
GEMEINDE ALTENSTADT



Landkreis Weilheim-Schongau

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 36

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

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10a BauGB

Fassung vom 30.03.2026

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

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

Projektnummer: 24033
Bearbeitung: Ilka Siebeneicher

INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	3
1. Vorbemerkung	3
2. Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden.....	4
3. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	7

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

gem. § 10a Abs. 1 BauGB

1. VORBEMERKUNG

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36, Sonstiges Sondergebiet „Wiederverwertungs- und Entsorgungszentrum ÖKOPOWER“ ist die Sicherung einer sinnvollen Weiterentwicklung des Betriebes der Firma Emter mit den dafür notwendigen betrieblichen Erweiterungsbauten, die geringfügige Anpassungen des Bebauungsplanes erforderten. Darüber hinaus wurde das Ausgleichskonzept geändert und um die Ausgleichsfläche A4 ergänzt, während die Ausgleichsfläche A3 in Teilbereichen zurückgenommen wurde. Außerdem wurde der Bebauungsplan an den nun tatsächlich vorhandenen Bestand mit einer neuen Zufahrt im Osten angepasst.

Insgesamt umfasst die 1. Änderung folgende Inhalte:

- Zulässigkeit der Höhe der Lagerhalle für Klärschlamm von bis zu 18 m (bisher 16 m)
- Erweiterung der Baugrenze nach Westen für die Unterbringung der Neuerrichtung der Gasanlage
- Herausnahme des Retentionsbeckens aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes
- Änderung der Ausgleichsflächen um eine Verkleinerung der Ausgleichsfläche A3 und einer hinzukommenden Ausgleichsfläche A4 im Osten des Geltungsbereichs
- Änderung des Geltungsbereichs und Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten mit neuer Zufahrt im Osten und dem damit verbundenen Wegfall des Sichtdreiecks.

Die Gemeinde Altenstadt hat mit Beschluss vom 24.03.2026 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36, Sonstiges Sondergebiet „Wiederverwertungs- und Entsorgungszentrum ÖKOPOWER“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.03.2026 als Satzung beschlossen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36, Sonstiges Sondergebiet „Wiederverwertungs- und Entsorgungszentrum ÖKOPOWER“ ist damit rechtskräftig.

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

2. ART UND WEISE, WIE DIE UMWELTBELANGE UND DIE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG IN DEM BEBAUUNGSPLAN BERÜCKSICHTIGT WURDEN

2.1 Umweltbelange

Nachfolgend sind die Art und Weise dargestellt, wie die Umweltbelange in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigt, in welcher die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB beschrieben und bewertet wurden. Die Ermittlung des Eingriffs und des für die Planung erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs erfolgte auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hrsg. Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr; 2021) und ist ebenfalls im Umweltbericht dargestellt. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) wurden darüber hinaus in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB berücksichtigt.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter sowie die Beurteilung der Beeinträchtigung erfolgte auf der Grundlage von eigenen Erhebungen vor Ort, Abstimmungen mit den jeweiligen Fachbehörden sowie den Vorgaben übergeordneter Planungen, wie dem Landesentwicklungsprogramm (LEP), dem Regionalplan (RP), dem Wald funktionsplan und dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Altenstadt.

Der Umweltbericht ist entsprechend § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und lag somit ebenfalls gem. §§ 3 Abs. 1/ 2 BauGB öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Beteiligung nach §§ 4 Abs. 1/2 BauGB gebeten, zur Planung Stellung zu nehmen und sich auch zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. Die von der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellten umweltbezogenen Informationen wurden im Zuge des Abwägungsprozesses gem. § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Nachstehende Umweltbelange wurden wie folgt in der 1. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt:

Umweltbelang	Berücksichtigung im Bebauungsplan
<p><u>Ausgleichsflächen</u>, Artenliste für Waldneuanlage</p> <p>(Landratsamt Weilheim-Schongau, Dienststelle Weilheim, fachl. Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege, Formblatt Ziffer 2.5 vom 23.06.2025)</p>	<p>Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, 1. Artenliste - Gehölzarten</p> <p>Geringfügige Änderung der Arten- und Gehölzliste</p>

Umweltbelang	Berücksichtigung im Bebauungsplan
<p><u>Ausgleichsflächen.</u> Entwicklungsziele für die Herstellung der Ausgleichsflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlage von biodiversitätsfördernden Strukturelementen <p>(Landratsamt Weilheim-Schongau, Dienststelle Weilheim, fachl. Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege, Formblatt Ziffer 2.5 vom 23.06.2025)</p>	<p>Festsetzung (5) 2, letzter Spiegelstrich Festsetzungen zur Anlage von Totholzhaufen in den Lichtungen. (Waren bereits enthalten)</p>
<p><u>Ausgleichsflächen.</u> Entwicklungsziele für die Herstellung der Ausgleichsflächen sowie Festsetzungen zur Pflege</p> <ul style="list-style-type: none"> - artenreiches Grünland <p>(Landratsamt Weilheim-Schongau, Dienststelle Weilheim, fachl. Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege, Formblatt Ziffer 2.5 vom 23.06.2025 und Formblatt Ziffer 2.5 vom 20.02.2026)</p>	<p>Festsetzung (5) 6 Vor Ansaat der Ausgleichsfläche Aushagerung durch Pflegemanagement. Vorbereitung der Fläche für die Ansaat, Festsetzung zu streifenweisen Fräsen auf 50% der Fläche. Festsetzung zur Ansaat einer Blumenwiese.</p>
<p><u>Ausgleichsflächen.</u> Entwicklungsziele für die Herstellung der Ausgleichsflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Saum - gestufter Waldrand <p>(Landratsamt Weilheim-Schongau, Dienststelle Weilheim, fachl. Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege, Formblatt Ziffer 2.5 vom 23.06.2025)</p>	<p>Kenntnisnahme Die Entwicklungsziele wurden nicht in die Planung aufgenommen, da sie bereits unter der Festsetzung (5) 1 enthalten sind.</p>
<p><u>Ausgleichsflächen</u> Rodung von Klima- und Immissionsschutzwald und deren Ausgleich</p> <p>(Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 17.07.2025 (Fristverlängerung bis 18.07.2025), Fachbereich Forsten)</p>	<p>Festsetzung (5) 1 und 2 sowie Festsetzungen durch Planzeichen Nach Abstimmung mit dem Fachbereich Forsten und der Unteren Naturschutzbehörde wurde angrenzend an die Ausgleichsfläche A1 nach Osten und an die Waldumbaufläche auf A4 nach Süden eine Fläche zur Waldneuanlage festgesetzt, die mit 2.721 m² dem entfallenen Flächenumfang auf der Ausgleichsfläche A3 entspricht. Somit ist die Rodung von Klima- und Immissionsschutzwald ausgeglichen.</p>
<p>Ortsübliche <u>landwirtschaftliche Emissionen</u></p> <p>(Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 17.07.2025 (Fristverlängerung bis 18.07.2025) sowie Schreiben vom 26.02.26, Fachbereich Landwirtschaft)</p>	<p>Kenntnisnahme Durch die 1. Änderung der Bebauungsplanung wird weder die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen beeinträchtigt noch sind ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen störend. Der durch die Änderungen erforderliche</p>

Umweltbelang	Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Ausgleichsbedarf wurde in Fortführung der bestehenden Ausgleichsflächen im Osten angelegt. Dabei werden Flächen in Anspruch genommen, die bereits teilweise forstwirtschaftlich genutzt werden. Insgesamt werden nur geringfügig mehr landwirtschaftlich genutzte Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (Waldaufforstung, Grünlandextensivierung) in Anspruch genommen als in der Ursprungs-Fassung des Bebauungsplans.
<p><u>Wasser</u> Hinweise zu wild abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen, zu Grundwasser, Altlasten und Bodenschutz sowie zu Abwasserentsorgung</p> <p>(Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 01.07.2025 (Fristverlängerung bis 01.07.25))</p>	<p>Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, 2. Niederschlagswasser</p> <p>Kenntnisnahme Der Betrieb Emter verfügt über ein umfassendes Konzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers, das laufend fortgeschrieben wird. Daher wird auf Festsetzungen der Fußbodenoberkante von Gebäuden verzichtet.</p> <p>Umweltbericht, Kap. 2.4</p> <p>Ergänzung um die Hinweise zu Überflutungen bei Starkregenereignissen und die Höhe des Grundwassers.</p>
<p>Mögliches Vorkommen von Bodendenkmälern</p> <p>(Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 18.06.2025)</p>	<p>Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, 4. Denkmalschutz</p>
<p>Negative Auswirkungen durch Immissionen auf das Gemeindegebiet von Schongau</p> <p>(Stadt Schongau, E-Mail vom 05.06.2025, Formblatt Ziffer 2.5 vom 05.06.2025 und vom 12.02.2026)</p>	<p>Kenntnisnahme Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 sind keine zusätzlichen Immissionen verbunden, die über die Immissionskontingente des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 36 hinausgehen.</p>

Der Umweltbericht kam zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung des 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36, Sonstiges Sondergebiet „Wiederverwertungs- und Entsorgungszentrum ÖKOPOWER“ keine erhebliche Beeinträchtigung von Umweltbelangen zu erwarten ist.

2.2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 27.05.2025 bis 26.06.2025 mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 26.05.2025 wurden zum Vorentwurf i.d.F. vom 25.03.2025 keine Stellungnahmen abgegeben.

GEMEINDE ALTENSTADT

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36, Sonstiges Sondergebiet „Wiederverwertungs- und Entsorgungszentrum ÖKO-POWER“

Zusammenfassende Erklärung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung) vom 21.01.2026 bis zum 26.02.2026 mit ortsüblicher Bekanntmachung wurden zum Entwurf in der Fassung vom 23.09.2025 keine Stellungnahmen abgegeben.

3. GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS NACH ABWÄGUNG ANDERWEITIGER 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 Wald funktionsplan dargestellte Immissions-schutzwald nicht verringert wird (Stellungnahme des AELF vom 17.07.2025, Bereich Forsten).

Darüber hinaus spielte bei der Lage der Ausgleichsfläche A4 im Vorfeld auch die Grundstücksverfügbarkeit sowie die Funktion als Sichtschutz eine Rolle.

Ausgefertigt

Gemeinde Altenstadt, den **05. Mai 2026**



Andreas Kögl,
1. Bürgermeister



Planverfasser:

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten & Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 50 89 378-0
Fax: 0821 / 50 89 378-52
Mail: info@opla-augsburg.de
l-net: www.opla-d.de



Ilka Siebeneicher
Landschaftsarchitektin BYAK
Stadtplanerin