



# Landratsamt Eichstätt

Bauverwaltung, Bezirk Süd

Landratsamt Eichstätt, Bahnhofstraße 16, 85101 Lenting

An die  
Gemeinde Wettstetten  
Kirchplatz 10  
85139 Wettstetten

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| <b>GEMEINDE WETTSTETTEN</b> |               |
| eingegangen am:             |               |
| Eing.:                      | 19. DEZ. 2022 |
| SG:                         | 30            |

Sachbearbeiter:

Zimmer Nr.:

Telefon:

Fax:

E-mail:

Ihr Schreiben vom: 22.11.2022

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen: **Nr. 43 – Az. 610**  
(Bitte bei Antwort angeben)

Lenting, 15.12.2022

## Vollzug der Baugesetze;

**Bebauungsplan Nr.11 „Wettstetten-Blumenstraße“ 3. Änderung und Erweiterung, Gemeinde Wettstetten  
Stellungnahme**



zum oben genannten Verfahren gibt das Landratsamt Eichstätt folgende Stellungnahme ab:

1. Grundlage dieser Stellungnahme ist der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.10.2022.

2. Bauverwaltung:

Gegen den Entwurf bestehen keine Bedenken, wenn nachfolgender Punkt beachtet wird.

Unter der textlichen Festsetzung 3.8 ist von der Geländeoberfläche die Rede. Sollte hier die natürliche Geländeoberfläche gemeint sein, bitten wir um entsprechende Klarstellung.

3. Immissionsschutz:

Die Abgabe einer abschließenden Stellungnahme ist derzeit leider nicht möglich.

Zu o.g. Verfahren wurde dem Immissionsschutz ein schalltechnisches Gutachten von Goritzka Akustik (6399, 10.11.2022) übermittelt.

Da die Verkehrszahlen aus dem Gutachten (DTV Prognose 2030 mit 6100 Kfz/d) nicht mit den Daten aus Baysis übereinstimmen (DTV 2019 mit 16286 Kfz/d; DTV 2020 mit 9362 Kfz/d; DTV 2021 mit 8293 Kfz/d), wurde vom staatlichen Bauamt Ingolstadt eine Stellungnahme über die heranzuziehenden DTV angefordert. Diese Stellungnahme liegt leider noch nicht vor.

Nach Eingang der Stellungnahme des staatlichen Bauamtes soll die schalltechnische Untersuchung entsprechend angepasst werden.

**Hausanschrift**

Bahnhofstraße 16  
85101 Lenting

Tel: 08421/70-0

Fax: 08421/70-488

**Konten**

Sparkasse Ingolstadt - Eichstätt  
VR Bayern Mitte eG

**Internet**

<http://www.landkreis-eichstaett.de>

E-Mail: [bauamt-le@lra-el.bayern.de](mailto:bauamt-le@lra-el.bayern.de)

**Besuchszeiten**

Mo. – Fr. 8.00 – 12.00 Uhr, Do. auch 14.00 – 16.00 Uhr

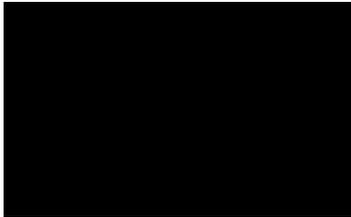
Öffentliche Verkehrsmittel: Busse Haltestelle Lenting Landratsamt;  
Linien 9221, 9230, 9235 und 9236

IBAN: DE78 7215 0000 0000 0063 04, BIC: BYLADEM11ING

IBAN: DE95 7216 0818 0001 0090 01, BIC: GENODEF1INP

Es wird gebeten, das Landratsamt Eichstätt im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen



**Hausanschrift**

Bahnhofstraße 16  
85101 Lenting

**Konten**

Sparkasse Ingolstadt - Eichstätt  
VR Bayern Mitte eG

Tel: 08421/70-0  
Fax: 08421/70-488

**Internet**

<http://www.landkreis-eichstaett.de>  
E-Mail: [bauamt-le@tra-ei.bayern.de](mailto:bauamt-le@tra-ei.bayern.de)

IBAN: DE78 7215 0000 0000 0063 04, BIC: BYLADEM1ING  
IBAN: DE95 7216 0818 0001 0090 01, BIC: GENODEF1INP

**Besuchszeiten**

Mo. – Fr. 8.00 – 12.00 Uhr, Do. auch 14.00 – 16.00 Uhr  
Öffentliche Verkehrsmittel: Busse Haltestelle Lenting Landratsamt;  
Linien 9221, 9230, 9235 und 9236



WWA Ingolstadt - Postfach 21 10 42 - 85025 Ingolstadt

Gemeinde Wettstetten  
Kirchplatz 10  
85139 Wettstetten

Ihre Nachricht  
22.11.2022  
E-Mail tB-  
MARKERT

Unser Zeichen  
1-4622-EI-23491/2022



Datum  
22.12.2022

**Gemeinde Wettstetten - Bebauungsplan Nr. 11 „Wettstetten – Blumenstraße“,  
3. Änderung und Erweiterung Gemeinde Wettstetten  
Bebauungsplan Nr. 11 „Wettstetten – Blumenstraße“, 3. Änderung und Erwei-  
terung  
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2  
BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht mit der Änderung des Bebauungsplanes  
"Blumenstraße" Einverständnis.

Mit freundlichen Grüßen



**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Mittwoch, 23. November 2022 09:02  
**An:** Beteiligung  
**Betreff:** AW: [1061] Gemeinde Wettstetten - Bebauungsplan Nr. 11 „Wettstetten – Blumenstraße“, 3. Änderung und Erweiterung

Mit dem Bebauungsplan besteht grundsätzlich Einverständnis.

Inwieweit mit der Reduzierung der Bauverbotszone auf 15 m zusätzliche Beitragspflichten entstehen, ist noch zu klären.

In A.6.3 (Maß der baulichen Nutzung) wird geregelt, dass die Grundflächenzahl von 0,4 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO usw. um bis zu 50 v.H. überschritten werden kann. So weit kein Problem.

Allerdings ist dann auch geregelt, dass, abweichend von § 19 abs. 4 Satz 2 BauNVO bei der Berechnung der gesamten zulässigen Grundfläche die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen nur mit dem halben Wert angerechnet werden, wenn diese mit versickerungsfähigen Belägen versehen werden. Dies bedeutet, dass theoretisch eine Grundflächenzahl von 0,8 erreicht wird.

Der Zweckverband überrechnet derzeit neben den anderen Verbandsgemeinden auch Wettstetten.

Der aktuelle Versiegelungsgrad für den Bereich des Bebauungsplangebiets wurde mit 46 % ermittelt. Das planende Ingenieurbüro hat für eine weitere Verdichtung 10 % angesetzt, so dass mittelfristig von einem Gesamtversiegelungsgrad von 51 % ausgegangen wird.

Hinzu kommt, dass bei der für 2023 geplanten Einführung der gesplitteten Abwassergebühr in der neuen Satzungsregelung bei Pflasterflächen mit Fugen mit dem Faktor 0,6, bei Rasengittersteinen und Ökopflaster mit dem Faktor 0,4 gerechnet wird, was zu Verständnisproblemen bei den Bürgern führen könnte. Insgesamt wird die o.g. Sonderregelung zur Berechnung der gesamten zulässigen Grundfläche **langfristig** zu einer stärkeren Belastung bzw. Überlastung der Kanalisation führen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

[REDACTED]  
**Abwasserbeseitigungsgruppe  
Ingolstadt-Nord**  
Untere Marktstraße 5  
85080 Gaimersheim

[REDACTED]  
**Von:** Beteiligung <beteiligung@tb-markert.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 22. November 2022 11:35  
**An:** Beteiligung <beteiligung@tb-markert.de>  
**Betreff:** [1061] Gemeinde Wettstetten - Bebauungsplan Nr. 11 „Wettstetten – Blumenstraße“, 3. Änderung und Erweiterung

**Gemeinde Wettstetten**  
**Bebauungsplan Nr. 11 „Wettstetten – Blumenstraße“, 3. Änderung und Erweiterung**



Handwerkskammer für München und Oberbayern · Postfach 34 01 38 · 80098 München

TB|MARKERT  
Beteiligung **1061 Blumenstraße**  
Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg

|   |                             |        |
|---|-----------------------------|--------|
| Kopie an<br>Weiterbearbeitet  | Kopie an<br>zur Kenntnis    |        |
| <b>Eingegangen</b><br><b>30. DEZ. 2022</b><br><b>Teamöuro Markt</b> |                             | Ablage |
| Original an<br>zur Kenntnis   | Original an<br>Weiterbearb. |        |

**Landespolitik,  
Kommunalpolitik und  
Verkehr**

**3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11 "Wettstetten - Blumenstraße" sowie 6. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Wettstetten - Süd F+G““  
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

30. Dezember 2022

Sehr geehrte [REDACTED]

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Gelegenheit zur Äußerung im Rahmen der beiden o.a. Bebauungsplan-änderungsverfahren der Gemeinde Wettstetten. Im Zuge der vorausgegangenen Beteiligungsverfahren ergab sich in erster Linie die Notwendigkeit der Ergänzung hinsichtlich der Thematik des Immissionsschutzes durch Festsetzung von Maßnahmen zum Immissionsschutz bei maßgeblichen Änderungen an Bestandsgebäuden sowie bei Neubauten in betroffenen südlichen Teilbereichen der Bebauungspläne: Die geplante Reduzierung der Anbauverbotszone der St2335 auf 15m erforderten eine Überprüfung der Verträglichkeit der Verkehrslärmeinwirkungen sowie der Geräuscheinwirkungen des umliegenden Gewerbegebiets im Rahmen eines Schallschutzgutachtens (Projekt-Nr. 6399) des Goritzka Akustik - Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Leipzig.

Für die vorhandenen gewerblichen Einrichtungen südlich der beiden Wohngebiete wird keine Einschränkung des Gewerbes durch die heranrückende Bebauung festgestellt, da die Orientierungswerte nicht um mehr als 1 dB überschritten werden.

Hierzu möchten wir Folgendes anmerken:

Für die bestehenden gewerblichen Einrichtungen südlich der beiden Wohngebiete sind neben der ordnungsmäßigen Betriebsausübung auch weiterhin deren mit dem Bestandsschutz ebenso verbundenen Möglichkeiten zur Fortentwicklung am Standort zu prüfen und zu erhalten, um den Unternehmen die schalltechnischen Richtwerte einschließlich eines

**+++ Im Kundenportal können Sie Musterverträge oder Dokumente hoch- und herunterladen oder Ihre Daten ändern: [www.hwk-muenchen.de/kundenportal](http://www.hwk-muenchen.de/kundenportal) +++**

Handwerkskammer  
für München und Oberbayern  
Max-Joseph-Straße 4  
80333 München

info@hwk-muenchen.de  
www.hwk-muenchen.de

Präsident:  
Dipl.-Ing. Franz Xaver Peteranderl

Hauptgeschäftsführer:  
Dr. Frank Hüpers

Münchner Bank  
BLZ 701 900 00  
Konto 0 500 102 270  
IBAN DE38 7019 0000 0 500 102 270  
BIC (Swift-Code) GENODEF1M01

Sicherheitszuschlags von 3 db(A) (für mit dem Bestandsschutz einhergehende Erweiterungsmöglichkeiten) zusichern zu können. Für die vorhandenen sowie auch künftig anzusiedelnde Betriebe ist auch hinsichtlich der Emissionen eine ausreichende Flexibilität zu erhalten, um auch Spielraum für angemessene Weiterentwicklungsmöglichkeiten am Standort bieten zu können.

Mit freundlichen Grüßen



8



**Von:** bauleitplanung <bauleitplanung@muenchen.ihk.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 6. Dezember 2022 15:10  
**An:** Beteiligung  
**Cc:** [Redacted]  
**Betreff:** Stellungnahme zum Bebauungsplan „Wettstetten - Blumenstraße“



|                           |                          |        |
|---------------------------|--------------------------|--------|
| Kopie an Weiterbearbeitet | Kopie an zur Kenntnis    | Ablage |
| <b>Eingegangen</b>        |                          |        |
| 07. DEZ. 2022             |                          |        |
| <b>Team Büro Markert</b>  |                          |        |
| Original an zur Kenntnis  | Original an Weiterbearb. |        |

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur vorliegenden Planung sind aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft i. S. d. § 4 BauNVO (WA) weiterhin keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.  
 Der hier dargelegten 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Wettstetten - Blumenstraße“ können wir zustimmen.

**Wichtiger Hinweis in eigener Sache für zukünftige Planverfahren:**

Durch die bundesweite Cyberattacke auf die IHK-Organisation sind auch die IT-Systeme der IHK für München und Oberbayern weiterhin stark betroffen. Deshalb können wir den E-Mail Betrieb leider noch nicht zu 100 % gewährleisten. Daher bitten wir Sie für eine fehlerfreie Abwicklung, uns vorübergehend zusätzlich zu den E-Mail Unterlagen der Beteiligung das Anschreiben/Bekanntmachung auf dem Postweg zukommen zu lassen.

Freundliche Grüße



Referentin für Bauordnungs- und Planungsrecht  
 Bereich Standort, Mobilität, Handel, Dienstleistungen  
 IHK für München und Oberbayern  
 Max-Joseph-Straße 2, 80333 München  
 Tel.: 089 / 5116 2008  
 Fax: 089 / 5116 82008  
 E-Mail: bauleitplanung@muenchen.ihk.de  
 Internet: www.ihk-muenchen.de

**Von:** [Redacted]  
**Gesendet:** Mittwoch, 23. November 2022 11:28  
**An:** Beteiligung  
**Betreff:** WG: [1061] Gemeinde Wettstetten - Bebauungsplan Nr. 11 „Wettstetten – Blumenstraße“, 3. Änderung und Erweiterung

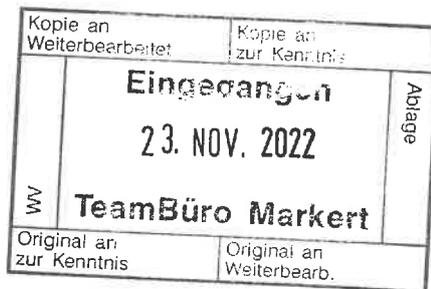
Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen o. g. Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt keine Einwände.

Wir verweisen jedoch auf unsere Stellungnahme vom 10.02.2022, die weiterhin Gültigkeit behält.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted]  
 Sachgebietsleiter, Techn. Amtsrat.  
 Staatliches Bauamt Ingolstadt  
 Gebietsabteilung S2  
 Postfach 210461  
 85019 Ingolstadt  
 Dienstgebäude: Paradeplatz 2, 85049 Ingolstadt



Internet: [www.stbain.bayern.de](http://www.stbain.bayern.de)

**Von:** Beteiligung <[beteiligung@tb-markert.de](mailto:beteiligung@tb-markert.de)>  
**Gesendet:** Dienstag, 22. November 2022 11:35  
**An:** Beteiligung <[beteiligung@tb-markert.de](mailto:beteiligung@tb-markert.de)>  
**Betreff:** [1061] Gemeinde Wettstetten - Bebauungsplan Nr. 11 „Wettstetten – Blumenstraße“, 3. Änderung und Erweiterung

**Gemeinde Wettstetten**  
**Bebauungsplan Nr. 11 „Wettstetten – Blumenstraße“, 3. Änderung und Erweiterung**

**Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**  
**Benachrichtigung über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Gemeinde Wettstetten hat in seiner Sitzung am 25.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den o. g. Bebauungsplan zu ändern (3. Änderung) und dessen Geltungsbereich zu erweitern.

Wesentliches Ziel der Planung ist das Zusammenführen der Urfassung des Bebauungsplanes mit ihren bisherigen Änderungen in einer konsolidierten Änderungsfassung. Hierbei soll eine verträgliche und angemessene Nachverdichtung ermöglicht werden und der Plan auch unter Berücksichtigung der novellierten Rechtsgrundlagen grundlegend überarbeitet werden.

[REDACTED]

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Montag, 2. Januar 2023 09:56  
**An:** [REDACTED]  
**Betreff:** WG: Bebauungsplan Nr. 11 "Wettstetten - Blumenstraße" - Einwand bzw. Ergänzung hinsichtlich Immissionsschutz (Punkt 7.3)

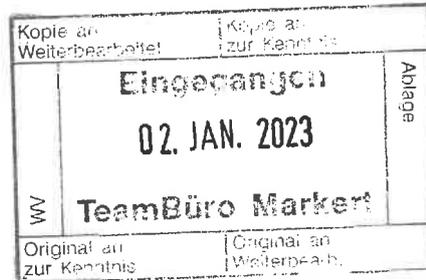
**Priorität:** Hoch

Eine Einwendung beim B-Plan Blumenstraße.  
Bitte beachten.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
Bauverwaltung

[REDACTED]  
[www.wettstetten.de](http://www.wettstetten.de)



---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Dienstag, 20. Dezember 2022 14:36  
**An:** [REDACTED]  
**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 11 "Wettstetten - Blumenstraße" - Einwand bzw. Ergänzung hinsichtlich Immissionsschutz (Punkt 7.3)  
**Priorität:** Hoch

Sehr geehrte [REDACTED]

wie bereits telefonisch und persönlich besprochen, ist Schallschutz im Gebäudebereich, wie auch für die Änderung des im Betreff genannten Bebauungsplan ein wichtiges und nicht zu vernachlässigendes Thema.

Dennoch erachte ich insbesondere die Formulierung von Punkt 7.3 der Entwurfsfassung vom 27.10.2022 als zu strikt bzw. einseitig betrachtet. Der hier gefasste Wortlaut lässt in dieser Form keinerlei adäquate Alternativen oder Möglichkeiten hinsichtlich der Erfüllung des Schallimmissionsschutzes zu. Durch Abstimmung mit dem führenden Bauphysik-Ingenieurbüro in Ingolstadt (IBN Bauphysik GmbH & Co. KG) konnte in Erfahrung gebracht werden, dass zu einer derartigen Formulierung sehr häufig auch die Möglichkeit von geeigneten Alternativausführungen in Bebauungsplänen verankert wird. Folgende Formulierung wird z. B. von IBN bei der Immissionsschutzbetrachtung für aufzustellende und zu ändernde Bebauungspläne angewandt und könnte bzw. sollte am Ende von Punkt 7.3 angefügt werden.

Alternativ besteht die Möglichkeit, dass:

- vor dem öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Raumes bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (z. B. Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebeläden, kalte Wintergärten) oder besondere Fensterkonstruktionen vorgesehen werden
- oder
- der schutzbedürftige Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z. B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, ...) erhält.

Bitte teilen Sie mir mit, wie es diesbezüglich nun weitergeht und ob meinerseits hinsichtlich des Einwandes bzw. Ergänzungswunsches noch etwas zu tun ist?

Ich bitte um kurze Bestätigung des Eingangs dieser E-Mail bei Ihnen.

Für Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.



Mit freundlichen Grüßen

