
GEMEINDE ALTENSTADT



Landkreis Weilheim-Schongau

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 36

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

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	5
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	5
§ 4 Ver- und Entsorgung	5
§ 5 Grünordnung.....	5
§ 6 Ausgleichsmaßnahmen	7
§ 11 InKrafttreten	14
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	15
1. Artenliste – Gehölzarten	15
2. Niederschlagswasser.....	16
3. Immissionsschutz	17
4. Denkmalschutz	17
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	18
6. Bauverbot, Werbeanlagen.....	18
7. Telekommunikationslinien, Richtfunkstrecken	19

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Altenstadt erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797 BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist, folgende

**1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 36
Sonstiges Sondergebiet „Wiederverwertungs- und
Entsorgungszentrum ÖKOPOWER“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 Sonstiges Sondergebiet „Wiederverwertungs- und Entsorgungszentrum ÖKOPOWER“ der Gemeinde Altenstadt gilt die von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2026 in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 36, Sonstiges Sondergebiet „Wiederverwertungs- und Entsorgungszentrum ÖKOPOWER“.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 Sonstiges Sondergebiet „Wiederverwertungs- und Entsorgungszentrum ÖKOPOWER“ der Gemeinde Altenstadt besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 24.03.2026 im Maßstab 1:1.000 mit:

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerke

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 24.03.2025 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 24.03.2026

Inhalt der Bebauungsplanänderung

A) Planzeichnung:

Die Planzeichnung mit den Festsetzungen durch Planzeichen des Bebauungsplans Nr. 36 Sonstiges Sondergebiet „Wiederverwertungs- und Entsorgungszentrum ÖKOPOWER“ wird durch die Planzeichnung A) der 1. Änderung des Bebauungsplanes vollständig ersetzt.

B) Textliche Festsetzungen:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 Sonstiges Sondergebiet „Wiederverwertungs- und Entsorgungszentrum ÖKOPOWER“ ersetzt und erweitert in ihrem Geltungsbereich ausschließlich die nachfolgend genannten Textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 36 „Sonstiges Sondergebiet „Wiederverwertungs- und Entsorgungszentrum ÖKOPOWER““ (i. d. F. v. 21.04.2020).

- § 2 Maß der baulichen Nutzung, (1)
- § 4 Ver- und Entsorgung, (2)
- § 5 Grünordnung (ersetzt § 5 Private Grünflächen)
- § 6 Ausgleichsmaßnahmen
- § 9 Sichtflächen (Sichtdreiecke), entfällt

Die sonstigen Textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 36 Sonstiges Sondergebiet „Wiederverwertungs- und Entsorgungszentrum ÖKOPOWER“ (i. d. F. v. 21.04.2020) gelten weiterhin.

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Das **Maß der baulichen Nutzung** wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhen baulicher Anlagen (GH).

GRZ: max. 0,8
GH Gebäude: Firsthöhe max. 18 m
GH Siloanlagen und Schornsteine: max. 40 m

§ 4 VER- UND ENTSORGUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- (1) Niederschlagswasserbehandlung

1. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur Versickerung zu bringen. Ist eine direkte Versickerung auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, ist das unverschmutzte Niederschlagswasser über Rigolen zu fassen und über Sickerrohre zur Versickerung zu bringen oder in entsprechende Regenrückhalteanlagen einzuleiten.

§ 5 GRÜNORDNUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 25

- (1) Private Grünflächen

1. Die privaten Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen und außerhalb der Bereiche mit Pflanzbindung als Rasen- und Wiesenfläche herzustellen.
2. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - a) Auf den gemäß der Planzeichnung als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gekennzeichneten Flächen sind zweireihige, versetzte Pflanzungen mit Gehölzen gem. Artenliste der textlichen Hinweise (Pkt. 1) wie folgt anzulegen:
 - Im Osten und Norden ist die Pflanzung als zweireihige Strauchpflanzung auszuführen.

Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander darf 1,50 m bis 2 m betragen.

- Mindestpflanzqualitäten:
Sträucher h= 60 – 100 cm
Bäume Hochstamm, StU mind. 12 bis 14 cm

3. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - a) Die Gehölze innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.
 - b) Ausgefallene Pflanzungen sind 1:1 mit Gehölzen gem. Artenliste der textlichen Hinweise (Pkt. 1) zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten, spätestens in der folgenden Vegetationsperiode, zu erfolgen.
 - Mindestpflanzqualitäten:
 - Sträucher h= 60 – 100 cm
 - Bäume Hochstamm, StU mind. 12 bis 14 cm
4. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Errichtung einer baulichen Anlage auf einer der Fl.-Nrn. 1864, 1864/1 und 1879 durchzuführen.
5. Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten sind der Artenliste (Pkt. 1) unter Hinweis und nachrichtliche Übernahmen zu entnehmen. Nadel- und Ziergehölze sind nicht zugelassen.
6. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich, entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten, zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten, spätestens in der folgenden Vegetationsperiode, zu erfolgen.

(2) Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung

1. Die **Rodung von Gehölzen** darf nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September erfolgen. Falls die Rodung von Gehölzen oder eine Räumung bzw. baubedingte Nutzung von Vegetationsflächen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich ist, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
2. Die **Abräumung der Wiesen** ist außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen; also nicht in der Zeit von 1. März bis 31. August.

§ 6 AUSGLEICHSMAßNAHMEN

§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB

(1) Ausgleichsverpflichtung und Zuordnung

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan Nr. 36 und durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 15.644 m² bereitzustellen.

1. Der Ausgleich erfolgt mit 6.700 m² als randliche, nördliche und östliche Eingrünung des Sondergebietes (A1, A2 und A3) auf Teilflächen der Flurnummern 1864, 1865, und 1879 (alle Gem. Altenstadt) als Gehölz-Neupflanzung oder als Waldumbau.
2. Die restlichen 8.944 m² Ausgleichsfläche werden im Osten des Geltungsbereichs auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 1880, 1881 und 1881/1 (alle Gem. Altenstadt), Ausgleichsfläche A4, nachgewiesen. Davon werden 3.235 m² als Waldumbau, 2.721 m² als Waldneuanlage (mit gestuftem Waldrand) und 2.970 m² als extensives Grünland hergestellt.

Die Ausgleichsflächen und die zum Ausgleich erforderlichen Maßnahmen auf Teilflächen der Flurnummern 1864, 1865, 1879, 1880, 1881 und 1881/1 (alle Gem. Altenstadt) werden den Eingriffen durch den Bebauungsplan Nr. 36 Sonstiges Sondergebiet „Wiederverwertungs- und Entsorgungszentrum ÖKOPOWER“ und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 Sonstiges Sondergebiet „Wiederverwertungs- und Entsorgungszentrum ÖKOPOWER“ gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

(2) Ausgleichsfläche A1 (Waldumbau)

Teilfläche der Fl.-Nr. 1879 (Gem. Altenstadt).

Fläche: 5.102 m²

1. Entwicklungsziel: Naturnaher und standortgerechter Laubmischwald
2. Herstellungsmaßnahmen:
 - Der Fichtenbestand ist zu entfernen.
 - Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen der I. II. und III. Wuchsordnung gem. Artenliste (§ 6 (6)) auf einer Breite von 12 bis 13 m. Dabei sind die Bäume der I. Wuchsordnung in der Mitte der Pflanzung vorzusehen, die Bäume der II. und III. Wuchsordnung daran angrenzend, so dass ein höhenmäßig gestufter Aufbau entsteht.
 - Es ist ausschließlich Forstware nach dem Gesetz über forstliches Saat- und Pflanzgut (Forstvermehrungsgutgesetz FoVG) zu verwenden.
 - Der Pflanzabstand der Bäume untereinander beträgt 1,50 m bis 2 m.
 - Mindestpflanzqualitäten:

Bäume: Forstpflanzen (2/0 Sämlinge), Höhe 50 - 80 cm.

- Die Pflanzung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Einzäunung) gegen Wildverbiss zu schützen.

3. Entwicklungspflege:

- Nach ca. 5 Jahren, spätestens jedoch, wenn der Zaun seinen Schutzzweck nicht mehr erfüllt und / oder baufällig ist, hat der restlose Abbau der Wildschutzvorrichtung (Wildschutzzaun) zu erfolgen.
- Die Pflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Biogasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln sind auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

(3) Ausgleichsfläche A2 (Waldrand)

Teilflächen der Fl.-Nrn. 1864, 1865 und 1879 (alle Gem. Altenstadt).

Fläche: 720 m²

1. **Entwicklungsziel: Gestufter Waldrand** vor bestehendem Fichtenforst

2. Herstellungsmaßnahmen:

- Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen der I. II. und III. Wuchsordnung gem. Artenliste (§ 6 (6)) auf der gesamten Breite von 10 m. Dabei sind die Bäume der I. Wuchsordnung nach Norden zum bestehenden Fichtenforst vorzusehen, die Bäume der II. und III. Wuchsordnung daran angrenzend, so dass ein höhenmäßig gestufter Aufbau entsteht. Vom Baumbestand ist je nach Erfordernis so weit abzurücken, dass durch die Pflanzung keine Schädigung der Fichten erfolgt.
- Mindestpflanzqualitäten:
Bäume: Forstpflanzen (2/0 Sämlinge), Höhe 50 - 80 cm.
- Es ist ausschließlich Forstware nach dem Gesetz über forstliches Saat- und Pflanzgut (Forstvermehrungsgutgesetz FoVG) zu verwenden.
- Der Pflanzabstand der Bäume untereinander beträgt 1,00 m bis 2,00 m.
- Die Pflanzung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Einzäunung) gegen Wildverbiss zu schützen.

3. Entwicklungspflege:

- Je nach Entwicklung der Laubbäume ist die nördlich an die Ausgleichsfläche angrenzende Fichtenreihe zu entfernen, um ein ungestörtes Wachstum der Laubbäume zu ermöglichen.
- Die Pflanzung ist turnusmäßig je nach Entwicklung der Laubbäume entsprechend auszulichten, um ein ungestörtes Wachstum zu ermöglichen.

- Die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Biogasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln sind auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.
- Nach ca. 5 Jahren, spätestens jedoch, wenn der Zaun seinen Schutzzweck nicht mehr erfüllt und / oder baufällig ist, hat der restlose Abbau der Wildschutzvorrichtung (Wildschutzzaun) zu erfolgen.
- Die Pflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(4) Ausgleichsfläche A3 (Waldneuanlage)

Teilfläche der Fl.-Nr. 1879 (Gem. Altenstadt).

Fläche: 878 m²

1. **Entwicklungsziel Waldneuanlage:** Naturnaher und standortgerechter Laubmischwald
2. **Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen Waldneuanlage (878 m²):**
 - Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen der I. II. und III. Wuchsordnung gem. Artenliste (§ 6 (6)) auf der in der Planzeichnung als „Ausgleichsfläche Wald, Neupflanzung“ gekennzeichneten Fläche. Dabei sind die Bäume der I. Wuchsordnung im mittleren Bereich der Pflanzung vorzusehen, die Bäume der II. und III. Wuchsordnung daran angrenzend, so dass ein höhenmäßig gestufter Aufbau entsteht.
 - Der Reihen- und Pflanzabstand der Bäume hat 1,5 m zu betragen.
Mindest-Pflanzenqualität: Forstpflanzen (2/0 Sämlinge), Höhe 50 - 80 cm. Es ist ausschließlich Forstware nach dem Gesetz über forstliches Saat- und Pflanzgut (Forstvermehrungsgutgesetz FoVG) zu verwenden.
 - Im Norden und Osten der gekennzeichneten Fläche Anlage einer zwei- bis dreireihigen Strauchpflanzung aus heimischen, autochthonen Gehölzen gem. Artenliste (§ 6 (6)) als vorgelagerter Waldmantel.
 - Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1 bis 2 m zu betragen.
Mindest-Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 150 cm. Es sind ausschließlich autochthone Pflanzen zu verwenden.
 - Die Pflanzung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Einzäunung) gegen Wildverbiss zu schützen.
 - Nach ca. 5 Jahren, spätestens jedoch, wenn der Zaun seinen Schutzzweck nicht mehr erfüllt und / oder baufällig ist, hat der restlose Abbau der Wildschutzvorrichtung (Wildschutzzaun) zu erfolgen.

(5) Ausgleichsfläche A4 (Waldneuanlage, Waldumbau und Grünlandextensivierung)

Teilflächen der Fl.-Nrn. 1880, 1881 und 1881/1 (alle Gem. Altenstadt).

Fläche: 8.944 m²

1. **Entwicklungsziel Waldneuanlage:** Naturnaher und standortgerechter Laubmischwald
2. **Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen Waldneuanlage (2.721 m²):**
 - a) Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen der I. II. und III. Wuchsordnung gem. Artenliste (§ 6 (6)) auf der in der Planzeichnung als „Ausgleichsfläche Wald, Neupflanzung“ gekennzeichneten Fläche.
 - Dabei sind die Bäume der I. Wuchsordnung im westlichen und mittleren Bereich der Pflanzung vorzusehen, die Bäume der II. und III. Wuchsordnung östlich daran angrenzend, so dass ein höhenmäßig gestufter Aufbau entsteht.
 - Der Reihen- und Pflanzabstand der Bäume hat 1,5 m zu betragen.
 - Mindest-Pflanzenqualität: Forstpflanzen (2/0 Sämlinge), Höhe 50 - 80 cm. Es ist ausschließlich Forstware nach dem Gesetz über forstliches Saat- und Pflanzgut (Forstvermehrungsgutgesetz FoVG) zu verwenden.
 - b) Im Osten der gekennzeichneten Fläche und nördlich vor der Waldumbaupflanzung ist eine dreireihige Strauchpflanzung aus heimischen, autochthonen Gehölzen gem. Artenliste (§ 6 (6)) als vorgelagerter, gebuchteter Waldrand gem. Artenliste zu pflanzen.
 - Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,50 bis 2 m zu betragen.
 - Mindest-Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 150 cm.
 - Bestehender Laubbaum- und Laubstrauchaufwuchs ist zu belassen und in die Pflanzung zu integrieren.
 - c) Der Strauchpflanzung ist ein ca. 3 m breiter Krautsaum vorzulagern.
 - Dazu ist die Fläche mit zertifiziertem, gebietseigenem Wildpflanzensaatgut anzusäen (Herkunft Alpen und Alpenvorland; Saatgutmischung: Anteil Blumen 30% - 50%, Anteil Gräser 50% - 70%).
 - Der Krautsaum ist einmal jährlich ab August / September zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen und abzufahren.
 - Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln sind auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.
 - d) Die Pflanzung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Einzäunung) gegen Wildverbiss zu schützen.
 - Nach ca. 5 Jahren, spätestens jedoch, wenn der Zaun seinen Schutzzweck nicht mehr erfüllt und / oder baufällig ist, hat der restlose Abbau der Wildschutzvorrichtung (Wildschutzzaun) zu erfolgen.
3. **Entwicklungsziel Waldumbau:** Laubwald mit südlichem Waldmantel und Sukzessionsflächen (Lichtungen)

4. Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen Waldumbau mit südlichem Waldmantel (3.253 m²)
- a) Der Fichtenbestand ist zu entfernen.
 - b) Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen der I. II. und III. Wuchsordnung gem. Artenliste (§ 6 (6)) im Bereich der zu fällenden Fichten.
 - Dabei sind die Bäume der I. Wuchsordnung in der Mitte der Pflanzung vorzusehen und die Bäume der II. und III. Wuchsordnung daran angrenzend, so dass ein höhenmäßig gestufter Aufbau entsteht.
 - Es ist ausschließlich Forstware nach dem Gesetz über forstliches Saat- und Pflanzgut (Forstvermehrungsgutgesetz FoVG) zu verwenden.
 - c) Der Pflanzabstand der Bäume untereinander beträgt 1,50 m bis 2 m.
 - d) Mindestpflanzqualitäten:
Bäume: Forstpflanzen (2/0 Sämlinge), Höhe 50 - 80 cm.
 - e) Die Pflanzung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Einzäunung) gegen Wildverbiss zu schützen.
 - f) Die vorhandenen Lichtungen sind als Sukzessionsfläche zu belassen.
 - In den Lichtungen sind insgesamt mind. 5 Totholz-Haufen anzulegen. Die Totholzhaufen sollen eine Größe von 1 bis max. 5 m² aufweisen und aus Wurzeln, Ästen und Stämmen der vor Ort gefällten Bäume bestehen.
5. Entwicklungsziel extensives Grünland (Artenreicher Wiesen-, bzw. Grünlandstandort)
6. Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen extensives Grünland (2.970 m²)
- a) Vor einer Ansaat ist die Fläche auszuhagern. Dazu ist in den Jahren 1 bis 3 nach Inkrafttreten der 1. Bebauungsplanänderung die Wiese 3 bis 4 mal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen und abzufahren.
 - b) Ab dem 4. Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Fläche abzumähen sowie eine Einsaat zur Artenanreicherung vorzunehmen:
 - Auf 50% der Gesamtfläche streifenweises Fräsen, eggen oder grubbern zur Saatbettvorbereitung
 - Anschließend Ansaat der Streifen mit zertifiziertem, gebietseigenem Saatgut für Blumenwiesen mittlerer Standorte (Herkunft Alpen und Alpenvorland; Saatgutmischung: Anteil Blumen 30% - 50%, Anteil Gräser 50% - 70%).
 - c) Pflege ab dem 4. Jahr:
 - Zweischürige Mahd nicht vor dem 15.06 eines Jahres, das Schnittgut ist zu entfernen und abzufahren.

- Bei hohen Nährstoffgehalten im Boden und einer übermäßigen Gräserdominanz ist eine zusätzliche Mahd (Vormahd) vor dem ersten Mai eines Jahres durchzuführen.
- d) Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln sind auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.
- e) Die Grenzen der Grünlandfläche sind nach Osten und Süden durch Holzpfähle zu kennzeichnen.

(6) Artenlisten

1. Artenliste Waldumbau und Neuanlage

Waldbäume

Botanisch	Deutsch
<u>I. Wuchsordnung</u>	
Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Picea abies	Weiß-Tanne
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Fagus sylvatica	Rot-Buche
<u>II. Wuchsordnung</u>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
<u>III. Wuchsordnung</u>	
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Salix capraea	Sal-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

Botanisch	Deutsch
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna / coccinea	Eingrifflicher / Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhüttchen
Malus sylvestris	Holzapfel
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnlicher Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wildbirne

Botanisch	Deutsch
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

§ 11 INKRAFTTRETEN

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Sonstiges Sondergebiet „Wiederverwertungs- und Entsorgungszentrum ÖKOPOWER“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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



TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN

Für die Pflanzungen gemäß § 5 (1) und § 6 der Textlichen Festsetzungen wird empfohlen, folgende standortgerechte Arten zu verwenden:

Bäume der I. Ordnung

- *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)
- *Fagus sylvatica* (Rot-Buche)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
- *Tilia cordata* (Winter-Linde)
- *Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde)

Bäume der II. Ordnung

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Prunus avium* (Vogel-Kirsche)

Bäume der III. Ordnung

- *Malus sylvestris* (Wild-Apfel)
- *Prunus padus* (Traubenkirsche)
- *Rhamnus carthagicus* (Kreuzdorn)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)

Sträucher

- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Haselnuss)
- *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)
- *Crataegus laevigata* (Zweiggrifflicher Weißdorn)
- *Euonymus europaeus* (Gewöhnl. Pfaffenhütchen)
- *Ligustrum vulgare* (Gewöhnl. Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Gewöhnl. Heckenkirsche)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Rosa canina* (Hunds-Rose)
- *Rosa rubiginosa* (Wein-Rose)
- *Salix capraea* (Sal-Weide)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Viburnum opulus* (Gewöhnl. Schneeball) ...

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

2.1 Oberflächenwasser und unverschmutztes Niederschlagswasser

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Die Anlagen zur Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers bedürfen einer Erlaubnis. Da sich durch die geplanten Anlagen die Bestandssituation ändert und da die dem Wasserwirtschaftsamt vorliegenden Genehmigungsbescheide nicht mehr dem Bestand entsprechen, ist eine Änderung des Wasserrechts für die Niederschlagswasserbeseitigung zu beantragen.

Hinweise Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude sollen mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände hergestellt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

3. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen, ob ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der sich aus der Satzung ergebenden Lärmimmissionen erforderlich ist. Dies gilt auch in Genehmigungsfreistellungsverfahren.

4. DENKMALSCHUTZ

4.1 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

4.2 Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

4.3 Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim- Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

5.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

6. BAUVERBOT, WERBEANLAGEN

6.1 Bauverbot

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen an Bundesstraßen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

6.2 Pflanzabstand zur Bundesstraße 472

Bäume und Sträucher dürfen nur mit einem Mindestabstand von 10m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL).

6.3 Werbeanlagen

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Es wird darauf hingewiesen, dass jede Werbung außerhalb geschlossener Ortschaften verboten ist.

7. TELEKOMMUNIKATIONSLINIEN, RICHTFUNKSTRECKEN

Im Norden wird das Plangebiet durch Richtfunkstrecken tangiert, südlich der Bundesstraße verläuft eine Weitere:

Linknummer	A-Standort	B-Standort
510559702	582990596	586991399
510559703	582990596	586991399
510557383	582990596	586991399

A-Standort in WGS84		B-Standort in WGS84			
Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek
47°	48'	4" N	11 °	1'	28.56" E
47°	48'	24-53" N	10°	46'	22.36" E

Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 510559702_510559703_510557383 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 145 m und 185 m über Grund. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Innerhalb der Schutzbereiche ist ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-20m einzuhalten, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.