

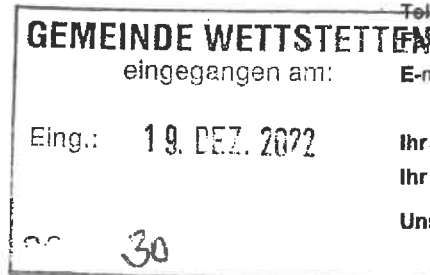


# Landratsamt Eichstätt

Bauverwaltung, Bezirk Süd

Landratsamt Eichstätt, Bahnhofstraße 16, 85101 Lenting

An die  
Gemeinde Wettstetten  
Kirchplatz 10  
85139 Wettstetten



Sachbearbeiter:

Zimmer Nr.:

Telefon:

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.2 „Wettstetten-Süd F+G“ 6. Änderung und Teilaufhebung, 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 nachfolgende Punkte beachtet werden.

- (1) Es wird um ergänzende Vermaßung der östlichen Baugrenzen im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn 1422/5 und 1422/8 sowie der Fl.Nrn. 1370/1 und 1363 gebeten.
- (2) 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. Tiefbauverwaltung:

Gegen den Entwurf bestehen keine Bedenken, wenn die in den zuvor abgegebenen Stellungnahmen angeführten Punkte beachtet werden.

4. 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.

**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-ei.bayern.de](mailto:bauamt-le@lra-ei.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

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.

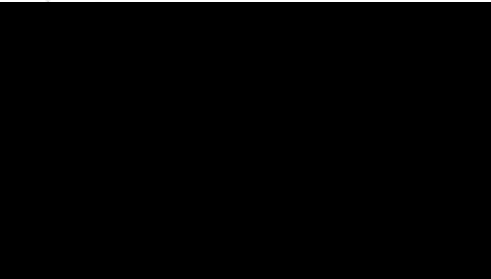
#### 5. Naturschutz:

Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht besteht mit der Änderung des o.g. Bebauungsplans unter Berücksichtigung der folgenden Hinweise Einverständnis.

- (1) Glasflächen sollten gegen Vogelschlag gesichert werden (s. Publikation des Bayerischen Landesamts für Umwelt: [https://www.lfu.bayern.de/publikationen/oaet/pdf.htm?art\\_nr=lfu\\_all\\_00092](https://www.lfu.bayern.de/publikationen/oaet/pdf.htm?art_nr=lfu_all_00092))
- (2) An neuen Gebäuden sollten generell für an diesen Lebensraum gebundene Tierarten wie Mehlschwalbe, Feldsperling, Fledermäuse etc. wieder neue Lebensräume angeboten werden. Es gibt hier eine große Palette von Möglichkeiten, die ohne große Kosten und Aufwand im Rahmen des Neubaus umgesetzt werden können. Der LBV München bietet hierzu unter <https://www.lbv-muenchen.de/unsere-themen-lbv-muenchen/artenschutz-angebauten-lbv-muenchen/> ausführliche Informationen an und unter <http://www.artenschutz-am-haus.de/> gibt es eine sehr informative Online-Seite zu diesem Thema.)

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

Mit freundlichen Grüßen



#### **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-ei.bayern.de](mailto:bauamt-le@lra-ei.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: BYLADEM11NG  
IBAN: DE95 7216 0818 0001 0090 01, BIC: GENODEF11NP



WWA Ingolstadt - Postfach 21 10 42 - 85025 Ingolstadt

Gemeinde Wettstetten  
Kirchplatz 10  
85139 Wettstetten

Ihre Nachricht  
22.11.2022  
E-Mail

Unser Zeichen  
1-4622-EI-23488/2022



Datum  
22.12.2022

**Gemeinde Wettstetten**  
**Bebauungsplan Nr. 2 „Wettstetten – Süd F+G“, 6. Änderung und Teilaufhebung**  
**Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht mit der 6. Änderung und Teilaufhebung des Bauungsplans Nr. 2 „Wettstetten – Süd F+G“ Einverständnis.

Mit freundlichen Grüßen



[Redacted]

**Von:** [Redacted]  
**Gesendet:** Dienstag, 22. November 2022 15:48  
**An:** Beteiligung  
**Betreff:** AW: [1052] Gemeinde Wettstetten - Bebauungsplan Nr. 2 „Wettstetten - Süd F+G“, 6. Änderung und Teilaufhebung

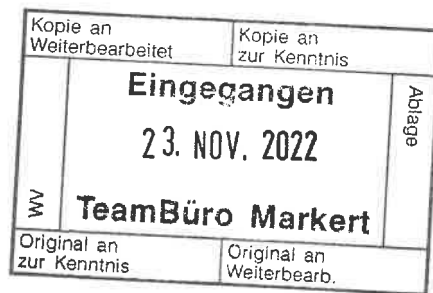
Sehr geehrte Damen und Herren,

Mit dem Bebauungsplan besteht grundsätzlich Einverständnis.  
 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. Soweit 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]

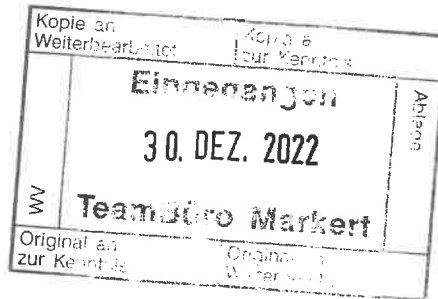
**Von:** Beteiligung <beteiligung@tb-markert.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 22. November 2022 11:24  
**An:** Beteiligung <beteiligung@tb-markert.de>  
**Betreff:** [1052] Gemeinde Wettstetten - Bebauungsplan Nr. 2 „Wettstetten - Süd F+G“, 6. Änderung und Teilaufhebung

**Gemeinde Wettstetten**  
**Bebauungsplan Nr. 2 „Wettstetten – Süd F+G“, 6. Änderung und Teilaufhebung**



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

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



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]

Ansprechpartner:  
[REDACTED]

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Gelegenheit zur Äußerung im Rahmen der beiden o.a. Bebauungsplanänderungsverfahren 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.

Telefon 089 5119-458  
Telefax 089 5119-305  
[REDACTED]

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.

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

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) +++**

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





Gemeinde Wettstetten  
Kirchplatz 10  
85139 Wettstetten

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom 22.11.2022, [redacted] Unser Zeichen S21-4622/Wettstetten Bearbeiter [redacted] Ingolstadt, 22.12.2022 [redacted]

**Staatsstraße 2335, Abschnitt 280, Station 0,000 bis Station 0,450  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung  
(§ 4 Abs. 2 BauGB)**

hier: Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt

Anlage:

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Staatliche Bauamt Ingolstadt nimmt zu der nachfolgend beschriebenen Bauleitplanung (Parallelverfahren) als Träger öffentlicher Belange Stellung.

1.	<b>Gemeinde Wettstetten</b>
	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr. 2 „Wettstetten – Süd F+G“ 6. Änderung
	<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
	<input checked="" type="checkbox"/> Frist für Stellungnahme (§ 4 BauGB) 23.12.2022
	<input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)
2.	Träger öffentlicher Belange <b>Freistaat Bayern - Straßenbauverwaltung -</b>
	Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.) <b>Staatliches Bauamt Ingolstadt, Fachbereich Straßenbau, Paradeplatz 2 , 85049 Ingolstadt, Tel.: 0841/9346-0</b>

...

## 2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt keine Einwendungen, wenn die unter Punkt 2.2 ff. genannten Punkte beachtet werden.

---

## 2.2 Ziele der Raumordnung die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- keine -

---

## 2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Beim Staatlichen Bauamt Ingolstadt bestehen für den Bereich der o.g. Bauleitplanung keine Ausbauabsichten.

---

## 2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

- **Bauverbot**

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot.

Mit der Reduzierung der Anbauverbotszone auf 15 m besteht Einverständnis. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der reduzierten Anbauverbotszone von 15 m unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,50 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS 2009 bzw. RAS-Q).



---

## **2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage**

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Im vorliegenden Lärmschutzgutachten vom IB Goritzka werden die Verkehrsdaten aus einem Verkehrsgutachten des IB INGEVOST übernommen. Hier sind die Verkehrszahlen zu gering und die Verkehrsdaten der aktuellen Straßenverkehrszählung für die Berechnung zu verwenden. Für die Prognosewerte der zukünftigen Verkehrsbelastung ist die Höhenfreimachung der St 2335 und die Wiederfreigabe des Verkehrs der Staatsstraße 2335 in beide Richtungen zu berücksichtigen.

Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

---

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wie unsere Stellungnahme im Rahmen der Abwägung behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem StBA Ingolstadt zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen

■

