



## **BEKANNTMACHUNG**

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)**

### **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Gewerbegebiet Köllenweg“ der Gemeinde Altenstadt**

#### **Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches**

Der Gemeinderat Altenstadt hat in seiner Sitzung am 01.07.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Gewerbegebiet Köllenweg“ der Gemeinde Altenstadt beschlossen. Weiterhin wurde für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens die Anwendung des § 13 a BauGB bzw. die Durchführung im sog. „beschleunigten Verfahren“ beschlossen (Bebauungsplan der Innenentwicklung bzw. für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung).

Die Voraussetzungen hierfür sind gem. § 13 a Abs. 1 BauGB erfüllt. Insbesondere werden durch die vorliegende Bauleitplanung die Flächenobergrenze bzw. die maximal „zulässige Grundfläche“ im Sinne des § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO beachtet.

Der Gemeinderat Altenstadt hat in gleicher Sitzung ferner den vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, 80335 München ausgearbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 „Gewerbegebiet Köllenweg“ i.d.F. vom 01.07.2025, bestehend aus einer Satzung mit Planzeichnung und einer Begründung beraten und gebilligt. Ferner wurde die Durchführung der Ersatzbeteiligung nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Unterrichtung und Erörterung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB absieht. Folglich wird aufgrund der §§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und es wird kein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wird auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

Nachteilige Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanaufstellung sind aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebiets sowie der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten.

#### **Lage und Größe des Planungsgebietes**

Der räumliche Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 517/3, 529 und 529/4, jeweils der Gemarkung Altenstadt, mit einer Fläche von ca. 1,36 ha.

Das Plangebiet befindet sich an der Schnittstelle zwischen Gebieten mit unterschiedlichen Emissionen bzw. Schutzstatus, nämlich zwischen festgesetzten Industrie- und Gewerbegebieten (südlich, westlich, nördlich) und Mischgebiet (nördlich) und Allgemeinen Wohngebieten (nordwestlich).

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet in die Teilbereiche GE 1, GE 2 und GE 3 mit unterschiedlichen Emissionskontingenten aufgeteilt. Es handelt sich um eine voll erschlossene Innerortsfläche.

Die Grundstücke mit den Flurnummern 529 (1 ha) und 517/3 (394 m<sup>2</sup>) befinden sich im Besitz der Gemeinde. Fl.Nr. 529/4 (3.190 m<sup>2</sup>) ist in Privatbesitz.

Das als Ackerland genutzte West-Ost ausgerichtete Plangebiet liegt im südöstlichen Teil des Hauptorts Altenstadt zwischen Köllenweg (Norden) und Südliche Römerstraße (Westen). Die Fläche schließt die Lücke zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet im Süden (Bebauungsplan Nr. 19 „Zwischen Südlicher Römerstraße und B17“) und dem geplanten Mischgebiet (Bebauungsplan Nr. 39 „Zwischen Südlicher Römerstraße und Köllenweg“) bzw. vorhandenem Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 26 „Gewerbegebiet an der Südlichen Kelttenstraße“) nördlich des Köllenwegs.

Im Kreuzungsbereich von Köllenweg und Südliche Römerstraße befindet sich eine kleine Grünfläche mit prägendem Baumbestand, die zur Bestandssicherung in den Geltungsbereich aufgenommen ist. Auf der gegenüberliegenden Seite der Südlichen Römerstraße grenzen gewerbliche Strukturen an. Wohnbebauung findet sich erst nordwestlich und somit nicht unmittelbar ans Plangebiet angrenzend.

Die verkehrliche und technische Erschließung erfolgt über den Köllenweg und die Südliche Römerstraße. Im Köllenweg sind Gas- und Stromleitungen vorhanden, in der Südlichen Römerstraße sind zusätzlich Wasserversorgungsleitungen und Abwasserentsorgungskanäle (Schmutz- und Regenwasser) vorhanden.



Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 22.07.2024

Für die Abgrenzung bzw. räumliche Aufteilung des Geltungsbereiches gilt die der öffentlichen Bekanntmachung zugrunde liegende zeichnerische Festsetzung, die als planzeichnerische Darstellung wie folgt Bestandteil dieser Bekanntmachung ist.



### Zielsetzungen der Planung

Die Gemeinde Altenstadt beabsichtigt, die seit 28 Jahren im Flächennutzungsplan (3. FNP-Änderung, rechtswirksam seit 1997) als GE dargestellte Fläche baurechtlich verbindlich umzusetzen, um den örtlichen Bedarf an Flächen für Handwerks- und Gewerbebetrieben nachzukommen.

Das Gebiet ist für klassische Handwerks- und produzierende Gewerbebetriebe vorgesehen. Alle anderen Nutzungen sind daher reglementiert oder unzulässig.

Die günstige Erschließungssituation (über Köllenweg und Südliche Römerstraße) erlaubt die Nutzung durch einen einzelnen großflächigen Betrieb wie auch die Aufteilung in mehrere kleinere oder mittelgroße Nutzungseinheiten, die vom Köllenweg bzw. das Eckgrundstück über die Südliche Römerstraße erschlossen werden können.

Mit einer Grundstückstiefe von Nord nach Süd von etwa 50 m bietet sich eine Bebauung in kleinen Parzellen überwiegend erschlossen über den Köllenweg an.

Der Gemeinde ist es wichtig, auch für kleineren Betriebe Ansiedlungsmöglichkeiten bereitzuhalten, daher wird hinsichtlich der Mindestgrundstücksgröße im Bebauungsplan die folgende erste Entwurfsvariante umgesetzt, mit dem Vorteil, dass alle Optionen für größere Grundstücke weiterhin möglich sind.



Entwurfsidee 1 – kleinteilige Variante (Grundstücksgröße 1.500 m<sup>2</sup>), eigener Entwurf, ohne Maßstab

Darüber hinaus sollen die Belange der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB), die Belange der Wirtschaft, auch mit ihrer mittelständischen Struktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB), die Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) und die Belange des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) berücksichtigt werden.

Die Gemeinde Altenstadt verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 24.07.1990, wirksam geworden mit Bekanntmachung vom 21.03.1991. Seit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet (und die Fläche östlich bis zur Gemeindegrenze) als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die 3. Änderung ist seit dem 26.08.1997 wirksam und braucht hierzu nicht geändert werden.

Durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung werden hierfür die aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht benötigten Rahmenbedingungen bzw. planungsrechtlichen Voraussetzungen sichergestellt.

Insbesondere aufgrund von Lage, Art und Umfang des Planvorhabens wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Altenstadt durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Mit Bekanntmachung vom 24.11.2025 wurde die Öffentlichkeit über die Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit in der Zeit vom 25.11.2025 bis einschließlich 11.12.2025 zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie wesentlichen Auswirkungen informiert (Ersatzbeteiligung gemäß § 13a Abs.3 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Hieraus wurden seitens der Öffentlichkeit keine Äußerungen vorgebracht bzw. keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 sowie 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 „Gewerbegebiet Köllenweg“ in der Fassung vom 01.07.2025, bestehend aus der Satzung mit Planzeichnung und einer Begründung in der Zeit von

**Donnerstag, 02.04.2026 bis einschließlich Freitag, 08.05.2026**

im Internet veröffentlicht und ist auf der Homepage der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt unter [www.vg-altenstadt.de](http://www.vg-altenstadt.de) (Reiter/Registrierte Karte: Bekanntmachungen & Bauleitplanung - Gemeinde Altenstadt) sowie durch Verknüpfung über das zentrale Landesportal (Geoportal Bayern) für die Bauleitplanung unter [www.bauleitplanung.bayern.de](http://www.bauleitplanung.bayern.de) bzw. [www.geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal](http://www.geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal) - Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt - laufende Bauleitplanverfahren – öffentlich abruf- bzw. einsehbar.

Neben der Veröffentlichung im Internet sind andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten, durch eine öffentliche Auslegung der vorgenannten Unterlagen, zur Verfügung zu stellen (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Demzufolge liegt zusätzlich der Entwurf des vorgenannten Bebauungsplanes auch in Papierform im Rathaus der Gemeinde Altenstadt, Marienplatz 2, Bauamt, Zimmer-Nr. 10 (barrierefreier Zugang), 86972 Altenstadt während der allgemeinen Amts- bzw. Dienststunden (Montag bis Freitag 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und Donnerstag zusätzlich 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr) öffentlich aus und kann von jedermann eingesehen werden. Äußerungen/Stellungnahmen sollen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist elektronisch ([Bauamt@altenstadt-wm.bayern.de](mailto:Bauamt@altenstadt-wm.bayern.de)) übermittelt werden. Bei Bedarf ist während der Dauer der Veröffentlichungsfrist eine Abgabe der Stellungnahmen auch auf anderem Weg - schriftlich per Post oder zur Niederschrift im Rathaus Altenstadt zu den oben genannten Öffnungszeiten - möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und dem Bayerischen Datenschutzgesetz (BayDSG). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt:

Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), welches im vorgenannten Auslegungszeitraum bei vorgenannter Dienststelle mit ausliegt bzw. ebenfalls auf der Internetseite (Informationsblatt Datenschutz) eingestellt wurde.

Zum vorgenannten Bebauungsplan liegen des Weiteren in dieser Zeit noch folgende Unterlagen aus:

„Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsgeräusche) Bericht Nr. 225031 / 2 vom 24.04.2025“ des Ingenieurbüros Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, 82110 Germering

„Beprobung Fl.Nr. 529 Köllenweg (Deklarationsuntersuchung)“ vom 05.02.2024 der Mooser Ingenieure, 87600 Kaufbeuren mit anschließender „Analytik“ gemäß Analysenbericht Nr. 485/0225 vom 20.02.2024 der Bioverfahrenstechnik und Umweltanalytik BVU GmbH, 87733 Markt Rettenbach

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die vorgenannte Bauleitplanung berührt werden kann, werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zu dieser öffentlichen Auslegung am Verfahren beteiligt.

Der Beschluss und die Frist zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird hiermit gemäß BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches und ist auf der vorgenannten Internetseite sowie an sämtlichen gemeindlichen Amtstafeln zur Einsichtnahme verfügbar.

Altenstadt, den 31.03.2026

GEMEINDE ALTENSTADT



Kögl  
1. Bürgermeister

Bekannt gemacht per Aushang am: 01.04.2026  
Ende der Bekanntmachung mit Abnahme am: 11.05.2026