

MARKT KÜHBACH



**Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB
zur**

**13. Flächennutzungsplanänderung
Sonderbaufläche Baustoffrecycling Unterbernbach
und zum**

**Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Lagerfläche für Baustoffe“,
1. Änderung**

Datum: 29.09.2026

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88

E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.brugger-landschaftsarchitekten.de



INHALT

1	INHALT UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG.....	3
2	INHALT UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG.....	3
3	ÜBERGEORDNETE VORGABEN.....	3
4	METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG	5
5	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT.....	5
5.1	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	5
5.1.1	<u>Flächen</u>	5
5.1.2	<u>Geologie, Böden und Wasser</u>	5
5.1.3	<u>Klima und Luft</u>	5
5.1.4	<u>Arten und Biotope</u>	5
5.1.5	<u>Orts- und Landschaftsbild</u>	5
5.1.6	<u>Schutzgut Mensch</u>	5
5.1.7	<u>Kultur- und Sachgüter</u>	5
5.2	Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Um- weltauswirkungen	6
5.2.1	<u>Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens</u>	6
5.2.2	<u>Prognose bei Durchführung der Planung</u>	6
5.2.3	<u>Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen</u>	6
6	PLANUNGSAalternativen	6
7	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)	7
8	HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN	7
9	ZUSAMMENFASSUNG	7
10	LITERATUR / QUELLENANGABEN.....	8



1 INHALT UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans hat der Markt Kühbach im Jahr 2018 auf dem ehem. Areal für Sandabbau einen Lagerplatz für Baustoffe dargestellt.

Mit der 13. Änderung soll auf der Fläche auch ein Baustoffrecycling ermöglicht werden. Der Umgriff der Fläche bleibt dabei unverändert.

2 INHALT UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wird beabsichtigt, auf dem bestehenden Sondergebiet „Lagerfläche für Baustoffe“ auch ein Baustoffrecycling zu ermöglichen.

Hierfür trifft die 1. Änderung des Bebauungsplanes folgende wesentliche Festsetzungen:

- Die bisherige Sondergebietsnutzung zur Lagerung von Baustoffen wird um das Baustoffrecycling ergänzt. Zulässig sind
 - befestigte Flächen zur Lagerung von mineralischem Bauschutt
 - befestigte Flächen zur Lagerung von Ausbau-Asphalt
 - befestigte Flächen zur Lagerung von mineralischen Baustoffen, insbesondere der hergestellten Ersatzbaustoffe i.S.d. Ersatzbaustoffverordnung
 - befestigte Aufstellflächen für die Brechanlage / Siebanlage
 - Gebäude und bauliche Anlagen, die dem Betrieb der Baustoffrecyclinganlage bzw. der sachgerechten Lagerung umweltgefährdender Stoffe (Asbest, Bodenaushub) dienen
- GRZ 0,8
- Höhe baulicher Anlagen 451 m ü NN
- Lagerung von max. 5.000 t voruntersuchter Bauschutt

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Nutzungsverteilung:

Nutzung:	Fläche	Flächenanteil
Sondergebiet Baustoffrecycling	4.014 m ²	68 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1.861 m ²	32 %
GESAMTFLÄCHE	5.875 m²	

3 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,



- *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann*

3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

- die verwendete Fläche dient bereits der Lagerung von Baustoffen
- keine Innenentwicklung oder angebunden Standorte wegen Immissionskonflikten möglich

Ziele der Regionalplanung (Regionalplan Region Augsburg)

Der Regionalplan der Region Augsburg (9) Regionalplan – Gesamtfortschreibung (2007) trifft allgemeine das Planungsgebiet betreffende Aussagen.

B V Siedlungsentwicklung, 1. Siedlungsstruktur

1.1 (G) „Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen gering gehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden.“

Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

- die verwendete Fläche dient bereits der Lagerung von Baustoffen
- keine Innenentwicklung oder angebunden Standorte wegen Immissionskonflikten möglich



4 METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG

In der vorliegenden Umweltprüfung erfolgt eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch die Änderung betroffen sein können. Als Grundlage für die Bestandsaufnahmen dienen u.a. die Aussagen des Regionalplanes und des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes des Marktes Kühbach.

Als Ausgangszustand wird die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Sonderbaufläche Lagerplatz sowie der Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Lagerplatz für Baustoffe“ herangezogen.

5 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT

5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

5.1.1 Flächen

Es wird ausschließlich die bestehende Sonderbaufläche Lagerplatz verwendet. Eine weitere Flächeninanspruchnahme erfolgt nicht.

5.1.2 Geologie, Böden und Wasser

Das Areal ist bereits für Lagerzwecke befestigt. Der natürlich vorkommende Boden steht nicht mehr an.

Im Änderungsbereich bestehen keine Oberflächengewässer. Grundwasser befindet sich unter der ehem. Sohle des Sandabbau.

5.1.3 Klima und Luft

Die für Lagerzwecke verwendete Fläche ist für das Schutzgut von untergeordneter Bedeutung.

5.1.4 Arten und Biotope

Die für Lagerzwecke verwendete Fläche ist für das Schutzgut von untergeordneter Bedeutung. Gehölzstrukturen und Wald umgeben die Fläche.

Auf der bestehenden Sondergebietsfläche werden temporär mit Wasser gefüllte Fahrspuren von der Kreuzkröte als Laichgewässer genutzt. Bei vorhandenem Laich werden die betroffenen Bereiche abgesteckt und nicht befahren.

5.1.5 Orts- und Landschaftsbild

Die Sonderbaufläche ist im Süden und Osten eingegrünt. Im Westen und Norden folgen Wald und die rekultivierte Abbaufäche.

5.1.6 Schutzgut Mensch

Die Sonderbaufläche weist einen Abstand von etwa 450 m zu den nächstgelegenen Wohngebäuden in Unterbernbach auf. Die Immissionsrichtwerte (IRW) für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag werden an den nächstgelegenen Immissionsorten eingehalten.

5.1.7 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Änderungsbereich nicht vorhanden bzw. bekannt bzw. durch den ehem. Sandabbau nicht zu erwarten.



5.2 Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt die Sonderbaufläche auf das Lagern von Baustoffen begrenzt.

5.2.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Sonderbaufläche Lagerplatz in eine Sonderbaufläche Baustoffrecycling umgewidmet. Neben den bisher zulässigen Lagerflächen können auch bauliche Anlagen zur Überdachung der Baustoffe sowie für Stoffe und Materialien, die nicht der Witterung ausgesetzt sein dürfen, errichtet werden.

Die bereits vorhandenen Pflanzungen bleiben bestehen, wesentliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die weiteren die Schutzgüter ergeben sich durch die zusätzlichen Nutzungen nicht.

Nach der Schalltechnischen Voruntersuchung werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den etwa 450 m entfernten Wohngebäuden an der Gartenstraße in Unterbernbach während des Nutzungszeitraumes zwischen 6:00 Uhr und 18:00 Uhr und insbesondere während des temporären Brechens von voruntersuchtem Bauschutt eingehalten. Unzulässige Lärmeinwirkungen auf die bestehenden Wohngebiete ergeben sich nicht.

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser wird, auf dem nicht ausgebeuteten und damit nicht verfüllten Abstandstreifen entlang des Wirtschaftsweges im nördlichen Anschluss der Fläche versickert.

Nach Informationen der unteren Naturschutzbehörde nutzt die Kreuzkröte temporär mit wassergefüllten Fahrspuren als Laichgewässer. Bei Laichbesatz werden diese Bereiche vom Betreiber abgesperrt und nicht befahren. Mit der vorgesehenen Entwässerung der Flächen im nördlichen Anschluss können weitere für die Art nutzbare Kleinstgewässer entstehen.

5.2.3 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Baustoffrecycling auf bestehender Sonderbaufläche
- Kein weiterer Flächenbedarf
- Grünflächen und Pflanzflächen bleiben bestehen
- Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser auf dem angrenzenden nicht vom Sandabbau betroffenen Schutzstreifen entlang des Wirtschaftsweges
- Mit Laich der Kreuzkröte besetzte wassergefüllte Fahrspuren werden abgesteckt und nicht befahren. Mit den vorgesehen Entwässerungsmulden können zusätzliche Kleinstgewässer entstehen.

6 PLANUNGSAalternativen

Standort:

Im Gemeindegebiet des Marktes Kühbach liegen drei gewerbliche Schwerpunkte vor. Dabei handelt es sich um

- das Gewerbegebiet an der Daimlerstraße im Nordwesten von Kühbach
- der Gewerbestandort am Bahnhof Radersdorf
- und der Gewerbe- und Industriestandort in Unterbernbach, der ausschließlich der Fa. Pfeifer Holz GmbH als Standort dient.

An allen drei für gewerbliche Nutzung vorgesehenen Standorten ist das Ansiedeln einer Baustoffrecyclinganlage nicht realistisch.

Das Recyclen von Baustoffen auf der bereits für Baustoffe verwendeten Lagerfläche bietet sich daher im Besonderen an. Ähnlich vorbelastete Flächen finden sich im gesamten



Gemeindegebiet nicht. Zusammen mit den o.g. Gewerbestandorten im Gemeindegebiet ist aus Sicht des Marktes Kühbach die gebotene Ermittlungstiefe bzgl. Alternativstandorten gegeben.

Die Frage nach Alternativstandorten der Anlage ist somit ein rein theoretischer Aspekt und stellt sich für die Marktgemeinde Kühbach nicht mehr, da bereits der bestmögliche Standort für das Vorhaben Verwendung findet.

Festsetzungen

Die Festsetzungen im Bebauungsplan geben die beabsichtigten Nutzungen im Gebiet wieder. Die zulässigen Höhen orientieren sich an der bisherigen Regelung für die Lagerhaltung. Die Höhe der überdachten Lagerfläche ermöglichen ein Befahren und Abkippen durch Lkw.

7 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)

Unmittelbare Umweltauswirkungen durch die Anpassung der Zweckbestimmung für die Sonderbaufläche sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht gegeben.

Der mit der Bebauungsplanänderung einhergehende Betrieb der Baustoffrecyclinganlage unterliegt der Genehmigungspflicht nach BImSchG.

8 HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN

Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts waren folgende Unterlagen:

- 7. Änderung des Flächennutzungsplanes von 2018
- Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Lagerfläche für Baustoffe“ in der Fassung vom 19.03.2019
- Schalltechnische Fachstellungnahme zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Sondergebiet Lagerfläche für Baustoffe“, Ingenieurbüro Kottermair vom 16.07.2024

Aus den o. g. Unterlagen konnten die erforderlichen Daten zum geplanten Vorhaben – ohne Schwierigkeiten - entnommen werden.

9 ZUSAMMENFASSUNG

Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die bestehende Sonderbaufläche aus der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in eine Sonderbaufläche für Baustoffrecycling umgewidmet. Ein zusätzlicher Flächenbedarf ist damit nicht verbunden.

Neben der bisherigen Lagernutzung für Baustoffe ist mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf der Fläche ein Recycling von Baustoffen möglich. Angeliefert und verarbeitet werden wird überwiegend voruntersuchter Bauschutt aus Baustellen des Betreibers. Zusätzlich wird mit dem Bebauungsplan ermöglicht, unterschiedliche Materialien und Stoffe temporär zu lagern und dem weiteren Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg zuzuführen.

Die Immissionsrichtwerte (IRW) für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag werden an den nächstgelegenen Wohngebäuden eingehalten.

Temporär mit Wasser gefüllte Fahrspuren werden von der Kreuzkröte als Laichgewässer genutzt. Bei Vorhandensein von Laich werden diese Bereiche abgesperrt und nicht befahren. Diese Schutzmaßnahmen werden auch bei einem Recycling auf der Fläche weiterhin berücksichtigt. Zusätzlich können mit den vorgesehenen Entwässerungsmulden im nördlichen Anschluss weitere Kleinstgewässer als Habitat für die Art entstehen.

Wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind mit der Nutzungsänderung nicht verbunden.



10 LITERATUR / QUELLENANGABEN

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

BAYSTB (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr und BAYSTMUV (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz) 2024: Bauplanungs-, immissionsschutz-, abfall-, und wasserrechtliche Beurteilung von Baustoffrecyclinganlagen an bestehenden und im Einzelfall geeigneten Baustoffgewinnungsbetrieben

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

MARKT KÜHBACH 2018: 7. Änderung Flächennutzungsplan

MARKT KÜHBACH 2019: Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Lagerfläche für Baustoffe“

INGENIEURBÜRO KOTTERMAIR GMBH 2024: Schalltechnische Fachstellungnahme zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Sondergebiet Lagerfläche für Baustoffe“ in der Marktgemeinde Kühbach, Landkreis Aichach-Friedberg vom 16.07.2024, Auftragsnummer 8732.1 / 2024 – TM

INGENIEURBÜRO KOTTERMAIR GMBH 2026: Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Sondergebiet Lagerfläche für Baustoffe“ auf der Gemarkung Unterbernbach, Markt Kühbach, Landkreis Aichach-Friedberg vom 27.07.2026, Auftragsnummer 9566.1 / 2026 - RK