
GEMEINDE ALTENSTADT



Landkreis Weilheim-Schongau

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 36

**Sonstiges Sondergebiet
„Wiederverwertungs- und Entsorgungszentrum
ÖKOPOWER“**

**C) BEGRÜNDUNG mit
D) UMWELTBERICHT**

24.03.2026

Projektnummer: 24033

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung: Ilka Siebeneicher

INHALTSVERZEICHNIS

C)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass der Änderung	3
2.	Beschreibung des Planbereiches.....	4
3.	Übergeordnete Plangrundlagen Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
4.	Planinhalt und Erläuterung der geänderten textlichen Festsetzungen	11
5.	Immissionsschutz	15
6.	Ver- und Entsorgung	17
7.	Flächenstatistik.....	17
D)	UMWELTBERICHT	19
1.	Grundlagen.....	19
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	21
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).....	32
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	32
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	35
6.	Monitoring	37
7.	Beschreibung der Methodik.....	38
8.	Zusammenfassung	39

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER ÄNDERUNG

Anlass der Bebauungsplanänderung ist die Sicherung einer sinnvollen Weiterentwicklung des Betriebes der Firma Emter mit den dafür notwendigen betrieblichen Erweiterungsbauten, die geringfügige Anpassungen des Bebauungsplanes erfordern. Darüber hinaus wird das Ausgleichskonzept geändert und um die Ausgleichsfläche A4 ergänzt, während die Ausgleichsfläche A3 in Teilbereichen zurückgenommen wird. Außerdem soll der Bebauungsplan an den nun tatsächlich vorhandenen Bestand angepasst werden.

Höhe der Lagerhalle für Klärschlamm (Ersatzneubau)

Die Halle für die Lagerung von Klärschlamm (Ersatzneubau) muss aus betrieblich-organisatorischen Gründen eine Firsthöhe von max. bis zu 18 m aufweisen. Bisher war jedoch lediglich eine Gebäudehöhe von 15 m zulässig. Die zulässige Gebäudehöhe wird somit auf 18 m angepasst.

Gasanlage, ehemals Erdgas Schwaben GmbH

Die Gasanlage am westlichen Rand des Betriebsgeländes wurde von der Fa. Emter übernommen (ehemals Erdgas Schwaben) und erneuert. Die neuen Gebäude und Bauteile liegen nun geringfügig außerhalb der Baugrenze. Die Anlagenerneuerung wurde im Rahmen einer isolierten Befreiung vom Bebauungsplan von der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt genehmigt. Inhalt der Bebauungsplanänderung ist die Verschiebung der Baugrenze nach Westen an den östlichen Rand der Ausgleichsfläche aus den Anlagegenehmigungen. In der Mitte wird die Ausgleichsfläche um ca. 133 m² zurückgenommen.

Retentionsbecken

Im ursprünglichen Bebauungsplan war die bestehende Anlage zur Ableitung bzw. Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf den Dach- und Asphaltflächen des Betriebsgeländes der Firmen Emter GmbH und Ökopower GmbH&Co. Biogas KG im nördlichen Sondergebiet dargestellt (nachrichtliche Übernahme) und auch da bereits vorhanden. Da das Retentionsbecken nicht mehr ausreicht, wurde ein neues, größeres Sickerbecken außerhalb und nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes angelegt. Das Retentionsbecken ist somit nicht mehr Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Ausgleichsflächen

Die nördliche Ausgleichsfläche A3 soll bis zur nördlichen Grenze der Ausgleichsfläche A2 eingekürzt werden.

Die entfallenen Ausgleichsflächen werden auf der nun hinzugekommenen Ausgleichsfläche A4 östlich an die Ausgleichsfläche A1 angrenzend hergestellt.

Weiterer Ausgleichsbedarf:

Weiterer Ausgleichsbedarf entsteht durch eine geringfügige Flächeninanspruchnahme der Ausgleichsfläche A1 und der Privaten Grünfläche mit Pflanzbindung durch den Bau der neuen Zufahrtsstraße parallel zur Bundesstraße B 472.

Änderung des Geltungsbereichs

Für den sich aus den Änderungen ergebenden Ausgleichsbedarf wurde der Geltungsbereich nach Osten um die Ausgleichsfläche A4 erweitert, im Norden jedoch um den nördlichen Teil der Ausgleichsfläche A3 und im Süden um das Sichtdreieck und den Flächenanteil der B 472 zurückgenommen.

Darüber hinaus wurde der Geltungsbereich gegenüber dem Vorentwurf im Süden begradigt und an die öffentliche Widmung der neuen Zufahrtsstraße angepasst.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

2.1 Geänderter räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

Durch die Einkürzung der Ausgleichsfläche A3 schließt der Umgriff des Bebauungsplanes im Norden nun bündig mit der Ausgleichsfläche A2 / A3 ab. Im Osten erfolgt durch die neue Ausgleichsfläche A4 eine Erweiterung um 34 bis 44 m.

Da sich durch die neue Zufahrt zum Firmengelände im Osten (Gemeindestraße) die Zufahrtssituation ändert und das Betriebsgelände nun nicht mehr von Süden, direkt von der B 472 erschlossen ist, kann der Umgriff um das Sichtdreieck und die öffentliche Verkehrsfläche (B 472) zurückgenommen werden. Dabei wurden die Festsetzungen der Verkehrsflächen und der Geltungsbereich an die Eigentumsverhältnisse und die damit verbundene öffentliche Widmung angepasst: als öffentliche Verkehrsfläche wurde die Straßenfläche im Eigentum der Gemeinde Altenstadt, öffentlich gewidmet, festgesetzt, als private Verkehrsfläche die private Zufahrt zum Firmengelände im weiteren Verlauf nach Westen.

Der Geltungsbereich weist nun eine Flächengröße von ca. 78.549 m² (statt ursprünglich ca. 76.806 m²) auf und befindet sich mit Ausnahme der östlichen Erweiterung (bisher nicht überplanter Außenbereich, § 35 BauGB) überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 (§ 30 BauGB). Damit vergrößert sich der Umgriff im Vergleich zum Vorentwurf, da der Geltungsbereich im Süden begradigt und an die

nun vorliegende aktuelle Vermessung / Flurkarte angepasst wurde und sich die Ausgleichsfläche A4 nochmals nach Osten erweitert. Nach Stellungnahme des AELF, Bereich Forsten vom 17.07.2025 und nach der anschließend erfolgten Abstimmung wurde dies erforderlich, um die auf A3 entfallende Waldneuanlage flächengleich ersetzen zu können.

Nach Neuvermessung und teilweise Zusammenführung der Flurnummern und unter Berücksichtigung der Änderungen werden nun folgende Flurnummern umfasst: die Flurnummern 1864/1, 1879, 1881/2 und 1881/3 vollständig und Teilflächen der Flurnummern 1852, 1853, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1880, 1881, 1881/1 und 1882/1. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb des Gemeindegebietes und der Gemarkung Altenstadt.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

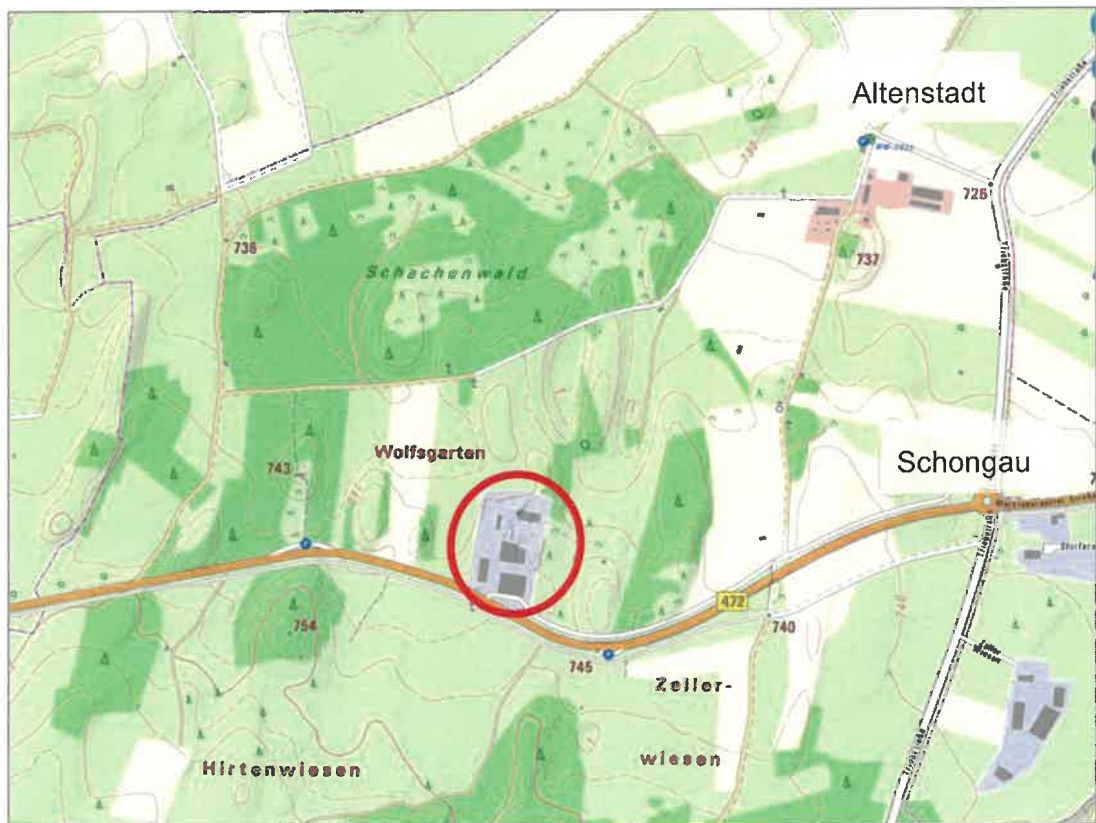


Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet liegt etwa 2,2 km westlich von Schongau, 2,7 km südwestlich von Altenstadt und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch intensiv genutztes Grünland und Ackerflächen, sowie durch Wald;

- im Westen durch intensiv genutztes Grünland;
- im Osten durch intensiv genutztes Grünland;
- im Süden durch die Bundesstraße 472.

2.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das derzeitige westliche Betriebsgelände wird als Anlage zur Verarbeitung von Klärschlamm, zur Gärrestetrocknung und -verarbeitung und zur Gewinnung von Phosphatdünger und Bio-Erdgas genutzt und ist industriell-betrieblich geprägt.

Im östlichen Teil besteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36 bereits Baurecht, eine Bebauung wurde jedoch erst im nordöstlichen Bereich vorgenommen.

Die dem Eingriff durch den Bebauungsplan zugeordneten Ausgleichsflächen A1 bis A3 wurden ebenfalls noch nicht umgesetzt.

Die östliche Erweiterung (neue Ausgleichsfläche A4) stellt sich derzeit im südlichen Teil als intensiv genutztes Grünland dar. Im nördlichen Teil ist die Fläche mit lückigem bis dichtem Baumbestand bewachsen, teilweise wurden Fichten (jung) aufgeforstet. In den Lücken der teilweise durch Windbruch und Borkenkäfer beeinträchtigten Aufforstungsflächen etablieren sich bereits wild aufgegangene Laubsträucher und -bäume.

Topographie

Das bebaute Betriebsgelände ist relativ eben. Östlich, zu Beginn des derzeit noch un bebauten Betriebsgeländes steigt das Gelände zunächst sprunghaft um ca. 5 m an, um dann wieder um 2 m nach Osten abzufallen und bis zum östlichen Rand der geplanten Erweiterung (Ausgleichsfläche A4) wieder um zwei Meter anzusteigen. Somit liegt die östliche Grenze der Ausgleichsfläche A4 / des östlichen Geltungsber eichs um ca. 5 m höher als das bebaute Betriebsgelände.

Insgesamt ergibt sich auch von Norden nach Süden eine Erhebung um bis zu 5 m, die zur neuen Zufahrtsstraße wieder abfällt.

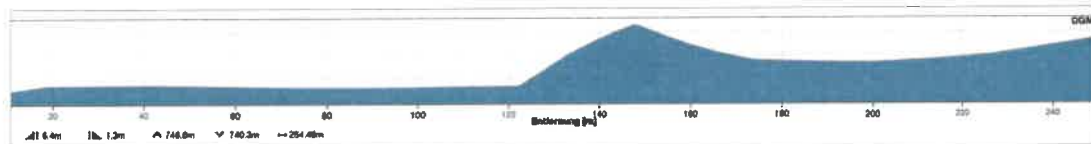


Abbildung 2: Geländebewegung vom westlichen Rand des Betriebsgeländes bis zum östlichen Rand der geplanten Ausgleichsfläche A4

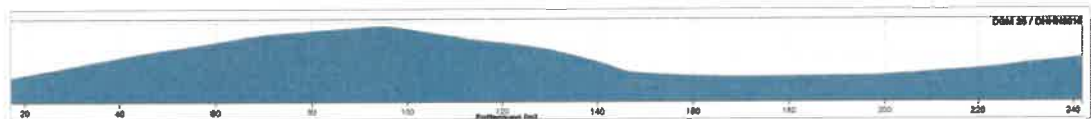


Abbildung 3: Geländebewegung vom nördlichen Rand der geplanten Ausgleichsfläche A4 bis zur südlichen Grenze der neuen Zufahrt

3. ÜBERGEORDNETE PLANGRUNDLAGEN | PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Durch die Teilfortschreibung, welche die zentralen Handlungsfelder „Gleichwertige Lebensverhältnisse und starke Kommunen“, „Nachhaltige Anpassung an den Klimawandel und gesunde Umwelt“ und „Nachhaltige Mobilität“ betrifft, wurde die Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm¹ zum 01.06.2023 geändert.

Die Gemeinde Altenstadt liegt im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

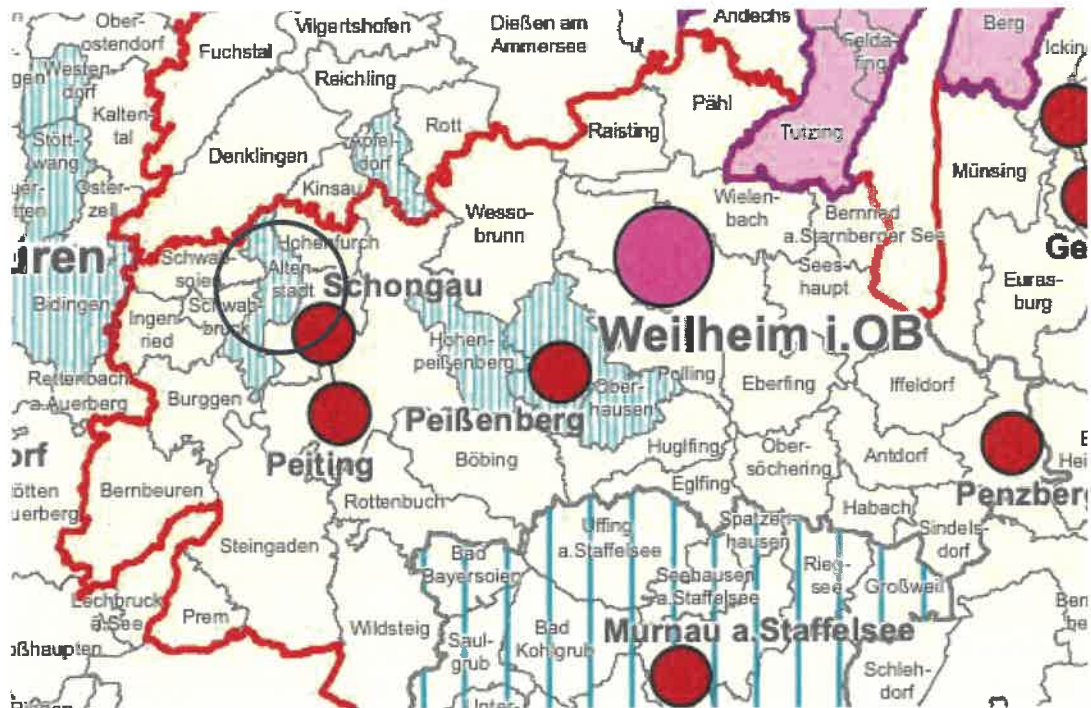


Abbildung 4: Strukturkarte, Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes dient der Weiterentwicklung und damit der Sicherung der Zukunftsfähigkeit eines bestehenden Betriebes. Sie trägt daher grundsätzlich dazu bei, den raumordnerischen Erfordernissen einer nachhaltigen Wirtschaftsstruktur Rechnung zu tragen (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 5.1 G, 1.1.1 G).

¹ Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22.08.2013 (GVBl. S. 550), zuletzt durch Verordnung vom 16.05.2023 (GVBl. S. 213) geändert

3.2 Regionalplan der Region Oberland (RP 17)

Der Regionalplan der Region 17 Oberland in seiner Erstfassung wurde mittlerweile 10-mal fortgeschrieben. Der Fortschreibungsbeschluss vom 12.10.2022 betrifft das Kapitel B X (B X 3.3) Energie-Windkraft und befindet sich aktuell in der informellen Kommunenbeteiligung.

Die Gemeinde Altenstadt liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“ sowie in einem „Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde)“. Die Gemeinde mit Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt wird als „Grundzentrum“ eingestuft.

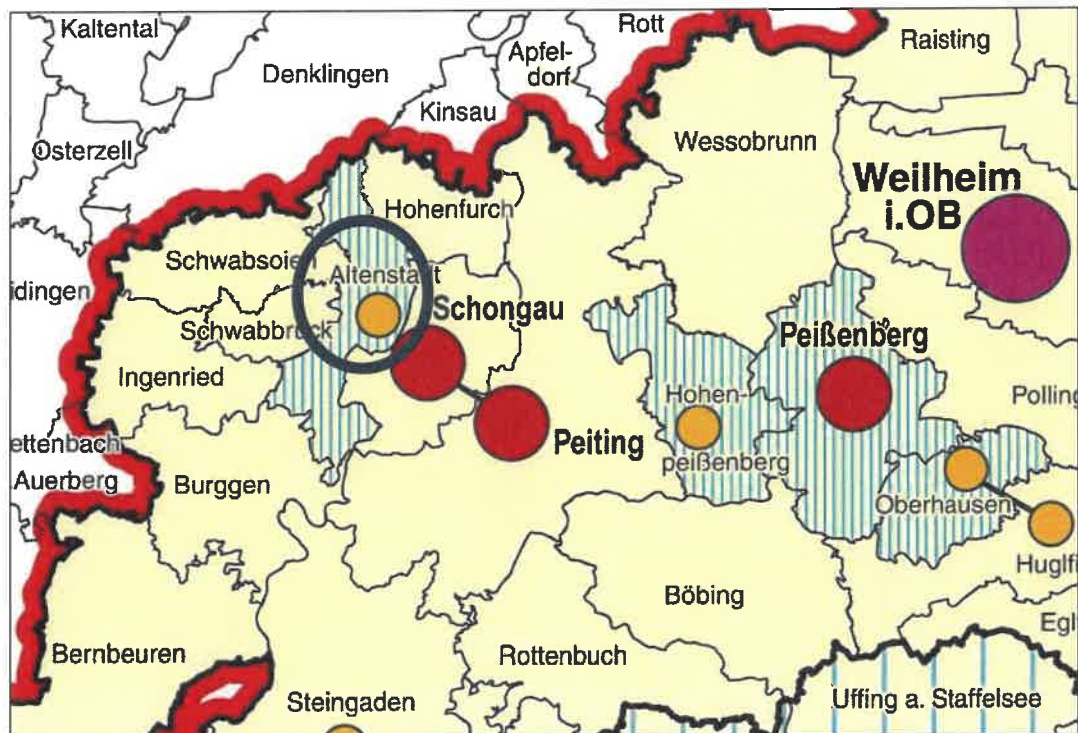


Abbildung 5: Strukturkarte, Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern

Folgende Ziele und Grundsätze sind für die 1. Bebauungsplanänderung einschlägig:

- 1.1 (G): Die 1. Änderung des Bebauungsplanes dient der Stärkung des Betriebes und damit der Stärkung der Wirtschaftskraft der Region Oberland. Durch die Festsetzung der zusätzlichen Ausgleichsfläche wird das Naturpotenzial gesichert. Der Betrieb verwertet Biomasse-Abfälle und produziert Biogas und weitere Rohstoffe (z.B. Phosphor-Dünger) und trägt zu einer nachhaltigen Kreislauf-Wirtschaft bei.
- 1.4 (G): Die Stärkung des Betriebes dient auch einer Eigenständigkeit der regionalen wirtschaftlichen Entwicklung.
- 2.3 (Z): Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird keine weitere Flächenversiegelung ausgelöst. Die geringfügigen Versiegelungen, die ausgeglichen werden, wurden bereits durch Bauvorhaben ausgelöst, die im Rahmen von Einzelgenehmigungen zugelassen wurden.

3.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt mit der 19. Änderung (Parallelverfahren zu Bebauungsplan Nr. 36) ist die Betriebsfläche der Fa. Emter als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sonstiges Sondergebiet „Klärschlammverwertung und Biogasanlage“ dargestellt. Da sich durch die neue Ausgleichsfläche und die sonstigen Änderungsinhalte keine abweichende Darstellung ergibt, muss der Flächennutzungsplan nicht geändert werden.

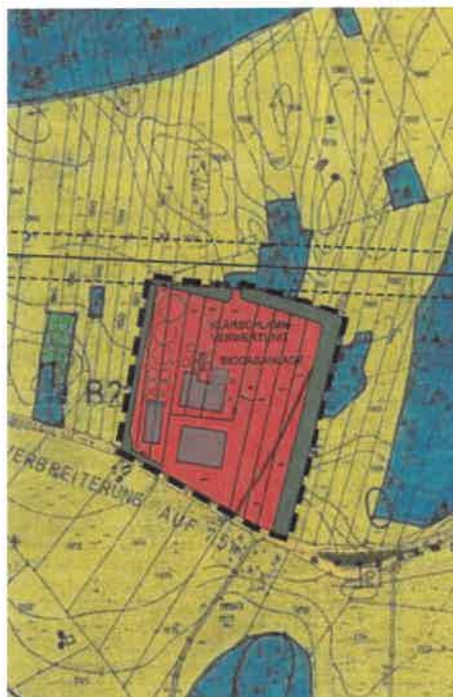


Abbildung 6: Darstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes, o. M.



Abbildung 7: Umgriff der 1. Bebauungsplanänderung (Umgriff BP Nr. 36 in rot)

3.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 36, Sonstiges Sondergebiet „Wiederverwertungs- und Entsorgungszentrum ÖKOPOWER“ vom 21.04.2020 setzt das Betriebsgelände und die Erweiterungsflächen als Sondergebiet fest. Der Bebauungsplan dient dem Erhalt und der Sicherung des bestehenden Betriebes und lässt eine maßvolle Betriebserweiterung nach Osten zu. Neben den im Rahmen einer immissionsrechtlichen Genehmigung zugelassenen Anlagen dient der Bebauungsplan auch dazu, Baurecht für Gebäude zu schaffen, die nicht einer immissionsrechtlichen Anlagengenehmigung unterliegen, wie z.B. eine Werkstatt und ein Bürogebäude.

Für die östlichen Erweiterungsflächen (noch nicht überbaut) wurden die Ausgleichsflächen A1 bis A3 festgesetzt, die eine Eingrünung des Betriebsgeländes sicherstellen und zum Ziel haben, bestehende Fichtenforstflächen zu standortgerechtem und

klimaresilientem Mischwald umzubauen bzw. intensiv genutztes Grünland zu extensivieren.

Der Bebauungsplan berücksichtigt auch eine neue Zufahrt zum Firmengelände, die im Zuge des Ausbaus der Bundesstraße 472 notwendig wurde. Diese wurde jedoch etwas anders als im dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorkonzept umgesetzt (s. Kap. 3.5).



Abbildung 8: Aktuelles Luftbild mit Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 36 in der Fassung vom 24.03.2026 (rot) und dem Umgriff der 1. Bebauungsplanänderung (schwarz)

3.5 Verkehrserschließung / Ausbau der Bundesstraße 472

Die Bundesstraße südlich des Betriebsgeländes wurde bereits ausgebaut. In diesem Zuge hat die Fa. Emter ihre eigene Zufahrt bekommen. Die Planung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 mit dem damals aktuellen Planstand bereits berücksichtigt, die Lage der Zufahrt hat sich jedoch geringfügig geändert. Statt, wie ursprünglich geplant, im Süden über das bestehende Einfahrtstor an das Betriebsgelände anzubinden, befindet sich die Zufahrt zum Betriebsgelände nun im Südosten. Dadurch wurde die festgesetzte Ausgleichsfläche A1 (noch nicht hergestellt) im Süden geringfügig in Anspruch genommen. Auch die festgesetzte „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von

Bäumen und Sträuchern“ wurde im östlichen Bereich überbaut. Der dafür erforderliche Ausgleichsbedarf wird auf der Ausgleichsfläche A4 nachgewiesen (s. Kap. D) 4.3).

Gegenüber dem Vorentwurf fand eine Anpassung der Festsetzungen der Verkehrsflächen an die Besitzverhältnisse der neuen Zufahrt statt: östlich der Fl.-Nr. 1881/2 ist die Straße als Gemeindestraße öffentlich gewidmet, westlich der Flurnummer 1882/1 ist sie dagegen im Privatbesitz und somit als Privatstraße („Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie, private Zufahrt“) festgesetzt. Durch Festsetzungen der öffentlichen und privaten Verkehrsfläche ist sichergestellt, dass der Bebauungsplan weiterhin als ein sogenannter qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Absatz 1 BauGB gilt.

4. PLANINHALT UND ERLÄUTERUNG DER GEÄNDERTEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

4.1 Planinhalt der 1. Bebauungsplanänderung

Der Betrieb der Fa. Emter besteht bereits. Der Bebauungsplan Nr. 36 ermöglicht eine maßvolle Erweiterung nach Osten. Aufgrund von betrieblichen Erfordernissen ist es notwendig, den Bebauungsplan geringfügig zu ändern.

Die Änderungen betreffen folgende Festsetzungen und Darstellungen:

Umgriff des Geltungsbereichs

Wie in Kap. 2.1 bereits beschrieben, erfolgt eine Anpassung des Geltungsbereichs an die tatsächlichen Gegebenheiten (Rücknahme im Süden um die Flächen, den Hinweis „Sichtflächen, Sichtdreieck“ betreffend) und um die Änderungen bei den Ausgleichsflächen (Rücknahme des nördlichen Teilbereichs der Ausgleichsfläche A3 und Erweiterung im Osten um die Ausgleichsfläche A4).

Gegenüber dem Vorentwurf fand eine Anpassung des Geltungsbereiches an die Besitzverhältnisse der neuen Zufahrt, an die aktuelle Vermessung und Flurkarte sowie eine Begradigung im Süden statt.

Höhe der Lagerhalle für Klärschlamm (Ersatzbau)

Für die Lagerhalle für Klärschlamm ist eine Gebäudehöhe von max. 18 m erforderlich. Bisher war jedoch lediglich eine Gebäudehöhe von 15 m zulässig. Die zulässige Gebäudehöhe wird somit auf 18 m angepasst.

Gasanlage, ehemals Erdgas Schwaben GmbH

Gemäß eines Geruchsgutachtens², das im Rahmen eines Änderungsgenehmigungsverfahrens für die Errichtung eines Bandrockners nach §16 BImSchG erstellt wurde, war die bestehende Gasanlage zur Aufbereitung von Biogas (in Verantwortung der Erdgas Schwaben GmbH) durch Emissionen aus einem bodennahen Verdichter für eine Traglufthaube anteilig zu 14% an den gesamten Geruchsemissionen des Betriebsgeländes der Firma Emter verantwortlich. Mittlerweile wurde die Gasanlage von der Fa. Emter übernommen und erneuert. Hierzu wurde bei der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt ein Bauantrag eingereicht, der für die Überschreitung der Baugrenze im Westen durch die neuen Bauten eine isolierte Befreiung vom Bebauungsplan benötigte. Der Antrag wurde bereits genehmigt. Inhalt der Bebauungsplanänderung ist die Verschiebung der westlichen Baugrenze nach Westen um durchgehend 3 m als Anpassung an tatsächliche Überbauungen. Im mittleren Bereich muss die Ausgleichsfläche aus den Anlagegenehmigungen nochmals um 1,70 m (hier ca. 133 m² Flächenneuanspruchnahme) verschmälert werden.

Durch die Verschiebung der Baugrenze nach Westen wird kein Ausgleichsbedarf erzeugt. Lediglich die Rücknahme der Ausgleichsfläche im mittleren Bereich führt zu einem geringfügigen zusätzlichen Ausgleichsbedarf.

Retentionsbecken

Das im Bebauungsplan Nr. 36 nachrichtlich dargestellte Regenrückhaltebecken (Anlage zur Ableitung bzw. Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf den Dach- und Asphaltflächen des Betriebsgeländes der Firmen Emter GmbH und Ökopower GmbH & Co. Biogas KG) im nördlichen Sondergebiet wurde mittlerweile eingeebnet und überbaut, da das Volumen nicht mehr ausreicht und somit nicht mehr der Wasserrechtsgenehmigung von 2002 entspricht. Nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wurde ein neues, größeres Sickerbecken angelegt. Eine Baugenehmigung hierzu liegt vor. Das Retentionsbecken ist somit nicht mehr Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes und wird aus der Planzeichnung entfernt. Die Baugrenze schließt nun im Norden gerade ab.

Hieraus ergibt sich kein neuer Ausgleichsbedarf, da die Fläche des Sickerbeckens im Ursprungs-Bebauungsplan bereits als Sondergebiet festgesetzt war. Aus der Flächengröße des Sondergebietes wurde der Ausgleichsbedarf für den Bebauungsplan Nr. 36 ermittelt.

Ausgleichsflächen

Die nördliche Ausgleichsfläche A 3 (zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 36 auf Teilflächen der Flurnummern 1861, 1862 und 1879, nun nach Neuvermessung auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 1879 und 1880) soll um den nach Norden

² „Prognose der Geruchsimmissionen in 86972 Altenstadt für ein Änderungsgenehmigungsverfahren gemäß §16 BImSchG – Errichtung und Betrieb eines Bandrockners“, Dr. Bernd Zeller mann, Regensburg, 29.06.2020

auskragenden Teilbereich bis zur nördlichen Grenze der Ausgleichsfläche A 2 eingekürzt werden. Die Fl.-Nrn. 1861 und 1862 wurden mittlerweile im Zuge der Nachvermessung zur Fl.-Nr. 1879 zusammengeführt.

Auf der Ausgleichsfläche A 3 sollten Waldneuaufforstungen und Grünlandextensivierungen in einem Umfang von 6.854 m² umgesetzt werden.

Die entfallenen Ausgleichsflächen werden auf der nun hinzugekommenen Ausgleichsfläche A4 östlich an die Ausgleichsfläche A1 angrenzend hergestellt.

Weiterer Ausgleichsbedarf:

Durch den Bau der neuen Zufahrtsstraße parallel zur Bundesstraße B 472 wurden im südlichen Bereich der Ausgleichsfläche A1 geringfügig Flächen in Anspruch genommen. Auch die festgesetzte Pflanzfläche im Süden, „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen“ wurde geringfügig überbaut.

Für den sich aus den Änderungen ergebenden Ausgleichsbedarf wurde der Geltungsbereich nach Osten um die Ausgleichsfläche A4 erweitert.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist nach dem Bau der neuen Zufahrt (Gemeindestraße) gut an regionale und überregionale Verkehrswege angebunden.

4.3 Grünordnerisches Konzept

Dem Konzept des Bebauungsplanes Nr. 36, den Betrieb landschaftlich gut einzubinden, wird mit der Bebauungsplanänderung weiterhin Rechnung getragen.

Im Osten, an die bestehende Ausgleichsfläche A1 angrenzend, wird die neue Ausgleichsfläche A4 angelegt, die das landschaftliche Erscheinungsbild durch Waldneuanpflanzungen mit Strauchmantel, Waldumbaumaßnahmen und Grünland-Extensivierungen aufwertet.

Die weiteren, als Eingrünungen festgesetzten Pflanzflächen bleiben mit Ausnahme der südlichen Privaten Grünfläche „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen“ erhalten. Diese entfällt, da der südliche mit Gehölzen bepflanzte Wall, der das Betriebsgelände zur Bundesstraße abgrenzt, durch die geänderte Zufahrtssituation, nun von Osten, erhalten bleibt.

4.4 Erläuterung der geänderten textlichen Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen wurde gemäß der Höhe der Bestandsgebäude und der weiteren baulichen Anlagen, wie z.B. die Klärschlammverbrennungsanlage mit Schornstein und der Siloanlagen, getroffen und für die Erforderlichkeiten der Lagerhalle für Klärschlamm von max. 15 m auf max. 18 m erhöht.

Die Gebäude sollen die bestehenden Höhen weitgehend einhalten bzw. dürfen diese geringfügig überschreiten. Der Höhenbezugspunkt wurde mit der Oberkante Waage (741,20 m üNN) beibehalten.

Gebäude dürfen somit maximal eine Höhe von 18 m (Firsthöhe) aufweisen, sonstige bauliche Anlagen, wie Schornsteine und Silos eine Höhe von max. 40 m.

4.5 Ausgleichsflächen

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 sind die im Folgenden zusammengefassten Änderungen / Überbauungen ausgleichsrelevant.

- Einkürzung der Ausgleichsfläche A3 im Norden des Plangebietes, Wegfall von 5.976 m² Ausgleichsfläche
- Eingriff in die Ausgleichsfläche für Anlagengenehmigungen durch den Neubau der Gasanlage im Westen des Umgriffs, Überbauung von ca. 133m²
- Verringerung der Ausgleichsfläche A1 im Süden durch den Bau der neuen Zufahrt um ca. 220 m²
- Verlust von Privater Grünfläche mit Pflanzbindung durch den Bau der neuen Zufahrt von ca. 161 m²

Die Ausgleichsflächen wurden noch nicht hergestellt.

Eingriff und Ausgleich erfolgt flächengleich, da jeweils Ausgleichsflächen oder Private Grünflächen mit Pflanzbindung überbaut / zurückgenommen werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 6.490 m² erfolgt auf der Ausgleichsfläche A4, die im Osten, angrenzend an die Ausgleichsfläche A1, neu festgesetzt wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird somit auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 1880, 1881 und 1881/1 (Gemarkung und Gemeinde Altenstadt) nach Osten erweitert. Insgesamt werden hier 8.944 m² Ausgleichsfläche angelegt.

Die Ausgleichsflächen umfassen Waldneuanlagen mit einem Strauchmantel, Waldumbaumaßnahmen sowie die Extensivierung von bisher intensiv genutztem Grünland.

Rein rechnerisch besteht ein Bedarf an 3.235 m² Ausgleichsfläche für den Waldverlust und die Überbauung von festgesetzten Gehölzpflanzungen (Rücknahme der Waldneuanlage auf A3 und Inanspruchnahme von Waldumbau auf A1 sowie festgesetzten Gehölzpflanzflächen). Die festgesetzte Fläche für den Wald- und Gehölzausgleich beträgt jedoch mit 2.721 m² Waldneuanlage und 3.253 m² Waldumbau insgesamt 5.974 m². Damit wird der Bedeutung des Waldes als Klimaschutz- und lokaler Immissionsschutzwald Rechnung getragen. Nach der Stellungnahme des AELF, Bereich Forsten vom 17.07.2025 und nach der anschließend erfolgten Abstimmung ist die entfallene Neuaufforstungsfläche daher mit einer Größe von 2.721 m² annähernd 1:1 als Waldneuanlage zu ersetzen.

Waldumbaumaßnahmen können dagegen nicht flächengleich als Ausgleich angerechnet werden, da bereits bisher ein Wald besteht, der zu Teilen aufgewertet werden kann.



Abbildung 9: Waldfunktionen nach dem Waldfunktionsplan Region Oberland, blaue Schraffur: Immissionsschutzwald, grüne Fläche: Wald als Lebensraum, Lila Punktschraffur: Wald als Erholungswald (© 2019, Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten)

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht, Kap. D) 4.4 detailliert beschrieben.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

5.1 Lärmemissionen

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 wurde ein schallschutztechnisches Gutachten³ erstellt.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen oder höheren Lärmemissionen zu erwarten, als dem schallschutztechnischen Gutachten für die

³ „Untersuchung der schalltechnischen Belange zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.36 "Wiederverwertungs- und Entsorgungszentrum ÖKO-POWER" für ein Sondergebiet bei Altenstadt", Bez. LA18-343-G01-E02 vom 13.01.2020

Emissionskontingentierung zugrunde gelegt wurden. Somit sind weder erneute gutachterliche Beurteilungen erforderlich noch Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten.

5.2 Geruchsemissionen

Die Geruchsemissionen, die durch den Betrieb der Anlagenteile der Fa. Emter verursacht werden, wurden in ihrer Gesamtheit im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 betrachtet („Prognose der Geruchsimmissionen“⁴).

Die Bewertung der Geruchsbelastung basierte auf den vorhandenen bzw. geplanten (und mittlerweile gebauten) Anlagenkomponenten der Firma Emter GmbH: Biogasvergärung, Klärschlammannahmehalle und Klärschlammverbrennung, Gärresteaufbereitung und Klärschlammrockner. Neben diesen Anlagenkomponenten flossen im Rahmen der Beurteilung der Gesamtbelastung auch die Anlagen der Fremdfirmen Erdgas Schwaben GmbH (Biogasaufbereitung) und die Futtermittelrocknungsanlage der Futtertrocknung Altenstadt eG in die Betrachtung ein.

Im Gutachten wird aufgezeigt, dass an allen Immissionsorten (überwiegend die Wohngebiete und Wohnnutzungen im Westen der Stadt Schongau) die Einhaltung von 15% der Jahresstunden Geruchsbelastung für Gewerbegebiete unterschritten und die zulässigen 10% der Jahresstunden Geruchsbelastung für Wohngebiete ausgeschöpft werden.

Es wird im Gutachten darauf hingewiesen, dass die betrachteten Geruchsimmissionen auch den Beitrag der Biogasaufbereitung enthalten, der bislang der Erdgas Schwaben GmbH zuzuordnen war. Hier wurden deutliche Geruchsemissionen festgestellt und angemerkt, dass die Anlage nicht dem Stand der Technik entspricht.

Durch die Übernahme der Anlage durch die Fa. Emter und die bauliche Erneuerung ist davon auszugehen, dass (wie in der Testrechnung des Gutachtens dargelegt) die Geruchs-Gesamtbelastungen die Grenzen von 10% der Jahresstunden in Gebieten mit Wohnnutzung nicht mehr erreichen.

Somit ist davon auszugehen, dass eine weitere gutachterliche Betrachtung für die 1. Bebauungsplanänderung entbehrlich ist und dass durch die Änderungen – hier der Neubau der Biogasanlage - eine Verringerung der Geruchsemissionen des Sondergebietes „Wiederverwertungs- und Entsorgungszentrum ÖKOPOWER“ ausgelöst wird.

⁴ Prognose der Geruchsimmissionen in 86972 Altenstadt für die Aufstellung des Bebauungsplanes sonstiges Sondergebiet „Wiederverwertungs- und Entsorgungszentrum ÖKOPOWER“ für die Emter GmbH durch Dr. Bernd Zeller mann, Neuhausstr. 4, Regensburg

6. VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Da die Anlage bereits in wesentlichen Teilen besteht, sind sowohl die Wasserversorgung als auch die Abwasserentsorgung sichergestellt.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Im Rahmen der Betriebserweiterung wurde das bestehende und im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellte Sickerbecken für die Aufnahme des Niederschlagswassers im nördlichen Betriebsgelände zu klein und musste neu dimensioniert werden. Das Sickerbecken wurde nördlich an den Geltungsbereich angrenzend verlegt. Die Baumaßnahme wurde mit Bescheid vom 05.06.2024 (Landratsamt Weilheim-Schongau, Bauamt) genehmigt.

6.2 Strom-, Gas- und Telekommunikationsversorgung

Eine Erschließung mit Strom-, Gas- und Telekommunikationsleitungen ist bereits vorhanden, da der Betrieb in wesentlichen Teilen bereits besteht. Die bestehenden 20-kV-Leitungen und Transformatorenstationen wurden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

7. FLÄCHENSTATISTIK

	BPlan Nr. 36	1. Änderung	
Geltungsbereich	76.806 m ²	78.549 m ²	100,0 %
Sondergebiet	54.559 m ²	55.095 m ²	70 %
Öffentliche Verkehrsflächen	2.016 m ²	75 m ²	0,1 %
Private Verkehrsflächen	0 m ²	1.020 m ²	1,8 %
Private Grünflächen – Ausgleichsflächen resultierend aus Anlagengenehmigung	4.327 m ²	4.194 m ²	5,2 %
Private Grünflächen mit Pflanzbindung (südliche Eingrünung) „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ und „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“	1.004 m ²	925 m ²	1 %
Private Grünflächen, Zweckbestimmung Begleitgrün (südliche, straßenbegleitende Grünflächen), ohne Private Grünflächen mit Pflanzbindung)	0 m ²	1.615 m ²	2 %

	BPlan Nr. 36	1. Änderung	
Geltungsbereich	76.806 m²	78.549 m²	100,0 %
„Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ (werden in der Gesamtsumme nicht berücksichtigt, da innerhalb des SO)	1.935 m ²	1.935 m ²	
Straßenbegleitgrün	517 m ²	0 m ²	0 %
Ausgleichsflächen A1, A2, A3	12.896 m ²	6.700 m ²	8,5 %
Ausgleichsfläche A4	0 m ²	8.944 m ²	11,4 %
Sonstige Flächen, wie geplante Zufahrt mit Straßenbegleitgrün	1.980 m ²	0 m ²	0 %
Gesamt	76.806 m²	78.549 m²	100%

Tabelle 1: Flächenstatistik

D) UMWELTBERICHT

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

1. GRUNDLAGEN

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der 1. Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 36 Sonstiges Sondergebiet „Wiederverwertungs- und Entsorgungszentrum ÖKOPOWER“ der Gemeinde Altenstadt umfasst das Betriebsgelände mit Erweiterungsflächen der Firma Emter und soll das erste Mal geändert werden. Die Firma Emter GmbH betreibt eine Klärschlamm- und Biomasseverwertung sowie eine Biogasanlage in der Gemeinde Altenstadt. Weitere Anlagen sind geplant und können auf den Sondergebietsflächen im rechtsgültigen Bebauungsplan umgesetzt werden.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 ist die Sicherung einer sinnvollen Weiterentwicklung des Betriebes der Firma Emter mit den dafür notwendigen Erweiterungsbauten, die eine Anpassung der max. zulässigen Gebäudehöhe erforderlich machen. Zudem ergibt sich eine geringfügige Mehrung des Ausgleichsflächenbedarfs und eine Anpassung des Umgriffs der Ausgleichsflächen. Änderungen im Geltungsbereich ergeben sich durch eine zusätzliche Ausgleichsfläche (A4) im Osten und die geänderte Zufahrtssituation, durch die die direkte Zufahrt auf die Bundesstraße 472 im Süden und damit das Sichtdreieck entfällt.

Im Folgenden werden die Änderungen aufgelistet:

- **Änderung der zulässigen Gebäudehöhe** von 15 m auf 18 m
- **Wegfall des Sickerbeckens** im nördlichen Sondergebiet durch den Bau eines neuen Sickerbeckens außerhalb des Geltungsbereichs im Norden
- **Reduzierung der Ausgleichsfläche A3** um die nördliche Teilfläche
- **Ausgleichsfläche A4** im Osten des geänderten Geltungsbereichs
- **Weiterer Ausgleichsbedarf** durch den Eingriff der neuen Biogasanlage in die vorhandene westliche Ausgleichsfläche für Anlagengenehmigungen, durch die neue Zufahrt im Osten (Inanspruchnahme von Teilflächen der Ausgleichsfläche A1 und von festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung)

- **Änderung des Geltungsbereichs**, Rücknahme im Süden um das Sichtdreieck und die Flächen der Bundesstraße, Rücknahme im Norden um den nördlichen Teilbereich der Ausgleichsfläche A3 (auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 1879 und 1880), Erweiterung im Osten um die Ausgleichsfläche A4 (Teilflächen der Fl.-Nrn. 1880 und 1881) und Begradigung bzw. Anpassung an die aktuelle Vermessung / Flurkarte im Süden.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 dienen die Naturschutzgesetze (BNatSchG, BayNatSchG), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.06.2023), der Regionalplan der Region Oberland (i. d. F. v. 27.06.2020) und der Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt (i.d.F. vom 24.07.1990, 19. FNP-Änderung i.d.F. vom 21.04.2020, Bekanntmachung der Genehmigung am 22.03.2021).

Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Oberland (RP 17), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung (Kap. C)3.1 und 3.2) dargestellt.

Der Regionalplan trifft hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes (siehe Regionalplan der Region Oberland, Karte 3: Landschaftsbild und Erholung) über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Aussagen.

Wirksamer Flächennutzungsplan (19. Änderung)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit der für den Änderungsbereich relevanten 19. FNP-Änderung ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft und als Wald dargestellt. Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs nach Osten um die Ausgleichsfläche A4 wird den dargestellten Zielen entsprochen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Schutzgebiete und Biotope

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich nach amtlicher Biotopkartierung Bayern keine Biotopflächen. Es befinden sich auch keine Biotope in unmittelbarer Umgebung.

1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden ergibt sich aus dem geänderten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes und reduziert sich durch den Wegfall der südlichen Sichtflächen (Sichtdreiecke) und des nördlichen Teilbereichs der Ausgleichsfläche A3 – erweitert sich jedoch im Osten um die Ausgleichsfläche A4. Nach der Anpassung der Ausgleichsfläche und Erweiterung gegenüber dem Vorentwurfsstand vom 25.03.2025 umfasst der Geltungsbereich nun eine Fläche von ca. 78.549 m².

Der Bebauungsplan Nr. 36 (Ursprungsfassung) umfasste eine Fläche von ca. 76.806 m², die Vorentwurfsfassung ca. 74.830 m². Der nun größere Geltungsbereich resultiert aus der Erweiterung und Vergrößerung der Ausgleichsfläche A4 gegenüber dem Vorentwurfsstand zur Unterbringung einer mit der Waldneuanlage der Ausgleichsfläche A3 flächengleichen Festsetzung zur Waldaufforstung. Darüber hinaus wird der Geltungsbereich an die Besitzverhältnisse der neuen Zufahrtsstraße und an die aktuelle Vermessung / Flurkarte angepasst und es werden entsprechende Festsetzungen zur Verkehrsfläche (öffentlich, privat) getroffen. Die Zufahrtsstraße ist jedoch bereits vorhanden.

Der Mehrbedarf an Grund und Boden von ca. 1.743 m² gegenüber dem BP Nr. 36 (Ursprungsfassung) wird somit überwiegend durch die Anlage und den Erhalt eines Immissionsschutzwaldes sowie durch Anpassungen an die aktuelle Flurkarte begründet.

Die Größe des Baufensters ändert sich dabei geringfügig um die Begradigung nach Norden (ehemals Sickerbecken) und die Erweiterung nach Westen (Biogas-Anlage) von ca. 4,7 ha auf ca. 4,9 ha, die Sondergebietsfläche wird im Westen ebenfalls geringfügig größer. Zusätzliches Baurecht oder eine zusätzliche Versiegelung wird durch die Änderung nicht geschaffen. Die kleinflächigen Versiegelungen, die im Rahmen des Neubaus der Biogasanlage und im Rahmen der neuen Zufahrt (hier Inanspruchnahme einer festgesetzten Privaten Grünfläche mit Pflanzbindung) werden auf der Ausgleichsfläche A4 ausgeglichen.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend erfolgt eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) einschließlich der Umweltmerkmale der Bereiche, die durch die 1. Bebauungsplanänderung neu in Anspruch genommen werden.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme:

Durch das Planvorhaben soll der Geltungsbereich um die Ausgleichsfläche A4 in Richtung Osten erweitert werden. Dadurch werden landschaftliche Flächen (Grünland intensivgenutzt und Wald bzw. Forst) als Ausgleichsfläche angelegt und naturschutzfachlich aufgewertet. Die Flächen werden somit nicht der Landschaft entzogen, Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu erwarten. Mit der Rücknahme des nördlichen Teilbereichs der Ausgleichsfläche A3 gehen ebenfalls keine Auswirkungen für das Schutzgut Fläche einher, da die landschaftlichen Flächen nun zwar nicht aufgewertet, bzw. als Wald aufgeforstet werden, jedoch als Grünland bestehen bleiben.

Kleinräumig fanden im Rahmen genehmigter Einzelbauvorhaben (Gasanlage, neue Zufahrt) Überbauungen bereits vorhandener, bzw. festgesetzter Grün- und Ausgleichsflächen statt, die auf der geplanten Ausgleichsfläche A4 ausgeglichen werden können.

Insgesamt vergrößert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenüber dem BP Nr. 36 um ca. 1.743 m², wird jedoch im Bereich der Sichtdreiecke, die auf der B 472 zum Liegen kamen, zurückgenommen. Die Vergrößerung ist überwiegend auf die neue Ausgleichsfläche A4 zurückzuführen sowie auf Anpassungen des Umgriffs an die aktuelle Flurkarte. Damit sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche verbunden, da die Rücknahme der Sichtdreiecke keine flächenbezogenen Auswirkungen hat und die Erweiterung des Geltungsbereichs der Anlage und Vergrößerung der Ausgleichsfläche A4 bzw. der Bestandsdarstellung geschuldet ist.

Ergebnis:

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 werden Flächen über den Bestand / den Ursprungsbebauungsplan hinaus beansprucht. Diese dienen in erster Linie dem Ausgleich und der Sicherung und Anlage von Immissionsschutzwald. Somit ergeben sich **keine** Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme:

Es sind weder Schutzgebiete, Schutzobjekte nach EU- Recht und nationalem Recht noch amtlich kartierte Biotop der Flachlandbiotopkartierung im Umgriff der 1. Änderung des Bebauungsplans oder im räumlichen Umfeld vorhanden.

Der Änderungsbereich stellt sich im Osten (zukünftige Ausgleichsfläche A4) als Wald bzw. Aufforstungsfläche und als intensiv genutztes Grünland dar. Gesetzlich geschützte oder amtlich kartierte Biotop sind nicht vorhanden.

Im Westen wird durch den Sickerstreifen der Gasanlage geringfügig in die Ausgleichsfläche für Anlagenehmigungen eingegriffen (133 m²). Der Eingriff betrifft grasbewachsene Randstreifen und teilweise bereits ältere heimische Sträucher.

Die Herausnahme der nördlichen Teilfläche der Ausgleichsfläche A3 aus dem Geltungsbereich umfasst derzeit intensiv landwirtschaftliches Grünland. Die Nutzung bleibt weiterhin bestehen.



Abbildung 10: Aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommener nördlicher Teilbereich der Ausgleichsfläche A3 (hellgrün umrandet)

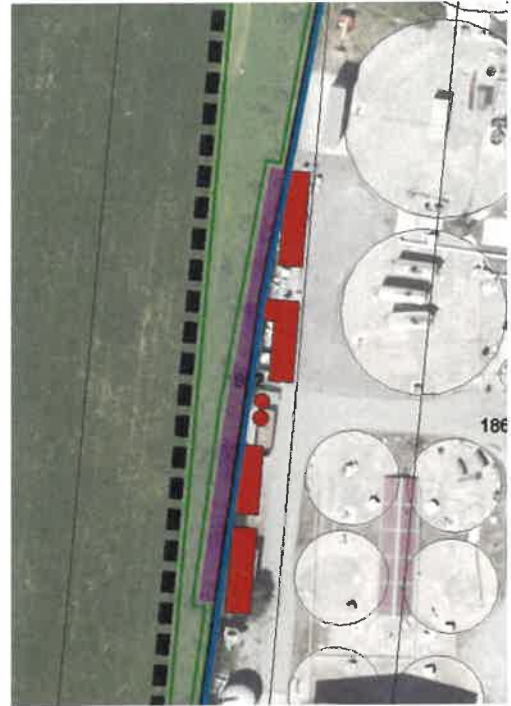


Abbildung 11: Eingriff in die Ausgleichsfläche für Anlagengenehmigungen im Westen (Eingriffsfläche pink schraffiert)

Beschreibung der östlichen Erweiterungsfläche: Im Osten, im Umgriff der Ausgleichsfläche A4, besteht im nördlichen Bereich ein teils junger und teils mittelalter Fichten- und Laubgehölzbestand mit wenigen Windwurf-Lücken, auf denen sich bereits kleinflächig Strauchaufwuchs etabliert hat. Am östlichen Rand der Ausgleichsfläche A1 haben sich kleinräumig bereits Ansätze eines Strauchmantels entwickelt. Die mittelalten Fichten sind augenscheinlich überwiegend nicht vollständig vital und weisen Anzeichen von Trockenschäden und Borkenkäferbefall auf, die jungen Fichten-Aufforstungen scheinen weitgehend vital zu sein.



Abbildung 12: Geschädigte Fichten im Bereich der Ausgleichsfläche A4



Abbildung 13: Bereits kleinteilig vorhandene Sträucher als Ansätze eines Waldmantels

Östlich, im Anschluss an die Waldflächen, befindet sich intensiv genutztes Grünland.

Die Windwurfflächen, die Lücken im Wald bilden, sowie die teilweise strukturreichen Waldrandbereiche haben mit großer Wahrscheinlichkeit eine hohe Bedeutung als Nist- und Bruthabitat für Vögel sowie als Rückzugsraum und Tagesversteck für Wildtiere, Insekten und Reptilien. In den strukturreichen Randbereichen und Lücken mit Strauch- und Baumaufwuchs, Wiesenflächen und Krautsäumen und unterschiedlich zersetztem Totholz besteht besonders in den frühen und späten Sukzessionsstadien aufgrund hoher horizontaler Heterogenität eine hohe Artenvielfalt.

Die reinen Fichtenforste sind dagegen deutlich artenärmer und haben geringere Bedeutung als Habitat und Rückzugsraum für die Artengruppen der Wald- und Heckenvögel sowie für Wildtiere.

Auswirkungen:

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist neben geringfügigen Eingriffen vor Allem die Herstellung der Ausgleichsfläche A4 verbunden. Im Bereich des Waldes / der Forstfläche im Norden von A4 soll ein behutsamer Waldumbau stattfinden, der die durch Windbruch entstandenen Lücken als Sukzessionsflächen belässt. Der Fichtenbestand wird zu einem Laubwald mit standortgerechten Gehölzen umgebaut. Nach Osten, an die Ausgleichsfläche A1 angrenzend, wird die Aufforstung eines standortgerechten Laubmischwaldes mit heimischen Laubgehölzen festgesetzt. Dabei wird nach Osten ein gebuchteter Strauchmantel angelegt. Die lückigen Strukturen am Rand der Ausgleichsfläche A1 sollen dabei erhalten bleiben.

Die der Waldneuanlage östlich vorgelagerte Grünlandfläche wird extensiviert. Die Habitatsignung der Fläche insgesamt wird somit aufgewertet und die Artenvielfalt erhöht. Durch die Festsetzungen zu den Fällzeiträumen sowie zu den Mäh-Zeiträumen der Grünlandfläche außerhalb der Vogelbrutzeiten werden mit hoher Wahrscheinlichkeit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände in Bezug auf die Artengruppe der Vögel erfüllt, weswegen eine artenschutzrechtliche Prüfung als nicht erforderlich angesehen wird.

Die Rücknahme des nördlichen Teilbereichs der Ausgleichsfläche A3 hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, da das bestehende Grünland weiterhin erhalten bleibt. Im Zusammenhang mit dem bestehenden Mosaik aus kleinen Waldflächen und Offenland besteht weiterhin eine gute Habitatsignung.

Im Rahmen des kleinräumigen Eingriffs durch die Erneuerung der Biogas-Anlage (baubedingt und durch den Sickerstreifen) in die westliche Ausgleichsfläche wurden in geringem Umfang Sträucher gerodet. Die Eingriffsfläche wird zukünftig als Sondergebiet festgesetzt. Der Ausgleich hierfür wird auf der Ausgleichsfläche A4 nachgewiesen. Aufgrund der Nähe zu den Betriebsanlagen (die alte Biogasanlage war ähnlich positioniert) hatte der Bereich vermutlich nur sehr untergeordnete Bedeutung als Habitat für Tiere / Brutvögel. Im Umfeld sind, insbesondere im Bereich der Waldflächen, deutlich geeignetere und ungestörtere Bruthabitate vorhanden.

Für die Verlagerung des Sickerbeckens nach Norden, außerhalb des Geltungsbereichs, besteht eine baurechtliche Genehmigung. Bestandteil der Baugenehmigung ist ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag⁵, in dem auch Minimierungsmaßnahmen für den Eingriff festgelegt werden. Insgesamt stellt der Neubau des Sickerbeckens auf ehemals landwirtschaftlich intensiv genutzter Fläche gem. dem Fachbeitrag eine ökologische Aufwertung dar. Eine Bewertung der Maßnahme im Rahmen des Umweltberichtes entfällt, da lediglich die Anpassung der Baugrenze Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist, nicht die Verlagerung des Beckens selbst.

Der Eingriff / die Überbauung eines kleinen Teilbereichs im Süden der Ausgleichsfläche A1 durch die neue Zufahrt wird, wie die Inanspruchnahme der Privaten Grünfläche mit Pflanzbindung, im Osten auf der Ausgleichsfläche A4 nachgewiesen. Da beide Flächen noch nicht hergestellt waren, sind keine Auswirkungen zu erwarten, zumal bei der Ausgleichsflächenermittlung lediglich um die flächengleiche Festsetzung für den Entfall eines Teils der Privaten Grünfläche und der Ausgleichsfläche A1 geht.

Die Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe hat keine Relevanz für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

Ergebnis:

Durch die Anlage der östlichen Ausgleichsfläche A4 ist von einer Aufwertung der Habitatsignung und somit von einer **Verbesserung** für das Schutzgut Pflanzen und

⁵ „Errichtung eines Beckens zur Niederschlagswasserversickerung, Eingriffsbewertung und Ermittlung des ökologischen Kompensationsbedarfs“ vom 03.11.2023 mit Prüfvermerk vom 08.12.2023, Landschaftsarchitektin Frank-Krieger, Kaufbeuren

Tiere, biologische Vielfalt gegenüber dem faktischen Bestand auszugehen. Gegenüber den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplan ist keine Verschlechterung zu erwarten. Insgesamt ist von einer **geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt auszugehen.

2.3 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme:

Die Bodenübersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt für das Plangebiet vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus (flachem) kiesführendem Lehm (karbonatisch und kalkalpin geprägt) als Bodentyp an.

In der Bodenschätzungskarte des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung wird die landwirtschaftliche Eignung für den östlichen Erweiterungsbereich (Ausgleichsfläche A4, Teilbereich Grünlandextensivierung) des lehmigen Bodens als für Grünland und Ackerbau gering bis mittel geeignet (LIIIb2 40/45) angegeben. Die Fläche wird damit als geringer geeignet bewertet als die Mehrzahl der Nachbarflächen. Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation ist dagegen eher hoch. Damit ist die Fläche als Ausgleichsfläche gut geeignet, da der Landwirtschaft durch die Extensivierung der Grünlandfläche kein wertvoller Boden entzogen wird.

Für die Waldfläche innerhalb der Ausgleichsfläche A4 werden keine Angaben gemacht. Der lehmige Boden bedingt eine gute Nährstoff-Speicherkapazität und kann mögliche Bodenversauerungen (z.B. durch Fichtenbestand) gut abpuffern. Niederschlagswasser kann aufgrund des Bewuchses zurückgehalten werden, eine Versickerung ist jedoch vermutlich nur bedingt möglich.

In den anderen Änderungsbereichen im Westen (Gasanlage) und Norden (Retentionsbecken) ist der Boden bereits anthropogen überprägt und insbesondere im Norden bereits versiegelt oder befestigt.

Im Bereich der Bebauungsplanänderung sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht (Stellungnahme des WWA Weilheim vom 01.07.2025).

Auswirkungen

Durch die Anlage der Ausgleichsfläche A4 wird der Boden weder versiegelt und überbaut noch umgelagert. Eine Beeinträchtigung wird damit nicht ausgelöst. Im Westen wird geringfügig in die Ausgleichsfläche eingegriffen und der Boden zwar nicht verdichtet, aber durch sickerfähiges Material ersetzt. Gleiches gilt für die Überbauungen durch den Straßenneubau im Süden. Hier ist jedoch davon auszugehen, dass im Rahmen der Straßenplanung auch ein Ausgleichskonzept erstellt wurde. Inhalt der Betrachtungen ist auf der Ebene der Bebauungsplanänderung also lediglich die Inanspruchnahme von Privaten Grünflächen mit Pflanzbindung und Ausgleichsflächen in geringem Umfang.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind entweder **nicht vorhanden** oder als **gering** zu bewerten.

2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Der Änderungsbereich liegt laut dem „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen und außerhalb von wassersensiblen Bereichen. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden im Zuge der Planung berührt. Auch befinden sich im Änderungsbereich sowie im unmittelbaren Umfeld keine Oberflächengewässer.

Der UmweltAtlas Bayern stellt für das Betriebsgelände der Firma Emter potenzielle Fließwege bei Starkregen dar, im Norden mit erhöhtem Abfluss, und von Nordwest bis Südost mit mäßigem Abfluss. Außerdem werden Geländesenken und Aufstaubereiche im Betriebsgelände dargestellt, die jedoch vermutlich nicht mehr ganz aktuell sind, da das Gelände durch den Neubau der Halle für Klärschlamm-trocknung entsprechend modelliert wurde.

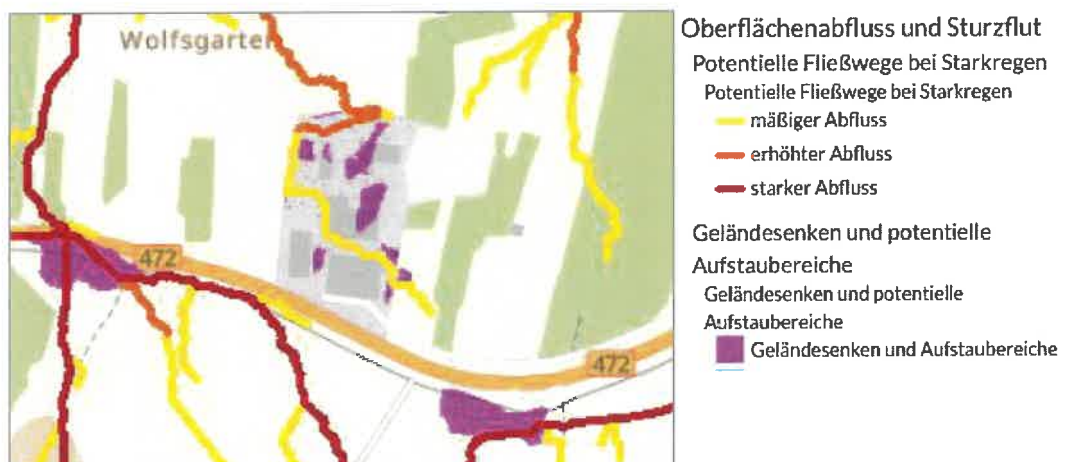


Abbildung 14: Karte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“, Umweltatlas Bayern, Datenabruf vom 09.09.2025, Potenzielle Fließwege bei Starkregen und Geländesenken und potenzielle Aufstaubereiche

Die Fa. Emter verfügt über ein umfassendes Entwässerungskonzept. In diesem Rahmen wurde auch das Regenrückhaltebecken neu gebaut und nördlich außerhalb des Geltungsbereichs verlegt, um die zusätzlichen Wassermengen der neuen und geplanten Baukörper aufzunehmen. Somit stellt die Karte einen Hinweis dar, der jedoch bereits berücksichtigt wird.

Der auf der Ausgleichsfläche A4 vorhandene Wald und das Grünland als Dauerbewuchs weisen gute Eigenschaften für eine Verzögerung des Oberflächenabflusses bei Regenereignissen und als Retentionsflächen auf. Der Lehmboden ist jedoch vermutlich nur eingeschränkt geeignet, Niederschlagswasser zu versickern und schnell abzuführen. Wälder wirken grundsätzlich positiv auf den Wasserhaushalt.

An die neue Gasanlage im Osten angrenzend wurde ein Sickerstreifen erstellt, der das Niederschlagswasser aufnimmt und in den Untergrund abführt.

Das überbaute Sickerbecken im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 36 wurde nach Norden, außerhalb des Geltungsbereichs verlagert. Somit kann das Niederschlagswasser weiterhin in dem durch die baulichen Betriebserweiterungen notwendigen Umfang gesammelt aufgenommen werden.

Gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim (Schreiben vom 01.07.2025) ist das Planungsgebiet durch niedrige Grundwasserstände gekennzeichnet. Entsprechend den vorliegenden Erkenntnissen an den Messstellen Alt022 und Alt023 ist von einem Grundwasserflurabstand > 40 m auszugehen. Demzufolge sind keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Auswirkungen:

Durch die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 36 sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate ersichtlich, da das Niederschlagswasser im Bereich der Änderungen zurückgehalten (Ausgleichsfläche A4), in den Untergrund abgeführt bzw. gesammelt im neuen Sickerbecken aufgenommen wird. Durch die Änderungen wird auch keine Erhöhung des Oberflächenabflusses verursacht. Die Waldfläche wird durch den Umbau resilienter und kann zukünftig die regulierenden Funktionen in Bezug auf den Wasserhaushalt noch besser erfüllen. Die neu angelegte Waldfläche wirkt positiv auf den Wasserhaushalt und erfüllt Funktionen als Wasserspeicher.

Ergebnis:

Insgesamt besteht durch die Bebauungsplanänderung **kein Eingriff** in das Schutzgut Wasser.

2.5 Schutzgut Klima (-wandel) / Luft

Bestandsaufnahme Klima und Luft:

Der östliche Änderungs-, bzw. Erweiterungsbereich (A4) hat eine kleinklimatische Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Die Kaltluft fließt vermutlich in den Bereich des stark versiegelten bebauten Betriebsgeländes ab und hat damit eine klimatisch ausgleichende Wirkung.

Durch die Rücknahme des nördlichen Teilbereichs der Ausgleichsfläche A3 entfallen hier 2.721 m² Waldfläche, die als Waldneuanlage hergestellt wird.

Der bestehende Wald ist gemäß des Waldfunktionsplans der Region Oberland als Klimaschutzwald im Sinne eines lokalen Immissionsschutzwaldes dargestellt. Durch

die Sauerstoffproduktion der Waldfläche, die Luftreinigung und die klimaregulierende Funktion wirkt sich der Wald grundsätzlich positiv auf das Kleinklima aus.

Waldflächen leiden durch den Klimawandel jedoch vermehrt unter Trockenstress und sind anfällig für Schädlinge (z.B. Borkenkäfer) und Windwurf. Reine Fichtenforste sind nicht resilient genug gegen die Herausforderungen der Erderwärmung.

Die kleinflächigen Überbauungen im Westen sind aufgrund der geringen Flächengröße von 133 m² nicht klimarelevant. Im Süden im Bereich der neuen Zufahrt wurden lediglich festgesetzte Pflanz- und Ausgleichsflächen in Anspruch genommen. Tatsächliche Gehölzbestände wurden nur in einem sehr geringen Umfang gerodet und wurden wohl bereits im Rahmen der Planung der Zufahrt ausgeglichen.

Auswirkungen:

Durch den Waldumbau wird der Wald resilienter gegen die Auswirkungen des Klimawandels und die Waldfunktionen können dauerhaft erfüllt werden.

Die Rücknahme der nördlichen Ausgleichsfläche A3, in der auch eine Waldaufforstung geplant war (2.721 m²), wird durch den Waldumbau auf der Ausgleichsfläche A4 kompensiert (3.135 m²).

Die anderen Eingriffsbereiche weisen keine Relevanz für das Schutzgut Luft, das Kleinklima oder die Auswirkungen des Klimawandels auf.

Ergebnis

Für das Schutzgut Klima ist von **keiner** Erheblichkeit auszugehen.

2.6 Schutzgut Menschliche Gesundheit

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes ist das Schutzgut menschliche Gesundheit nicht betroffen. Die Lärm- und Geruchsemissionen wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 gutachterlich geprüft und als handhabbar eingestuft.

Durch den Neubau der Gasanlage hat sich eine Verringerung der Geruchsemissionen ergeben. Der Neubau der Gasanlage an sich ist jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung (Einzelbaugenehmigung), lediglich der Verlust eines geringen Teilbereichs der Ausgleichsfläche im Westen wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit abgehandelt.

Ergebnis:

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut „menschliche Gesundheit“.

2.7 Schutzgut Menschliche Gesundheit / Erholungseignung

Bestandsaufnahme:

Innerhalb des Änderungsbereichs und im näheren Umfeld sind keine Ausstattungen für die Freizeit- und Erholungsnutzung vorhanden.

Auswirkungen und Ergebnis:

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

2.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestandsaufnahme:

Der Wald und das intensive Grünland im Umgriff der **neuen Ausgleichsfläche A4** stellen einen repräsentativen Ausschnitt der kleinteiligen Landschaft mit Waldstücken und Grünlandnutzung im Umfeld des Betriebes Emter dar. Zudem kommt der Waldfläche in Verbindung mit dem Wald auf der Ausgleichsfläche A1 eine große Bedeutung als Sichtschutz und Einbindung des Betriebes in die Landschaft zu. Durch den hohen Fichtenanteil und die jungen bis mittelalten, überwiegend geschädigten Bäume wird die Bedeutung für das Landschaftsbild jedoch etwas eingeschränkt.

Für die nördliche Ausgleichsfläche A3 (Rücknahme-Bereich) wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 36 festgesetzt, die bestehende Waldfläche durch eine Waldneuanlage zu vergrößern und das vorhandene Grünland zu extensivieren. Eine Bedeutung als Sichtschutz weist die Fläche jedoch nicht auf, da sich hier keine Wege o.ä. befinden, von denen eine Sichtbeziehung gegeben wäre.

Die westliche Ausgleichsfläche für Anlagengenehmigungen hat ebenfalls eine hohe Bedeutung als Sichtschutz. Die Bäume und Sträucher haben bereits eine landschaftsbild-wirksame Größe erreicht.

Die max. zulässige Gebäudehöhe soll um 3 m von 15 m auf 18 m erhöht werden. Die Halle zur Klärschlamm-trocknung soll im Nordosten des festgesetzten Sondergebietes errichtet werden.

Auswirkungen:

Die Festsetzung der Ausgleichsfläche A4 am östlichen Rand des Geltungsbereichs hat positive Wirkungen auf das Landschaftsbild, weil die Waldneuanlage im Osten den bestehenden und umzubauenden Wald verbreitert und damit den Sichtschutz auf das Betriebsgelände verstärkt.

Die Rücknahme der nördlichen Ausgleichsfläche A3 hat keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da keine Sichtachsen vorhanden sind und das Mosaik aus Wald und Grünland nach wie vor bestehen bleibt.

Die westliche Ausgleichsfläche wird durch den geringfügigen Eingriff in die bestehende Pflanzung auf einer Breite von ca. 2 m verschmälert. Hier ist die Ausgleichsfläche an der schmalsten Stelle ohnehin lediglich 4 m breit. In der Gesamtheit bleibt der Sichtschutz jedoch bestehen.

Die Erhöhung der zulässigen max. Gebäudehöhe der Halle für Klärschlamm Lagerung von 15 m auf 18 m ist im Zusammenhang mit dem Erscheinungsbild des gesamten Betriebsgeländes nicht relevant. Der gewerblich-industrielle Eindruck ist ohnehin vorhanden, wenn auch durch die Eingrünungen sowie die östlichen Waldbereiche nur untergeordnet wahrnehmbar. Durch die Lage der Halle im Nordosten des als Sondergebiet festgesetzten Betriebsgeländes ist eine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kaum gegeben. Von Osten wird die Halle durch Wald abgeschirmt, von Norden fehlt der Bezugspunkt für eine Wahrnehmbarkeit und von Süden ist aufgrund der Entfernung zur Bundesstraße, der vorgelagerten Betriebsgebäude und des südlichen Walls mit Gehölzbestandes vermutlich nicht von einer über den Bestand hinausgehenden Beeinträchtigung zu rechnen.

Die Verlagerung des Retentionsbeckens hat für das Betriebsgelände selbst keine Auswirkungen, weil zum einen die Bezugspunkte für eine Sichtbeziehung von Norden aus fehlen und zum anderen, weil der Eindruck des Betriebsgeländes insgesamt gewerblich-industriell ist.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind von **geringer** Erheblichkeit.

2.9 Schutzgut Kulturelles Erbe, Bau- und Bodendenkmäler

Bestandsaufnahme:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich gemäß dem Viewer des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Bayerischer Denkmal-Atlas⁶) keine Bau- oder Bodendenkmäler. Auch historisch bedeutsame Kulturlandschaften sind nicht vorhanden. Somit ist aller Wahrscheinlichkeit nach keine Erheblichkeit für die Schutzgüter zu erwarten.

Ergebnis:

Es sind nach derzeitigem Erkenntnisstand **keine** Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

2.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser.

Es sind keine Vorhaben im Nahbereich geplant, deren Auswirkungen mit denen des gegenständlichen Bauvorhabens kumulieren.

⁶ Bayerischer Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: <http://www.blfd.bayern.de/denkmalerschaffung/denkmalliste/bayernviewer/>, Datenabruf vom 15.11.2024

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei einem Verzicht auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes kann die moderne Halle zur Klärschlamm-trocknung nicht umgesetzt werden. Zudem würden Eingriffe durch bauliche Veränderungen (Gasanlage, neue Zufahrt) nicht ausgeglichen werden. Der Bebauungsplan wäre auch in Bezug auf die Erschließung und die Biogas-anlage bereits veraltet.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Fläche

- Umsetzung der Ausgleichsfläche A4 in einem Bereich mit weniger wertvollen Böden für die Landwirtschaft, jedoch mit einem hohen Potential für die natürliche Vegetation

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Festlegung von Zeiträumen zur Rodung von Gehölzen und Abräumung von Wiesen / Grünland zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Schutzgut Boden und Wasser

- Nur sehr geringer Eingriff in den Boden, mit dem keine Verschlechterung für den Wasserhaushalt einher geht

Schutzgut Landschaftsbild

- Anlage der Ausgleichsfläche A4 im Osten mit Relevanz für das Landschaftsbild

4.2 Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen:

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Auswirkungen zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Strahlung.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen).
- Eingesetzte Techniken und Stoffe.

4.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die Bebauungsplanänderung und für weitere Eingriffe durch Einzelbaumaßnahmen

Für Eingriffe durch den Bebauungsplan Nr. 36 sind 12.896 m² Ausgleichsbedarf erforderlich. Der Ausgleichsbedarf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 ergibt sich durch Eingriffe in festgesetzte Ausgleichs- oder Grünflächen bzw. aus der Verlegung des nördlichen Teilbereichs der Ausgleichsfläche A3 auf die geplante Ausgleichsfläche A4.

Ausgleichsflächenbedarf durch Einkürzung A3 und Gasanlage

Die nördliche Ausgleichsfläche A 3 auf den Flurnummern 1861, 1862 und 1879 soll bis zur nördlichen Grenze der Ausgleichsfläche A 2 eingekürzt werden. Die Fl.-Nrn. wurden mittlerweile im Zuge der Nachvermessung zur Fl.-Nr. 1879 zusammengeführt.



Abbildung 15: Wegfall der nördlichen Ausgleichsfläche A3, hellgrün umrandet. Hellgrüne Schraffur: Wegfall der geplanten Waldanpflanzung



Abbildung 16: Eingriff in die Ausgleichsfläche für Einzelgenehmigungen durch die neue Gasanlage, pinke Schraffur

Auf der Ausgleichsfläche A 3 sollten Waldneuaufforstungen und Grünlandextensivierungen in einem Umfang von 6.854 m² umgesetzt werden. Folgende Zusammenstellung verdeutlicht, wieviel Ausgleich an anderer Stelle erbracht werden muss:

Ausgleichsfläche	Ziel	Flächen ursprünglich	Fläche verbleibend	Differenz	Größe gesamt
A3	Wald	3.599,00	878,00	2.721,00	6.854,00
	extensives Grünland	3.255,00	0,00	3.255,00	
Zu erbringender Ausgleich für verkleinerte Ausgleichsfläche A3				5.976,00	

Tabelle 2:: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs durch die Rücknahme des nördlichen Teilbereichs A3

Durch den Neubau der Gasanlage wurde mit einer am Luftbild ermittelten Flächen-größe von 133 m² in die westliche Ausgleichsfläche eingegriffen. Der Eingriff und die Festsetzung dieses zusätzlichen Bereichs als Sondergebietsfläche wird ebenfalls auf der Ausgleichsfläche A4 durch Waldumbaumaßnahmen nachgewiesen.

Zwar wurde auch die Baugrenze um ca. 3 m nach Westen erweitert, hieraus ist jedoch kein Eingriff abzuleiten. In diesem Bereich war die Fläche ohnehin bereits als Sondergebiet festgesetzt und überwiegend teilversiegelt. Die Erweiterung der Baugrenze nach Westen führt damit lediglich den Bestand nach. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 36 wurde zudem die gesamte Sondergebietsfläche für die Ermittlung des Ausgleichbedarfs zugrunde gelegt.

Weiterer Ausgleichsbedarf:

Durch den Bau der neuen Zufahrtsstraße parallel zur Bundesstraße B 472 wurden im südlichen Bereich der Ausgleichsfläche A1 220 m² überbaut.

Darüber hinaus wurde die festgesetzte Pflanzfläche im Süden „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen“ zu einem geringen Teil in Anspruch genommen (161 m²).

Zusammen mit dem Eingriff aus dem Neubau der Gasanlage werden somit 514 m² zusätzliche Gehölzfläche in Anspruch genommen.

Der Flächenverlust wird ebenfalls im Rahmen der Bebauungsplanänderung ausgeglichen.

Eingriff	Ziel	Fläche ur-sprünglich	Fläche ver-bleibend	Ausgleichsbe-darf gesamt
Rücknahme Teilbereich Ausgleichsfläche A3	Wald	3.599,00	878,00	2.721,00
	extensives Grünland	3.255,00	0,00	3.255,00
Eingriff Gasanlage in Ausgleichsfläche für Einzelbaumaßnahmen	Strauch- und Baumpflan-zung			133,00
Eingriff Zufahrt in A1	Wald			220,00
Eingriff Zufahrt in Private Grünfläche	Strauch- und Baumpflan-zung	782,00	434,00	161,00
Ausgleichsbedarf gesamt				6.490, 00
Davon Wald und Gehölzpflanzungen				3.235,00
Davon extensives Grünland				3.255,00

Tabelle 3: Ermittlung des gesamten Ausgleichsbedarfs

Insgesamt sind somit 6.490 m² Ausgleichsfläche für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 nachzuweisen.

4.4 Ausgleichsmaßnahmen, Ausgleichsfläche A4

4.4.1 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Angrenzend an die Waldumbaufläche A1 wird auf einer Fläche von ca. 2.721 m² ein Laubmischwald aus heimischen Bäumen aufgeforstet (kleines Karo in der Planzeichnung). Damit wird die auf der Ausgleichsfläche A3 entfallende Waldneuanlage flächengleich kompensiert. Die Waldneuanlage weist eine durchschnittliche Breite von annähernd ca. 16 m auf. Innerhalb dieser Breite wird zum angrenzenden extensiven Grünland ein gebuchteter Strauchmantel mit ca. 5 m Breite angelegt. Vor der Waldumbaufläche im Norden wird dieser mit gleicher Breite weitergeführt und der Flächengröße der Waldneuanlage zugerechnet. Dabei werden die randlich vorhandenen lückigen Strukturen mit Gehölzaufwuchs aus heimischen Laubsträuchern und Laubbäumen in die Pflanzung integriert.

Die Bäume werden größtmäßig zum Strauchmantel hin abgestuft. Im Zusammenhang mit der Ausgleichsfläche A1, die im Rahmen einer Waldumbaumaßnahme zu einem resilienten Laubmischwald umgestaltet wird, entsteht somit insgesamt eine ca. 36 m breite Waldfläche (inkl. Strauchmantel).

Im Norden, nördlich an die Waldaufforstung und das extensive Grünland angrenzend (großes Karo in der Planzeichnung) soll der bestehende Wald aus mittelalten Laubhölzern und jungem bis mittelaltem Fichtenbestand auf einer Fläche von 3.253 m² zu einem klimaresilienten Laubmischwald umgebaut werden. Die Fichtenbestände und nicht standortgerechte Laubbäume werden entfernt und durch standortgerechte Laubbäume ersetzt.

Der östliche Teilbereich der Ausgleichsfläche stellt sich derzeit als intensiv genutztes Grünland dar. Die Grünlandfläche wird extensiviert und damit die Artenvielfalt erhöht. Dafür wird die Fläche in den ersten drei Jahren zunächst durch eine jährlich 3- bis 4-schürige Mahd ausgehagert und das Schnittgut von der Fläche entfernt. Im vierten Jahr kann die Ansaat mit einer gebietsheimischen Wiesensaatgutmischung durchgeführt werden. Zuvor wird auf 50% der Fläche zur Vorbereitung des Saatbettes die Grasnarbe aufgebrochen, was durch streifenweises Fräsen, Grubbern oder Eggen erfolgt. Anschließend erfolgt eine Ansaat der vorbereiteten Streifen mit einer gebietsheimischen Blumenwiesen-Saatgutmischung für mittlere Standorte. Die ausgebrachten Arten können sich in den Folgejahren auf der gesamten Fläche ausbreiten.

Ab dem 4. Jahr erfolgt ab dem 15.06. eines Jahres mit einer zweischürigen Mahd die reguläre Pflege. Das Mahdgut ist dabei ebenfalls abzufahren. Der späte Mähzeitpunkt dient der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und dem Schutz der Wiesen- und Bodenbrüter. Sollte jedoch eine starke Gräserdominanz vorherrschen, die auf einen hohen Nährstoffgehalt des Bodens hinweist, kann das Gräserwachstum durch eine Vormahd vor dem 1. Mai gebremst und die Fläche weiter ausgehagert werden.

Zur Abgrenzung der Grünlandfläche nach Osten soll eine Markierung mit Holzpflocken zur Sicherung des Entwicklungszieles im Zuge der Bewirtschaftung erfolgen.

4.4.2 Flächengrößen der Maßnahmenbereiche

Insgesamt umfasst die Ausgleichsfläche A4 eine Größe von 8.944 m². Dabei werden Flächen mit einer Größe von 2.721 m² für eine Waldaufforstung, von 3.253 m² für Waldumbau und von 2.970 m² für extensives Grünland festgesetzt.

Damit wird insgesamt eine größere Ausgleichsfläche (+ 2.454 m²) rechtlich gesichert als die rechnerisch erforderlichen 6.490 m². Das ist der Waldumbaumaßnahme geschuldet, die aufgrund einer partiell vorhandenen Laubbaumbepflanzung dem Zielzustand eines naturnahen Laubmischwaldes auf kleinen Teilflächen bereits nahekommt. Teilweise weist der Waldumbaubereich jedoch auch einen dichten Fichtenbestand auf. Somit besteht auf der Fläche eine unterschiedlich hohe Aufwertbarkeit, die jedoch schwer abgrenzbar ist.

Auf der Waldumbau-Fläche werden 514 m² aus dem Eingriff in Gehölzpflanzungen (durch die neue Gasanlage und die Betriebszufahrt) sowie die Differenz zwischen dem herstellbaren (2.970 m²) und dem erforderlichen extensiven Grünland (3.255 m²) nachgewiesen (Flächenanteil: 285 m²).

Die Waldumbaumaßnahme entspricht damit in etwa dem Vierfachen (3.253 m²) der nachzuweisenden Fläche (799 m²).

Eingriff in Festsetzungen des BP Nr. 36	Beschreibung des Eingriffs durch 1. Änderung	Flächengröße des Eingriffs	Ausgleichsmaßnahmen A4, 1. BP-Änderung	Flächengröße
Waldneuanlage	Wegfall Teilfläche Neuaufforstung auf A3	2.721,00	Waldneuanlage	2.721,00
Gehölzpflanzungen	Eingriff in Gehölzpflanzungen durch Gasanlage, neue Zufahrt	514,00	Waldumbau	3.253,00
extensives Grünland	Wegfall extensives Grünland auf A3	3.255,00		
Gesamt		6.490,00		8.944,00
Differenz				+ 2.454,00

Tabelle 4: Waldflächen als Ausgleichsmaßnahme, Gegenüberstellung der 1. Änderung mit der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 36

Insgesamt werden mit den Ausgleichsflächen A1 bis A3 und der neuen Ausgleichsfläche A4 15.644 m² Ausgleichsfläche rechtlich gesichert (gegenüber 12.896 m² Ausgleichsflächen im Bebauungsplan Nr. 36).

4.4.3 Ausgleich für Wald- und Gehölzverlust / -überbauung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Funktion der Waldflächen als Immissionsschutzwald (Darstellungen des Wald funktionsplanes, vgl. Kap. 4.4) nicht beeinträchtigt.

Eine Gegenüberstellung mit den als Wald- und Gehölzflächen festgesetzten Ausgleichsflächen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 36 Sonstiges Sondergebiet

„Wiederverwertungs- und Entsorgungszentrum ÖKOPOWER“ mit seiner 1. Änderung zeigt, dass 3.033 m² mehr Waldflächen festgesetzt sind (Tabelle 3).

Ausgleichsfläche	Entwicklungsziel	BP Nr. 36 Fläche m ²	1. BP-Änderung Fläche m ²
A1	Waldumbau, Laubwald mit gestuftem Waldrand	5.322,00	5.102,00
A2	Gestufte Waldrand vor bestehendem Fichtenforst	720,00	720,00
A3	Aufforstung eines naturnahen und standortgerechten Laubmischwaldes	3.599,00	878,00
A4	Waldneuanlage (mit Strauchmantel)	0,00	2.721,00
	Waldumbau	0,00	3.253,00
Gesamt		9.641,00	12.674,00

Tabelle 5: Waldflächen als Ausgleichsmaßnahme, Gegenüberstellung der 1. Änderung mit der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 36

Diese können durch ihre Lage in den Randbereichen des Sondergebietes ihre Funktion als Immissionsschutzwald besonders gut wahrnehmen.

Insgesamt werden davon 5.974 m² Waldfläche (Umbau und Neuanlage) auf der Ausgleichsfläche A4 umgesetzt.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 bestehen lediglich in Bezug auf die Ausgestaltung der Ausgleichsfläche A4 in gewissem eingeschränktem Umfang Alternativen. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden jedoch unter Berücksichtigung des Bestands, unter Berücksichtigung der überbauten und zurückgenommenen (Ausgleichs-) Flächen und in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Fachbereich Forsten) sowie der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Weilheim-Schongau festgesetzt. Dabei war insbesondere zu berücksichtigen, dass der im Waldfunktionsplan dargestellte Immissionsschutzwald nicht verringert wird (Stellungnahme des AELF vom 17.07.2025, Bereich Forsten).

6. MONITORING

Die Gemeinde Altenstadt überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung sind auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 erfolgte auf der Grundlage eigener Erhebungen vor Ort, dem Abgleich mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36, der Daten des UmweltAtlas Bayern und des BayernAtlas und sowie der übergeordneten Planungsvorgaben, wie dem LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung lag zwar der Bayerische Leitfaden aus dem Jahr 2003 zu Grunde, der Ausgleichsbedarf wurde jedoch flächengleich mit dem Eingriff / der Überplanung angesetzt.

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage, Januar 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- UmweltAtlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- BayernAtlas (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23.02.2011, zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, (BNatSchG), vom 29.07.2009, zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert
- 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altenstadt i. d. F. v. 21.04.2020
- Bebauungsplan Nr. 36, Sonstiges Sondergebiet „Wiederverwertungs- und Entsorgungszentrum ÖKOPOWER“
- Regionaler Planungsverband Region Oberland: Regionalplan Region Oberland bzw. Gesamtfortschreibung (RP 17)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22.08.2013 (GVBl. S. 550), zuletzt durch Verordnung vom 16.05.2023 (GVBl. S. 213) geändert
- eigene Erhebungen

8. ZUSAMMENFASSUNG

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36, Sonstiges Sondergebiet „Wiederverwertungs- und Entsorgungszentrum ÖKOPOWER“ ermöglicht eine Gebäudehöhe von max. 18 m (statt 15 m, wie ursprünglich festgesetzt) für den Ersatzneubau einer Lagerhalle für Klärschlamm. Dadurch wird aufgrund einer nur geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaftsbild kein Ausgleichsbedarf generiert.

Darüber hinaus hat die Änderung vorrangig eine Verlagerung von Ausgleichsflächen und den Nachweis weiteren Ausgleichsbedarfs zum Ziel.

So wird der nördliche Teilbereich der Ausgleichsfläche A3 (Waldneuanlage und Grünlandextensivierung) mit einer Größe von 5.976 m² zurückgenommen und auf die neu festgesetzte Ausgleichsfläche A4 im Osten des Planungsumgriffs verlagert. Des Weiteren entsteht geringfügiger Ausgleichsbedarf durch Inanspruchnahmen festgesetzter Ausgleichs- und Grünflächen für bereits genehmigte Bauvorhaben (Neuanlage der Biogasanlage im Westen, neue Zufahrt zum Betrieb Emter als Gemeindestraße der Gemeinde Altenstadt).

Bei den sonstigen Änderungen handelt es sich um Anpassungen an bereits genehmigte Planungen (wie die Verlagerung des Retentionsbeckens) oder an geänderte Erfordernisse, wie die Anpassung des Geltungsbereichs im Süden um die Rücknahme der Sichtdreiecke und den Flächenanteil der Bundesstraße 472. Hierdurch werden keine Eingriffe und somit auch kein Ausgleichsbedarf erzeugt.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Relevante Schutzgüter		Erheblichkeit der Auswirkung
Fläche		Nicht betroffen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt		Verbesserung / gering
Boden		Nicht betroffen / gering
Wasser	Oberflächengewässer	nicht betroffen
	Grundwasser	nicht betroffen
Klima (-wandel) / Luft	Klima (-wandel)	nicht betroffen
Menschliche Gesundheit	Geruch	Nicht betroffen / Verbesserung
	Erholung	Nicht betroffen
Orts- und Landschaftsbild		gering
Kulturelles Erbe	Baudenkmäler	nicht betroffen
	Bodendenkmäler	nicht betroffen

Tabelle 6: Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die Schutzgüter sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 überwiegend nicht betroffen bzw. ergeben sich dadurch sogar Verbesserungen. Geringfügige Auswirkungen auf bereits vorbelastete Gehölzbestände ergeben sich durch den Neubau der Gasanlage und durch den damit verbundenen Eingriff in die westliche Ausgleichsfläche für Einzelbaugenehmigungen. Hier besteht jedoch bereits eine Anlagenehmigung. Der Eingriffsbereich wird flächengleich auf der Ausgleichsfläche A4 kompensiert.

Bau- und Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Der Ausgleich erfolgt auf der Ausgleichsfläche A4 am östlichen Rand des Geltungsbereichs durch eine gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan flächengleiche Waldneuanlage, eine Grünlandextensivierung und eine Waldumbaumaßnahme.

Ausgefertigt

Gemeinde Altenstadt, den **27. April 2026**



Andreas Kögl, 1. Bürgermeister



Siegel

Planverfasser:

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15, 86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de



Ilka Siebeneicher
Landschaftsarchitektin BYAK,
Stadtplanerin