Teil C Begründung

INHALT

1 Anlass 2
2 Übergeordnete Ziele 2
2.1 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung 2
2.2 Flächennutzungsplan des Marktes Kühbach 3
2.3 Umliegende Strukturen und Nutzungen 3
3 Verkehrserschließung 4
4 Begründung zu den einzelnen Festsetzungen 5
5 Umweltprüfung 6
6 Städtebauliche Statistik 7
7 Literatur 8

1 Anlass

Als Alternative zu innerörtlichen Lagerflächen des an der Mühlenstraße in Unterbernbach ansässigen Transport-, Erdbau- und Abbruchunternehmen hat der Markt Kühbach im Jahr 2018 den Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Lagerfläche für Baustoffe“ aufgestellt. Der Lagerplatz auf einer ehem. Sandgrube befindet sich etwa 450 m südwestlich von Unterbernbach.

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

Für das u.a. im Bereich Abbruch tätige Unternehmen ist es zwingend erforderlich, eigene Kapazitäten für das Lagern von (voruntersuchtem) Bauschutt und dessen Recycling oder der Lagerung von Bodenaushub vorhalten zu können. Auf der Betriebsfläche an der Mühlenstraße in Unterbernbach ist der Einsatz eines Brechers aus Immissionsschutzgründen faktisch ausgeschlossen. Das derzeit einzig zur Verfügung stehende und für das Vorhaben geeignete Areal, ist die für Baustofflagerzwecke verwendete Fläche außerhalb des Ortes.

Zur Realisierung dieses Vorhabens hat der Markt Kühbach beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern und auf der bisherigen Lagerfläche zusätzlich das Recyclen von Bauschutt zu ermöglichen.

2 Übergeordnete Ziele

2.1 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln (…)*
(G) *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*

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. Ausnahmen sind zulässig, wenn (u.a.)

von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden.

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.

Regionalplan Region Augsburg

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

Fachliche Ziele zu Siedlungswesen:

Die gewachsene Siedlungsstruktur soll in der Region erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt werden. Die räumlich unterschiedliche Ausprägung der Siedlungsstruktur soll erhalten werden.

Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

Regionale Wirtschaftsstruktur

2.1 Großer Verdichtungsraum Augsburg

2.1.1 (Z) Im Verdichtungsraum Augsburg soll auf die Stärkung des verarbeitenden Gewerbes und auf die Weiterentwicklung des produktionsnahen Dienstleistungsbereichs hingewirkt werden.

2.2 Ländlicher Raum

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

2.2.2 (Z) Es soll angestrebt werden, die vergleichsweise positive Entwicklungsdynamik zu sichern. Hierzu soll darauf hingewirkt werden:

die mittelständische Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung zu stärken

die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine engere wirtschaftliche Verflechtung des ländlichen Raumes mit dem Verdichtungsraum Augsburg zu schaffen.

2.2 Flächennutzungsplan des Marktes Kühbach

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Kühbach vom 10.04.2018 zeigt den Umgriff des Bebauungsplanes eine Sonderbaufläche zur Lagerung von Baustoffen auf.

Parallel zum Bebauungsplan ändert der Markt Kühbach den Flächennutzungsplan und den Nutzungszweck auf der Sonderbaufläche. Mit der 13. Änderung des FNP wird ein Baustoffrecycling dargestellt.

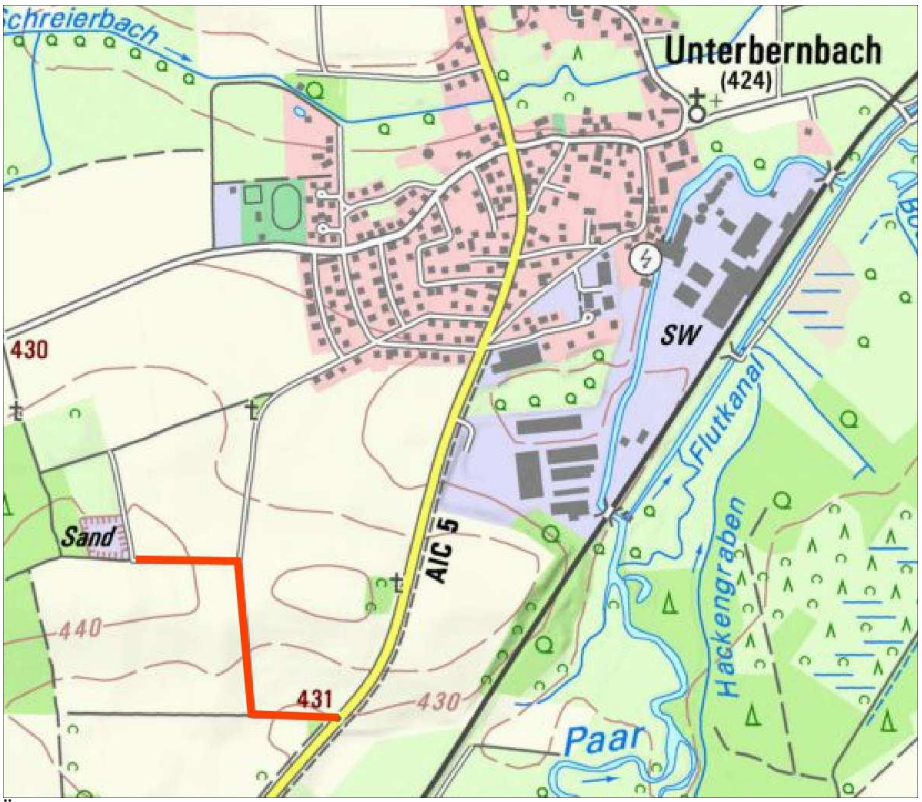
2.3 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Das Areal befindet sich etwa in 450 m Entfernung des südwestlichen Siedlungsrandes von Unterbernbach und grenzt an dortige Waldflächen an. Nach Norden folgen die in rekultivierten Flächen des ehem. Sandabbau und nach Osten und Süden landwirtschaftliche Flächen.

Übersicht Luftbild 2025 (unmaßstäblich) mit der aktuellen Lagerfläche

3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt durch die Kreisstraße AIC 5 und untergeordnete Wirtschaftswege.



Übersicht Topografische Karte 2025 (unmaßstäblich) mit Zufahrt zur AIC 5

4 Begründung zu den einzelnen Festsetzungen

Als **Art der baulichen Nutzung** wird für das sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO die Zweckbestimmung Lagerplatz für Baustoffe um das Baustoffrecycling ergänzt.

Das Sondergebiet mit einer Fläche von ca. 4.000 m² dient überwiegend der Annahme, zeitweise Lagerung und mechanischen Behandlung von mineralischem Bauschutt oder Bitumengemische. Daneben werden im Gebiet die Annahme und Zwischenlagerung von Baustoffen auf Gipsbasis, Dämmmaterialien, Altholz und Grünschnitt ermöglicht. Zusätzlich ist die bisher schon praktizierte Lagerung von Baustoffen zulässig.

Auch die Lagerung von Boden einschl. Oberboden bis zur Beprobung und weiteren Verwendung oder Deponierung ist möglich.

Die Zwischenlagerung von asbesthaltigen Baustoffen ist - ausschließlich zum Zusammenstellen größerer Transporteinheiten für die Entsorgung - zulässig.

Neben dem Baustoffrecycling, der Lagerung von Baustoffen darf auch Altholz für den weiteren Verwertungsweg von bis zu 50 Tonnen zwischengelagert werden. Generell unterliegt die Verwendung / Verwertung den Bedingungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie der Altholzverordnung (AltholzV). Die einzelnen Altholzkategorien A I, A II und A III sind getrennt zu lagern. Die Lagerung von Altholz der Kategorie A IV (mit Holzschutzmitteln behandeltes Altholz) ist ausgeschlossen. Dies wird bereits auf den Baustellen den dafür vorgesehen Entsorgungswegen zugeführt.

Das Material entstammt überwiegend aus kontrolliertem Gebäuderückbau aus Baustellen des Betreibers und ist voruntersucht. Die Anlieferung von Kleinmengen durch Privatpersonen ohne Vorab-Analytik wird kontrolliert und dokumentiert. Das Material wird in separaten Boxen vor Witterungseinflüssen geschützt gelagert, für eine analytische Bewertung gesammelt (z. B. ab einem Volumen von ca. 250 m³) und anschließend der weiteren Verwertung oder Aufbereitung zugeführt.

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baustoffrecycling“ gilt eine **GRZ von 0,8** als Obergrenze. Die etwa 750 m² umfassende Baugrenze am östlichen Rand ermöglicht die Errichtung überdachter Lagerflächen zum Schutz vor Witterungseinflüssen. Der Bebauungsplan setzt hierfür eine max. Höhe von 451 m ü NN fest. In Bezug zum anstehenden Gelände stellt dies eine Höhe von etwa 9 m dar. Dies ermöglicht das Befahren mit geeigneten Maschinen und Lkw. Zur Abgrenzung der Lagerhaltung im Sondergebiet können im Freien Mauern bis zu 3 m Höhe errichtet werden. Die max. zulässige Lagerhöhe wird mit 450 m ü NN definiert. Damit ergeben sich Höhen für Schüttmaterial von etwa 8 m.

Die im Geltungsbereich erfolgten Gehölzpflanzungen im Süden und Osten werden als **Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern** festgesetzt. Zusammen mit weiteren Gehölzstrukturen auf der rekultivierten Sandgrube ist von keinen weiteren wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen.

Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 9566.1/2026-RK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 27.06.2026 angefertigt, um für das Sondergebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die Ergebnisse wurden in Gestalt von Emissionskontingenten für den Betrieb während des tagzeitraumes nach der DIN 45691:2006-12 in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

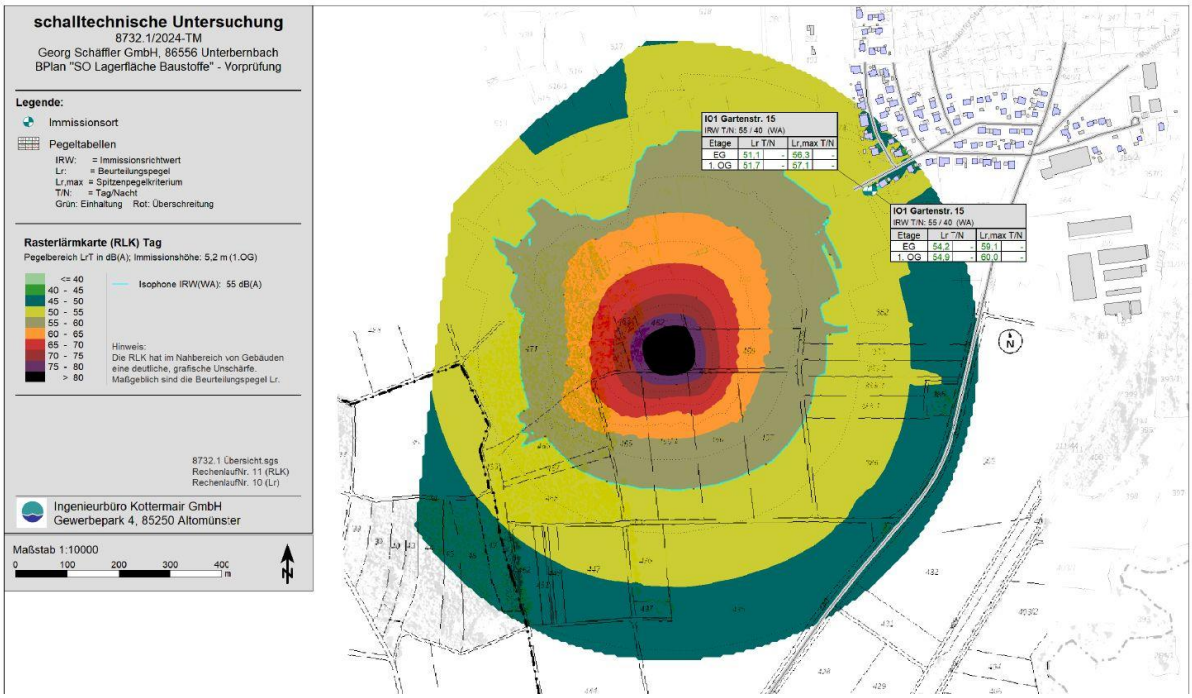
Die Emissionskontingente wurden so festgelegt, dass die durch die geplante Nutzung der Sondergebietsfläche als Baustofflager- und Baustoffrecyclingfläche der Georg Schäffler GmbH

verursachten Geräuschimmissionen die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft einhalten. Die Festsetzung erfolgt unter Berücksichtigung der Ergebnisse der schalltechnischen Fachstellungnahme Nr. 8732.1/2024-TM vom 16.07.2024. Da keine maßgebliche Vorbelastung vorliegt, können die zulässigen Orientierungswerte am maßgeblichen Immissionsort IO1 (Gartenstraße 15) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 11 „Unterbernbach-Süd“, der für diesen Bereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausweist, vollständig ausgeschöpft werden. Die festgesetzten Emissionskontingente ermöglichen die in der schalltechnischen Fachstellungnahme Nr. 8732.1/2024-TM zugrunde gelegte Nutzung der Sondergebietsfläche zur Tageszeit.

Bei Bauvorhaben innerhalb der Sondergebietsfläche sollten schallschutztechnische Belange bereits im Planungsstadium berücksichtigt werden. Insbesondere kann durch eine schalloptimierte Anordnung von möglichen Gebäuden, technischen Anlagen und Freiflächen sowie durch abschirmende Maßnahmen die schalltechnische Ausnutzung des Gebietes verbessert werden.

Die relevanten Immissionsorte sind in der Anlage 1.1 der schalltechnischen Untersuchung 9566.1/2026-RK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 27.06.2026 zu entnehmen.

Bereits 2024 wurde die Schalltechnische Fachstellungnahme zur Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Lagerfläche für Baustoffe“ für zu erwartenden Lärmemissionen durch das Ingenieurbüro Kottermair erarbeitet. Gemäß nachfolgender Rasterlärmkarte werden an den maßgeblichen Immissionsorten an der Gartenstraße 15 in Unterbernbach die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) während des Betriebszeitraumes von 06:00 bis 18:00 Uhr eingehalten.



Rasterlärmkarte aus der Schalltechnischen Vorprüfung des IB Kottermair (2024)

5 Artenschutz

Auf der bestehenden Lagerfläche ist nach Auskunft der UNB ein Vorkommen der Kreuzkröte bekannt, die temporär mit Wasser gefüllte Fahrspuren zur Laichablage nutzt. Bei Laichbesatz werden diese Bereiche vom Betreiber abgesperrt und nicht befahren. Diese Schutzmaßnahmen werden auch bei einem ergänzten Baustoffrecycling weiterhin praktiziert.

Die sich mit der Änderung des Bebauungsplanes ergebenden zusätzlichen Entwässerungsanlagen mit kaskadenarteigen Entwässerungsmulden im nördlichen Anschluss –

außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - können weitere Kleinstgewässer als Laichhabitate für die Art berücksichtigt werden.

6 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB wird für den Bebauungsplan ein Umweltbericht erstellt. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und –bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der entsprechenden Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung. Der Umweltbericht liegt dem Bebauungsplan bei.

7 Städtebauliche Statistik

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Nutzungsverteilung:

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

8 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 2018: Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Lagerfläche für Baustoffe“ in der Fassung vom

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