

Auszug aus der Niederschrift über die

## **Sitzung des Gemeinderates vom 25.07.2024**

Tag und Ort der Sitzung

Donnerstag, den 25.07.2024/Saalgebäude, Sitzungssaal OG Wettstetten

---

Vorsitzender

1. Bürgermeister Gerd Risch

---

Schriftführer

Peter Wagner

---

**öffentlich**

### **TOP 3.3 5. Änderung Bebauungsplan Wochenendhaus Adlmannsberg, Behandlung der nach §§ 3 I und 4 I BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

---

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Wettstetten hat in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB den Beschluss zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 Wochenendhausgebiet „Am Adlmannsberg“ in Wettstetten gefasst.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wettstetten ist der Geltungsbereich als Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Wochenendhäuser“ dargestellt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 12.03.2023 bis 12.04.2024 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in dem Zeitraum von 12.03.2023 bis 12.04.2024 durchgeführt. Hierbei sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

#### **A) Träger öffentlicher Belange - Stellungnahmen mit Einwänden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

##### **1) Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt-Nord vom 19.03.2024**

Mit der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans besteht Einverständnis.

Absatz 4 der Begründung enthält folgende Formulierung:

„Die **überbaubare** Grundstücksfläche für ein Wochenendhausgebiet beträgt demnach maximal 50 m<sup>2</sup> (Baukörper Außenmaß), wobei die **überbaute** Fläche (= die vom Dach überdeckte Fläche) insgesamt 115 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf.“

Absatz 5 enthält die Formulierung:

„Die maximal **überbaubare** Fläche kann auf maximal 130 m<sup>2</sup> erweitert werden, wenn das Dach begrünt wird. Da sich beide Sätze auf die „überbaubare“ Fläche beziehen, könnte dies so verstanden werden, dass die überbaubare Fläche für ein Wochenendhaus von 50 auf 130 m<sup>2</sup> erweitert werden kann, wenn das Dach begrünt ist. Dies hätte dann allerdings

zur Folge, dass sämtliche Grundstücke beim Beitragsmaßstab „zulässige“ Geschossfläche bis zu einer zulässigen Geschossfläche von 130 m<sup>2</sup> nachberechnet werden müssten.

Die durch die Planänderung neugeschaffenen Wochenendhausgrundstücke werden erstmals herstellungsbeitragspflichtig.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Formulierung in der Begründung wird von der Abwasserbeseitigungsgruppe zurecht aufgegriffen. Diese ist missverständlich. Die Größe der Baukörper soll sich nicht verändern. Es ist nur die Dachfläche als „überbaute Fläche“ gemeint. Die Begründung kann diesbezüglich angepasst werden.

**Beschlussvorschlag:**

Die Begründung des Bebauungsplanes ist unter Punkt 4 eindeutig hinsichtlich bebaubarer und bebauter Flächen zu formulieren.

**2) bayernets vom 12.03.2024**

Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Kein Handlungsbedarf.

**Beschlussvorschlag:**

Kein Beschluss erforderlich.

**3) Bayernwerk Netz GmbH vom 04.04.2024**

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

#### **Transformatorstation(en)**

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: [www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Hinweise auf den korrekten Umgang mit den Bestandsleitungen werden zur Kenntnis genommen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Kein Beschluss erforderlich.

#### **4) Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 12.03.2024**

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Kein Handlungsbedarf.

#### **Beschlussvorschlag:**

Kein Beschluss erforderlich.

#### **5) Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 08.04.2024**

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Änderungsverfahren der Gemeinde Wettstetten des seit 1975 rechtskräftigen Bebauungsplans für das Wochenendhausgebiet Am Adlmannsberg südlich des Hauptorts.

Das ca. 6 ha umfassende Plangebiet ganz im Süden des Gemeindegebiets an der Grenze zur Stadt Ingolstadt situiert, ist als Sondergebiet, „Wochenendhausgebiet“ nach § 10 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, wobei die Nutzung der Wochenendhäuser zum ständigen Wohnaufenthalt unzulässig ist. Es ist mit der Änderung vorgesehen eine einheitliche max. überbaubare Grundstücksfläche unabhängig von der Grundstücksgröße auf 50 m<sup>2</sup> zu limitieren, bei der Realisierung von Gründächern sind max. 130 m<sup>2</sup> umsetzbar. Zusätzlich sind untergeordnete Nebengebäude zulässig, bisherige Baulinien werden zu Baugrenzen geändert, mehr Flexibilität aber auch Vorgaben bei Wandhöhe, Dachformen, Dachdeckung wird eingeräumt.

Es ergeben sich ebenfalls Anpassungen am Umgriff : Durch Umwandlung ehem. Parkflächen und eines Eigentümerwegs sowie Verkleinerung eines Parkplatzes an anderer Stelle im Geltungsbereich ergaben sich neue Grünflächen bzw. Bauparzellen.

Die reduzierte Stellplatzanzahl bitten wir zu konkretisieren bzw. ggf. noch einmal kritisch zu prüfen, um im Vorfeld zu verhindern, dass der evtl. zu niedrig prognostizierte Stellplatzbedarf im Plangebiet sich damit auf den Straßenraum verlagert. Wir bitten die Gemeinde den Straßenraum von Parkdruck freizuhalten um die Leichtigkeit des Verkehrs zu bewahren. Sollte es sich in der Praxis dergestalt erweisen, dass Beeinträchtigungen in der Erreichbarkeit benachbarter gewerblicher Nutzungen auftreten, so bitten dafür zu sorgen, dass in diesem Fall wieder zusätzliche notwendige Stellplätze geschaffen werden.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die aktuell vorhandenen Parkplätze reichen für die bestehende und geplante Wochenendhausnutzung weiterhin aus. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

#### **Beschlussvorschlag:**

Kein Beschluss erforderlich.

### **6) Landratsamt Eichstätt – Bauverwaltung, Bezirk Süd vom 09.04.2024**

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

1. Grundlage dieser Stellungnahme ist der Entwurf in der Fassung vom 29.02.2024.
2. **Bauverwaltung:**
  1. Das Verfahren wurde als 5. Änderung bezeichnet. Laut unseren Unterlagen müsste das aktuelle Änderungsverfahren allerdings die 2. Änderung sein. Wir bitten diesbezüglich um Klarstellung.
  2. Es wurde eine maximale Firsthöhe von 3,50 m bis 4 m festgesetzt. Es ist nicht klar, ob 3,50 m oder 4 m die maximal zulässige Firsthöhe ist oder von welchen Faktoren die zulässige maximale Firsthöhe abhängt. Zusätzlich sollte noch der untere Bezugspunkt zur Höhenmessung definiert werden.
  3. Die Baugrenzen sind zum Teil nicht eindeutig vermaßt (z. B. ist nicht ersichtlich, wie breit bei Parzelle 1, 10, 17, 18 die private Grünfläche ist und demzufolge ab wo die Baugrenze gemessen wird; die Baugrenze der Parzelle 50 ist überhaupt nicht vermaßt, bei nicht geraden Verläufen der Baugrenze ist deren Verlauf nicht ganz eindeutig, z. B. Rundung bei Parzelle 26, „Zacke“ bei Parzelle 46, ...).
  4. Mit der Festsetzung „Vorgeschriebene Firstrichtung parallel zur

nächstgelegenen seitlichen Grundstücksgrenze“ ist es möglich, nach schräger Teilung des Baugrundstückes eine schräge Firstrichtung zu verwirklichen. Ist dies so gewünscht?

5. Wochenendhäuser und überdachte Stellplätze müssen ein gemeinsames Dach mit einer gemeinsamen Dachfläche haben. Dies bedeutet, dass es nicht möglich wäre, ein Satteldach über ein Wochenendhaus und einen Carport zu bauen, wenn der First genau zwischen Wochenendhaus und Carport verläuft, da hier die gemeinsame Dachfläche fehlt. Ist dies so beabsichtigt?
6. Bei der überbaubaren Grundstücksfläche wurde festgelegt, dass die überbaute Fläche insgesamt 115 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. Die unmittelbar um den Baukörper herum versiegelte Fläche gehört zur überbauten Fläche. Somit ist ein angebauter Carport und/oder Terrassenüberdachung möglich. Es ist nicht ganz klar, ob bei diesen 115 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche neben dem Wochenendhaus nur Carports und Terrassenüberdachungen berücksichtigt werden müssen, oder ob hierzu auch „normale“ Dachüberstände ohne weiterer Nutzung zählen.

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

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.: Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um die 5. Änderung. Die vorhergehenden Änderungen wurden redaktionell nicht beziffert.

Zu 2.: Die max. zulässige Firsthöhe wird auf max. 4,00 m von der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt.

Zu 3.: Um eine bessere Übersichtlichkeit zu erreichen, wurden Bemaßungen an den Baugrenzen ergänzt. Weiter wurden zur Vereinfachung Baugrenzen angepasst.

Zu 4.: Die Festsetzung zur vorgeschriebenen Firstrichtung wird vereinfacht, indem der Bezug der Parallelität zur nächstgelegenen Grundstücksgrenze entfernt wird.

Zu 5.: Die Bemerkung des Landratsamtes bezieht sich auf eine einzelne Dachebene. Dies ist jedoch hier nicht der Fall. Vielmehr besteht die Dachfläche zum Beispiel eines Satteldaches aus zwei Dachebenen. Somit kann die Formulierung in den Festsetzungen belassen werden.

Zu 6.: Unter Punkt 2 der Festsetzungen durch Text wird im Bebauungsplan die Formulierung so angepasst, dass auch allgemeine Dachüberstände ohne Nutzung als Carport oder Terrasse möglich sind.

Wegen § 10 III/3 BauNVO Neue Formulierung B: 2.:

Die Grundfläche für ein Wochenendhaus beträgt max. 50 m<sup>2</sup> (Baukörperaußenmaß ohne Dachüberstände). Die vom Dach des Wochenendhauses überdeckte Grundfläche beträgt maximal 115 m<sup>2</sup>, im Falle eines begrüntes Daches maximal 130 m<sup>2</sup>, womit in diese Fläche auch ein Carport und/oder eine Terrasse integriert werden kann.

Übrige bauliche Anlagen, wie Stellplätze oder Zufahrten, sind nicht zur Grundfläche anzurechnen, aber bei der Berechnung der GRZ voll umfänglich zu berücksichtigen.

Weitergehende Einhausungen von überdachten Stellplätzen und/oder Terrassen sind nicht zulässig.

Zusätzlich zur Grundfläche bzw. die vom Dach überdeckte Grundfläche sind Nebengebäude mit einer Grundfläche von max. 6 m<sup>2</sup> und ein Gewächshaus zur Pflanznutzung mit einer max. Grundfläche von 8 m<sup>2</sup> innerhalb der Baugrenzen zulässig (siehe VGH München, 12.7.2010, 15 ZB 09.3214).

Die Summe der vorgenannten Grundflächen darf eine GRZ von 0,2 nicht überschreiten (siehe § 17 I BauNVO).

#### **Beschlussvorschlag:**

Die zulässige Firsthöhe ist auf 4,0 m von der natürlichen Geländeoberkante festzusetzen. Die Linienführung und Bemaßung der Baugrenzen ist entsprechend der aktuellen Planzeichnung zu übernehmen. Die Festlegung der Firstrichtungen ist entsprechend dem Vorschlag unter Punkt 4 der Festsetzungen durch Planzeichnung zu übernehmen.

#### **7) N-ERGIE Netz GmbH vom 18.03.2024**

Nach Einsicht der Planunterlagen haben wir festgestellt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Leitungen oder Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH sowie keine von uns betreuten Anlagen vorhanden oder geplant sind.

Zur 5. Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Anregungen oder Bedenken.

Vor Ort können sich weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.

Wir bedanken uns für die Einbindung in die Bauleitplanung.

Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite [www.n-ergie-netz.de](http://www.n-ergie-netz.de).

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Kein Handlungsbedarf.

#### **Beschlussvorschlag:**

Kein Beschluss erforderlich.

#### **8) PLEdoc GmbH vom 15.03.2024**

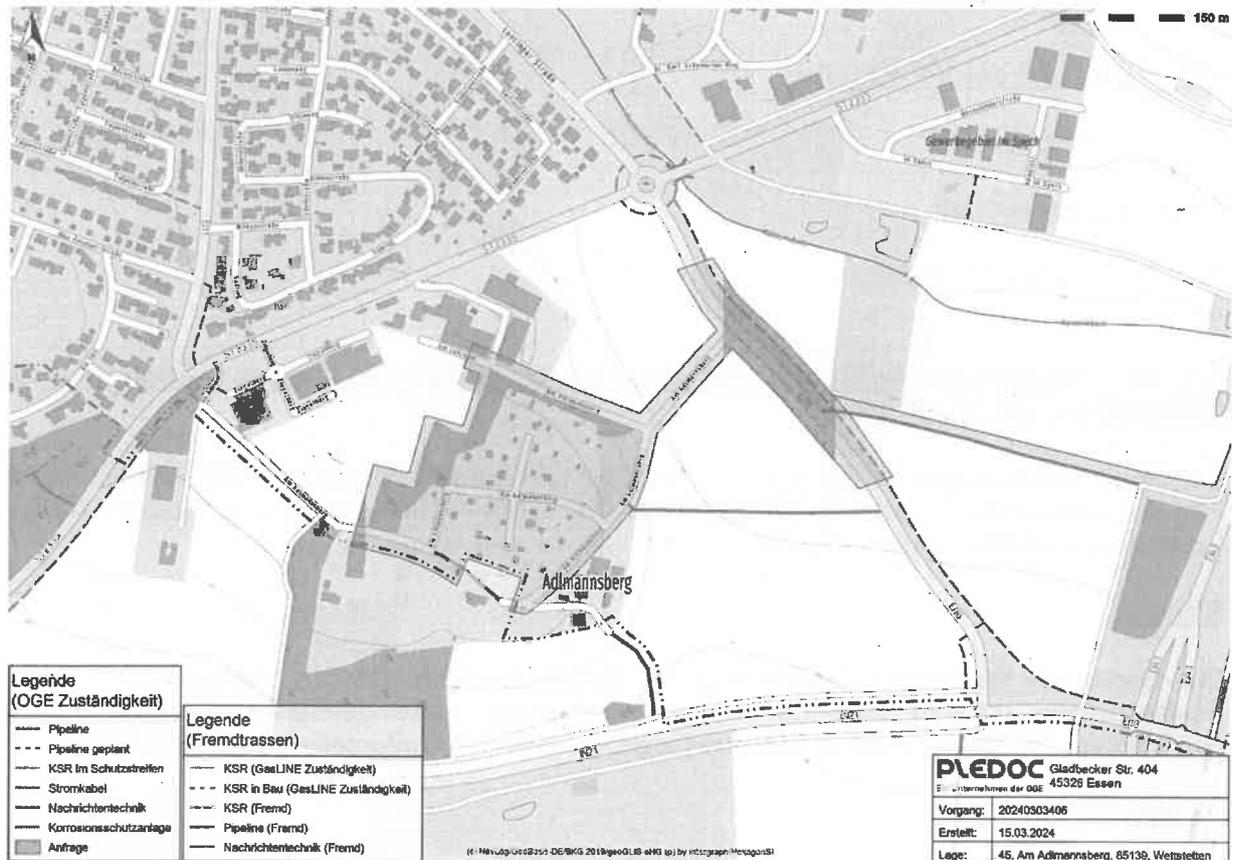
Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg

- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

**Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.**

**Achtung:** Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.



### Stellungnahme der Verwaltung:

Kein Handlungsbedarf.

### Beschlussvorschlag:

Kein Beschluss erforderlich.

### 9) Regierung von Oberbayern vom 13.03.2024

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

### Planung

Die Gemeinde Wettstetten plant die fünfte Änderung des o.g. Bebauungsplans vorzunehmen. Ziel der Änderung ist es die Festsetzungen des Bebauungsplans in Hinblick auf die städtebaulichen Ziele der Gemeinde zu spezifizieren ohne einzelne Bauwerber unnötig einzuschränken.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Wochenendhäuser“ dargestellt.

### **Ergebnis**

Die vorliegende Planung lässt landesplanerische Belange weitestgehend unberührt und steht daher den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Kein Handlungsbedarf.

### **Beschlussvorschlag:**

Kein Beschluss erforderlich.

## **10) Der Regierungsbeauftragte für die Region Ingolstadt bei der Regierung von Oberbayern vom 14.03.2024**

Der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt gibt auf Anforderung der Geschäftsstelle des Planungsverbandes Region Ingolstadt gemäß Art. 8 Abs. 4 BayLplG zu o. g. Bauleitplanungen folgende gutachtliche Äußerung ab:

### **Planung**

Die Gemeinde Wettstetten beabsichtigt im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes die Festsetzungen u.a. zu Maß der baulichen Nutzung, Nebengebäuden, Gestaltung sowie Grünflächen und Baufenstern an aktuelle Gegebenheiten und Anforderungen anzupassen.

### **Bewertung**

Laut Begründung ist das Plangebiet (insg. ca. 6 ha) rechtsgültig als Sondergebiet Wochenendhausgebiet gem. § 10 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, zu einer entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan liegen derzeit keine Informationen vor. Aufgrund der abgesetzten Lage des Siedlungskörpers ist weiterhin gem. RP 10 3.4.4 Z auf eine ausreichende randliche Eingrünung zu achten. Bei entsprechender Beachtung dieses Punktes kann den Planungen aus Sicht der Regionalplanung grundsätzlich zugestimmt werden.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Wochenendhäuser“ dargestellt.

Die randliche Eingrünung im Norden und Westen des Wochenendhausgebietes bleibt weiterhin bestehen. Ursprünglich waren im Bereich der Flurnummern 1355/1 und 1352/41 ein Eigentümerweg und Stellplätze geplant. Aufgrund deren Nichtverwirklichung wurden die Flächen in Grünflächen umgewandelt.

### **Beschlussvorschlag:**

Kein Beschluss erforderlich.

### **11) Stadt Ingolstadt vom 14.03.2024**

Die Stadt Ingolstadt wird mit Schreiben vom 08.03.2024 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zur oben genannten Änderung des Bebauungsplans gebeten.

Das Plangebiet ist ca. 6 ha groß und liegt im Süden des Ortsbereiches von Wettstetten, ca. 650 m vom Ortsteil Etting entfernt. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um Anpassungen der Bauleitplanung an aktuelle Gegebenheiten. Die Änderungen sehen im Wesentlichen Umwidmung der Fläche des Kiosks sowie eines Spielplatzes in eine Wochenendhausgebietsfläche, Verkleinerung des Parkplatzes, Streichung der festgesetzten Bäume, Anpassung der Baufenster im Südwesten des Geltungsbereiches, Änderung der Grünfläche und sämtlicher Baulinien in Baugrenzen vor.

#### **Stellungnahme der Stadt Ingolstadt:**

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans „Am Adlmannsberg“ in Wettstetten sind keine Auswirkungen auf Belange der Stadt Ingolstadt zu erwarten. Daher werden keine Bedenken vorgebracht.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Kein Handlungsbedarf.

#### **Beschlussvorschlag:**

Kein Beschluss erforderlich.

### **12) Staatliches Bauamt Ingolstadt vom 26.03.2024**

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der o. a. Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt keine Einwendungen.

Auf die von der Staatsstraße 2335 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Hinweis über ausgehende Emissionen von der Staatsstraße 2335 wird zur Kenntnis genommen. Ebenso die Aussage, dass eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

Kein Beschluss erforderlich.

### **13) Vodafone vom 11.04.2024**

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 08.03.2024.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Kein Handlungsbedarf.

#### **Beschlussvorschlag:**

Kein Beschluss erforderlich.

### **14) Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vom 12.04.2024**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zur 5. Änderung des Bebauungsplanes "Am Adlmannsberg" Stellung:

#### **Abwasserbeseitigung**

Es werden im Bebauungsplan und in der dazugehörigen Begründung keinerlei Aussagen zur vorhandenen oder geplanten Abwasserentsorgung der Wochenendhäuser getroffen.

Hinweis: Die Einleitung von Schmutzwasser des Gebietes in die bestehende Mischwasserkanalisationen von Wettstetten, oder an den nur ca. 200 Meter entfernten „Hauptsammler A“ ist zumindest in den aktuellen „Prognoseeinzugsgebietsplänen“ der Mischwasserentlastungsanlagen der Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt-Nord nicht enthalten.

Es müssen im Bebauungsplan dringend Aussagen getroffen werden, wie eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung für dieses Gebiet erfolgen soll.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Nach Rücksprache mit der Abwasserbeseitigungsgruppe und der Interessengemeinschaft wird festgestellt, dass die betroffenen Grundstücke durch Kanäle an das öffentliche Mischwassernetz angeschlossen sind. Die bestehenden Abwasserleitungen werden weiterhin genutzt. Es ist keine Änderung vorgesehen. Somit ist eine ordnungsgemäße Entwässerung bereits im Bestand gesichert. Vorsorglich wird dieser Punkt in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Kein Beschluss erforderlich.

### **B) Träger öffentlicher Belange - Stellungnahmen ohne Einwände**

- 1) Gemeinde Lenting vom 10.03.2024
- 2) Pfarramt St. Johannes vom 21.03.2024
- 3) Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH vom 21.03.2024

### **C) Träger öffentlicher Belange – ohne Abgabe einer Stellungnahme**

- 1) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 2) Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- 3) DBD Deutsche Breitbanddienste GmbH
- 4) Deutsche Telekom Technik GmbH
- 5) Gemeinde Hepberg
- 6) Gemeinde Stammham
- 7) IHK für München und Oberbayern
- 8) Immobilien Freistaat Bayern
- 9) INVG – Ingolstädter Verkehrsgesellschaft GmbH
- 10) Katholisches Pfarramt Wettstetten
- 11) Kreisbrandrat des Landkreises Eichstätt
- 12) Kreisheimatpfleger Landkreis Eichstätt
- 13) Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- 14) Marktgemeinde Gaimersheim
- 15) Marktgemeinde Kösching
- 16) RBA GmbH
- 17) TenneT TSO GmbH
- 18) Vermessungsamt Ingolstadt
- 19) Verwaltungsgemeinschaft Eitensheim

### **D) Öffentlichkeit - Stellungnahmen mit Einwänden (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

#### **1) Rechtsanwälte Rudolf, Goldschadt & Partner vom 28.03.2024**

Straßer, Thomas J. Gemeinde Wettstetten  
FINr.: 1352/73 und 1352/53 Gemarkung Wettstetten

Wir zeigen die anwaltliche Vertretung von Herrn Thomas Straßer, Friedrich-Ebert-Straße 36a, 85055 Ingolstadt an. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.

Namens und in Vollmacht unseres Mandanten erheben wir gegen die geplanten Änderungen des Bebauungsplans entsprechend der Bekanntmachung vom 05.03.2024 Einwendungen wie folgt:

1.

Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplans ist ausweislich der Begründung zur 5. Änderung die Anpassung der Bauleitplanung an aktuelle Gegebenheiten. Ziel sei es, die Vorgaben des Bebauungsplanes so zu formulieren, dass weder unnötige noch unverhältnismäßige Einschränkungen einzelner Bauwerber entstehen, ohne dabei die städtebaulichen Ziele der Gemeinde zu verlassen.

Dieses Ziel der Bebauungsplanänderung wird durch die aktuell geplanten Festsetzungen nicht erreicht.

Bekanntlich „erfolgten gegen die von unserem Mandanten auf den oben genannten Flurnummern begonnenen Bauvorhanden Baueinstellungsverfügungen, die jeweils mit Klage zum Verwaltungsgericht München angefochten wurden.

Nach unserer Rechtsauffassung sind die insoweit erfolgten Anordnungen rechtswidrig, da die streitgegenständlichen baulichen Anlagen nicht den Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes widersprechen. Dies aus folgenden Gründen:

Aus unserer Sicht entspricht der Carport den Vorgaben des bisherigen Bebauungsplanes und liegt die Größe des Wochenendhauses unter den in der bisher geltenden Satzung vorgeschriebenen 50 m<sup>2</sup>.

Auch die vom Landratsamt Eichstätt monierten Überdachungen sind bei der Berechnung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zu berücksichtigen. Eine entsprechende Regelung findet sich nicht in den aktuellen Festsetzungen der Satzung.

Vielmehr ergibt sich aus den bisherigen Festsetzungen, dass die Pkw-Stellplatzflächen nicht bei der Berechnung der überbaubaren Grundstücksfläche zu berücksichtigen sind.

Entsprechendes muss dann selbstverständlich auch für Dachüberstände gelten.

Insoweit findet sich in der bisherigen Satzungsregelung auch keine Regelung, die entsprechende Dachüberstände verbieten würde. Die maximal überbaubare Grundstücksfläche wird somit nicht durch die vorhandenen Überdachungen überschritten.

Auch muss eine Auslegung der bisherigen Festsetzungen ergeben, dass der Dachüberstand nicht auf die Grundfläche anzurechnen ist. Da unstreitig Carports nicht anzurechnen sind, kann nichts anderes für Dachüberstände gelten.

Umso mehr muss dies vorliegend auch deshalb gelten, da die streitgegenständlichen Überstände zum Unterstellen von Dreirädern unseres Mandanten genutzt werden sollen.

Somit ist auch ein Verstoß gegen § 12. Abs. 2 BauNVO nicht ersichtlich, da eine Überschreitung des durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarfs nicht vorliegt.

2.

Nachdem das Ziel der beabsichtigten 5. Änderung des Bebauungsplanes insbesondere ist, etwaige bestehenden Ungenauigkeiten und Unklarheiten des Bebauungsplans zu beseitigen, und diesen auch an die tatsächlich vor Ort vorherrschenden Gegebenheiten anzupassen, darf die Änderung des Bebauungsplans nicht zu einer Verschlechterung für die Grundstückseigentümer und insbesondere auch nicht für unseren Mandanten dahingehend führen, dass bisher nach dem alten Bebauungsplan zulässige bauliche Anlagen, insbesondere wenn diese — wie vorliegend — im Vertrauen auf den Bebauungsplan bereits (teilweise) errichtet und mit erheblichem Kostenaufwand bereits einen beträchtlichen Baufortschritt erreicht haben, unzulässig werden würden.

Gerade dies wäre aber der Fall, wenn die Bebauungsplanänderung in der derzeit beabsichtigten Form in Kraft treten würde.

3.

#### **Im Einzelnen:**

Um keine Verschlechterung im Vergleich zu den aktuell geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans herbeizuführen, müsste hinsichtlich der überbauten Fläche (die vom Dach überdeckte Fläche) nicht lediglich auf 115 m<sup>2</sup> bzw. bei begrüntem Dach (max. 130 m<sup>2</sup>)

festgesetzt werden, sondern müsste insoweit eine überbaute Fläche von 150 m<sup>2</sup> als zulässig festgesetzt werden.

4.

Wie auch beim bisher geltenden Bebauungsplan zulässig, ist für die geplante Änderung auch eine Festsetzung der maximalen Dachneigung auf 18 Grad richtigerweise geplant.

Auch unser Mandant hat bei seinen teilerrichteten Gebäuden, diese maximale Dachneigung von 18 Grad berücksichtigt.

Soweit nunmehr im Rahmen der geplanten Festsetzungen als Wandhöhe maximal 3 m (Traufseite) und als Firsthöhe maximal 3,50-4 m als Festsetzungen beabsichtigt sind, widersprechen diese Maximalbegrenzungen (auch nach derzeitigem Bebauungsplan) einer maximal zulässigen Dachneigung von 18 Grad, wenn man die zulässigen Dachüberstände berücksichtigt.

Letztlich wird die maximal zulässige Wandhöhe bzw. die maximal zulässige Firsthöhe bei einer maximalen Dachneigung von 18 Grad bautechnisch vorgegeben.

Um keine widersprüchlichen Festsetzungen zu haben, müsste die Wandhöhe auf maximal 4,20 m und die Firsthöhe auf maximal 4.80 m festgesetzt werden.

5.

Auch die Festsetzung einer maximal zulässigen Sockelhöhe von 25 cm berücksichtigt nicht das vor Ort tatsächlich vorhandene Gefälle. Die Sockelhöhe müsste auf maximal 40 cm festgesetzt werden.

6.

Des Weiteren müsste vorliegend auch, um im Plangebiet vorhandene Gebäude zu erfassen, auch die Errichtung von Pultdächern als Dachform zugelassen werden.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

1.

Das vom Bevollmächtigten aus der Begründung zitierte Ziel der Bebauungsplanänderung werde durch die aktuell geplanten Festsetzungen nicht erreicht:

Der Bevollmächtigte zitiert in seinen Einwendungen nicht vollständig. Die Begründung enthält nämlich noch folgende Zielsetzung: „Die 5. Änderung des Bebauungsplanes soll alle grundlegenden Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufrechterhalten. Es sind nur die im Weiteren erläuterten Anpassungen zur baulichen Nutzung vorzunehmen. Ferner wird weiter ausgeführt: Städtebauliches Ziel der Gemeinde Wettstetten ist es, im Plangebiet auf allen Parzellen, unabhängig von der Gesamtgröße der Grundstücke, ein gleiches Maß der baulichen Nutzung zuzulassen“.

Damit entsprechen die Festsetzungen der Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> für den Baukörper und von maximal 115 m<sup>2</sup> bzw. 130 m<sup>2</sup> einschließlich überbauter Dachfläche der Sicherung der Zweckbestimmung zur Wochenendhausnutzung und der Sicherung der formulierten Ziele, auch derjenigen des bisherigen Bebauungsplans. Diese Festsetzung unterstreicht die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan beabsichtigte Zulassung baulicher Anlagen ausschließlich zur Wochenendhausnutzung (VGH München, 12.7.2010, Az. 15 ZB 09.3214 m.w.N.).

Insoweit ist die Gemeinde nach § 10 III/3 BauNVO unabhängig von den §§ 16 und 19 BauNVO ermächtigt zu einer eigenständigen Definition der Anrechnung von baulichen Teilen der

Wochenendhäuser auf die festgesetzte zulässige Grundfläche (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Söfker § 10 BauNVO Rz. 22a m.w.N.), was sie mit der Formulierung in B: 2. vornimmt.

Das vom Einwendungsführer vorgebrachte Argument, im rechtskräftigen Bebauungsplan fände sich kein Verbot der Einberechnung der Dachüberstände in die Grundfläche, übersieht, dass die vom Einwendungsführer errichteten Dachüberstände über das Maß hinausgehen, das unter Zugrundelegung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nach seinem äußeren Eindruck noch als integrierter Bestandteil eines Wochenendhauses (siehe OVG Rheinland-Pfalz vom 22.11.2011, 8 A 10443/11) zu betrachten wäre.

2.

Eine Verschlechterung durch die neuen Festsetzungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Dieses erfolgt aber aufgrund der vorgenannten Ausführungen auch nicht. Das Vorhaben des Einwendungsführers hingegen überschreitet entgegen dessen Behauptung die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans.

3.

Eine überbaute Fläche von 150 m<sup>2</sup>, d.h. eine überbaute Grundfläche in diesem Umfang ist unzulässig (OVG Kassel, 1.9.1981, IV N 16/80).

4.

Es liegen keine widersprüchlichen Festsetzungen in der Form der festgesetzten First- und Wandhöhe im Zusammenhang mit der maximalen Firsthöhe vor, da das Erreichen der maximalen Wandhöhe und auch der maximal überdachten Grundfläche durch eine geringere Dachneigung nicht ausgeschlossen ist.

5.

Die maximale Sockelhöhe wird auf 25 cm im Mittel festgesetzt, wobei ein Sockel nicht zwingend verlangt wird, so dass die Topografie keine Rolle spielt.

6.

Wie bereits ausgeführt wurde, ist die Erfassung aller im Baugebiet befindlichen Dachformen nicht das Ziel der Festsetzungen und auch nicht erforderlich.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt, an den gerügten Festsetzungen in Form der Änderung gemäß A) 6. aus den in der Stellungnahme der Verwaltung genannten Gründen festzuhalten.

### **2) Interessengemeinschaft Adlmannsberg e.V. vom 10.04.2024**

Die Interessengemeinschaft Adlmannsberg e.V. reicht die nachfolgende Stellungnahme zu o.g. Vorhaben ein:

Die Interessengemeinschaft Adlmannsberg e.V. lehnt die geplanten Bebauungsplanänderungen in folgenden Punkten ab bzw. es ist eine Korrektur des Planentwurfes nötig.

Die Interessengemeinschaft Adlmannsberg e.V. ist Eigentümer folgender Grundstücksflächen:

**0065: Am Adlmannsberg Waldflächen:**

Inventarnummer:

65002:	1352/5	512 m2
65003:	1352/7	511 m2
65004:	1352/41	639 m2
65005:	1352/3	2.285 m2
<b>Gesamt:</b>		<b>3.947 m2</b>

Die Planung der Interessengemeinschaft Adlmannsberg e.V. ist es die Antragstellung für die Aufhebung der Widmung Eigentümerweg nach Art. 53 Ziffer 3 BayStr.WG zu stellen.

**Begründung:**

Der Träger der Straßenbaulast und die dinglich Berechtigten widersprechen einer weiteren Widmung Eigentümerweg nach Art. 53 Ziffer 3 BayStr.WG (mit der besonderen Beschränkung auf den Anliegerverkehr).

Durch eine über die Jahrzehnte nachweislich zusätzliche Nutzung durch LKW, LKW Verkehr an der Wendepalte am Sunder, Lieferverkehr Tierschutzeinrichtung, landwirtschaftlicher Verkehr, werden die Eigentümerwege weit über die vorgesehene Nutzung in Punkto Gewichtsbeschränkung und Fahrbewegungen genutzt und ohne finanzielle Beteiligung abgenutzt und beschädigt.

**0067 Am Adlmannsberg Grundstücksflächen**

Inventarnummer:

67001:	1352/49	712 m2
67002:	1352/79	490 m2
67003:	1352/80	480 m2
67004:	1352/20	771 m2
67005:	1352/81	548 m2
67006:	1352/82	595 m2
67007:	1352/83	622 m2
67008:	1352/75	712 m2
<b>Gesamt:</b>		<b>4.930 m2</b>

Die im Eigentum der Interessengemeinschaft Adlmannsberg e.V. befindlichen Grundstücksflächen / Grünflächen Inventarnummer 67001 - 67008 sind private Eigentümer-Grünflächen. Ein öffentlicher Zugang und Nutzung ist nicht vorgesehen. Die Bezeichnungen Spielplatz / Bolzplatz sind zu entfernen.

Hier ist eine Korrektur in Punkt 6. der Flächenbilanz erforderlich.

4 dieser Festsetzungen ist bestimmt, dass der Feldweg aus Verkehrssicherheitsgründen nicht für die Aufschließung des neuen Baugebietes benutzt werden darf.

Die Interessengemeinschaft Adlmannsberg lehnt eine Änderung der Zufahrtsmöglichkeit von Westen ab.

**Begründung:**

Es handelt sich um bei um öffentlich gewidmete Eigentümerwege mit besonderer Beschränkung auf den Anliegerverkehr.

Die Zufahrt zur über den Feldweg zu führen widerspricht daher den Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 09.12.1975.

Mit dem Schreiben vom 05.04.2022 durch RA Deckert (siehe Anlage 17) wurde die Gemeinde Wettstetten bereits aufgefordert die angebrachte Beschilderung zur Tierschutzeinrichtung zu beseitigen, da sie von Westen über die Eigentümerwege der Interessengemeinschaft führt.

**zu 7. Sonstige Festsetzungen**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist anzugleichen / abzuändern.

**Begründung:**

Die Flurnummer 1352/74 wurde an den Landwirt Hubert Schmidt durch die Interessengemeinschaft verkauft.

Die Flurnummer 1352/68 soll aus dem Geltungsbereich Wochenendhausgebiet entfernt werden.

Ich hoffe ich konnte einen Überblick über die weitere Positionierung der Interessengemeinschaft Adlmannsberg e.V. geben. Da die Zusammenhänge und Festlegungen oft historisch gewachsen und leicht komplex erscheinen bieten wir gerne an, die noch offenen Umfänge persönlich Vorort zu besprechen.

Widmung

Betreff: Eigentümerwege Straße "Am Adimannenberg"

Die in der Gemeinde Wettstetten, Landkreis Eichstätt

Regierungsbezirk Oberbayern neu gebaute Straße ~~Stadtbauamt~~ wird mit Wirkung

vom 01. Juni 1984 zum Eigentümerweg(e) Art. 53 Ziffer 3 BayStrWG gewidmet.

Geplant sind die Widmung sind die Straßengrundstücke Fl.Nr. 1352/2, 1352/4, \* 1352/6, 1352/8, 1352/24, 1352/31, 1352/34, 1352/40, 1352/56 u. 1352/67 + 1352/69 der Gemarkung Wettstetten.

Länge der Straße(n) ca. 1,280 km.

Träger der Straßenbaukosten ist die Interessengemeinschaft Adimannenberg e.V.

Wettstetten den 02.07.1984 19.

*[Signature]*  
(Straßenbaubehörde/Straßenverkehrsbehörde)  
(Merk)

**J. Börgersmeyer**

<sup>1</sup> Um den Betreff kurz zu halten, sind bei Staats- und Kreisstraßen nur die beiden nächsten bekannten Orte, zwischen denen die Widmungstraße liegt, anzugeben.

<sup>2</sup> Nichtzutreffendes streichen.

⊗ Bauvertr. - Verdr. 851/87 - Widmungsverf. nach dem BayStrWG (Bisherige Bestell-Nr. 62/81)  
Richard Bauvertr. Verlag, München (21089)

b.w.

\* Fl-Nr. 1352/69 wurde bei der Aufzählung offensichtlich vergessen. Dieses Teilstück gehört schon immer zum Wohn- und Hausgebiet.  
Die Benachrichtigung erfolgt gem. Rücksprache mit dem Landratsamt, Fr. Sieb-Mayer.  
28.8.85 §

Auflage 17



Hagn | Deckert | Kuffer & Partner

RECHTSANWÄLTE

eingetragen im Partnerschaftsregister  
des Amtsgerichts Ingolstadt unter PR 1

RAe Hagn, Deckert, Kuffer & Partner, Postfach 21 05 41, 85020 Ingolstadt



Gemeinde Wettstetten  
Herrn Gerd Risch  
Kirchplatz 10  
85139 Wettstetten

Unser Az.: 515/19 DE06 De/Na D4714-22  
sachbearbeitender Rechtsanwalt: Dr. iur. Niels Deckert  
Sekretariat: Susanna Nagel  
Durchwahl-Nr.: (0841) 93557-10

Ingolstadt, den 05.04.2022

#### Tierschutzeinrichtung Adlmannsberg

Sehr geehrter Herr Risch,

neuerlich zeigen wir die anwaltliche Vertretung der Interessengemeinschaft Adelmannsberg e.V. an. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird versichert.

Der Vorstand unseres Mandanten hat uns darüber informiert, dass am Beginn des Feldweges, der von Westen (vom Bereich der Lebensmittelmärkte) zum Wochenendhausgebiet verläuft, das Verkehrszeichen 250 (Verbot für Fahrzeuge aller Art) aufgestellt wurde, mit zwei Zusatzschildern. Zum einen „Landwirtschaftl. Verkehr und Radfahrer frei“ und zum anderen „Zufahrt frei bis Tierschutzeinrichtung Etting“. Vorliegend geht es um das letztgenannte Zusatzschild.

Die Klagen gegen die von der Stadt Ingolstadt dem Tierschutzverein am

Konto: Sparkasse Ingolstadt  
Postbank (neu!)

IBAN: DE59 7215 0000 0005 6305 12 BIC: BYLADEM11ING  
IBAN: DE61 6001 0070 0966 9607 09 BIC: PBNKDEFF



**Dr. iur. Niels Deckert**  
Rechtsanwalt

**Dr. iur. Johannes Kuffer**  
Rechtsanwalt und  
Fachanwalt für Arbeitsrecht

**Markus Stemmer**  
Rechtsanwalt und  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht  
IGZ-geprüfter Zwangsverwalter\*

**Gabriele Radlinger**  
Rechtsanwältin und  
Fachanwältin für Familienrecht

**Veronika Hagn**  
Rechtsanwältin und  
Fachanwältin für Verkehrsrecht  
Fachanwältin für Strafrecht

angestellte Rechtsanwältinnen:

**Maria Haneder**  
Rechtsanwältin und  
Fachanwältin für Arbeitsrecht  
Fachanwältin für Familienrecht

**Elke Meßmer**  
Rechtsanwältin und  
Fachanwältin für Familienrecht

Bergbräustraße 7  
85049 Ingolstadt

Tel. (08 41) 9 35 57-10  
Fax (08 41) 9 35 57-60

e-mail:  
nagel@hagn-partner.de  
Internet:  
www.hagn-partner.de

in Kooperation mit  
**Dr. iur. Johann Kuffer**  
Rechtsanwalt  
Richter am Bundesgerichtshof a.D.

Bergbräustr. 7  
85049 Ingolstadt  
Tel.: (0841) 93557-10  
Fax: (0841) 93557-44

13.11.2019 erteilte Baugenehmigung sind noch beim Verwaltungsgericht München anhängig. Ein Verhandlungstermin ist bisher nicht bestimmt worden. Bekanntlich wenden sich die Kläger auch gegen die Erschließung der Tierschutzeinrichtung über den Feldweg.

Im **Bebauungsplan** der Gemeinde Wettstetten für das Wochenendhausgebiet Adelmannsberg vom **09.12.1975** sind unter Ziff. 1.54 zusätzliche Festsetzungen enthalten, die unter anderem die Erschließung betreffen. In Nr. 4 dieser Festsetzungen ist bestimmt, dass der Feldweg aus Verkehrssicherheitsgründen nicht für die Aufschließung des neuen Baugebiets benutzt werden darf.

Das muss erst recht für die Tierschutzeinrichtung gelten, die nicht nur privaten Anliegerverkehr, sondern allgemeinen öffentlichen Verkehr verursacht, auch Versorgungsverkehr mit Lkw. Die Tierschutzeinrichtung nimmt auch laufend Igel, Vögel und andere kleinere und größere Tiere auf, die von beliebigen Personen in erheblicher Anzahl angeliefert werden.

Die Zufahrt zur Tierschutzeinrichtung über den Feldweg zu führen, widerspricht daher den Festsetzungen des **Bebauungsplans vom 09.12.1975**.

Daher fordern wir namens im Auftrag unseres Mandanten die Gemeinde hiermit auf, das Zusatzschild *„Zufahrt frei bis Tierschutzeinrichtung Eiting“* unverzüglich zu entfernen und dafür zu sorgen, dass auch vom Tierschutzverein die Festsetzungen des **Bebauungsplans** eingehalten werden.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. jur. Niels Deckert  
Rechtsanwalt  
Haga, Deckert, Kuffer & Partner

### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Widmung der Eigentümerwege bleibt weiterhin bestehen. Für die Gemeinde Wettstetten besteht keine Veranlassung, hier ändernd einzugreifen.

Nach Prüfung wird festgestellt, dass die Flächenbilanz im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan dem aktuellen Planungsstand entspricht.

Abstimmungen zu möglichen Wegebeschilderung sind nicht Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens und werden hier nicht weiter behandelt.

Die Grünflächen- und Parkplatzflächenfestsetzung auf den heutigen Fl.-Nrn. 152/79 und 152/80 wurden modifiziert, aus einem Teil wurden Bauparzellen festgesetzt, womit die Einwendungen insoweit ins Leere laufen. Hinsichtlich der Spielplatzfestsetzungen wird davon ausgegangen, dass im Wochenendhausgebiet sich auch Kinder aufhalten werden, denen ein Spielplatz dient, so dass eine andere Beurteilung als die im Bebauungsplan von 1975 nicht veranlasst ist.

Die Zufahrtsbeschränkung über den Feldweg gemäß Ziffer 4 des Bebauungsplanes vom 9.12.1975 wurde durch die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.9.2022 aufgehoben, nachdem die Gründe für diese Zufahrtsbeschränkung, die ursprünglich auf Einwendungen des Staatlichen Bauamtes zur St 2335 beruhten, durch die geänderte Einmündungssituation weggefallen sind und das Staatliche Bauamt dieser Änderung zustimmte. Eine Beeinträchtigung der Interessengemeinschaft Adlmannsberg, die das Aufleben der alten Regelung zwingend erforderlich machte, sind nicht ersichtlich.

### Beschlussvorschlag:

Die Widmung der Eigentümerwege soll nicht verändert werden. Die Grünflächen- und Zufahrtsfestsetzungen bleiben ebenfalls aufrechterhalten.

### 3) Magdalena Lörch und Petra Herzog vom 11.04.2024

#### Feststellungen

In der Begründung zum Bebauungsplan, aufgestellt durch IB Goldbrunner heißt es: „Städtebauliches Ziel der Gemeinde Wettstetten ist es, im Plangebiet auf allen Parzellen, unabhängig von der Gesamtgröße der Grundstücke, ein gleiches Maß der baulichen Nutzung zuzulassen.“

**Dieses Ziel wird mit dem derzeitigen Planentwurf verfehlt.**

In der Bekanntmachung zum Bebauungsplan heißt es: „Ziel ist es, die Vorgaben des Bebauungsplanes so zu formulieren, dass weder unnötige noch unverhältnismäßige Einschränkungen einzelner Bauwerber entstehen, ohne dabei die städtebaulichen Ziele der Gemeinde zu verlassen.“

**Dieses Ziel wird mit dem derzeitigen Planentwurf verfehlt.**

#### Begründung

Für mindestens drei der kleineren Grundstücke, darunter die des Vereins im NO der Fläche, Nr. 52 und 53 und eines von Frau Lörch mit der Nummer 41.1 wirkt sich die im Entwurf vorgelegte Kombination von Regelungen unnötig und unverhältnismäßig nachteilig aus.

Durch die Festlegung der Baugrenze **und** die Fixierung der Firstrichtung (senkrecht zur Längsseite und in Nord-Südrichtung) **und** die offene Bauweise kann das festgelegte Maß der baulichen Nutzung\* nicht erreicht werden. Für ein Gebäude mit Satteldach würden auf dem Grundstück 41.1 rund 2m für die Längsseite, grob überschlagen also nicht mehr als 4m<sup>2</sup> überbaute Fläche möglich sein.

#### Vorschläge

1. Zusammenfassen der benachbarten Baufelder, einerseits 41.1 und östlich daran angrenzende mit andererseits 51 und 47

- Die Trennung der Baufelder steht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Wettstetten entgegen (s.o.)
- Die Trennung der Baufelder geht auf die bisherige Widmung des Eckgrundstücks für Sonderzwecke zurück. Diese ist im Entwurf nun aufgehoben. Durch die Beibehaltung der Trennung wird weder eine Verbesserung der gestalterischen Qualität noch eine Reduzierung von Flächenversiegelung und auch kein sonstiger erkennbarer Vorteil erreicht

2. Abrücken von der Nord-Süd-Ausrichtung des Firsts

- Die Platzierung der Baukörper und Festlegung der Baukörper-Dimensionen erfolgt besser individuell, z.B. unter Berücksichtigung bestehender wertvoller Vegetation und den räumlichen Gegebenheiten wie Blickachsen, Höhenlinien, Nachbarbebauung, Einsehbarkeit, eine längliche Ausformung der Gebäude wäre fortan in Nord-Süd wie auch in Ost-Westrichtung möglich
- Für Solaranlagen wie z.B. Balkonkraftwerke für die Stromerzeugung oder Schwimmbadkollektoren könnte die energetisch interessantere Südausrichtung realisiert werden

3. Abrücken von der Festlegung des Bezugs zwischen Längsseite und Firstrichtung

- Diese Festlegung ist längst überkommen. Sie steht einer ansprechenden Gebäudegestaltung im Wege und verhindert damit gute Architektur
- Ein Abrücken von dieser Regelung bedeutet nicht, dass nicht trotzdem nach diesem Prinzip geplant- und gebaut werden kann

4. Abrücken von der offenen Bauweise

- Für die kleineren Grundstücke könnten Ausnahmen z.B. Grenzbebauung für Garagen bei angemessener Gestaltung zugelassen werden

\*\*Die überbaubare Grundstücksfläche für ein Wochenendhaus beträgt demnach max. 50 m<sup>2</sup> (Baukörperaußenmaß), wobei die überbaute Fläche (-= die vom Dach überdeckte Fläche) insgesamt 115 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf."

Wir hoffen, es handelt sich bei dem vorgelegten Planentwurf tatsächlich um einen Entwurf, der noch besprochen werden darf und angepasst werden kann. Bitte betrachten Sie unsere Vorschläge wohlwollend und wägen Sie sie mit Ihrer fachlichen Kompetenz ab. Sprechen Sie uns gerne auch telefonisch oder per E-Mail an.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Baufelder sind im Bebauungsplan nur Vorschläge. Letztlich werden durch Grunderwerbsvorgänge auch andere Grundstücksgrenzen geschaffen. Im Rahmen der Überplanung wurden die Baugrenzen im Bebauungsplan sinnvoll überarbeitet.

Die Firstausrichtung wurde auf Anregung im Bebauungsplan geprüft und neu definiert.

Alle weiteren Vorschläge unter Punkt 3 bis 4 in der Stellungnahme wünschen Individuallösungen für Einzelgrundstücke. Dies sollte nicht weiterverfolgt werden. Vielmehr legt die Gemeinde Rahmenbedingungen möglichst gleichartig für das gesamte Baufeld fest. Innerhalb dieser Rahmenbedingungen kann der einzelne Bauwerber sein Vorhaben verwirklichen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Firstrichtungsfestsetzungen werden modifiziert, die übrigen Festsetzungen bleiben erhalten.

### **4) Hubert Schmidt vom 21.03.2024**

Hiermit möchte ich gerne eine Änderung im Bebauungsplan „Wettstetten Wochenendhausgebiet“ beantragen. Die Flnr.: 1352/68 und die Flnr.: 1352/74 sind mein Eigentum.

Diese Flächen grenzen an meine landwirtschaftlich genutzten Flächen an, bzw. gehören zu dieser Fläche. Da ich diese Fläche 1352/68 gerne landwirtschaftlich als Wiesen- bzw. Weidefläche nutzen möchte (ist im Bebauungsplan eh als Grünfläche bezeichnet) bitte ich Sie diese Fläche aus dem Bebauungsplan zu entnehmen. Des Weiteren bitte ich Sie die Fläche 1352/74 ebenfalls (Eigentümerweg gem. Art.53c BayStrWG) aus dem Bebauungsplan zu entnehmen, da diese Fläche zu meiner Hoffläche dazukommen soll.

Diese Fläche wird ohnehin von keinem Wochenendhausbesitzer beansprucht sondern lediglich von mir. Deshalb bitte ich Sie bei dieser Fläche die öffentliche Widmung zu entnehmen.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Aufgrund der sehr sparsamen Begründung zum damaligen Bebauungsplan sind die Gründe für die Einbeziehung der Grundstücke nicht mehr nachvollziehbar. Es ist anzunehmen, dass die seinerzeitigen Eigentümer der Grundstücke hier maßgeblich beteiligt waren.

Vorbehaltlich der Entscheidung des Gemeinderates wäre eine Änderung des Bebauungsplanes mit einer Reduzierung des Geltungsbereichs nicht abwegig. Allerdings führen wir aufgrund dessen erforderliche Änderungen des Flächennutzungsplanes, wenn sie dem Wunsch des Eigentümers entsprechen, in der Regel nur durch, wenn dieser auch die Kosten für die Flächennutzungsplanänderung sowie etwaige zusätzliche Kosten im Bebauungsplanverfahren übernimmt.

Nach unseren Recherchen ist das thematisierte Flurstück noch gar nicht gewidmet, so dass es einer Entwidmung nicht bedürfte, abgesehen davon dass eine solche problemlos möglich wäre, insbesondere wenn der Eigentümer dies wünscht.

### **Beschlussvorschlag:**

Eine Änderung des Bebauungsplanumgriffs in der gewünschten Weise ist aus städtebaulicher Sicht zumindest nicht ausgeschlossen. Da hierzu eine Änderung des Flächennutzungsplans

erforderlich und die Änderung rein privatnützigen Charakter hat, kann diese nur erfolgen bei einer angemessenen Kostenbeteiligung des Einwendungsführers an den Flächennutzungsplanänderungskosten.

Beschluss:

In Abwägung der Anregungen und Bedenken beschließt der Gemeinderat:

#### **A) Träger öffentlicher Belange - Stellungnahmen mit Einwänden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

##### **1) Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt-Nord vom 19.03.2024**

Die Begründung des Bebauungsplanes ist unter Punkt 4 eindeutig hinsichtlich bebaubarer und bebauter Flächen zu formulieren.

Anwesend 18

Mit 18 gegen 0 Stimmen für den Beschluss

##### **6) Landratsamt Eichstätt – Bauverwaltung, Bezirk Süd vom 09.04.2024**

Die zulässige Firsthöhe ist auf 4,0 m von der natürlichen Geländeoberkante festzusetzen.

Die Linienführung und Bemaßung der Baugrenzen ist entsprechend der aktuellen Planzeichnung zu übernehmen.

Die Festlegung der Firstrichtungen ist entsprechend dem Vorschlag unter Punkt 4 der Festsetzungen durch Planzeichnung zu übernehmen.

Anwesend 18

Mit 18 gegen 0 Stimmen für den Beschluss.

##### **1) Rechtsanwälte Rudolf, Goldschadt & Partner vom 28.03.2024**

Der Gemeinderat beschließt, an den gerügten Festsetzungen in Form der Änderung gemäß A) 6. aus den in der Stellungnahme der Verwaltung genannten Gründen festzuhalten.

Anwesend 18

Mit 18 gegen 0 Stimmen für den Beschluss.

##### **2) Interessengemeinschaft Adlmannsberg e.V. vom 10.04.2024**

Die Widmung der Eigentümerwege soll nicht verändert werden. Die Grünflächen- und Zufahrtfestsetzungen bleiben ebenfalls aufrechterhalten.

Anwesend 18

Mit 18 gegen 0 Stimmen für den Beschluss.

##### **3) Magdalena Lörch und Petra Herzog vom 11.04.2024**

Die Firstrichtungsfestsetzungen werden modifiziert, die übrigen Festsetzungen bleiben erhalten.

Anwesend 18

Mit 18 gegen 0 Stimmen für den Beschluss.

##### **4) Hubert Schmidt vom 21.03.2024**

Eine Änderung des Bebauungsplanumgriffs in der gewünschten Weise ist aus städtebaulicher Sicht zumindest nicht ausgeschlossen. Da hierzu eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich und die Änderung rein privatnützigen Charakter hat, kann diese nur erfolgen bei einer angemessenen Kostenbeteiligung des Einwendungsführers an den Flächennutzungsplanänderungskosten.

Anwesend 18 Mit 18 gegen 0 Stimmen für den Beschluss.

Anwesend: 18  
Mit 18 gegen 0 Stimmen für den Beschluss.

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

Wettstetten, 30. Juli 2024



Gemeinde Wettstetten

  
Gerd Risch  
1. Bürgermeister

Auszug aus der Niederschrift über die

## Sitzung des Gemeinderates vom 25.07.2024

Tag und Ort der Sitzung

Donnerstag, den 25.07.2024/Saalgebäude, Sitzungssaal OG Wettstetten

---

Vorsitzender

1. Bürgermeister Gerd Risch

---

Schriftführer

Peter Wagner

---

öffentlich

### TOP 3.4 5. Änderung Bebauungsplan Wochenendhausgebiet Adlmannsberg, Billigungsbeschluss

---

Beschluss:

Unter Berücksichtigung und Einarbeitung der im Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen und durch den Gemeinderat berücksichtigten Anregungen, wird der von den Architekten Goldbrunner ausgearbeitete Planentwurf in der Fassung vom 25.07.2024, sowie der dazugehörigen Begründung in der Fassung vom 25.07.2024 gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Anwesend: 18.

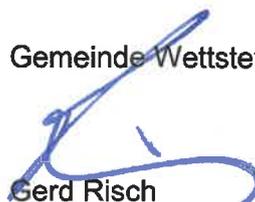
Mit 18 gegen 0 Stimmen für den Beschluss.

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

Wettstetten, 30. Juli 2024



Gemeinde Wettstetten

  
Gerd Risch  
1. Bürgermeister

