



## **TEIL C BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG**

|           |                                                                                                                                                           |           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Anlass der Planung .....</b>                                                                                                                           | <b>2</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Übergeordnete Ziele .....</b>                                                                                                                          | <b>2</b>  |
| 2.1       | Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 .....                                                                                                              | 2         |
| 2.2       | Regionalplan Augsburg (RP) 2007/ 2022 .....                                                                                                               | 3         |
| 2.3       | Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung .....                                                                                             | 5         |
| 2.4       | Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umwelt-verträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)..... | 6         |
| <b>3</b>  | <b>Lage, Beschaffenheit und Bestand des Planungsgebiets.....</b>                                                                                          | <b>7</b>  |
| 3.1       | Räumliche Lage.....                                                                                                                                       | 7         |
| 3.2       | Freiraum- und Biotopstrukturen, Landnutzung.....                                                                                                          | 7         |
| <b>4</b>  | <b>Erschließung, Ver- und Entsorgung .....</b>                                                                                                            | <b>8</b>  |
| 4.1       | Verkehrerschließung.....                                                                                                                                  | 8         |
| 4.2       | Wasser- / Löschwasserversorgung.....                                                                                                                      | 8         |
| 4.3       | Abwasserentsorgung.....                                                                                                                                   | 8         |
| <b>5</b>  | <b>Immissionsschutz .....</b>                                                                                                                             | <b>8</b>  |
| <b>6</b>  | <b>Begründung zu den einzelnen Festsetzungen .....</b>                                                                                                    | <b>9</b>  |
| 6.1       | Art der baulichen Nutzung .....                                                                                                                           | 9         |
| 6.2       | Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Fläche.....                                                                                                       | 9         |
| 6.3       | Gestaltung der Gebäude .....                                                                                                                              | 10        |
| 6.4       | Einfriedungen .....                                                                                                                                       | 10        |
| 6.5       | Verkehrsflächen.....                                                                                                                                      | 10        |
| 6.6       | Ver- und Entsorgung .....                                                                                                                                 | 10        |
| 6.7       | Grünordnung .....                                                                                                                                         | 10        |
| <b>7</b>  | <b>Eingriffsregelung .....</b>                                                                                                                            | <b>12</b> |
| 7.1       | Ermittlung Ausgleichsbedarf .....                                                                                                                         | 12        |
| 7.2       | Ausgleichsflächen.....                                                                                                                                    | 13        |
| 7.3       | Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.....                                                                                                              | 16        |
| 7.4       | Ausführungsfrist.....                                                                                                                                     | 16        |
| <b>8</b>  | <b>Umweltprüfung .....</b>                                                                                                                                | <b>16</b> |
| <b>9</b>  | <b>Flächenstatistik .....</b>                                                                                                                             | <b>16</b> |
| <b>10</b> | <b>Literatur / Quellen .....</b>                                                                                                                          | <b>18</b> |



## **1 ANLASS DER PLANUNG**

Die Osterried Unternehmensgruppe GmbH betreibt auf den Flurstücken Fl.-Nr. 262/1 und 262/2, Gmkg. Freienried ein Abfall + Recyclingzentrum. Hierfür besteht der rechtsgültige vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Abfall + Recyclingzentrum Firma Osterried GmbH“ vom 28.04./ 20.09.2011 (in Kraft getreten am 05.01.2012), der eine Fläche von ca. 4,26 ha umfasst. Davon sind ca. 3,8 ha Sondergebiet.

Mittlerweile hat sich der Platzbedarf für die Betriebsabläufe vergrößert. Zudem strukturiert die Osterried Unternehmensgruppe GmbH ihr Betriebsgelände bei Freienried in der Gemeinde Eurasburg um. Dadurch werden bisher als Grünflächen vorgesehene Bereiche überbaut.

Außerdem wurde die im Bebauungsplan von 2011 festgesetzte Ausgleichsfläche im Süden (ca. 4.265 m<sup>2</sup>) nicht vollständig hergestellt und soll größtenteils dauerhaft anderweitig genutzt werden.

Deshalb ist eine Änderung des rechtsgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Abfall + Recyclingzentrum Firma Osterried GmbH“ vom 28.04./ 20.09.2011 notwendig.

## **2 ÜBERGEORDNETE ZIELE**

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 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 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 in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen 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 Augsburg (RP) 2007/ 2022**

### A II Raumstruktur

#### 1 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.

### B I Natur, Landschaft, Wasserwirtschaft

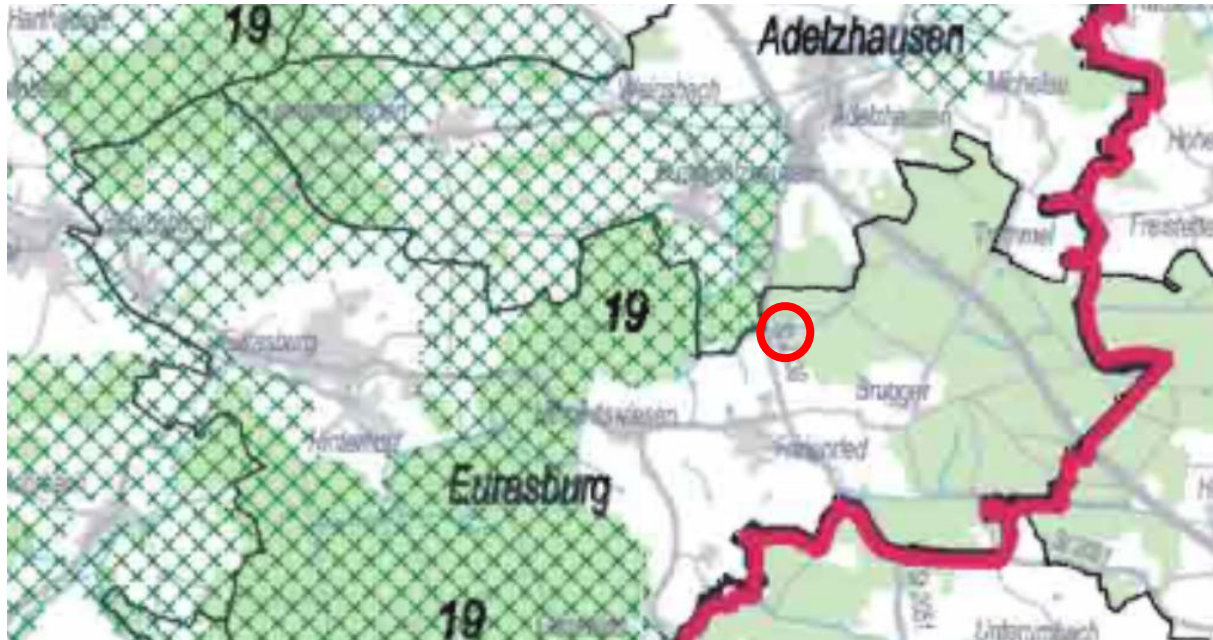
#### Ziel B I 2.1 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

(...) 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. (...). 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 struktureicher und vielfältiger gegliedert, (...). Von den Waldrändern bieten sich mehrfach reizvolle Ausblicke in die umgebenden Hügel- und Tal-

landschaften mit meist ansprechenden Ortsbildern. Im Zuge der forstlichen Nutzung wäre für die großen Nadelholzwälder eine Verjüngung zu naturnahen Laubmischwäldern angezeigt.



unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Regionalplan Augsburg (2007) – Karte 3 Natur und Landschaft

#### Ziel B I 4.3.4.1 Vorranggebiete für die öffentliche Wasserversorgung

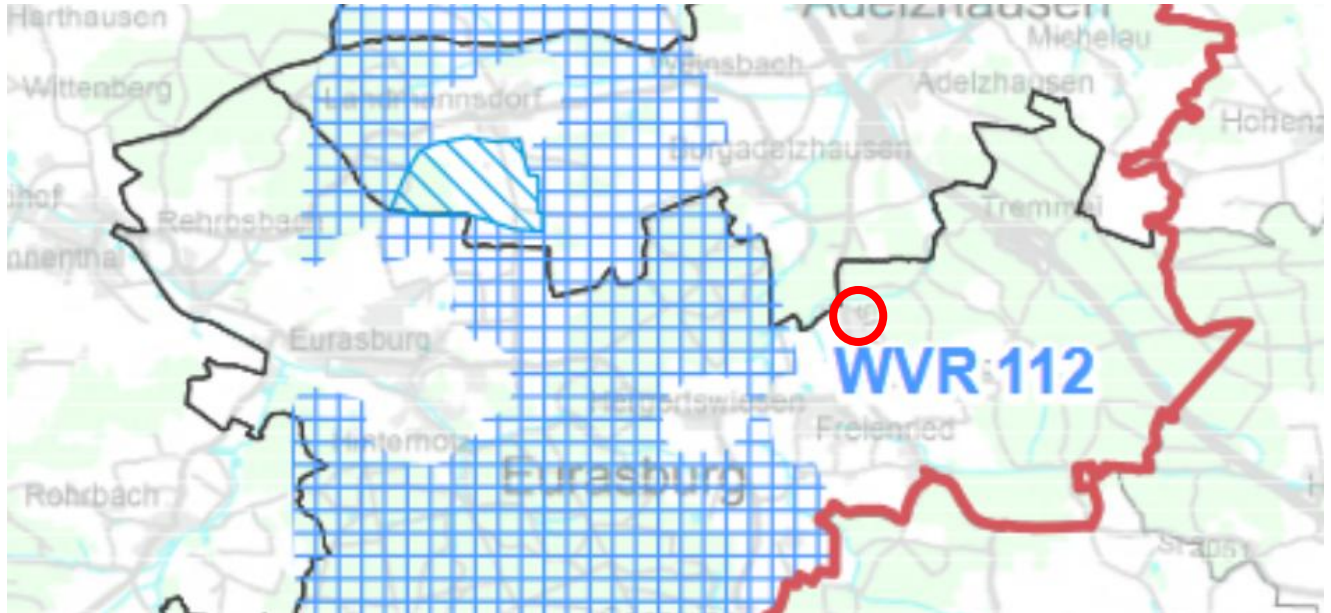
(Z) (...) In den Vorranggebieten soll bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Sicherung von Trinkwasser Vorrang eingeräumt werden. (...)



unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Regionalplan Augsburg (2007) – Karte 2a Siedlung und Versorgung

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.



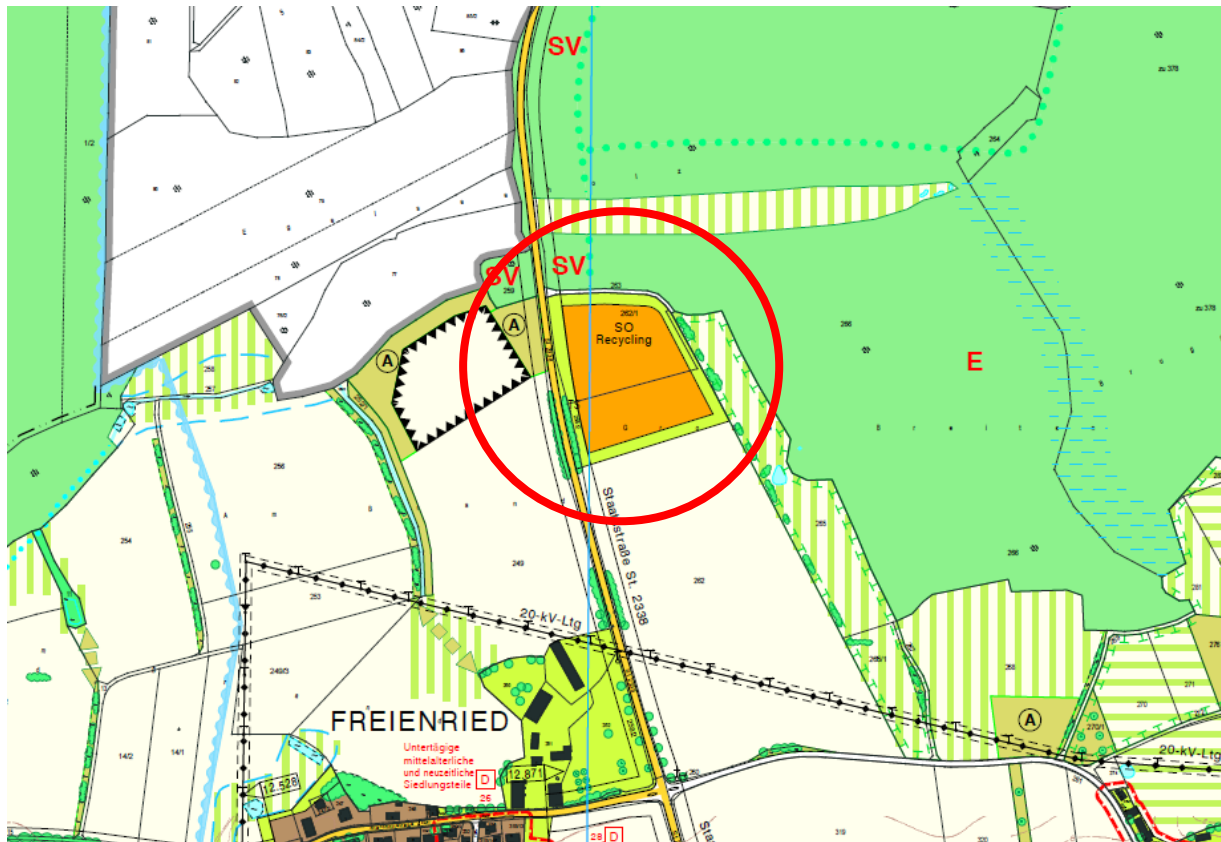
unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Regionalplan Augsburg – Tekturkarte „Wasserwirtschaft“ zu Karte 2a: Vorranggebiet für die Wasserversorgung (Entwurf 2022)

Der Standort für des Abfall + Recyclingzentrums liegt außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes wie auch außerhalb des Vorranggebietes für die öffentliche Wasserversorgung.

## 2.3 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Eurasburg ist das Planungsgebiet als Sondergebiet Recycling mit umgebenden Grünflächen dargestellt.

Westlich des Sondergebiets verläuft die Staatsstraße St 2338. Im Norden schließt Wald mit besonderer Bedeutung für den Schutz von Verkehrswegen an. Im Osten stellt der Flächennutzungsplan Gehölze sowie „landwirtschaftliche Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Ökologie“ und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dar. Daran schließt Wald mit besonderer Bedeutung für die Erholung (Intensitätsstufe II) an. Nach Süden wird das Abfall- und Recyclingzentrum von Flächen für die Landwirtschaft begrenzt. Westlich der Staatsstraße besteht eine Fläche für Abgrabungen mit umgebenden Ausgleichsflächen.



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eurasburg

## 2.4 Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)

§ 1 Zweck des Gesetzes ist es, die Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen zu fördern und den Schutz von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen sicherzustellen.

### § 6 Abfallhierarchie

(1) Maßnahmen der Vermeidung und der Abfallbewirtschaftung stehen in folgender Rangfolge:

1. Vermeidung,
2. Vorbereitung zur Wiederverwendung,
3. Recycling,
4. sonstige Verwertung, insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung,
5. Beseitigung.

### 3 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND BESTAND DES PLANUNGSGEBIETS

#### 3.1 Räumliche Lage

Das Abfall + Recyclingzentrum der Osterried Unternehmensgruppe GmbH auf Fl.-Nr. 262/1 und 262/2, Gmkg. Freienried liegt nordöstlich von Freienried in der Gemeinde Eurasburg. Nördlich und östlich des Planungsgebiets befinden sich Waldflächen. Südlich schließt eine landwirtschaftliche Fläche an. Im Westen wird das Betriebsgelände von der Staatsstraße St 2338 begrenzt. Westlich der Staatsstraße besteht eine Abbaufäche sowie im angrenzenden Gemeindegebiet Adelzhausen eine Bauschuttrecyclinganlage (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Bauschuttrecycling“).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Abfall + Recyclingzentrum Osterried Unternehmensgruppe GmbH“ umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4,26 ha auf den Fl.-Nr. 262/1 und 262/2 sowie einer Teilfläche von Fl.-Nr. 263 (landwirtschaftlicher Weg im Norden) und den Zufahrtsbereich von der Staatsstraße St 2338 (Fl.-Nr. 258/2 TF), jeweils Gemarkung Freienried.



Luftbild 2022 maßstabslos, © Bay. Vermessungsverwaltung

#### 3.2 Freiraum- und Biotopstrukturen, Landnutzung

Der Planungsbereich wird als Abfall- und Recyclingzentrum genutzt. Über einen Feldweg im Nordwesten erfolgt die Zufahrt von der Staatsstraße St 2338.

In den Randbereichen liegen Gehölzstrukturen vor.



## **4 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

### **4.1 Verkehrserschließung**

Das Planungsgebiet wird von Nordwesten über die Staatsstraße St 2338 und einen Feldweg (Fl. Nr. 263 TF, Gmkg. Freienried) erschlossen. An der Staatsstraße besteht bereits eine Linksabbiegespur. Entlang der Staatsstraße gilt gemäß Art. 23 BayStrWG ein Bauverbot für bauliche Anlagen bis 20 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke. Bis 40 m Abstand gilt die Baubeschränkungszone (Art. 24 BayStrWG).

### **4.2 Wasser- / Löschwasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Sondergebietes erfolgt über den Zweckverband der Wasserversorgung der Adelburggruppe. Der Anschluss ist durch das bestehende Betriebsgelände mit den vorhandenen Genehmigungen gesichert.

Die Löschwasserversorgung wird vom Vorhabensträger mit dem Kreisbrandrat, Landratsamt, abgestimmt.

### **4.3 Abwasserentsorgung**

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.

Für die Entsorgung von Schmutzwasser besteht bereits ein Anschluss (Druckleitung) an die örtliche Kanalisation.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser von den Dach-, Fahr-, Parkplatz- und Lagerflächen ist erforderlichenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Neben dem Systemplan zur Niederschlagswasserbeseitigung (Ingenieurbüro Mayr, 10.07.2008) liegt ein Entwässerungseingabeplan mit Erläuterungsbericht zur Regenwasserbeseitigung und Hydrotechnischen Berechnungen des Planungsbüros für Technische Gebäudeausrüstung Roland Fleissner vom 22.06.2022/ Nov. 2022 vor. Demnach ist eine Versickerung des Niederschlagswasser aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse möglich. Das Niederschlagswasser der befestigten Betriebsflächen und der Dachflächen wird jeweils über Rinnen und Leitungen in Versickerungsteiche im Nordwesten bzw. Südosten des Betriebsgeländes geführt. Außeneinzugsgebiete entwässern nicht auf das Betriebsgelände. Den Versickerungsbereichen sind jeweils Absetzmulden/-teiche vorgelagert, um eine schadlose Versickerung zu gewährleisten. Die Ableitung des Regenwassers ist nach den Kriterien des DWA-Merkblattes M 153 vorgesehen.

Im Bebauungsplan sind „Flächen für die Wasserwirtschaft – Zweckbestimmung Niederschlagswasserbeseitigung“ festgesetzt, auf denen die Herstellung von Mulden/ Teichen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser zulässig ist.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

## **5 IMMISSIONSSCHUTZ**

Für die Errichtung und den Betrieb der Anlage sind die entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen zu beachten. Der Betrieb darf nur nach den jeweils gültigen Genehmigungsbescheiden erfolgen.

Die entsprechenden Richtwerte der TA-Lärm sowie der TA-Luft sind einzuhalten.

Änderungen der Lage, der Beschaffenheit oder des Betriebes einer immissionsschutzrechtlich genehmigten Anlage sind beim Landratsamt Aichach-Friedberg, SG Immissionsschutz frühzeitig nach §§ 15, 16 Bundesimmissionsschutzgesetz anzuzeigen oder genehmigen zu lassen.

## **6 BEGRÜNDUNG ZU DEN EINZELNEN FESTSETZUNGEN**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet wird wie im Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 2011 als **Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung „**Abfall- und Recyclingzentrum**“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Sondergebietsfläche dient der Behandlung und zeitweiligen Lagerung von Bauschutt sowie gefährlichen und nicht gefährlichen Abfällen. Die Abfallarten, die auf der Sondergebietsfläche angenommen, behandelt, gelagert und umgeschlagen werden dürfen, sind im Rahmen des BImSchG-Verfahrens festzulegen.

Durch die Beschränkung der zulässigen Abfälle mittels Festsetzung im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass die Lagerung des Abfalls für die Gemeinde dauerhaft ein möglichst geringes Risiko birgt. Positiv berücksichtigt hat die Gemeinde bei der Festlegung, dass der Betrieb des Vorhabenträgers als Entsorgungsfachbetrieb zertifiziert ist und dass es sich nicht um eine Deponie / ein Endlager handelt (sämtliche Abfälle dürfen max. ein Jahr gelagert werden).

Die Annahme und Behandlung von gefährlichen und nicht gefährlichen Abfällen und deren Lagerung für den weiteren Entsorgungsweg ist in den gem. jeweiligem Bescheid dafür vorgesehenen baulichen Anlagen zulässig.

Die Flächen für Brecher und technische Anlagen sowie die Flächen, auf denen unbehandelter Bauschutt sowie gefährliche und nicht gefährliche Abfälle gelagert oder umgeschlagen werden, sind entsprechend der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung auszuführen.

Es sind die jeweils gültigen Betriebsgenehmigungen maßgebend.

Mit der 1. Änderung werden zusätzlich zur Behandlung durch Brechen auch Klassier-, Sieb- und Sichteranlagen ermöglicht. Die Ausweitung der wirtschaftlichen Tätigkeiten ist vertretbar. Klassier-, Sieb- und Sichteranlagen sind im Vergleich zum Brechen von Bauschutt weniger störend. Die Klassier-/ Siebarbeiten sind Voraussetzung für die weitere Bearbeitung des Abfalls und ermöglichen erst ein qualitativ hochwertiges Recyceln.

Aufgrund der Geländeverhältnisse (Lage in ehemaliger Sandgrube) sind zum Auffangen der Höhenunterschiede Stützmauern bis zu einer Höhe von 10,0 m in Bezug zum anstehenden Gelände erforderlich.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Fläche**

Die Sondergebietsfläche umfasst insgesamt **ca. 38.185 m<sup>2</sup>**. Als max. zulässige Grundflächenzahl ist eine **GRZ von 0,8** festgesetzt.

Durch die Baugrenze in der Planzeichnung ist die überbaubare Fläche für Gebäude und bauliche Anlagen definiert.



Die **überbaubare / versiegelbare Fläche** umfasst **29.945 m<sup>2</sup>** (= **ca. 78,4 % der Sondergebietsfläche**), davon für **Gebäude 15.000 m<sup>2</sup>** (z. B. Lagerhallen, Sortierhalle, Werkstatt, Waschhalle, Bürogebäude, überdachte Lagerboxen, Tankstelle, überdachte Bereiche). Auf der Restfläche von 14.945 m<sup>2</sup> sind z. B. Verkehrsflächen, PKW- und LKW-Stellplätze, Container-Stellplätze, Lagerflächen, Brecher / Sieb, Waage, unterirdische Löschwassertanks zulässig.

Die Größe der Baugrenze und die zulässigen überbaubaren Flächen gewährleisten die erforderliche Flexibilität, auch im Hinblick auf mögliche künftige Anforderungen an den Betrieb des Abfall- und Recyclingzentrums.

Bezüglich der Befestigung der Sondergebietsfläche sind die Vorgaben der entsprechenden Bescheide zu beachten – **insbesondere zur Befestigung der Flächen, auf denen gefährliche Abfälle gelagert und umgeschlagen bzw. mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird.**

### **6.3 Gestaltung der Gebäude**

Die Vorgaben zu den Höhen der Gebäude orientieren sich am Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 2011. Hier war die max. Wandhöhe für Sortierhallen, Waschhallen, Werkstatt etc. auf 15,0 m festgesetzt. Nur für die Gebäude im Nordwesten sah der Ursprungsbebauungsplan eine Begrenzung der max. Wandhöhe auf 6,5 m bzw. 8,0 m vor. Diese Unterscheidung entfällt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Das Verbot von zur Staatsstraße orientierten Werbeanlagen wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Hinweisschilder sind jedoch zulässig.

Damit werden mögliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie den Verkehr auf der Staatsstraße minimiert.

### **6.4 Einfriedungen**

Die Festsetzungen zu Einfriedungen dienen dem Schutz der Sondergebietsfläche vor unbefugtem Betreten und stellen gleichzeitig die Kleintiergängigkeit sicher.

### **6.5 Verkehrsflächen**

Die Zufahrt zum Abfall- und Recyclingzentrum erfolgt über die Staatsstraße St 2338 sowie einen Feldweg. Diese ist als Verkehrsfläche festgesetzt.

### **6.6 Ver- und Entsorgung**

Ein Anschluss an die Wasserversorgung und das örtliche Kanalnetz ist durch das bestehende Betriebsgelände vorhanden.

### **6.7 Grünordnung**

Die Flächen zum Erhalt / Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft stellen unselbstständige Festsetzungen dar und sind damit Teil der Sondergebietsfläche. Sie umfassen insgesamt ca. 8.240 m<sup>2</sup> (= ca. 21,6 % der Sondergebietsfläche).

Die **Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** umschließen das Abfall- und Recyclingzentrum und grünen es ein. Die mit der



Umsetzung des Abfall- und Recyclingzentrums bereits hergestellte Bepflanzung hat weiterhin Bestand und stellt damit auch zukünftig eine Einbindung der Anlage in die Umgebung sicher.

Nicht bepflanzte Bereiche innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als extensives Grünland (autochthones Saatgut, Regio-Saatgut der Herkunftsregion 16 – Unterbayerische Hügel – und Plattenregion, Kräuteranteil mind. 30% / alternativ Mähgutübertragung) zu entwickeln und zu pflegen. Die Mahd der extensiven Wiesenflächen erfolgt ein- bis max. zweimal jährlich (Juli/ September). Das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Zu stark beschattende Gehölze wie auch Gehölzanflug wird zurückgeschnitten.

Bei der Auswahl der Pflanzenarten bilden standortgerechte, heimische Arten in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation den Schwerpunkt.

Folgende Ziele werden damit verfolgt:

- Grundlage für eine zufriedenstellende Entwicklung der Pflanzung;
- bessere Einbindung der baulichen Strukturen in den Freiraum;
- Voraussetzung für eine möglichst natürliche Entwicklung der Grünflächen.

Auf den **Flächen für die Wasserwirtschaft – Zweckbestimmung Niederschlagswasserrückhaltung** im Nordwesten bzw. Südosten des Betriebsgeländes ist die Herstellung von Mulden/ Teichen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser zulässig. Die nicht für die Sammlung des Niederschlagswassers benötigten Flächen sind als extensives Grünland oder Gehölz- bzw. Sukzessionsflächen zu entwickeln. Die Böschungen/ Ufer der Versickerungsbereiche sollen naturnah gestaltet werden.

Im Bebauungsplan aus dem Jahr 2011 waren insgesamt 4.265 m<sup>2</sup> als **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)** festgesetzt. Die Ausgleichsfläche wurde bisher nur zum Teil hergestellt und soll zu großen Teilen anderweitig genutzt werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans sind **innerhalb des Geltungsbereichs ca. 1.608 m<sup>2</sup>** im südlichen Bereich von Fl.-Nr. 262/2, Gemarkung Freienried für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Hier ist die Entwicklung und Pflege von Gehölzstrukturen und umgebenden extensiven Wiesenflächen (Magerrasen) vorgesehen (größtenteils schon vorhanden). Zusammen mit den nördlich angrenzenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und den Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung entstehen so, wie auch im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen, neue Lebensraumstrukturen als Biotopverbund in die umgebende Landschaft.

Die Mahd der extensiven Wiesenflächen erfolgt ein- bis max. zweimal jährlich (Juli/ September). Das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Zu stark beschattende Gehölze wie auch Gehölzanflug wird zurückgeschnitten.

Ausgleichsflächen können nur angerechnet werden, wenn sie nicht eingezäunt sind (Ausnahme: bei Bedarf temporärer Schutz vor Wildverbiss).



## 7 EINGRIFFSREGELUNG

### 7.1 Ermittlung Ausgleichsbedarf

#### Ausgleichsbedarf bem. Bebauungsplan aus dem Jahr 2011

Gemäß Begründung zum Bebauungsplan aus dem Jahr 2011 besteht ein Ausgleichsbedarf von 8.265 m<sup>2</sup>. Davon waren 4.265 m<sup>2</sup> als Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt und 4.000 m<sup>2</sup> als externe Ausgleichsfläche.

#### Bereits umgesetzter Ausgleich

**4.000 m<sup>2</sup>** des Ausgleichsbedarfs zum Bebauungsplan aus dem Jahr 2011 sind bereits auf **Fl.-Nr. 1284/1, Gemarkung Rohrbach, Stadt Friedberg** umgesetzt (Gesamtgröße 6.515 m<sup>2</sup>, davon anrechenbar 4.000 m<sup>2</sup>).

**1.608 m<sup>2</sup>** Ausgleichsfläche bestehen im Süden des Geltungsbereiches auf Fl.-Nr. 262/2, Gemarkung Freienried.

#### Noch herzustellende Ausgleichsflächen

##### ► Offene Ausgleichsverpflichtung aus dem B-Plan 2011

Wie bereits erwähnt, waren im Bebauungsplan aus dem Jahr 2011 insgesamt 4.265 m<sup>2</sup> als Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt. Davon sind jedoch bisher **2.657 m<sup>2</sup>** ( $4.265 \text{ m}^2 - 1.608 \text{ m}^2 = 2.657 \text{ m}^2$ ) nicht hergestellt. Rechnet man mit einer ökologischen Verzinsung von 3 % pro Jahr ergibt sich für die über einen Zeitraum von 12 Jahren (2011 bis 2023) nicht hergestellte Ausgleichsfläche ein Aufschlag von ca. 957 m<sup>2</sup>. Insgesamt bestehen damit **3.614 m<sup>2</sup> Ausgleichsverpflichtung**, die noch herzustellen sind.

- **Nicht hergestellte Ausgleichsfl. auf dem Betriebsgelände (gem. BPlan 2011): 2.657 m<sup>2</sup>**

**+ Aufschlag von 3 % pro Jahr (ökologische Verzinsung)** für die bisher nicht umgesetzte Ausgleichsmaßnahme (2011 bis 2023 = 12 Jahre)

→  $2.657 \text{ m}^2 \times 36 \% = \text{ca. } 957 \text{ m}^2$

→  $2.657 \text{ m}^2 + 957 \text{ m}^2 = \text{3.614 m}^2$

##### ► Ausgleichsbedarf durch die 1. Änderung des B-Plans

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist eine zusätzliche Versiegelung von ca. 2.460 m<sup>2</sup> geplant. Rechnet man mit einem Kompensationsfaktor von 0,6 ergibt sich ein **zusätzlicher Ausgleichsbedarf von ca. 1.476 m<sup>2</sup>**.

Der Kompensationsfaktor von 0,6 ist dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (BAYSTMLU 2003) angelehnt:

- GRZ > 0,35 = Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
- Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (im B-Plan 2011 festgesetzte Grünflächen auf dem Betriebsgelände)
- Kompensationsfaktor 0,3 bis 0,6 gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2003)

-----

• **+ zusätzliche Ausgleichsfläche für geplante zusätzliche Versiegelung / Überbauung:**

|                                  | gem. B-Plan 2011          | gem. aktueller Planung    |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| versiegelte / überbaubare Fläche | ca. 27.485 m <sup>2</sup> | ca. 29.945 m <sup>2</sup> |

→  $29.945 \text{ m}^2 - 27.485 \text{ m}^2 = 2.460 \text{ m}^2$

→ **ca. 2.460 m<sup>2</sup> zusätzliche Versiegelung (Eingriffsfläche)**  
**x Kompensationsfaktor 0,3 bis 0,6 (derzeit angesetzt 0,6)**  
**= ca. 1.476 m<sup>2</sup> voraussichtlich zusätzlich notwendige Ausgleichsfläche**

-----

► **Ausgleichsbedarf gesamt (B-Plan 2011 + 1. Änderung)**

**Insgesamt** ergibt sich damit ein Ausgleichsbedarf von **ca. 5.090 m<sup>2</sup>**.

-----

**insg. erforderliche Ausgleichsfl.:  $3.614 \text{ m}^2 + 1.476 \text{ m}^2 = \text{ca. } 5.090 \text{ m}^2$**

-----

## 7.2 Ausgleichsflächen

### Bestehende externe Ausgleichsfläche zum B-Plan 2011

Auf **Fl.-Nr. 1284/1, Gemarkung Rohrbach, Stadt Friedberg** im Eisbachtal besteht bereits eine Ausgleichsfläche (**Gesamtgröße 6.515 m<sup>2</sup>, davon anrechenbar 4.000 m<sup>2</sup>**), die dem Ursprungsbebauungsplan zugeordnet ist. Eine rechtliche Absicherung über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes war nicht möglich. In Abstimmung mit dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Untere Naturschutzbehörde wurde deshalb die rechtliche Absicherung der Ausgleichsfläche über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Freistaat Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde, und der Gemeinde Eurasburg erzielt.

In der Begründung zum Bebauungsplan aus dem Jahr 2011 ist folgendes Konzept für die Ausgleichsfläche im Eisbachtal beschrieben:

#### Maßnahmen bis Ende 2011 (auf 2 Teilflächen)

##### 1. Maßnahme „östlicher Weiher“

- Anlage Schilfzone am Weiher durch Abflachen des Ufers
  - Ausbilden natürlicher Uferränder des Randgrabens am Wald
  - Pflege der Feuchtwiese als späte Herbstmahd mit Abtransport des Mähgutes
- Entwicklungsziel: Schilfbestand oder Streuwiese bzw. Mosaik aus Schilf- und Streuwiesen, Hochstaudensäumen*

|                                                  |                          |
|--------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>793 m<sup>2</sup> x 0,8 Aufwertungsfaktor</b> | <b>634 m<sup>2</sup></b> |
|--------------------------------------------------|--------------------------|

##### 2. Maßnahme „Grünland feucht“ Extensivierung

- In den ersten 5 Jahren nach Bedarf 1-2malige Mahd zur Extensivierung, nach 4 Jahren (ab 2015), einmalige Mahd im Jahr, späte Herbstmahd mit Abtransport des Mähgutes, kein Mulchen



*Entwicklungsziel: Schilfbestand oder Streuwiese bzw. Mosaik aus Schilf- und Streuwiesen, Hochstaudensäume*

|                                              |                    |
|----------------------------------------------|--------------------|
| 1.970 m <sup>2</sup> x 0,4 Aufwertungsfaktor | 788 m <sup>2</sup> |
|----------------------------------------------|--------------------|

3. Maßnahme „Feuchte Senken“

- Beseitigung vorhandener Auffüllung und Anlage von feuchten Senken

|                                            |                    |
|--------------------------------------------|--------------------|
| 415 m <sup>2</sup> x 0,8 Aufwertungsfaktor | 332 m <sup>2</sup> |
|--------------------------------------------|--------------------|

4. Maßnahme „Renaturierung der Eisbachufer“ mit Zulauf

- Abflachung der Uferzone, Einbringen einzelner Gehölze

|                                              |                    |
|----------------------------------------------|--------------------|
| 1.044 m <sup>2</sup> x 0,8 Aufwertungsfaktor | 835 m <sup>2</sup> |
|----------------------------------------------|--------------------|

Maßnahme 1. Kompensationsfläche 2.589 m<sup>2</sup>

Maßnahmen bis Ende 2015 (1 Teilfläche)

1. Maßnahme: Fischereiliche Nutzung

- Aufgabe der fischereilichen Nutzung, Beseitigung der Einbauten

2. Maßnahme: Beseitigen von Gehölzen

- Fällen der Fichten, Kiefern, Gartengehölze, z. T. Wurzelstöcke herausfräsen, Material abfahren

3. Maßnahme: Weiherufer

- Abflachen der Weiherufer, Beseitigen des Aushubmaterials

4. Maßnahme: Pflegekonzept

- Pflege: 1-2malige Mahd mit Abtransport des Mähgutes

|                                              |                      |
|----------------------------------------------|----------------------|
| 2.306 m <sup>2</sup> x 0,8 Aufwertungsfaktor | 1.845 m <sup>2</sup> |
|----------------------------------------------|----------------------|

Maßnahme 2. Kompensationsfläche 1.845 m<sup>2</sup>

|                                                                                                                       |                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Gesamtkompensationsfläche                                                                                             | <u>4.434 m<sup>2</sup></u>     |
| Unter Berücksichtigung der Wasserflächen (Fischweiher),<br>die unverändert bleiben, liegt die Kompensationsfläche bei | ca. <u>4.000 m<sup>2</sup></u> |

**Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs**

Auf dem Betriebsgelände sind mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes **ca. 1.608 m<sup>2</sup>** im südlichen Bereich von Fl.-Nr. 262/2, Gemarkung Freienried für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Hier ist die Entwicklung und Pflege von Gehölzstrukturen und umgebenden extensiven Wiesenflächen (Magerrasen) vorgesehen (größtenteils schon vorhanden). Zusammen mit den nördlich angrenzenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und den Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung entstehen so, wie auch im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen, neue Lebensraumstrukturen als Biotopverbund in die umgebende Landschaft.

Die Mahd der extensiven Wiesenflächen erfolgt ein- bis max. zweimal jährlich (Juli/ September). Das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Zu stark beschattende Gehölze wie auch Gehölzanflug wird zurückgeschnitten.

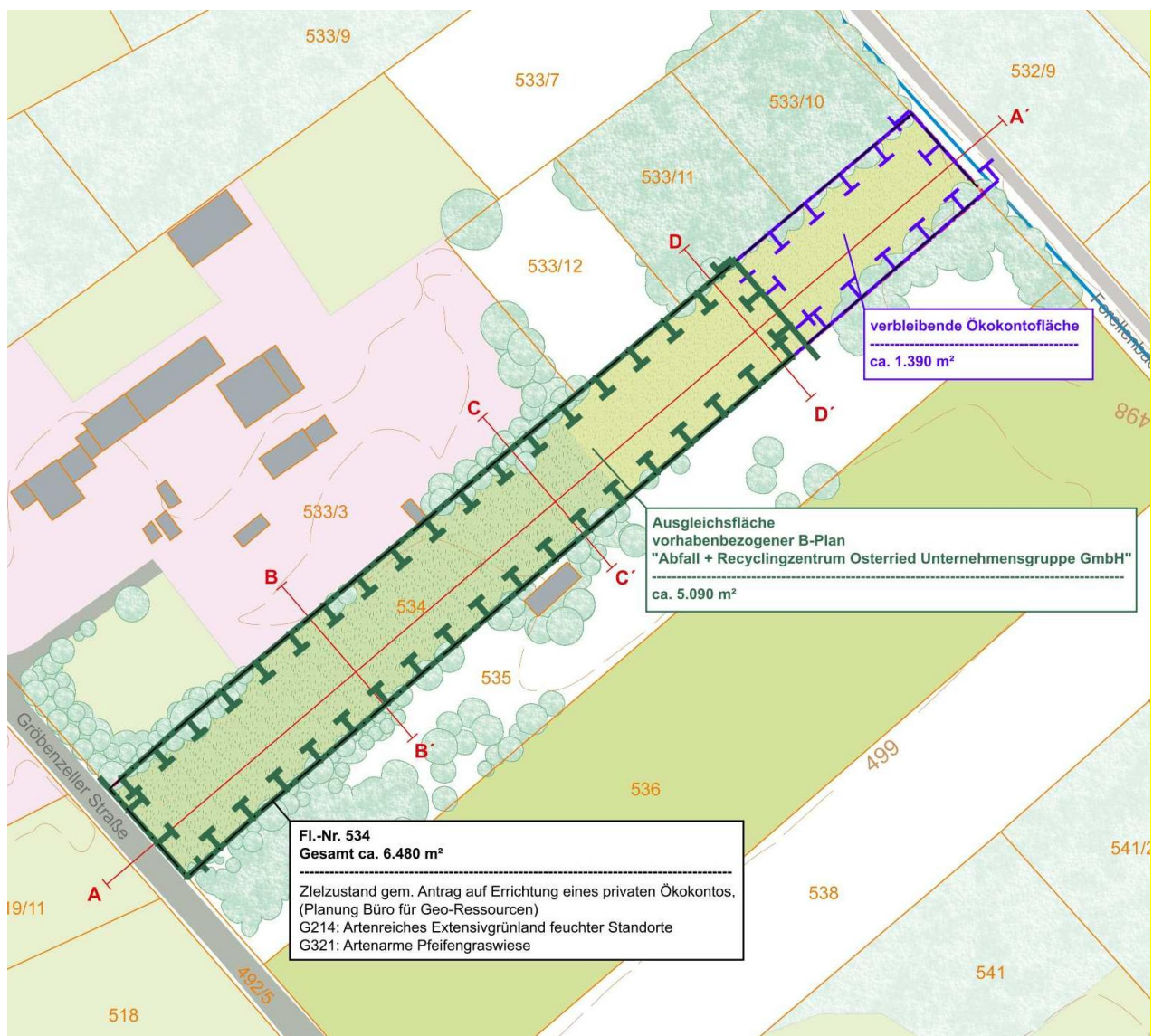
### Externe Ausgleichsfläche (Neu)

Die restlichen **5.090 m<sup>2</sup>** Ausgleichsbedarf werden auf **Fl.-Nr. 534, Gemarkung Geiselbullach, Stadt Olching, Landkreis Fürstentfeldbruck (Gesamtgröße 6.480 m<sup>2</sup>)** erbracht.

Der Überschuss von **1.390 m<sup>2</sup>** (**6.480 m<sup>2</sup>** - 5.090 m<sup>2</sup> = **1.390 m<sup>2</sup>**) steht für künftige Eingriffsvorhaben der Osterried Unternehmensgruppe GmbH als Ökokontofläche zur Verfügung.

Bezüglich der konkreten Planung (Maßnahmen, Entwicklungsziel, Pflege etc.) ist auf das Ausgleichsflächenkonzept des Büros für Geo-Ressourcen („Antrag auf Errichtung eines privaten Ökokontos auf der Fl.-Nr. 534, Gemarkung Geiselbullach, Gemeinde Olching, Landkreis Fürstentfeldbruck“, Stand 16.01.2026) zu verweisen, das als Anlage beiliegt.

Die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Fürstentfeldbruck hat dem Konzept (Stand 16.01.2026) mit Mail vom 16.03.2026 zugestimmt.



Ausschnitt aus der Karte „Zielzustand“ des Antrags auf Errichtung eines privaten Ökokontos auf der Fl.-Nr. 534, Gemarkung Geiselbullach (Planung Büro für Georessourcen) mit Darstellung der Ausgleichsfläche zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Abfall + Recyclingzentrum Osterried Unternehmensgruppe GmbH“ (ca. 5.090 m<sup>2</sup>) und der verbleibenden Ökokontofläche (ca. 1.390 m<sup>2</sup>)



### 7.3 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Durch die geplanten Minimierungsmaßnahmen (auf den Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und den Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung) sowie die vorgesehen Ausgleichsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Eingriffe kompensiert werden.

| Lage der Ausgleichsfläche                                                                                                     | Größe Gesamt                | davon anrechenbare Ausgleichsfläche zum B-Plan |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------|
| Im Geltungsbereich:<br>Fl.-Nr. 262/2, Gemarkung Freienried,<br>Gemeinde Eurasburg,<br>Landkreis Aichach-Friedberg             | 1.608 m <sup>2</sup>        | 1.608 m <sup>2</sup>                           |
| Externe Ausgleichsfläche (Bestand):<br>Fl.-Nr. 1284/1, Gemarkung Rohrbach,<br>Stadt Friedberg,<br>Landkreis Aichach-Friedberg | 6.515 m <sup>2</sup>        | 4.000 m <sup>2</sup>                           |
| Externe Ausgleichsfläche (Neu):<br>Fl.-Nr. 534, Gemarkung Geiselbullach,<br>Stadt Olching,<br>Landkreis Fürstenfeldbruck      | 5.090 m <sup>2</sup>        | 5.090 m <sup>2</sup>                           |
| <b>Ausgleichsfläche erforderlich</b>                                                                                          | <b>13.213 m<sup>2</sup></b> | <b>10.698 m<sup>2</sup></b>                    |
| <b>+ Ökokontofläche verfügbar</b><br>Fl.-Nr. 534, Gemarkung Geiselbullach,<br>Stadt Olching,<br>Landkreis Fürstenfeldbruck    | <b>1.390 m<sup>2</sup></b>  |                                                |

### 7.4 Ausführungsfrist

Die Ausgleichsflächen sind -sofern noch nicht geschehen- spätestens ein Jahr nach Satzungsbeschluss umzusetzen.

## 8 UMWELTPRÜFUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen ein Umweltbericht zu erstellen. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und -bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der relevanten Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung. Der Umweltbericht liegt dem Bebauungsplan bei.

## 9 FLÄCHENSTATISTIK

Im Planungsumgriff ergibt sich folgende Nutzungsverteilung:



| Nutzung                                                                                                    | Fläche                      | Anteil       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------|
| Sondergebiet „Abfall + Recyclingzentrum“                                                                   | 38.185 m <sup>2</sup>       | 89,5 %       |
| davon                                                                                                      |                             |              |
| Überbaubare / versiegelbare Fläche                                                                         | 29.945 m <sup>2</sup>       |              |
| Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern                                                               | 2.470 m <sup>2</sup>        |              |
| Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern                                                           | 3.802 m <sup>2</sup>        |              |
| Flächen für die Wasserwirtschaft – Zweckbestimmung Niederschlagswasserrückhaltung                          | 1.968 m <sup>2</sup>        |              |
| Öffentliche Verkehrsfläche einschl. Verkehrsgrün<br>(Staatsstraße, landwirtschaftlicher Weg)               | 2.866 m <sup>2</sup>        | 6,7 %        |
| Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) | 1.608 m <sup>2</sup>        | 3,8 %        |
| <b>GESAMTFLÄCHE</b>                                                                                        | <b>42.659 m<sup>2</sup></b> | <b>100 %</b> |
| Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1284/1, Gemarkung Rohrbach, Stadt Friedberg, Landkreis Aichach-Friedberg          | 6.515 m <sup>2</sup>        |              |
| Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 534, Gemarkung Geiselbullach, Stadt Olching, Landkreis Fürstenfeldbruck           | 6.480 m <sup>2</sup>        |              |



## **10 LITERATUR / QUELLEN**

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) 2023: Umweltatlas Bayern <http://www.umwelt-atlas.bayern.de>

BAYSTMLU (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) 2003: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden. München

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

**BÜRO FÜR GEO-RESSOURCEN 2026: Antrag auf Errichtung eines privaten Ökokontos auf der Fl.-Nr. 534, Gemarkung Geiselbullach, Gemeinde Olching, Landkreis Fürstenfeldbruck, Stand 16.01.2026**

GEMEINDE EURASBURG: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

GEMEINDE EURASBURG 2011: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Abfall + Recyclingzentrum Firma Osterried GmbH“ vom 28.04./ 20.09.2011

INGENIEURBÜRO MAYR, 10.07.2008: Systemplan zur Niederschlagswasserbeseitigung

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION AUGSBURG 2007/ 2022: Regionalplan der Region Augsburg (9). Augsburg.

PLANUNGSBÜRO FÜR TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG ROLAND FLEISSNER 22.06.2022/ Nov. 2022: Entwässerungseingabeplan mit Erläuterungsbericht zur Regenwasserbeseitigung und Hydrotechnischen Berechnungen