

Auszug aus der Niederschrift über die

Sitzung des Gemeinderates vom 29.09.2022

Tag und Ort der Sitzung

Donnerstag, den 29.09.2022/Treffpunkt Waldkindergarten, Am Sportplatz 12 Wettstetten

Vorsitzender

1. Bürgermeister Gerd Risch

Schriftführer

Kathleen Haufe

Peter Wagner

öffentlich

TOP 7.3 1. Änderung Wettstetten Am Lohsaum, Behandlung der im Verfahren nach §§ 3 I und 4 I BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Sachverhalt:

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

- Keine Stellungnahmen eingegangen

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Postauslauf am 04.08.2022

Folgende Behörden haben sich während der Frist zur Stellungnahme nicht geäußert, sodass von Einverständnis mit der Planung ausgegangen werden kann.

- Kreisbrandrat des Landkreises Eichstätt
- Kreisheimatpfleger Landkreis Eichstätt, Hr. Dr. Karl-Heinz Rieder
- Vermessungsamt Ingolstadt,
- INVG – Ingolstädter Verkehrsgesellschaft GmbH, Ingolstadt
- DBD Deutsche Breitbanddienste GmbH, Heidelberg
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg
- Katholisches Pfarramt Wettstetten, Wettstetten
- Marktgemeinde Gaimersheim, Gaimersheim
- Gemeinde Hepberg, Hepberg
- Verwaltungsgemeinschaft Eitensheim, Eitensheim
- Marktgemeinde Kösching, Kösching
- Gemeinde Stammham, Stammham
- Stadt Ingolstadt, Ingolstadt
- RBA GmbH Regionalbus Augsburg GmbH, Augsburg

Folgende Behörden haben der Planung ohne weitere Hinweise und Einwendungen zugestimmt:

- Zweckverband Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt-Nord, Gaimersheim, Schreiben vom 22.08.2022
- Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH, Ingolstadt, Schreiben vom 22.08.2022
- Vodafone Kabel Deutschland, Email vom 08.09.2022

- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, Email vom 02.09.2022
- Staatliches Bauamt Ingolstadt, Email vom 29.08.2022
- Gemeinde Lenting, Email vom 13.09.2022
- Tennet Bauleitung, Bayruth, Email vom 12.08.2022
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, Email vom 04.08.2022
- Pfarramt St. Johann, Ingolstadt, Email vom 05.08.2022
- N-ergie Netz GmbH, Nürnberg, Schreiben vom 18.08.2022
- PLEdoc GmbH, Essen, Email vom 17.08.2022
- Bayernwerk Netz GmbH, Pfaffenhofen, Schreiben vom 05.08.2022
- Bayernnets GmbH, München, Schreiben vom 04.08.2022

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die nachstehenden ersichtlichen Abwägungsergebnisse zu den im Verfahren eingegangenen Bedenken und Hinweise:

| Lfd. Nr. | Behörde/Träger | Schreiben vom... | Hinweise und Einwendungen | Beschlussempfehlungen zur Abwägung |
|----------|---|------------------|--|--|
| 1 | Landratsamt Eichstätt, SG Bauverwaltung Bezirk Süd Bahnhofstraße 16 85101 Lenting | 22.08.2022 | <p>Immissionsschutz: Gegen die Änderung bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Aufgrund der Änderung der Anbauverbotszone sollte folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden:</p> <p>„Immissionsschutz Bei Einzelbauvorhaben oder bei lärmrelevanten baulichen Änderungen ist im Zuge des Bauantrages ein schalltechnisches Gutachten eines § 29 b BImSchG-Gutachters unter Berücksichtigung der Vorbelastung vorzulegen.“</p> | Die zulässigen Schallpegel sind im qualifizierten Bebauungsplan unter 1.1 bereits dezidiert geregelt. Weitere Vorgaben sind u.E. nicht erforderlich, zumal die Reduktion der Anbauverbotszone in Richtung der ohnehin deutlich schallemissionsträchtigeren Staatsstraße stattfinden soll. |
| 2 | Regierung von Oberbayern Maximilianstraße 39 80538 München | 25.08.2022 | <p>Vor dem Hintergrund der Flächensparoffensive der bay. Staatsregierung sind die geplanten Änderungen hin zu einer verdichteten Bauweise zu begrüßen. Die Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.</p> | Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. |
| 3 | Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Hofgraben 4 80539 München | 29.08.2022 | <p>Bodendenkmalpflegerische Belange: Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler: • D-1-7134-0021 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung</p> <p>Zudem befinden sich das Bodendenkmal D-1-7134-0008 Siedlung des Neolithikums und der späten Bronze- bis frühen Urnenfelderzeit ebenfalls in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet. Da die endgültigen räumlichen Ausdehnungen der o.g. Bodendenkmäler noch nicht exakt erfasst werden konnten, sind im Bereich des BP auch außerhalb der kartierten Denkmalfäche weitere Bodendenkmäler zu vermuten.</p> | <p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Laut der Website www.denkmal.bayern.de sind im vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfassten Teilbereiches des Flurstücks keine Bodendenkmäler zu erwarten. Laut Angabe des Eigentümers handelt es sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes um aufgefülltes Gelände. Die geforderte denkmalrechtliche Erlaubnis ist demnach nicht nachvollziehbar.</p> |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | <p>Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.</p> <p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne.</p> <p>Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter http://www.denkmal.bayern.de zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc/denkmal.cgi Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.</p> <p>Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3). Die aktuellen Denkmalflächen können durch den WMS-Dienst heruntergeladen werden.</p> <p>Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, sind archäologisch qualifizierte Ersatzmaßnahmen im Auftrag der Vorhabenträger durchzuführen.</p> <p>Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen: „Für Bodeneingriffe jeglicher Art im</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Plangebiet erstreckt sich über ein bereits bestehendes, vollständig bebautes Gewerbegebiet, innerhalb dessen eine Nachverdichtung ermöglicht werden soll. Eine Standortverlagerung der Planung erscheint der Gemeinde Wettstetten daher nicht sinnvoll.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich</p> <p>Laut der Website www.denkmal.bayern.de sind im vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfassten Teilbereiches des Flurstücks keine Bodendenkmäler zu erwarten. Laut Angabe des Eigentümers handelt es sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes um aufgefülltes Gelände. Die geforderte denkmalrechtliche Erlaubnis ist demnach nicht nachvollziehbar.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Der Bitte wird nicht entsprochen.</p> |
|--|--|--|---|

| | | | | |
|---|---|------------|--|---|
| | | | <p>Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> <p>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).</p> | Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. |
| 4 | Handwerkskammer für München und Oberbayern Postfach 34 01 38 80098 München | 09.09.2022 | <p>Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.a. Bebauungsplanänderungsverfahren der Gemeinde Wettstetten....</p> <p>Die Angestrebte erste Änderung umfasst die Anhebung der zulässigen Firsthöhe von 11,5 auf 15,50 im Teilbereich „B“ (wobei Höhen technischer Dachaufbauten nicht angerechnet werden), mehr Flexibilität bei der Wahl der Dachformen (nun auch Walm- und Flachdach zulässig), sowie die im Genehmigungsbescheid zur Errichtung einer Lagerhalle bereits zugesicherte verringerte Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße ST2335 von 12 m, welche mit in die Bebauungsplanfestsetzung übernommen werden soll.</p> <p>Die Schaffung verbessert Rahmenbedingungen und Nutzungsmöglichkeiten im Zuge der Änderung (va. Im nördlichen Teilgebiet) im Gewerbegebiet und für dort bestehende ortsansässige Unternehmen auch des Handwerks ist als wirtschaftsfreundliche Zielstellung von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern zu unterstützen.</p> | Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. |

Anwesend: 14

Mit 14 gegen 0 Stimmen für den Beschluss.

Gemeinderätin Morich nahm an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

Die Übereinstimmung dieses Auszugs mit der Urschrift wird hiermit amtlich beglaubigt.

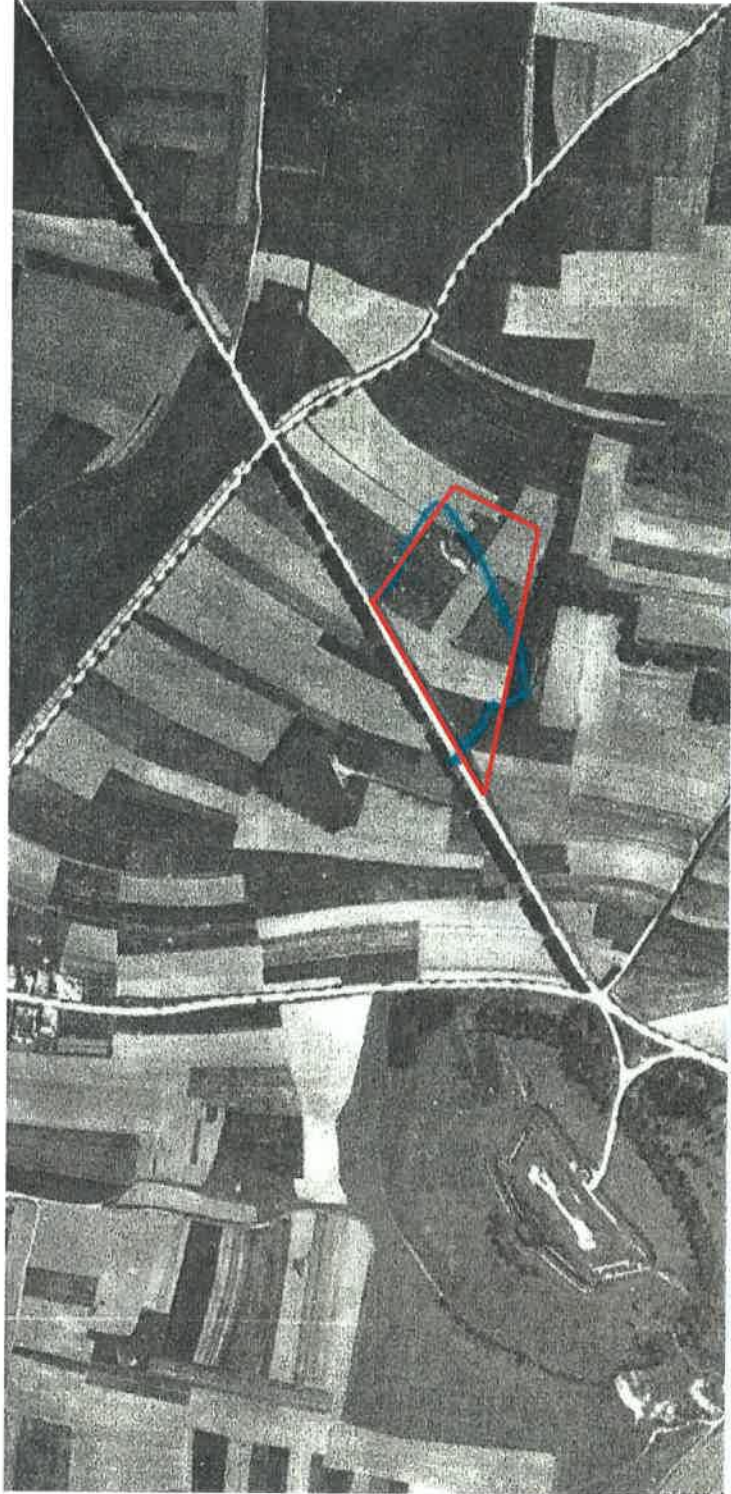
Wettstetten, 7. Oktober 2022



Gemeinde Wettstetten

Gerd Risch
1. Bürgermeister

Am Lohsaum 1 Ursprünglicher Geländeverlauf



Lage der derzeitigen Grundstückseinfahrt, welche damals den höchsten Punkt des Geländes darstellte. Die restliche Hoffläche wurde sukzessive auf dieses Niveau gebracht (aufgefüllt).

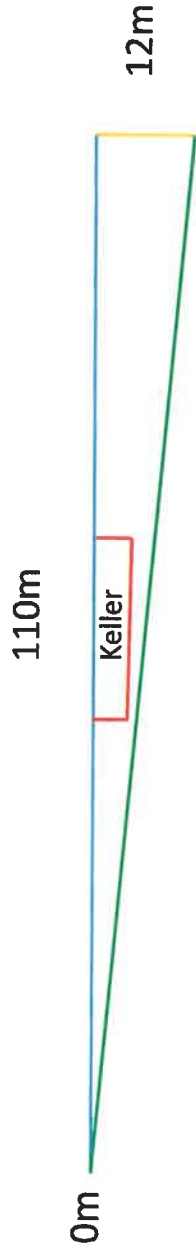
Standort des zu unterkellernden Gewerbebaus. Hier wurde das ursprüngliche Gelände ca. 6m aufgeschüttet.

Böschungshöhe zum ursprünglichen Gelände: 12 Meter

Entfernung zur Einfahrt ca. 110m



Schema: Ursprünglicher Gebäudeverlauf zu heutiger Situation + Neubau



- Aktueller Geländeverlauf (Die gesamte Hoffläche wurde auch ein Niveau gebracht)
- Ursprüngliches Gelände (gleichmäßiger Verlauf bis zum heutigen Verkehrskreisel)
- Böschung (Böschungshöhe bei 110m Entfernung vom damaligen höchsten Prunkt = Einfahrt)
- Unterkellerung Gewerbebau (Höhe insgesamt ca. 4,5m, Breite ca. 25m)

