

GEMEINDE EURASBURG

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
„ABFALL + RECYCLINGZENTRUM
OSTERRIED UNTERNEHMENSGRUPPE GMBH“, 1. ÄNDERUNG,
ORTSTEIL FREIENRIED**

Fl.-Nrn. 258/2 TF, 262/1, 262/2 und 263 TF, Gmkg. Freienried

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

FASSUNG VOM 28.07.2026

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	EINLEITUNG	4
1.1	Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes	4
1.2	Übergeordnete Vorgaben	5
1.3	Methodik der Umweltprüfung	11
2	LAGE, BESCHAFFENHEIT UND BESTAND DES PLANUNGSGEBIETES	12
2.1	Lage und Abgrenzung	12
2.2	Naturräumliche Lage	12
2.3	Potentiell natürliche Vegetation.....	12
2.4	Topographie und Landschaftsbild	13
2.5	Freiraum- und Biotopstrukturen, Landnutzung	13
3	BESTANDSBESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT (SCHUTZGÜTER)	13
3.1	Geologie, Boden und Wasser	13
3.2	Klima und Luft.....	14
3.3	Arten und Biotope	14
3.4	Orts- und Landschaftsbild	15
3.5	Mensch (Lärm und Erholungseignung).....	15
3.6	Kultur- und Sachgüter	16
4	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSANDES, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	16
4.1	Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens.....	16
4.2	Prognose bei Durchführung der Planung	16
4.2.1	Bauphase	16
4.2.2	Betriebsphase.....	17
5	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER / KONFLIKTMINIMIERUNG.....	18
5.1	Schutzgut Boden	18
5.2	Schutzgut Wasser.....	19
5.3	Schutzgut Klima und Luft.....	19
5.4	Schutzgut Arten und Biotope	19
5.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	19
5.6	Schutzgut Mensch	19
6	EINGRIFFSREGELUNG	20



6.1	Erfassen des Eingriffs / Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	20
6.1.1	Ausgleichsbedarf gem. Bebauungsplan aus dem Jahr 2011	20
6.1.2	Bereits umgesetzter Ausgleich	20
6.1.3	Noch herzustellende Ausgleichsflächen	20
6.2	Ausgleichsflächen	21
6.2.1	Bestehende externe Ausgleichsfläche zum B-Plan 2011	21
6.2.2	Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs	22
6.2.3	Externe Ausgleichsfläche (Neu)	23
6.3	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	24
6.4	Ausführungsfrist	24
7	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	24
8	HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	24
9	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)	25
10	ZUSAMMENFASSUNG	25
11	LITERATUR / QUELLENANGABEN	27

1 EINLEITUNG

1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Eurasburg hat am 18.02.2020 beschlossen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Abfall + Recyclingzentrum Firma Osterried GmbH“, Freienried aus dem Jahr 2011 zu ändern.

Die Osterried Unternehmensgruppe GmbH betreibt auf den Flurstücken Fl.-Nr. 262/1 und 262/2, Gmkg. Freienried ein Abfall- und 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 m²) 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.

Auf der Sondergebietsfläche ist die Behandlung und zeitweilige Lagerung von Bauschutt sowie gefährlichen und nicht gefährlichen Abfällen gestattet. Zulässig sind:

- befestigte Flächen zur Lagerung von Bauschutt sowie gefährlichen und nicht gefährlichen Abfällen
- befestigte Aufstellflächen für Brechanlagen / Klassier- / Sieb- / Sichteranlagen
- Gebäude und bauliche Anlagen, die dem Betrieb des Abfall- und Recyclingzentrums dienen (z. B. Lagerhallen, Sortierhalle, Werkstatt, Waschhalle, Bürogebäude, überdachte und nicht überdachte Lagerboxen, Tankstelle)
- Stellplätze für LKW und PKW sowie befestigte Fahrwege
- (Stütz-)Mauern bis zu 10,0 m Höhe (in Bezug zum anstehenden Gelände) zum Auffangen der Höhenunterschiede
- (Mobile) Wände/ Mauern für Schüttboxen oder zum Abtrennen von Lagerbereichen bis zu 6,0 m Höhe (in Bezug zum anstehenden Gelände)

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 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 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.

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die Sondergebietsfläche beträgt 0,8. Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 15,0 m.

Der in der Planzeichnung mit SO bezeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Abfall- und Recyclingzentrum nach § 11 BauNVO festgesetzt. Die Sondergebietsfläche umfasst insgesamt 38.185 m² in dem Geltungsbereich von ca. 42.659 m².

Die überbaubare / versiegelbare Fläche umfasst 29.945 m², davon für Gebäude 15.000 m² (z. B. Lagerhallen, Sortierhalle, Werkstatt, Waschhalle, Bürogebäude, überdachte Lagerboxen, Tankstelle, überdachte Bereiche). Auf der Restfläche von 14.945 m² sind z. B. Verkehrsflächen, PKW- und LKW-Stellplätze, Container-Stellplätze, Lagerflächen, Brecher / Sieb, Waage, unterirdische Löschwassertanks zulässig.

Im Planungsumgriff ergibt sich folgende Nutzungsverteilung:

Nutzung	Fläche	Anteil
Sondergebiet „Abfall + Recyclingzentrum“	38.185 m ²	89,5 %
davon		
Überbaubare / versiegelbare Fläche	29.945 m ²	
Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	2.470 m ²	
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	3.802 m ²	
Flächen für die Wasserwirtschaft – Zweckbestimmung Niederschlagswasserrückhaltung	1.968 m ²	
Öffentliche Verkehrsfläche einschl. Verkehrsgrün (Staatsstraße, landwirtschaftlicher Weg)	2.866 m ²	6,7 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	1.608 m ²	3,8 %
GESAMTFLÄCHE	42.659 m²	100 %
Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1284/1, Gemarkung Rohrbach, Stadt Friedberg, Landkreis Aichach-Friedberg	6.515 m ²	
Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 534, Gemarkung Geiselbullach, Stadt Olching, Landkreis Fürstenfeldbruck	6.480 m²	

1.2 Übergeordnete Vorgaben

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 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.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

- Das Abfall + Recyclingzentrum besteht bereits. Der Standort ist u. a. auch durch eine Abbaufäche sowie eine Bauschuttrecyclinganlage westlich der Staatsstraße St 2338 vorbelastet.
- Der Platzbedarf für die Betriebsabläufe hat sich vergrößert. Um weiterhin eine leistungsfähige Abfall- und Kreislaufwirtschaft betreiben zu können, soll die Fläche bedarfsorientiert umstrukturiert werden. Eine Beanspruchung von Flächen über den bestehenden Geltungsbereich des Bebauungsplans aus dem Jahr 2011 hinaus ist nicht vorgesehen.
- Eine Siedlungsanbindung ist auch aufgrund von Immissionskonflikten nicht möglich.
- Ziel des Bebauungsplanes ist es weiterhin, Flächen für Recycling von Abfällen und Bauschutt nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG zur Verfügung zu stellen. Damit können weitere Abbaufächen und Eingriffe in den Boden verringert und natürliche Ressourcen geschont werden.

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



Abbildung 1: 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. (...)



Abbildung 2: 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.

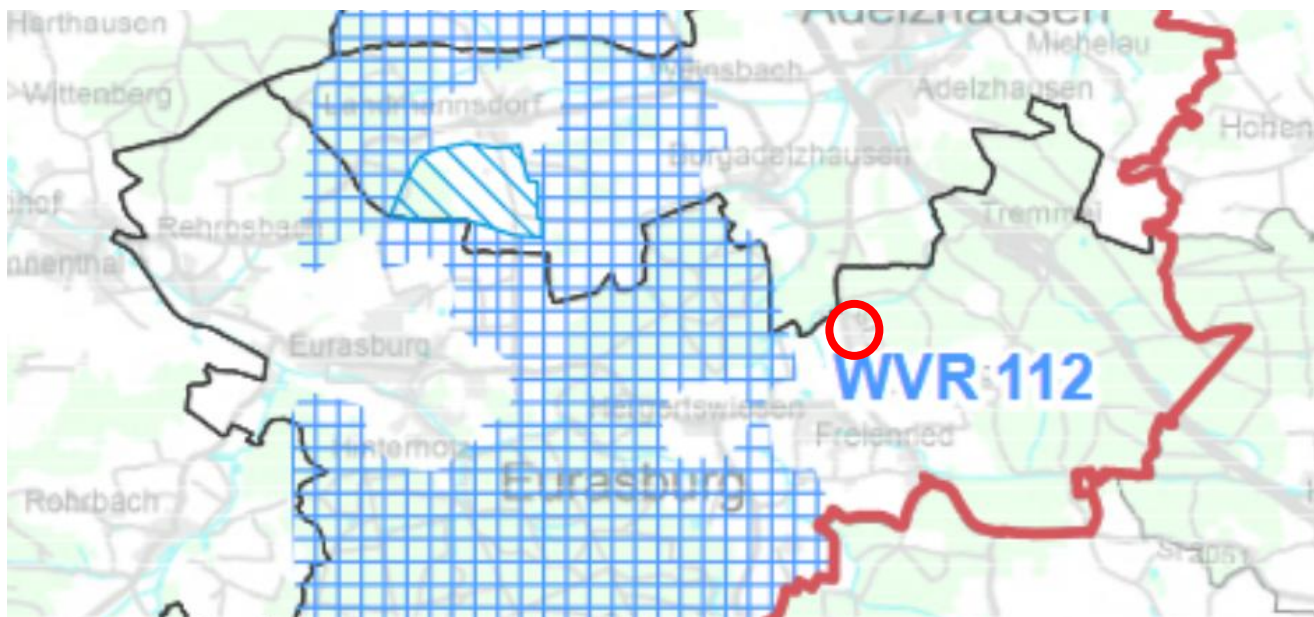


Abbildung 3: unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Regionalplan Augsburg – Tekturkarte „Wasserwirtschaft“ zu Karte 2a: Vorranggebiet für die Wasserversorgung (Entwurf 2022).

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

- Der Standort für des Abfall + Recyclingzentrums liegt außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes wie auch
- außerhalb des Vorranggebietes für die öffentliche Wasserversorgung.
- Die regionalplanerischen Inhalte werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht berührt.

Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Aichach-Friedberg (ABSP 2007)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Bayern für den Landkreis Aichach-Friedberg trifft im Planungsgebiet bzw. in dessen Umfeld folgende Aussagen:

Schutzgebietsbestand

Keine Schutzgebiete im Planungsgebiet vorhanden.

Schwerpunkt des Naturschutzes

Kein Schwerpunkt des Naturschutzes im Planungsgebiet vorhanden.

Feuchtgebiete/ Gewässer:

- Südwestlich bei Freienried und nordöstlich im Waldgebiet sind „Erhaltung und Optimierung lokal bedeutender Lebensräume“ verzeichnet.
- Nördlich und südlich, aber nicht auf dem Planungsgebiet sind *Wassersensibler Bereich – Auen und Niedermoore* verortet:
 - *Beachtung einer an die (Grund-)Wasserverhältnisse angepassten Nutzung, um das Schadensrisiko durch mögliche Überschwemmungen und/ oder zeitweilig hohe Grundwasserstände zu verringern.*

Trockenstandorte:

Das Planungsgebiet liegt in einem Gebiet, das als Bereich zur „*Wiederherstellung eines für Trockenstandorte typischen Arten- und Lebensraumspektrums*“ gekennzeichnet ist:

- *Erhalt und Wiederherstellung von Agrotopen (Ranken, Raine etc.) im landwirtschaftlich intensiv genutzten Hügelland; Einbindung naturschutzbedeutsamer Trockenstandorte und Abbaustellen*

Nördlich und östlich entlang des Waldrandes:

- *Etablierung wärmeliebender Säume an südexponierten Waldrändern, Auflichten von Waldrändern*

Wälder und Gehölze:

Nördlich und östlich grenzt das Planungsgebiet an den Wald an. Der Wald ist zur „*Erhaltung und Optimierung naturschutzfachlich bedeutsamer Wälder und Gehölzstrukturen*“ gekennzeichnet:

- *Vermeidung einer Zerschneidung größer (> 500 ha) bisher noch wenig zerschnittener Waldgebiete*

Hinsichtlich der „Optimierung und Neuschaffung des Biotopsverbunds“ ergibt sich entlang des Waldrandes:

- *Entwicklung strukturreicher Waldränder vornehmlich in sonnenexponierter Lage*
 - (...)

Das Planungsgebiet selbst, befindet sich hinsichtlich „*Optimierung und Neuschaffung des Biotopverbunds*“ in einem Gebiet für:

- *Entwicklung vernetzter Gehölzstrukturen im Hügelland:*
 - *Neuanlage von Hecken, Feldgehölzen und Streuobstwiesen in der Feldflur*
 - *Vorsehen von ca. 2 m breiten Säumen/ Pufferzonen an Hecken und Feldgehölzen*
 - *Abstimmung mit Zielen des Arten- und Biotopschutzes auf Offenland-Lebensräumen*
 - *Zielarten (Beispiele): Neuntöter, Dorngrasmücke*

Berücksichtigung im Bebauungsplan

- Im ABSP als hochwertiger/ bedeutender Bestand gekennzeichnete Lebensräume / Artenvorkommen werden von der Planung nicht berührt.
- Die Zielsetzungen des ABSP bleiben unberührt bzw. die Potenziale bleiben weitgehend erhalten.

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.

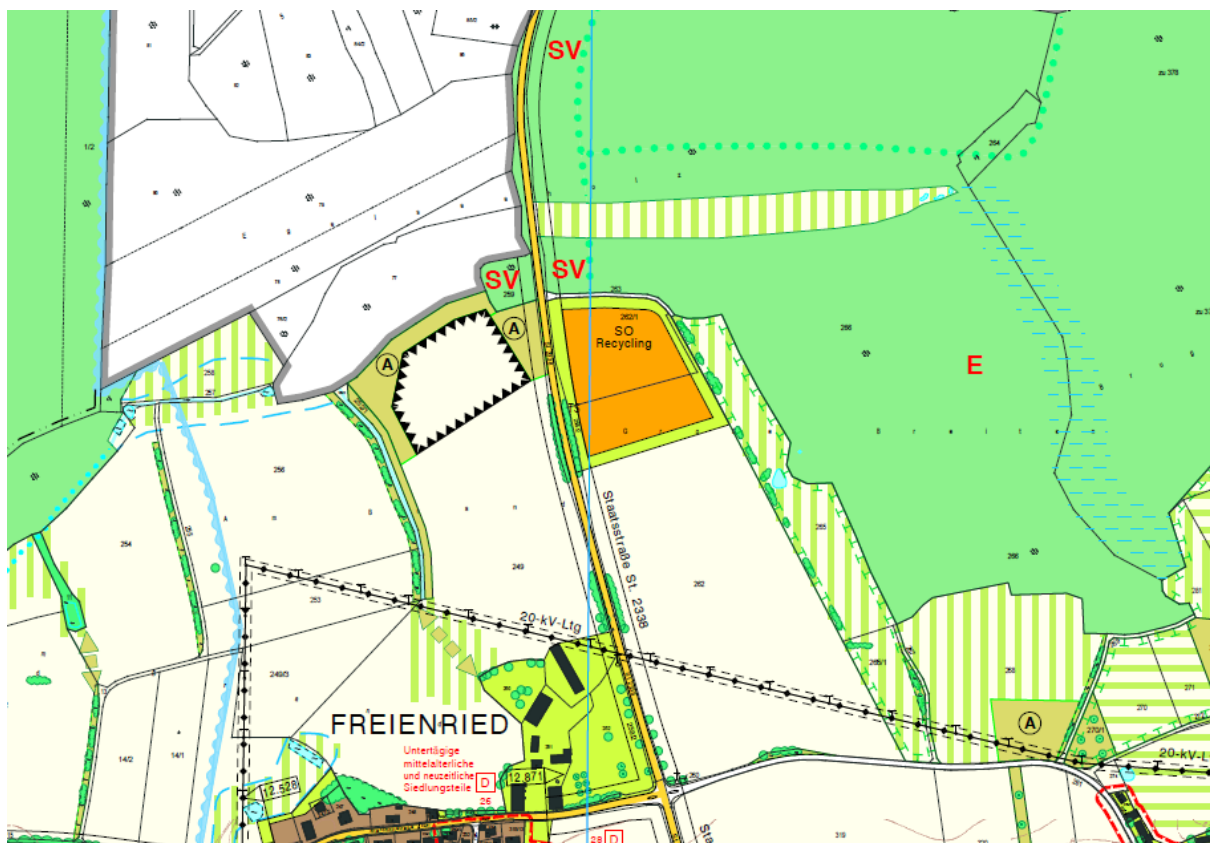


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eurasburg.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

- Im FNP als bedeutende Bestandsstrukturen gekennzeichnete Landschaftsbestandteile bleiben erhalten.

1.3 Methodik der Umweltprüfung

In der vorliegenden Umweltprüfung erfolgt eine Bestandsaufnahme und Analyse der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch die Änderung des Bebauungsplanes betroffen sein können.

Als Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung dienen die Aussagen des Regionalplanes, des ABSP, des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Gemeinde Eurasburg, die thematischen Karten zu Schutzgebieten, Hochwassergefährdung und Boden des Bayernatlas sowie Ortsbegehungen.

2 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND BESTAND DES PLANUNGSGEBIETES

2.1 Lage und Abgrenzung

Das Abfall- und 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 landwirtschaftliche Fläche, 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 (Weg im Norden) und den Zufahrtsbereich von der Staatsstraße St 2338 (Fl.-Nr. 258/2 TF), jeweils Gemarkung Freienried.



Abbildung 5: Luftbild 2022 maßstabslos, © Bay. Vermessungsverwaltung.

2.2 Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt im Donau-Isar-Hügelland (Naturraum 062).

Gekennzeichnet ist der Naturraum durch das abwechslungsreiche Relief und die kleinräumige Verzahnung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen (ABSP, 2005).

2.3 Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation, die sich unter gegenwärtigen Umweltbedingungen einstellen würde, wenn jegliche Nutzung durch den Menschen unterbliebe, bildet im Plangebiet ein Zittergrass-eggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald (L6a). (gem. LfU, 2012)

2.4 Topographie und Landschaftsbild

Das Abfall- und Recyclingzentrum befindet sich in einer ehemaligen Sandgrube im östlichen Anschluss an die Staatsstraße St 2338. Es wurde gezielt auf die Wiederauffüllung des Sandabbaus verzichtet, um die Tieflage für das Sondergebiet und seine Einbindung zu nutzen.

Das Betriebsgelände selbst ist relativ eben und liegt auf einer Höhe von ca. 516 m ü. NN. Die Böschungsoberkanten des ehemaligen Sandabbaus liegen im Süden, Südwesten und Südosten auf einer Höhe von ca. 527 bis 520 m ü. NN.

Der Planungsraum ist nach Westen und Süden durch eine Eingrünung vor der Einsehbarkeit geschützt, von Norden sowie Osten durch Wald bzw. Eingrünung.

Somit ist das Abfall- und Recyclingzentrum gut in die Landschaft integriert.

Der Standort ist u. a. auch durch eine Abbaufäche sowie eine Bauschuttrecyclinganlage westlich der Staatsstraße St 2338 vorbelastet.

2.5 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.

3 BESTANDSBESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT (SCHUTZGÜTER)

3.1 Geologie, Boden und Wasser

Geologisch liegen gem. digitaler Geologischer Karte (1:25.000) drei unterschiedliche geologische Einheiten sowie Gesteine vor:

System	Tertiär
Serie	Miozän
Supergruppe	Falten- oder Vorlandmolasse
Gruppe	Obere Süßwassermolasse
Formation	Hangendserie
Geologische Einheit	Hangendserie (OSM), Schotter + Hangendserie (OSM), Sand bzw. + Hangendserie (OSM), Feinsediment
Gesteinsbeschreibung	Kies, Quarz-dominiert, sandig + Fein- bis Mittel-, seltener Grobsand, Glimmer führend bzw. + Ton, Schluff, seltener Mergel, kompaktiert

Im Geltungsbereich herrscht gem. Übersichtsbodenkarte von Bayern (1:25.000) folgender Bodentyp vor:

- 50a Fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage

- Ökologischer Feuchtegrad: frisch, in ausgesetzten Lagen auch mäßig frisch
- Durchlässigkeit: mittel, im tieferen Unterboden gering
- Sorptionskapazität: hoch (bis sehr hoch)
- Filtervermögen: mittel bis hoch
- Erosionsanfälligkeit: hoch bis sehr hoch, bei Ackernutzung sind ab 8% Hangneigung Schutzmaßnahmen erforderlich

Gemäß dem Erläuterungsbericht zur Regenwasserbeseitigung des Planungsbüros für Technische Gebäudeausrüstung Roland Fleissner vom 22.06.2022/ Nov. 2022 ergaben Bodenaufschlüsse bis in ca. 3,0 m Tiefe stark sandige Kiese, zum Teil gering schluffig, mit darunter liegenden schluffigen Sanden. Der Durchlässigkeitswert beträgt im Mittel 1×10^{-4} m/s. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist demnach gem. Planungsbüro Fleissner möglich. Hohe Grundwasserstände liegen im Planungsgebiet nicht vor. Das Grundwasser steht bei ca. 20 – 25 m unter der Geländeoberkante. Mit Schichtwasser muss jedoch gerechnet werden.

Neben den Mulden und Teichen für die Versickerung von Niederschlagswasser im Nordwesten bzw. Südosten bestehen im Untersuchungsraum keine Oberflächengewässer.

Südlich und nördlich des Geltungsbereichs sind gem. LfU wassersensible Bereiche zu verorten. Im Bereich des Planungsgebiets selbst befinden sich keine wassersensiblen Bereiche.

Das Sondergebiet Abfall- und Recyclingzentrum ist bereits großteils versiegelt bzw. überbaut.

3.2 Klima und Luft

Die kleinklimatischen Verhältnisse im Planungsgebiet werden mit durch die Topografie bestimmt. Der Geltungsbereich liegt geschützt durch einen Rücken gegenüber den vorherrschenden westlichen und östlichen Windrichtungen. Die vorhandene Heckenstruktur führt zu einer windgeschützten Lage. Durch die ausgeprägte Muldensituation (ehemaliger Sandabbau) und die versiegelte Fläche kann es vor allem im Sommer zu einer erheblichen Aufheizung des Betriebsgeländes kommen.

Die vorhandenen und geplanten Grünstrukturen in den Randbereichen (Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft tragen zur Frischluftproduktion bei und wirken ausgleichend.

3.3 Arten und Biotope

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Biotope der Biotopkartierung und keine Schutzgebiete vorhanden.

Im Bebauungsplan von 2011 ist eine Ausgleichsfläche im Süden (ca. 4.265 m²) festgesetzt, welche allerdings nicht vollständig hergestellt wurde. Bis auf den südlichen Teil (ca. 1.608 m²) ist hier dauerhaft eine anderweitige Nutzung vorgesehen. Auch ein Teil der bisher als Grünflächen vorgesehenen Bereiche wird durch die Umstrukturierung des Betriebsgeländes überbaut.

Wie in Abbildung 6 erkennbar, ist das Planungsgebiet teils durch Gehölzstrukturen umgrenzt. Im Norden und Osten ist zudem ein Wald vorhanden.



Abbildung 6: Das Abfall- und Recyclingzentrum der Osterried Unternehmensgruppe GmbH mit der ursprünglich geplanten Ausgleichsfläche (grün).

3.4 Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 400 m nordöstlich der Ortschaft Freienried, östlich der Staatsstraße St 2338 in einer ehemaligen Sandgrube. Es ist zudem nach Westen und Süden durch eine Eingrünung vor Einsehbarkeit geschützt, von Norden sowie Osten durch Wald bzw. Eingrünung. Somit ist es gut in die Landschaft integriert.

Das Orts- bzw. Landschaftsbild ist durch das bestehende Sondergebiet nicht beeinträchtigt.

Der Standort ist u. a. auch durch eine Abbaufäche sowie eine Bauschuttrecyclinganlage westlich der Staatsstraße St 2338 vorbelastet.

3.5 Mensch (Lärm und Erholungseignung)

Der Abstand zur nächstgelegenen Ortschaft Freienried beträgt ca. 400 m.

Für 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 mindestens einen Monat vorher anzuzeigen.

Details sind dem jeweiligen immissionsschutzrechtlichen Bescheid zu entnehmen. Damit sind keine erheblichen nachteiligen Umweltwirkungen zu erwarten.

Infolge der Nutzung als Abfall- und Recyclingzentrum liegen für das Planungsgebiet keine Erholungsfunktionen vor.

3.6 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt.

4 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSANDES, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

4.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2011 umzusetzen wären. Die betrieblichen Abläufe könnten damit nicht optimiert, zukunfts- und leistungsfähig gestaltet werden.

Auf dem Betriebsgelände wäre die 4.265 m² große Ausgleichsfläche zuzüglich eines Aufschlags (ökologische Verzinsung) für die bisherige Nicht-Umsetzung herzustellen.

Die Grünflächen im Geltungsbereich müssten, wie im Bebauungsplan 2011 festgesetzt, innerhalb der Sondergebietsfläche verbleiben bzw. innerhalb der derzeit schon als Lagerflächen benötigten und genutzten befestigten und überbauten Flächen angelegt werden.

4.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Durchführung der Planung ist zu erwarten, dass der benötigte Platzbedarf in Anspruch genommen werden kann. Die Osterried Unternehmensgruppe GmbH strukturiert ihr Betriebsgelände bei Freienried in der Gemeinde Eurasburg um. Dadurch werden bisher als Grün- / Ausgleichsflächen vorgesehene Bereiche (Bebauungsplan 2011) überbaut bzw. verlagert. Durch die bedarfsorientierte Gestaltung des Betriebsgeländes wird eine leistungsfähige Abfall- und Kreislaufwirtschaft gewährleistet.

Folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter sind zu erwarten:

4.2.1 Bauphase

Boden und Wasser

Die Vergrößerung der Betriebsfläche findet auf bereits versiegelter Fläche in einer ehemaligen Sandgrube statt, auf welcher die ursprüngliche Ausgleichsfläche nicht umgesetzt wurde. Daher kommt es dort zu keiner Veränderung des (nicht mehr vorhandenen) ursprünglichen Bodens. Es sind auch keine Eingriffe in das Grundwasser durch die Baumaßnahmen zu erwarten.

Klima und Luft

Während der Bauphase ist begrenzt von zeitlich erhöhten Staub- und Schadstoffbelastungen durch eingesetzte Maschinen und Lkw-Transporte auszugehen.

Arten und Biotope

Wertvolle Lebensräume / Biotope sind durch den Umbau nicht betroffen.

Da Bauarbeiten nur zur Tageszeit stattfinden ist eine Beleuchtung der Baustelle mit evtl. Störfunktion für Säuger und potenziell tödlicher Anlockwirkung für Nachtinsekten nicht erforderlich.

Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird während der Bauphase aufgrund der geringen Einsehbarkeit nicht beeinträchtigt.

Mensch

Infolge der Baumaßnahmen können erhöhte Staub- und Lärmemissionen durch Baumaschinen sowie durch den Lkw-An- und Abtransport in die benachbarten Nutzungen einwirken.

Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Durch das Vorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Abfall

Baustellenabfälle werden ordnungsgemäß dem dafür vorgesehenen Entsorgungsweg zugeführt.

4.2.2 Betriebsphase

Boden

Der Boden bleibt in der Betriebsphase weiterhin versiegelt bzw. überbaut.

Insgesamt können mit dem Bebauungsplan 29.945 m² Boden dauerhaft überbaut und versiegelt werden. Das sind 2.460 m² mehr als gem. dem Bebauungsplan aus dem Jahr 2011 zulässig waren.

Die Sondergebietsfläche wird nach dem jeweiligen Zweck befestigt. Insbesondere für die Befestigung von Flächen, auf denen gefährliche Abfälle gelagert und umgeschlagen bzw. mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird sind die entsprechenden Bescheide zu beachten, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden.

Wasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird über Rinnen und Leitungen in Versickerungsteiche im Nordwesten bzw. Südosten des Betriebsgeländes geführt. Gemäß Erläuterungsbericht zur Regenwasserbeseitigung des Planungsbüros für Technische Gebäudeausrüstung Roland Fleissner vom 22.06.2022/ Nov. 2022 ist eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse möglich. Den Versickerungsbereichen sind jeweils Absetzmulden/-teiche vorgelegt, um eine schadlose Versickerung zu gewährleisten. Unter den Sickereinrichtungen befindet sich eine mindestens 3 m starke Bodenschicht, welche zusätzlich noch einen Grundwasserschutz darstellt. Durch die Versickerung sind gem. Planungsbüro Fleissner keine negativen wasserwirtschaftlichen Auswirkungen zu befürchten.

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

Klima und Luft

Da die Fläche bereits versiegelt ist, sind keine wesentlichen Änderungen zu erwarten.

Durch die ausgeprägte Muldensituation (ehemaliger Sandabbau) und die versiegelte Fläche kann es vor allem im Sommer zu einer erheblichen Aufheizung des Betriebsgeländes kommen.

Die vorhandenen und geplanten Grünstrukturen in den Randbereichen (Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) tragen zur Frischluftproduktion bei und wirken ausgleichend.

Die Nutzung erneuerbarer Energien (Dachflächenfotovoltaik) wird durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen, jedoch auch nicht forciert.

Arten und Biotope

Die Sondergebietsfläche stellt keine wesentlichen Lebensräume für Pflanzen und Tiere zur Verfügung. An den Randbereichen wirken sich die vorhandenen und geplanten Grünstrukturen aber positiv auf das Schutzgut aus. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung wirken, wie auch im ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 2011 vorgesehen, als Biotopverbund in die umgebende Landschaft.

Aufgrund der Verringerung der Ausgleichsfläche gegenüber der Planung aus dem Jahr 2011 sowie der zusätzlichen Versiegelung ist eine weitere externe Ausgleichsfläche notwendig, um die Auswirkungen auf das Schutzgut zu kompensieren (vgl. Eingriffsregelung).

Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- bzw. Landschaftsbild wird sich nicht verändern. Die festgesetzten Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in den Randbereichen sowie die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sorgen zusätzlich zur vertieften Lage des Betriebsgeländes innerhalb einer ehemaligen Sandgrube für eine Eingrünung und Einbindung in die Landschaft.

Mensch

Auswirkungen auf das Schutzgut sind bei Beachtung der jeweils gültigen Genehmigungsbescheide nicht zu erwarten. Die einschlägigen Gesetze und Verordnungen sind einzuhalten.

Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Durch das Vorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Abfall

Die innerhalb der Sondergebietsfläche anfallenden Abfälle werden fachgerecht entsorgt.

5 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER / KONFLIKTMINIMIERUNG

5.1 Schutzgut Boden

Das Betriebsgelände ist bereits weitgehend versiegelt bzw. überbaut. Durch den vorherigen Sandabbau sind die natürlichen Bodenfunktionen bereits nicht mehr vorhanden. Die mit dem Bebauungsplan ermöglichte zusätzliche Versiegelung von ca. 2.460 m² erlaubt eine Optimierung und zukunfts-fähige Gestaltung des Betriebsgeländes. Damit kann eine Erweiterung bzw. Neuerrichtung auf anderen bislang nicht versiegelten/ überbauten Flächen vermieden werden.

Die Sondergebietsfläche wird nach dem jeweiligen Zweck befestigt. Insbesondere für die Befestigung von Flächen, auf denen gefährliche Abfälle gelagert und umgeschlagen bzw. mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind die entsprechenden Bescheide zu beachten, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden.

Auf den Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie den Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung können sich die Bodenfunktionen wieder teilweise regenerieren. Diese Areale umfassen ca. 21,6 % der Sondergebietsfläche bzw. 8.240 m². Dies gilt auch für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Süden des Sondergebiets (ca. 1.608 m²).

5.2 Schutzgut Wasser

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser wird über Rinnen und Leitungen in Versickerungsteiche im Nordwesten bzw. Südosten des Betriebsgeländes geführt. Den Versickerungsbereichen sind jeweils Absetzmulden/-teiche vorgelagert, um eine schadlose Versickerung zu gewährleisten. Pflanzflächen, eine evtl. Dachbegrünung, die durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen wird, sowie teilversiegelte Flächen können den Oberflächenabfluss reduzieren.

5.3 Schutzgut Klima und Luft

Da die Fläche bereits größtenteils versiegelt ist, sind keine wesentlichen Änderungen zu erwarten.

Die vorhandenen und geplanten Grünstrukturen in den Randbereichen (Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) wirken ausgleichend und können zudem Aerosole aus der Luft filtern.

5.4 Schutzgut Arten und Biotope

Eine Beeinträchtigung wertvoller oder als Biotop kartierter Lebensstätten ist nicht gegeben.

Die vorhandenen und geplanten Grünstrukturen in den Randbereichen wirken sich positiv auf das Schutzgut aus. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung dienen, wie auch im ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 2011 vorgesehen, als Biotopverbund in die umgebende Landschaft.

Aufgrund der Verringerung der Ausgleichsfläche gegenüber der Planung aus dem Jahr 2011 sowie der zusätzlichen Versiegelung ist eine weitere externe Ausgleichsfläche notwendig, um die Auswirkungen auf das Schutzgut zu kompensieren (vgl. Eingriffsregelung).

5.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch die vertiefte Lage innerhalb einer ehemaligen Sandgrube ist das Betriebsgelände topographisch gut in die Landschaft eingebunden.

Die festgesetzten Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in den Randbereichen sowie die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sorgen zusätzlich für eine Eingrünung und Einbindung in die Landschaft.

5.6 Schutzgut Mensch

Das Sondergebiet befindet sich in ca. 400 m Entfernung zur nächsten Siedlungsfläche. Um negative Auswirkungen auf das Schutzgut zu vermeiden, sind die jeweils gültigen Genehmigungsbescheide zu beachten. Die einschlägigen Gesetze und Verordnungen sind einzuhalten.

Der Standort ist u. a. auch durch eine Abbaufäche sowie eine Bauschuttrecyclinganlage westlich der Staatsstraße St 2338 vorbelastet.

6 EINGRIFFSREGELUNG

6.1 Erfassen des Eingriffs / Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG zu werten. Diese Eingriffe sind auszugleichen.

6.1.1 Ausgleichsbedarf gem. Bebauungsplan aus dem Jahr 2011

Gemäß Begründung zum Bebauungsplan aus dem Jahr 2011 besteht ein Ausgleichsbedarf von 8.265 m². Davon waren 4.265 m² als Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt und 4.000 m² als externe Ausgleichsfläche.

6.1.2 Bereits umgesetzter Ausgleich

4.000 m² des Ausgleichsbedarfs zum Bebauungsplan aus dem Jahr 2011 sind bereits auf **Fl.-Nr. 1284/1, Gemarkung Rohrbach, Stadt Friedberg** umgesetzt (Gesamtgröße 6.515 m², davon anrechenbar 4.000 m²).

1.608 m² Ausgleichsfläche bestehen im Süden des Geltungsbereiches auf Fl.-Nr. 262/2, Gemarkung Freienried.

6.1.3 Noch herzustellende Ausgleichsflächen

6.1.3.1 Offene Ausgleichsverpflichtung aus dem B-Plan 2011

Wie bereits erwähnt, waren im Bebauungsplan aus dem Jahr 2011 insgesamt 4.265 m² als Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt. Davon sind jedoch bisher **2.657 m²** (4.265 m² - 1.608 m² = 2.657 m²) 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 m². Insgesamt bestehen damit **3.614 m² Ausgleichsverpflichtung**, die noch herzustellen sind.

-
- **Nicht hergestellte Ausgleichsfläche auf dem Betriebsgelände (gem. BPlan 2011): 2.657 m²**
-

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

→ 2.657 m² x 36 % = ca. 957 m²

→ 2.657 m² + 957 m² = **3.614 m²**

6.1.3.2 Ausgleichsbedarf durch die 1. Änderung des B-Plans

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist eine zusätzliche Versiegelung von ca. 2.460 m² geplant. Rechnet man mit einem Kompensationsfaktor von 0,6 ergibt sich ein **zusätzlicher Ausgleichsbedarf von ca. 1.476 m²**.

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 ²	ca. 29.945 m ²

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

- **ca. 2.460 m² zusätzliche Versiegelung (Eingriffsfläche)**
x Kompensationsfaktor 0,3 bis 0,6 (derzeit angesetzt 0,6)
= ca. 1.476 m² voraussichtlich zusätzlich notwendige Ausgleichsfläche

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

Insgesamt ergibt sich damit ein Ausgleichsbedarf von **ca. 5.090 m²**.

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

6.2 Ausgleichsflächen

6.2.1 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 m², davon anrechenbar 4.000 m²**), 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 Uferänder 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*

793 m² x 0,8 Aufwertungsfaktor	634 m²
--	--------------------------

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 ² x 0,4 Aufwertungsfaktor	788 m ²
--	--------------------

3. Maßnahme „Feuchte Senken“

- Beseitigung vorhandener Auffüllung und Anlage von feuchten Senken

415 m ² x 0,8 Aufwertungsfaktor	332 m ²
--	--------------------

4. Maßnahme „Renaturierung der Eisbachufer“ mit Zulauf

- Abflachung der Uferzone, Einbringen einzelner Gehölze

1.044 m ² x 0,8 Aufwertungsfaktor	835 m ²
--	--------------------

Maßnahme 1. Kompensationsfläche 2.589 m²

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 ² x 0,8 Aufwertungsfaktor	1.845 m ²
--	----------------------

Maßnahme 2. Kompensationsfläche 1.845 m²

Gesamtkompensationsfläche	<u>4.434 m²</u>
---------------------------	----------------------------

Unter Berücksichtigung der Wasserflächen (Fischweiher), die unverändert bleiben, liegt die Kompensationsfläche bei	ca. <u>4.000 m²</u>
---	--------------------------------

6.2.2 Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs

Auf dem Betriebsgelände sind mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes **ca. 1.608 m²** 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.

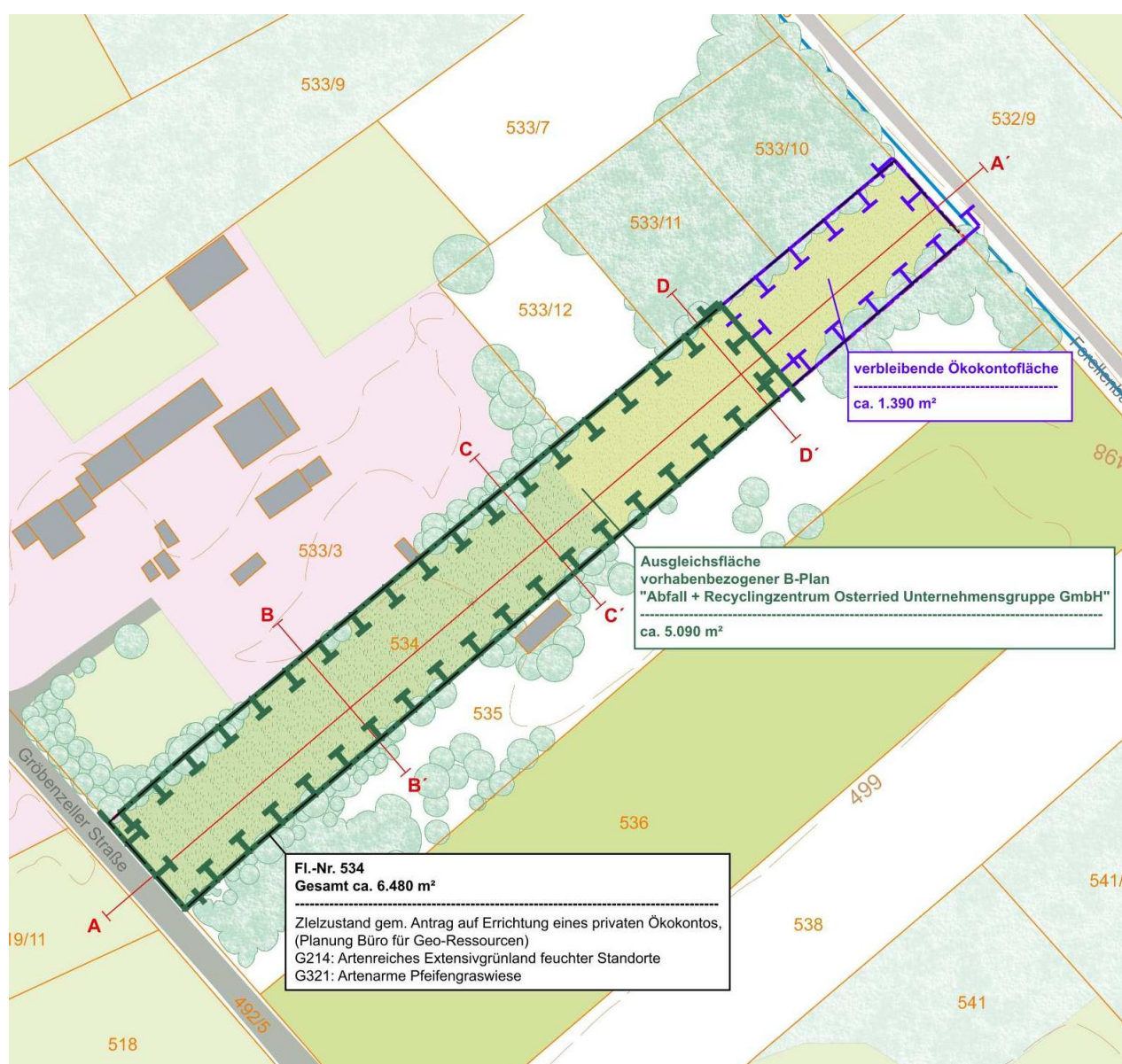
6.2.3 Externe Ausgleichsfläche (Neu)

Die restlichen **5.090 m²** Ausgleichsbedarf werden auf **Fl.-Nr. 534, Gemarkung Geiselbullach, Stadt Olching, Landkreis Fürstentfeldbruck (Gesamtgröße 6.480 m²)** erbracht.

Der Überschuss von **1.390 m²** (**6.480 m²** - 5.090 m² = **1.390 m²**) 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 m²) und der verbleibenden Ökokontofläche (ca. 1.390 m²)

6.3 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: Fl.-Nr. 262/2, Gemarkung Freienried, Gemeinde Eurasburg, Landkreis Aichach-Friedberg	1.608 m ²	1.608 m ²
Externe Ausgleichsfläche (Bestand): Fl.-Nr. 1284/1, Gemarkung Rohrbach, Stadt Friedberg, Landkreis Aichach-Friedberg	6.515 m ²	4.000 m ²
Externe Ausgleichsfläche (Neu): Fl.-Nr. 534, Gemarkung Geiselbullach, Stadt Olching, Landkreis Fürstenfeldbruck	5.090 m ²	5.090 m ²
Ausgleichsfläche erforderlich	13.213 m²	10.698 m²
+ Ökokontofläche verfügbar Fl.-Nr. 534, Gemarkung Geiselbullach, Stadt Olching, Landkreis Fürstenfeldbruck	1.390 m²	

6.4 Ausführungsfrist

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

7 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird eine Optimierung und zukunftsfähige Gestaltung des bestehenden Betriebsgeländes des Abfall- und Recyclingzentrums ermöglicht sowie die offenen Ausgleichsverpflichtungen auf eine externe Ausgleichsfläche verlagert.

Durch die Vorhabenbezogenheit scheiden für die Gemeinde Eurasburg alternative Festsetzungen aus.

8 HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts waren folgende Unterlagen:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region Augsburg (9) (RP)
- Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Aichach-Friedberg (ABSP)

- Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan Gemeinde Eurasburg
- Fachthemen des Bayernatlas
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web)
- Umweltatlas Bayern
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Abfall + Recyclingzentrum Firma Osterried GmbH“ vom 28.04./ 20.09.2011
- Systemplan zur Niederschlagswasserbeseitigung, Ingenieurbüro Mayr vom 10.07.2008
- Entwässerungseingabepplan mit Erläuterungsbericht zur Regenwasserbeseitigung und Hydrotechnischen Berechnungen des Planungsbüros für Technische Gebäudeausrüstung Roland Fleissner vom 22.06.2022/ Nov. 2022

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

9 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)

Für unvorhergesehene Folgen und Auswirkungen besteht die Möglichkeit einer Überprüfung im Rahmen eines sog. Monitorings. Derzeit ist das Erfordernis für ein zusätzliches Monitoring nicht zu erkennen.

Gegebenenfalls notwendige Überwachungen werden in Abstimmung mit den jeweiligen Fachbehörden erarbeitet. Sollten zusätzliche Maßnahmen erforderlich werden, sind diese vom Vorhabenträger durchzuführen.

10 ZUSAMMENFASSUNG

Mit der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine Optimierung und zukunftsfähige Gestaltung des bestehenden Betriebsgeländes des Abfall- und Recyclingzentrums der Osterried Unternehmensgruppe nördlich von Freienried ermöglicht sowie die offenen Ausgleichsverpflichtungen auf eine externe Ausgleichsfläche verlagert.

Damit lässt sich eine Erweiterung bzw. Neuerrichtung auf anderen bislang nicht versiegelten/ überbauten Flächen vermeiden.

Insgesamt können mit dem Bebauungsplan 29.945 m² Boden dauerhaft überbaut und versiegelt werden. Das sind 2.460 m² mehr als gem. dem Bebauungsplan aus dem Jahr 2011 zulässig waren.

Die Sondergebietsfläche ist nach dem jeweiligen Zweck zu befestigen. Insbesondere für die Befestigung von Flächen, auf denen gefährliche Abfälle gelagert und umgeschlagen bzw. mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind die entsprechenden Bescheide zu beachten, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden.

Rinnen und Leitungen führen anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser in Versickerungsteiche im Nordwesten bzw. Südosten des Betriebsgeländes. Den Versickerungsbereichen sind jeweils Absetzmulden/-teiche vorgelagert, um eine schadlose Versickerung zu gewährleisten. Durch die Versickerung sind gem. Planungsbüro Fleissner keine negativen wasserwirtschaftlichen Auswirkungen zu befürchten.

Durch die ausgeprägte Muldensituation (ehemaliger Sandabbau) und die versiegelte Fläche kann es vor allem im Sommer zu einer erheblichen Aufheizung des Betriebsgeländes kommen. Die



vorhandenen und geplanten Grünstrukturen in den Randbereichen tragen zur Frischluftproduktion bei und wirken ausgleichend.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung wirken, wie auch im ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 2011 vorgesehen, als Biotopverbund in die umgebende Landschaft.

Aufgrund der Verringerung der Ausgleichsfläche im Geltungsbereich gegenüber der Planung aus dem Jahr 2011 sowie der zusätzlichen Versiegelung ist eine weitere externe Ausgleichsfläche notwendig, um die Auswirkungen auf das Schutzgut zu kompensieren (vgl. Eingriffsregelung).

Durch die vertiefte Lage innerhalb einer ehemaligen Sandgrube ist das Betriebsgelände topographisch gut in die Landschaft eingebunden. Die festgesetzten Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in den Randbereichen sowie die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sorgen zusätzlich für eine Eingrünung und Einbindung in die Landschaft.

Das Sondergebiet befindet sich in ca. 400 m Entfernung zur nächsten Siedlungsfläche. Um negative Auswirkungen zu vermeiden, sind die jeweils gültigen Genehmigungsbescheide zu beachten. Die einschlägigen Gesetze und Verordnungen sind einzuhalten.

Der Standort ist u. a. auch durch eine Abbaufäche sowie eine Bauschuttrecyclinganlage westlich der Staatsstraße St 2338 vorbelastet.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Klima und Luft, Arten und Biotope, Orts- und Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter werden durch die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht erwartet.

Mit dem Bebauungsplan wird eine für den Umweltschutz wichtige Einrichtung gesichert, die auch Bedeutung über die Gemeindegebietsgrenze hinaus besitzt.



11 LITERATUR / QUELLENANGABEN

BAYLFU (Bay. Landesamt für Umweltschutz) 2012: Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns – Erläuterungen zur Übersichtskarte 1:500.000, Stand Juli 2012

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

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

BAYSTMW (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) 2021: 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

BAYSTMUGV (2007): Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, (Hrsg.). Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Aichach-Friedberg, 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