Lärmschutz

3. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorfgebiete (MD) (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) sind an den maßgeblichen Immissionsorten einzuhalten.
4. Brech-, Sieb- und sonstige lärmintensive Tätigkeiten sind nur innerhalb der im Gutachten zugrunde gelegten Betriebszeiten zulässig.

Staubschutz

5. Staubemissionen sind durch geeignete Maßnahmen nach dem Stand der Technik zu minimieren.
6. Hierzu sind insbesondere vorzusehen:
 - Befeuchtung von Fahrwegen, Lagerflächen und Umschlagbereichen
 - Reduzierung von Fallhöhen beim Materialumschlag
 - regelmäßige Reinigung bzw. Befestigung von Fahrwegen
 - bei Bedarf Einhausung oder Abschirmung besonders staubintensiver Anlagenbereiche
7. Bei anhaltender Trockenheit sind zusätzliche Maßnahmen zur Staubbindung durchzuführen.

3.2 Wasserver- und -entsorgung

Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung kann falls notwendig bei Bedarf erfolgen. Dies ist mit der Gemeinde und dem Wasserzweckverband abzustimmen. Im Übrigen sind die Vorgaben der Fachbehörden zu berücksichtigen. ~~Trinkwasser ist derzeit nicht erforderlich.~~ **Derzeit ist kein Trinkwasseranschluss geplant.**

Schmutzwasser wird vor Ort in einer Kleinkläranlage behandelt.

Wasser, welches zur Bedüsung während des Brechens und beim Betrieb der Kieswaschanlage genutzt wird, kann wieder dem Speicherbecken zugeführt und weiter genutzt werden.

3.3 Entwässerung

Anfallendes Niederschlagswasser ist gem. dem Entwässerungskonzept der Nickol & Partner AG auf dem Gelände zurückzuhalten und kontrolliert zu versickern bzw. bei Belastung ordnungsgemäß zu entsorgen.

Das in einem Speicherbecken gesammelte Wasser kann für die Wasserbedüsung während des Brechens sowie zum Betrieb der Kieswaschanlage genutzt werden.

Das Entwässerungskonzept für das im B-Plan-Gebiet „Sondergebiet Baustoffrecycling Unterweilenbach“ anfallende Niederschlagswasser sieht eine Aufteilung in mehrere Teilbereiche vor.

Der überwiegende Anteil des Gebietes (westliche Teilfläche) entwässert in das vorhandene Vorratsbecken und ein zusätzliches geplantes Speicherbecken. Im Bereich der Kieswaschanlage ist eine große Asphaltfläche vorgesehen, von der das Niederschlagswasser



Satzung in der Fassung vom 13.04.2026

direkt über ein angrenzendes Sickerbecken versickert. Das Niederschlagswasser der Gebäudedächer soll einer Rigolen-Versickerung zugeführt werden.

Dadurch wird der Abfluss im Bereich der Zufahrtsstraße erheblich reduziert, das dort anfallende Niederschlagswasser kann schadlos an den Straßenrändern versickern.

Sind beide Rückhaltebecken nach einem Starkregen komplett gefüllt, erfolgt eine Beprobung des Wassers mit anschließender Versickerung über die Mulde oder Abtransport des Wassers (bei Schadstoffbefund).

Im Verfüllbereich der Grube sind temporäre kleinere Mulden geplant, welche das Niederschlagswasser aufnehmen und zurückhalten sollen, um einen unkontrollierten Abfluss in die angrenzenden Waldflächen zu verhindern.

Das für den Überflutungsnachweis eines 50-jährlichen Starkregenereignisses erforderliche Rückhaltevolumen wird geschaffen, in dem ein weiteres Speicherbecken errichtet wird. Darüber hinaus wird über die Modellierung der Geländehöhen auf den versiegelten Flächen weiteres Einstauvolumen ermöglicht.

Durch diese Maßnahmen wird ein Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser in die südlich angrenzenden Grundstücke und Waldgebiete bestmöglich verhindert.

(vgl. Entwässerungskonzept der Nickol & Partner AG, 29.01.2026)

3.4 Stromversorgung

Der Anschluss wurde für die befristet genehmigte Baustoffrecyclinganlage bereits mit Erdkabeln erstellt. Ein Trafohäuschen wurde auf dem Baugrundstück errichtet.

3.5 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 Neuburg-Schrobenhausen, 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.

3.6 Ersatzwald

Die dauerhafte Nutzung des Sondergebiets führt dazu, dass das ursprüngliche Rekultivierungsziel Wald auf 18.370 m² nicht umgesetzt werden kann. Davon sind 2.700 m² als Ausgleichsfläche für den Kiesabbau gem. OEFK festgesetzt.

Die Flächen sind 1 : 1 an anderer Stelle zu ersetzen. Der Ersatz erfolgt auf den festgesetzten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Dabei werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen (einschl. KUP) aufgeforstet.

Zusätzlich werden dem Vorhaben 600 m² der von Fl.-Nr. 1071, Gmkg. Sulzbach, Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm als walddrechtlicher Ausgleich zugeordnet.

Zusätzlich erfolgt nach Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Amt für Landwirtschaft und Forsten eine Aufforstung von 568 m² auf Fl.-Nr. 500, Gmkg. Strobenried, Gmde. Gerolsbach, die dem Vorhaben als walddrechtlicher Ausgleich zugeordnet werden.

Insgesamt umfasst die Fläche des Waldausgleichs damit **18.402 m² 18.370 m².**

Fl.-Nrn. 772 und 773, Gmkg. Sulzbach, Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm	12.002 m ²
--	-----------------------



Satzung in der Fassung vom 13.04.2026

Fl.-Nr. 741, Gmkg. Euernbach, Gmde. Scheyern	5.800 m ²
Fl. Nr. 1071, Gmkg. Sulzbach, Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm	600 m ²
Fl.-Nr. 500, Gmkg. Strobenried, Gmde. Gerolsbach	568 m ²
GESAMT	18.402 m²
	18.370 m²

Der Wald ist damit mehr als flächengleich ersetzt.

SOLL: 18.370 m²

IST: 18.402 m² 18.370 m²

Die Maßnahme ist vor Umsetzung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten abzustimmen.

Die Maßnahmen zur Aufforstung sind im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu berücksichtigen.

3.7 Erhalt / Schaffung Lebensräume für Uhu und Erdkröte

Die Flächen im Bereich der geplanten Baustoffrecyclinganlage werden bereits seit Jahren durch Kiesabbau sowie Baustoffrecycling geprägt. Auf den Flächen herrscht somit eine gewisse Vorbelastung, welche sich durch die dauerhaft bestehende Recyclinganlage nicht verschlechtern wird. Die Betriebszeiten sowie Durchsatzleistung der Anlage bleiben gleich.

Trotz oder auch wegen der bestehenden Nutzung konnten sich im Bereich der Kiesgrube auch schützenswerte Arten ansiedeln.

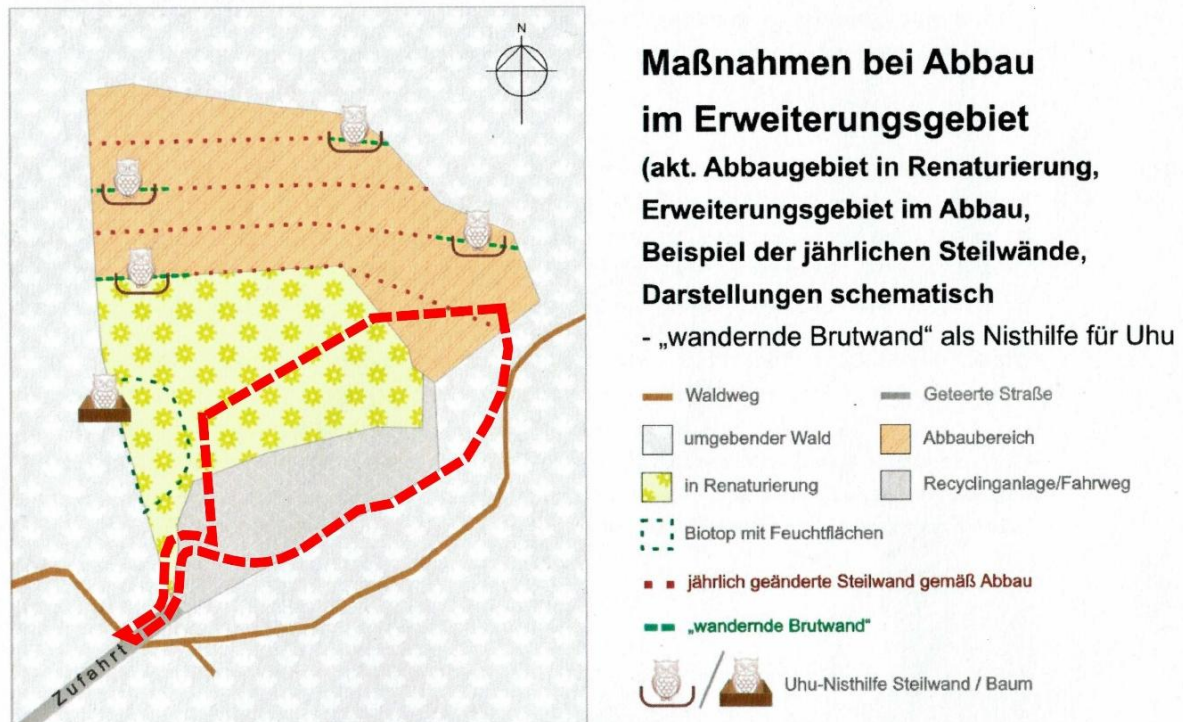
Diesbezüglich wurde im Zuge des Abbauantrags 2017 – mit Ergänzungen von 2018 – eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt.

Diese beinhaltet auch das Vorkommen der schützenswerten Arten des Uhus (*Bubo bubo*), der Erdkröte (*Bufo bufo*) und der Kreuzkröte (*Bufo calamita*) in der bestehenden Sandgrube. Weiterhin wurden darin Maßnahmen zum Schutz und Erhalt dieser Arten formuliert:

- Die Schaffung eines ca. 2.000 m² großen Bereichs als Fortpflanzungs-, Ruhe- und Jagdhabitat mit folgender Ausstattung:
 - Strukturreiche Ausgestaltung
 - An das nebenliegende Waldgebiet angrenzend
 - Areal soll kurzfristig der Sukzession unterliegen und keinen Pflegemaßnahmen unterworfen werden
 - Langfristig soll das Gebiet offen bleiben, daher sind mittel- und langfristige Pflegemaßnahmen notwendig
 - Barrierefreier Zugang zwischen Biotop-Areal und Wald (weitgehend ebenerdig und hindernisfrei, keine Grabenstrukturen), damit insbesondere Erdkröte und Kreuzkröte auch den Wald als Nahrungs- und Ruhehabitat erreichen können
 - Lockerer Boden (Eingrabungsmöglichkeit für Kreuz- und Erdkröte)
 - Einbringung von Totholz (z.B. Wurzelstöcke) als Tages- und Winterquartiere für Kreuz- und Erdkröte
 - Bereichsweise Ansiedlung von Blütenpflanzen ermöglichen, um u.a. die Nahrungsgrundlage für potentielle Beutetiere von Kreuz- und Erdkröte sowie Uhu zu schaffen (z.B. Insekten und Kleinsäuger)

- Ein Zufahrtskorridor für Maschinen bei Pflegemaßnahmen muss so angelegt werden, dass die wichtigen Bereiche erreicht werden können und eine Störung minimiert wird
- Der Zugang muss geschützt bzw. geregelt werden, um zerstörerische Eingriffe (z.B. durch Motocross-Fahrer) zu erschweren bzw. zu verhindern und interessierte Besucher zu lenken
- Anlegen eines wechselfeuchten Bereichs (Tümpel) als Fortpflanzungshabitat für die Kreuzkröte
 - Ca. 5 % der Biotop-Fläche
 - Wassertiefe des Tümpels in Teilen 40-50 cm, ansonsten flacher, so dass auch nach Trockenperioden eine Wasserführung von April bis Juni gesichert ist; ein Trockenfallen im Sommer ist erlaubt
 - Flache Übergangsbereiche zwischen Wasser und Ufer
 - Weitgehend offen und sonnig, also ohne höherragende Vegetation wie Büsche oder Bäume und dafür ausreichend Abstand zum Waldrand
 - Die Vegetation muss regelmäßig auf geringe Höhe beschnitten und ggf. ausgedünnt werden, damit ein Zuwachsen der Wasserfläche und der nahen Umgebung verhindert wird
- Anlegen eines Teichs als Fortpflanzungshabitat für die Erdkröte
 - Teich auf ca. 5-10 % der Biotop-Fläche
 - Unregelmäßige Uferlinie (Einbuchtungen)
 - Wassertiefe ca. 50-100 cm
 - Möglichst lange wasserführend, kann jahreszeitlich bedingt aber auch trockenfallen
 - Flach abfallender Uferbereich
 - Einbringen von einigen Ästen im Wasser zur Laichverankerung
 - Tolerierung von einigen natürlich eingewanderten Wasserpflanzen, keine künstliche Bepflanzung
 - Vegetation muss regelmäßig beschnitten und ggf. ausgedünnt werden, um ein Zuwachsen der Wasserfläche und Eutrophierung des Wassers zu verhindern
- Jährliche Kontrolle des Habitatzustands und ggf. Pflegerische Maßnahmen
 - Freihalten des Flachwasserbereichs von Vegetation
 - Kurzhalten und ggf. Ausdünnung von Vegetation
 - Entfernen sowie Beschneiden von Bäumen und Büschen im Umfeld, um einer Eutrophierung vorzubeugen
- Für den Uhu ist neben der Anlage von Bruthöhlen in den Steilkanten des weiteren Abbaus die Anlage einer Baum-Nisthilfe vorgesehen:
 - An der Westkante der Abbaugrube im Übergangsbereich zum benachbarten Wald
 - Jährliche Kontroll- und Pflegemaßnahmen
 - Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Baum-Nisthilfe (u.a. Tragfähigkeit und stabile Befestigung im Baum, Regen- und Sonnenschutz, u.ä.)
 - Freihalten der Nisthilfe von Bewuchs (z.B. Äste) für einen ausreichend freien Anflugbereich
 - Vorhandensein von Sitzwarten in der unmittelbaren Umgebung, u.a. für Flugbewegungsübungen flügger Jung-Uhus

Diese Maßnahmen werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans zusätzlich genannt. Die Flächen liegen außerhalb der Sondergebietsfläche.



Ausschnitt geänderter Teil der Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) - Dipl.-Biol. (univ.) Claus-Rudolf Frick (24.09.2018) mit Darstellung Umgriff Sondergebietsfläche (rote Umrandung)

3.8 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 (Dienststelle München, Hofgraben 4, 80539 München, Frau Amira Adaileh, Tel. 08271 / 8157-59, Amira.Adaileh@bfd.bayern.de) oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen.

3.9 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.

3.10 Schädliche Bodenverunreinigungen, Altlasten und geogene Bodenbelastungen

Im Umgriff des Planungsbereiches sind gem. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt (Stellungnahme vom 11.10.2024) nach derzeitiger Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

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 Neuburg-Schrobenhausen, Sachgebiet Immissionsschutz, Wasserrecht, staatliches Abfallrecht und Bodenschutzrecht, Tel. 08431 57-399 sowie dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt unverzüglich anzuzeigen.

Für die weitere Vorgehensweise sind dann gem. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt (Stellungnahme vom 11.10.2024) die folgenden Punkte zu beachten:

- *Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen. Des Weiteren sind im Anschluss die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert zur Prüfung vorzulegen ist.*
- *Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischenzulagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.*
- *Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.*
- *Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.*

3.11 Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH

Im Südosten von Fl.-Nr. 839/4, Gmgk. Unterweilenbach befinden sich Versorgungseinrichtungen (Trafostation, Niederspannungskabel, Mittelspannungskabel) der Bayernwerk Netz GmbH.

Hierzu sind gem. Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 26.02.2026 folgende Hinweise zu beachten:

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Bayernwerk Netz GmbH weist darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.



Satzung in der Fassung vom **13.04.2026**

Die Hinweise im “Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle”, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung macht die Bayernwerk Netz GmbH darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art ihr rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

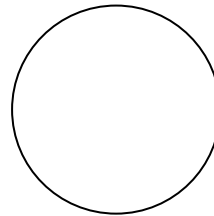
Das “Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten.

Die “Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.

4 Inkrafttreten

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

Aresing, den



.....

Klaus Angermeier

Erster Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

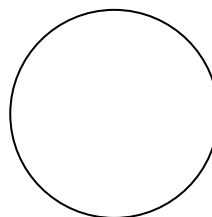
1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 08.07.2024 gefasst und am 06.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2024 hat in der Zeit vom 09.09.2024 bis 11.10.2024 stattgefunden.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB des vom Gemeinderat Aresing am 09.02.2026 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.02.2026 hat in der Zeit vom 17.02.2026 bis 18.03.2026 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.02.2026 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2026 bis 18.03.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen in der Gemeindeverwaltung Aresing, St.-Martin-Str. 16, 86561 Aresing zur Einsichtnahme bereitgehalten sowie über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
5. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB des vom Gemeinderat Aresing am gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen in der Gemeindeverwaltung Aresing, St.-Martin-Str. 16, 86561 Aresing zur Einsichtnahme bereitgehalten sowie über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat am gefasst. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Aresing, den

.....

Klaus Angermeier

1. Bürgermeister



8. 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.



Satzung in der Fassung vom **13.04.2026**

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

Aresing, den

.....

Klaus Angermeier

1. Bürgermeister

