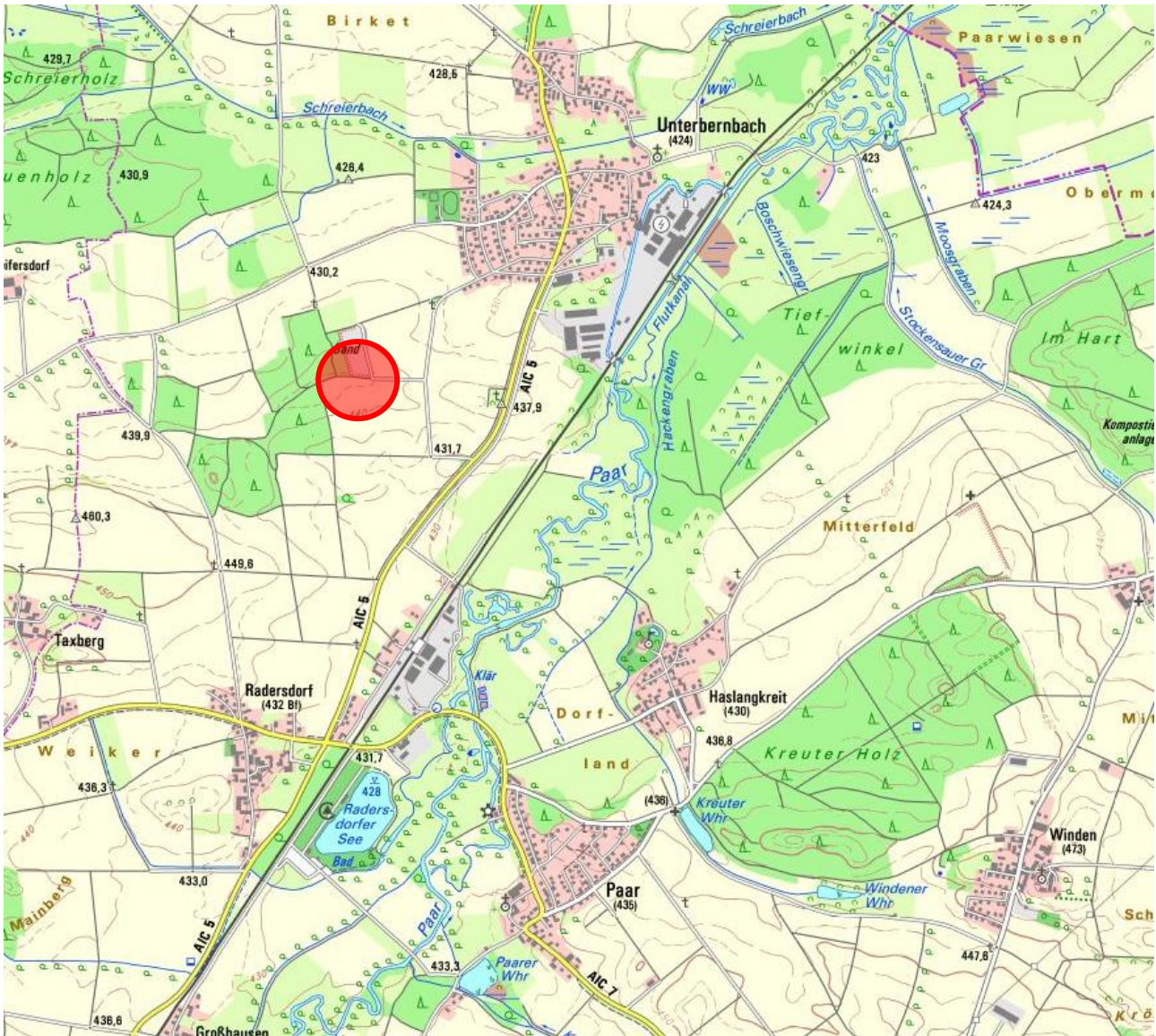


MARKT KÜHBACH



13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Sonderbaufläche Baustoffrecycling Unterbernbach



Übersicht unmaßstäblich

PLANZEICHNUNG, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 29.09.2026

ENTWURFSVERFASSER:

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

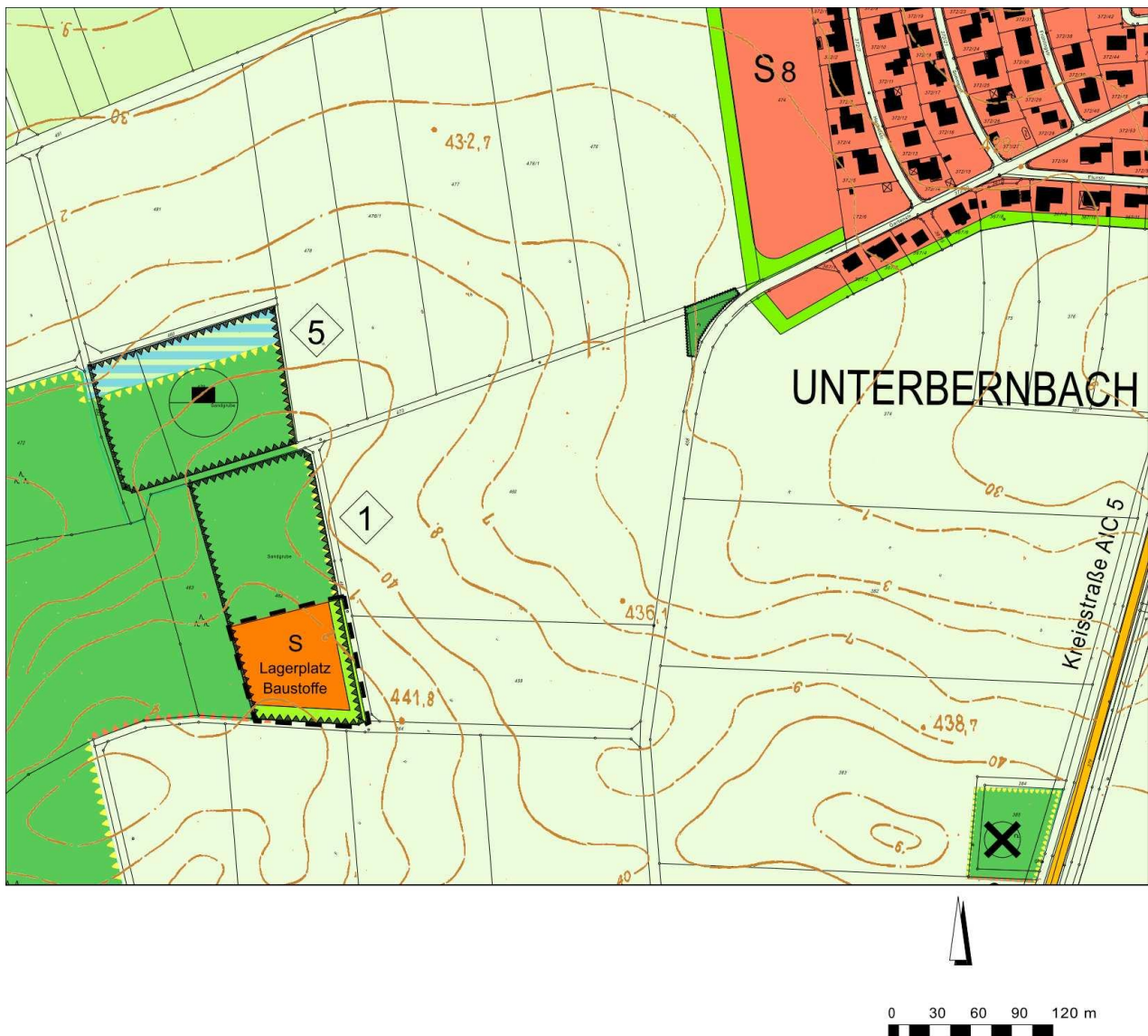
Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.bugger-landschaftsarchitekten.de

MARKT KÜHBACH
MARKTPLATZ 3
86556 KÜHBACH
LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG
REGIERUNGSBEZIRK SCHWABEN



PLANZEICHNUNG IN DER RECHTSGÜLTIGEN FASSUNG VOM 20.04.2001

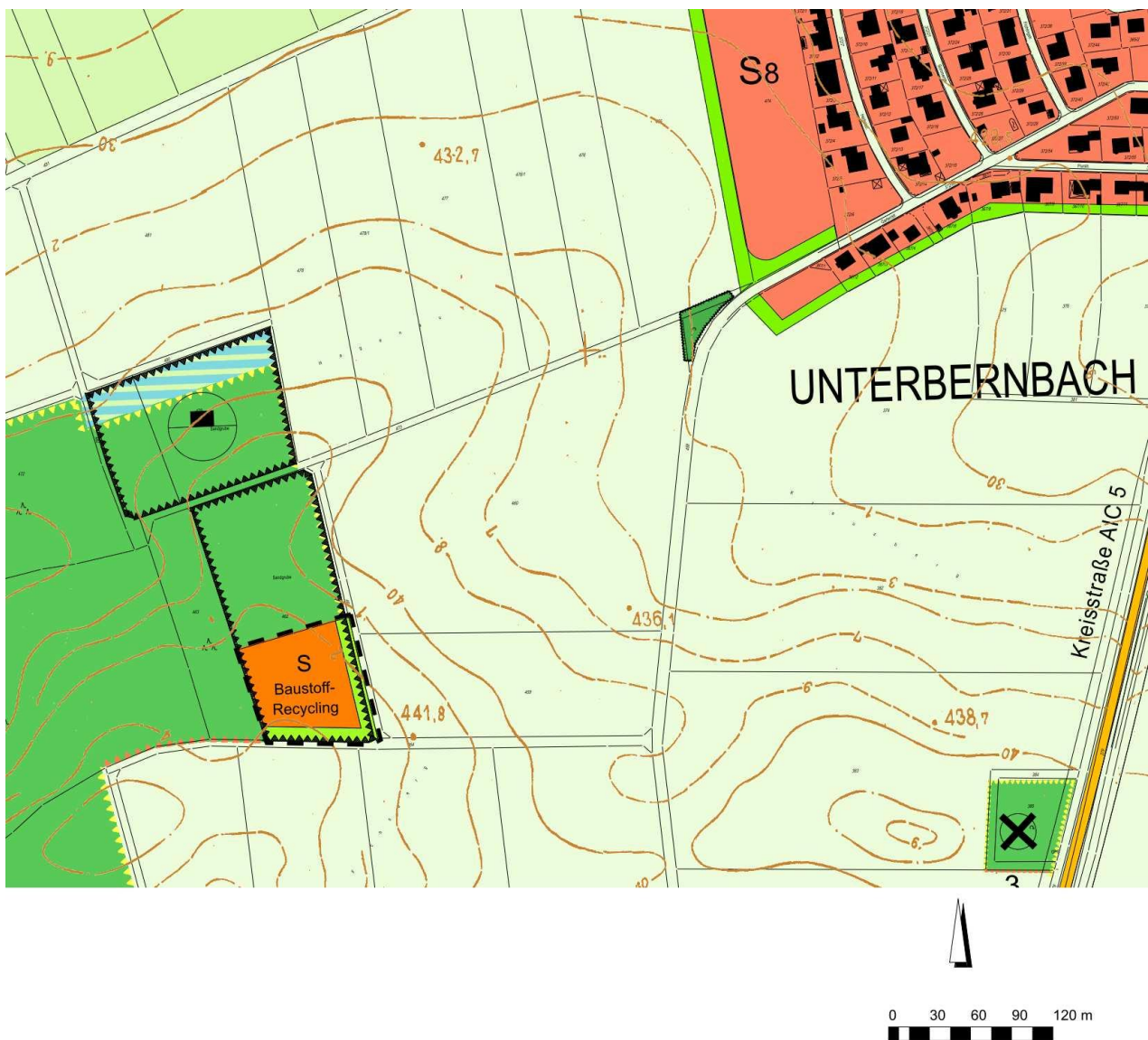
MIT DARSTELLUNG DER 7. ÄNDERUNG VOM 10.04.2018



M 1:5.000



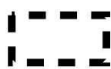
13. ÄNDERUNG IN DER FASSUNG VOM 29.09.2026



M 1:5.000



ZEICHENERKLÄRUNG



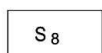
ÄNDERUNGSBEREICH



WOHNBAUFLÄCHE



SONDERBAUFLÄCHE BAUSTOFFRECYCLING



GEPLANTE SIEDLUNGSENTWICKLUNG MIT AUSWIRKUNG
AUF NATUR UND LANDSCHAFT (MIT EINGRIFFSNUMMER)



EINGRÜNUNG VON BAUGEBIETEN



HAUPTVERKEHRSSTRASSEN MIT ANBAUFREIEN
STREIFEN, ORTSDURCHFARTSGRENZE



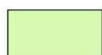
STRASSEN, WEGE



GEHÖLZE, EINZELBÄUME (BESTEHEND / GEPLANT)



FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT



FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT MIT BESONDERER
ÖKOLOGISCHER FUNKTION (EXTENSIVES GRÜNLAND)
(Z. B. BIOTOPVERBUND ENTLANG VON FLIESSGEWÄSSERN)
KEINE AUFFORSTUNG; KEINE BEBAUUNG



WALD



VORRANGIGER AUFBAU EINES GESTUFTEN WALDMANTELS
AN SÜDEXPONIERTE RÄNDERN (AUFBAU GEHÖLZMANTEL AUS
LAUBGEHÖLZEN) UND ENTWICKLUNG EINES KRAUTSAUMES



AUFBAU EINES GESTUFTEN WALDMANTELS AUS
LAUBGEHÖLZEN



VORHANDENE AUSGLEICHS- UND ERSATZBEREICHE
MIT NUMMER



BEVORZUGTE ENTWICKLUNG / ANLAGE VON
FEUCHTBIOTOPEN (Z. B. KLEINGEWÄSSER, SEIGEN,
SUKZESSIONSBEREICHE)



BEVORZUGTE ENTWICKLUNG / ANLAGE VON
TROCKENBIOTOPEN (Z. B. RANKEN, RAINE,
GEHÖLZSTRUKTUREN, STREUOBSTWIESEN, EXTENSIV
GENUTZTE MAGERE WIESEN, SUKZESSIONSBEREICHE)



FLÄCHE FÜR ABGRABUNGEN MIT REKULTIVIERUNGSZIEL
(Z. B. WALD/TROCKENBIOTOP)



ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHE



BEGRÜNDUNG

1. ANLASS

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes hat der Markt Kühbach im Jahr 2018 auf der ehem. Sandabbaufläche im Südwesten von Unterbernbach eine etwa 0,5 ha große Sonderbaufläche Lagerplatz für Baustoffe umgewidmet und für das Vorhaben einen Bebauungsplan aufgestellt. Seit dem Jahr 2022 wird die Fläche für diese Zwecke genutzt.

Die Veranlassung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Kühbach liegt darin, auf der bestehende Lagerfläche auch ein Recycling von Baustoffen zu ermöglichen.

Die Option, auf der bestehenden Lagerfläche auch Bauschutt zu lagern, temporär zu brechen und zu klassifizieren, bietet sich an diesem Standort besonders an. Immissionskonflikte durch den Transportverkehr, das Brechen und Klassifizieren sind an diesem Standort nicht zu erwarten.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ändert der Markt Kühbach den rechtsgültigen Flächennutzungsplan und schafft die rechtlichen Voraussetzungen zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Sondergebiet Lagerfläche Baustoffe“.

2. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Die mit der 13. Änderung vorgesehene Sondergebietsfläche Baustoffrecycling ist identisch mit der bisherigen Sondergebietsfläche Lagerplatz aus der 7. Änderung. Der Abstand zu den Siedlungsflächen von Unterbernbach beträgt weiterhin etwa 450 m.

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 462 der Gemarkung Unterbernbach mit einer Größe von etwa 0,5 ha.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

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.

Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

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



4. KREISLAUFWIRTSCHAFTSGESETZ - KRWG

§ 14 Förderung des Recyclings und der sonstigen stofflichen Verwertung

(2) Die Vorbereitung zur Wiederverwendung, das Recycling und die sonstige stoffliche Verwertung von nicht gefährlichen Bau- und Abbruchabfällen mit Ausnahme von in der Natur vorkommenden Materialien, die in der Anlage zur Abfallverzeichnisverordnung mit dem Abfallschlüssel 17 05 04 gekennzeichnet sind, sollen spätestens ab dem 1. Januar 2020 mindestens 70 Gewichtsprozent betragen.

5. GEPLANTE ÄNDERUNG

Die rechtskräftige Fassung des Flächennutzungsplans (7. Änderung) stellt den Bereich als Sonderbaufläche „Lagerplatz“ dar. Die Größe der Sonderbaufläche bleibt mit der 13. Änderung identisch. Die 13. Änderung hat somit den Inhalt, ausschließlich die Zweckbestimmung der SO-Fläche von „Lagerplatz“ in „Baustoffrecycling“ umzuwidmen. Die Sonderbaufläche umfasst weiterhin etwa 0,5 ha und 0,15 ha Grünfläche. Eine Ausdehnung der Fläche ist mit der 13. Änderung nicht verbunden.

6. STANDORT

Die mit dem Baustoffrecycling verbundenen Aktivitäten sind aufgrund Lärm- und Staubentwicklung sowie Erschütterungen regelmäßig als erheblich belästigende Gewerbenutzung zu werten und müssen nach dem Immissionsschutzrecht genehmigt werden. Grundsätzlich rufen Baustoffrecyclinganlagen mit deren schädlichen Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm Konflikte mit dem Wohnen dienende Gebiete herbei. Die Einhaltung der Anforderungen zum Lärmschutz und zum Schutz vor Staubemissionen nach BImSchG lassen sich im Innenbereichen damit faktisch nicht realisieren. Hierzu ist auch auf das gemeinsame Schreiben der Bay. Staatsministerien für Wohnen, Bau und Verkehr sowie für Umwelt und Verbraucherschutz vom 04.10.2024 zu verweisen.

Selbst in Gewerbegebieten liegt in aller Regel eine schutzbedürftige Büronutzung oder den Gewerbebetrieben zu und untergeordnete Wohnnutzung vor. Damit sind Anlagen, die nach dem Immissionsschutzrecht genehmigt werden müssen (erheblich belästigende Gewerbebetriebe) auch dort tatsächlich nicht realisierbar. Wenn überhaupt sind solche Anlagen in Industriegebieten genehmigungsfähig.

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.

Gleichzeitig ist auf die sich abzeichnende Privilegierung von Baustoffrecyclinganlagen nach § 35 Abs. 1 BauGB hinzuweisen. Infolge der durch den Gesetzgeber vorgegebenen Optimierung der Kreislaufwirtschaft und der durch die Ersatzbaustoff-Verordnung eintretenden Rechtslage ist zu erwarten, dass Baustoffrecyclinganlagen aufgrund der insgesamt in Deutschland auftretenden großen Aufbereitungsmengen an mineralischen Abfällen – diese stellen bei Weitem den größten Abfallstrom in Deutschland dar – ein öffentliches Interesse für die Errichtung zugrunde gelegt werden kann. Hierzu ist auf das Schreiben der Bayerischen Staatsministerien für Wohnen, Bau und Verkehr sowie Umwelt und Verbraucherschutz vom 04.10.2024 (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) zu verweisen.

Generell sind Baustoffrecyclinganlagen in kleineren Gemeinden mangels Industriegebieten oder geeigneten Gewerbegebieten nur im Außenbereich möglich. Im Besonderen eignen sich dabei – wie im vorliegenden Fall - bereits vorbelastete Flächen.

Der überplante Standort ist Teil einer ausgebeuteten und wiederverfüllten Sandgrube und wird bereits von dem Betreiber der Recyclinganlage als Lagerfläche für Baustoffe verwendet. Ähnlich vorbelastete Flächen finden sich im gesamten Gemeindegebiet nicht. Aufgrund der bereits stattfindenden Lagernutzung für Baustoffe sieht der Markt Kühbach die bestehende Sonderbaufläche daher als besonders prädestiniert an. Geeignete Areale sind im Umgriff von Unterbernbach mit dem Betriebsstandort des Betreibers bzw. im gesamten Gemeindegebiet nicht vorhanden.

7. GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICH

Ader Markt Kühbach ändert neben dem Flächennutzungsplan auch den Bebauungsplan Nr. 42. Ggf. notwendige Flächenanpassungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan ermittelt und daraus resultierende Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt.

8. UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 UND §§ 2A UND 4C BAUGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird ein Umweltbericht erstellt. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und –bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

Für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wird ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt. Dieser liegt den Bauleitplänen bei.

9. BODENDENKMÄLER

Bodendenkmäler sind im Planungsbereich derzeit nicht bekannt.

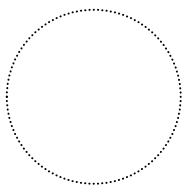
10. SONSTIGES

Über diese Änderung hinaus gilt weiterhin der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Markt Kühbach mit den bisher erfolgten Änderungen.



VERFAHRENSVERMERKE

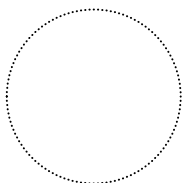
1. Der Beschluss zur Aufstellung der 13. Flächennutzungsplanänderung wurde vom Marktgemeinderat Kühbach am 16.12.2025 gefasst und am ortsüblich
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 24.03.2026 hat in der Zeit vom 24.04.2026 bis 26.05.2026 stattgefunden (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB).
3. Der Entwurf zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 29.09.2026 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im Bauamt der Gemeindeverwaltung in 86556 Kühbach, Marktplatz 3, 1. OG während der Dienststunden bereitgehalten sowie über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 13. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 29.09.2026 hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 2 in der Zeit vom bis stattgefunden
5. Der Feststellungsbeschluss zur 13. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom wurde vom Markt Kühbach am gefasst.



Markt Kühbach, den

.....
Karl-Heinz Kerscher, Erster Bürgermeister

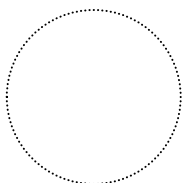
6. Die Genehmigung der 13. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit Bescheid des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom, Az. 6100-2 erteilt (§ 6 Abs. 1-4 BauGB).



Markt Kühbach, den

.....
Karl-Heinz Kerscher, Erster Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der 13. Flächennutzungsplanänderung erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung wurde die 13. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom wirksam (§ 6 Abs. 5 BauGB).



Markt Kühbach, den

.....
Karl-Heinz Kerscher, Erster Bürgermeister