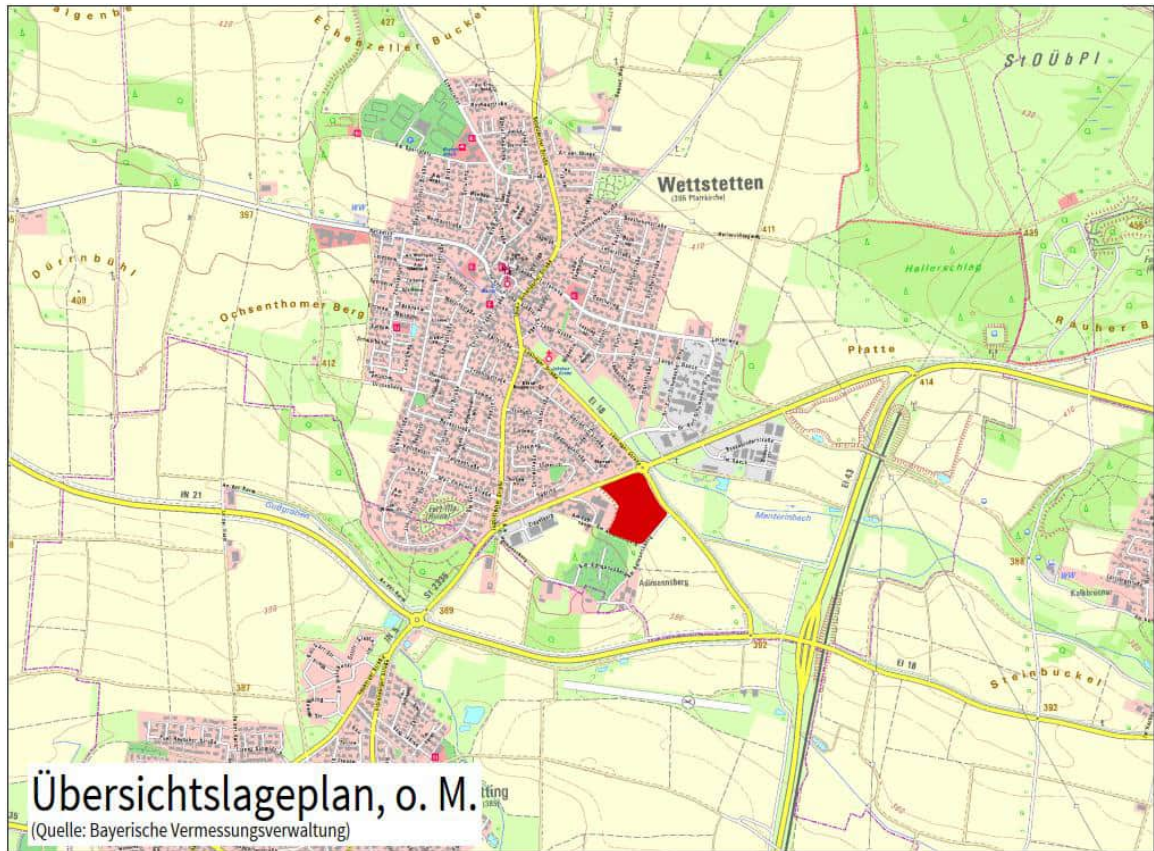




GEMEINDE WETTSTETTEN

11. Änderung Flächennutzungsplan „Unterer Lohsaum“ Begründung



Planungsstand: Vorentwurf vom 15.01.2026

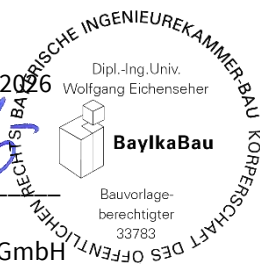
Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2a BauGB vom 15.01.2026 (Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 15.01.2026

W. Eichenseher

Wolfgang Eichenseher
EICHENSEHER INGENIEURE GmbH
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



Scheyern, 15.01.2026

N. Einödshofer

Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt
Marienstraße 7
85298 Scheyern



Inhalt

1.	Planungsgegenstand.....	4
1.1	Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	4
1.2	Abgrenzung und Geltungsbereich der Änderung.....	5
2.	Planungsgebiet.....	6
2.1	Räumliche Lage	6
2.2	Gebiets- und Bestandssituation.....	7
2.3	Erschließungssituation.....	7
2.4	Altlasten	8
3.	Überörtliche und örtliche Planungen	8
3.1	Landesentwicklungsprogramm.....	8
3.2	Regionalplan.....	11
3.3	Flächennutzungsplan.....	14
3.4	Hochwassergefahren.....	15
4.	Erschließungskonzept.....	17
4.1	Verkehrskonzept.....	17
4.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr	17
4.1.2	Motorisierter Individualverkehr	18
4.1.3	Fuß- und Radwege.....	18
4.2	Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser.....	18
5.	Planungskonzept.....	18
5.1	Städtebauliche Ordnung.....	18

5.1.1	Art der baulichen Nutzung	18
6.	Grünordnungskonzept	19
7.	Umweltbericht	20
8.	Verkehrsuntersuchung	20
9.	Denkmalschutz – Bau- und Kunstdenkmäler	20
10.	Planungsstatische Zahlen	21

1. Planungsgegenstand

1.1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeinde Wettstetten beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit Getränkemarkt, Backshop mit Gastronomieangebot sowie weiteren gewerblichen Nutzungen zu schaffen. Darüber hinaus soll auf einer Teilfläche des Plangebiets die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Wettstetten ermöglicht werden.

Das betroffene Grundstück liegt derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und grenzt im Norden an die Staatsstraße St 2335 sowie im Osten an die Kreisstraße El 18.

Zur Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Grundlage wird das Plangebiet als „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Innerhalb des Sondergebiets erfolgt eine Gliederung in Teilbereiche mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen (Einzelhandel, Gewerbe, Feuerwehr).

Die Planung entspricht dem städtebaulichen Interesse der Gemeinde Wettstetten. Ein zentrales Ziel ist dabei die Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung. Die Gemeinde legt besonderen Wert darauf, dass der geplante Nahversorger als Vollsortimenter realisiert wird, da nur so die angestrebte Vollversorgung gewährleistet werden kann. Ein Discounter würde diese Versorgungsfunktion in dieser Form nicht erfüllen. Mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² bzw. einer Geschossfläche von über 1.200 m² handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO. Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) ist ein solcher Betrieb zur Nahversorgung in der Gemeinde Wettstetten landesplanerisch zulässig.

Durch die vorliegende Planung kann die Gemeinde somit eine dauerhafte Sicherung der Nahversorgung ihrer Einwohner gewährleisten und gleichzeitig die Ansiedlung ergänzender Gewerbebetriebe sowie die Unterbringung der örtlichen Feuerwehr auf einer gemeinsamen Entwicklungsfläche ermöglichen.

Zusätzlich zu der oben beschriebenen Maßnahme, mit der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den großflächigen Einzelhandel, den Backshop mit Gastronomie, die ergänzenden Gewerbeflächen sowie das Feuerwehrgerätehaus geschaffen werden, soll die südlich anschließende Restfläche des Grundstücks im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung perspektivisch als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Hierdurch soll eine langfristige städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit für gewerbliche Nutzungen gesichert werden, ohne dass derzeit eine konkrete Bebauungsabsicht oder Detailplanung besteht.

Die Darstellung dient somit der vorsorgenden Flächenvorsorge der Gemeinde und ermöglicht es, künftig auf entsprechende Nachfrage nach Gewerbeflächen flexibel reagieren zu können.

1.2 Abgrenzung und Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 35 „Unterer Lohsaum“ sowie die sich südlich anschließende Fläche des Grundstücks.

Das Änderungsgebiet liegt im südöstlichen Gemeindegebiet von Wettstetten und wird im Norden durch die Staatsstraße St 2335, im Osten durch die Kreisstraße EI 18 sowie im Süden durch die Gemeindestraße „Am Adlmannsberg“ begrenzt.

Während das nördliche Teilgebiet der konkreten Umsetzung des Sondergebiets dient, wird die angrenzende südliche Teilfläche mit einer Größe von rund 22.600 m² (insgesamt ca. 38.500 m²) perspektivisch als gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit dieser Darstellung wird eine vorausschauende Flächenvorsorge getroffen, um zukünftige Gewerbeansiedlungen oder Betriebserweiterungen im direkten Anschluss an das geplante Sondergebiet zu ermöglichen.

Das Änderungsgebiet stellt somit eine funktionale und räumliche Einheit dar, die die langfristige städtebauliche Entwicklung an diesem Standort unterstützt.

Die südliche Erweiterungsfläche bleibt dabei zunächst unbebaut und weiterhin landwirtschaftlich genutzt, bis sich ein konkreter Planungsanlass ergibt, der eine nachfolgende Bauleitplanung (Bebauungsplan) erforderlich macht.

2. Planungsgebiet

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt im Südosten im Gemeindegebiet von Wettstetten.

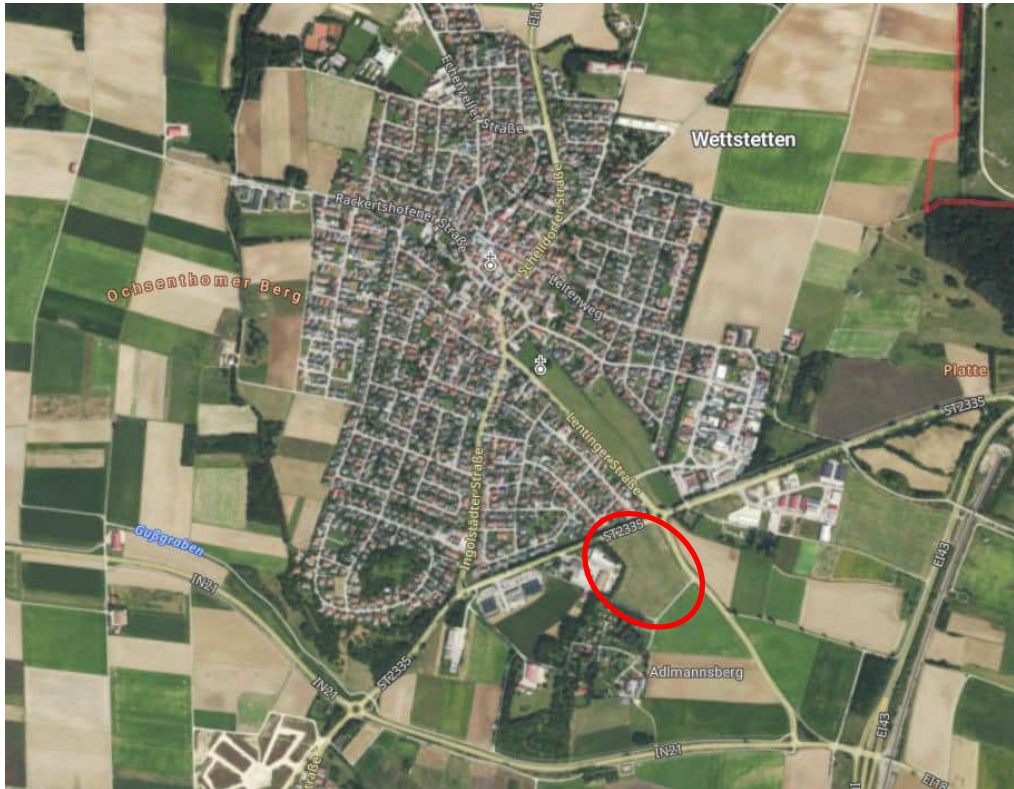


Abb.: Übersichtskarte, Quelle: BayernAtlas

Das Plangebiet umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1289/3 Gemarkung Wettstetten.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- Im Norden durch eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 1292/22 der Gemarkung Wettstetten
- Im Osten durch eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 1292/1 der Gemarkung Wettstetten
- Im Süden durch eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 1352/2 der Gemarkung Wettstetten
- Im Westen durch eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 1289/1 der Gemarkung Wettstetten

2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich des Gemeindegebiets von Wettstetten und wird im Norden durch die Staatsstraße St 2335 sowie im Osten durch die Kreisstraße EI 18 begrenzt. Im nördlichen Bereich verbindet ein Kreisverkehr diese beiden Straßen miteinander. Im Süden wird das Plangebiet zudem durch die Gemeindestraße „Am Adlmannsberg“ begrenzt.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist unbebaut. Prägende Elemente des Landschaftsbildes sind offene Ackerflächen ohne nennenswerte Vegetationsstrukturen.

2.3 Erschließungssituation

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden überörtlichen Straßenverbindungen. Die verkehrliche Anbindung ist über die Staatsstraße St 2335 im Norden sowie die Kreisstraße EI 18 im Osten vorgesehen. Beide Straßen gewährleisten eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und verbinden das Gebiet mit dem Ortszentrum von Wettstetten sowie der Stadt Ingolstadt.

Zur verkehrssicheren Erschließung des Sondergebiets sind zwei Zufahrten vorgesehen:

- Eine Zufahrt im nördlichen Bereich über die St 2335,
- sowie eine weitere Zufahrt im östlichen Bereich über die EI 18.

Im Zuge der Erschließung ist die Herstellung von zwei Linksabbiegespuren erforderlich, um eine sichere und leistungsfähige Ein- und Ausfahrt zu gewährleisten. Die genauen verkehrstechnischen Ausführungen werden im Rahmen eines verkehrstechnischen Gutachtens bzw. in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt und dem Landratsamt Eichstätt festgelegt. Die weitere Planung erfolgt parallel zum 1. Verfahrensschritt.

Die innere Erschließung des Sondergebiets erfolgt über eine private Erschließungsstraße, die die einzelnen Nutzungsbereiche (Einzelhandel, Gewerbe und Feuerwehr) miteinander verbindet. Innerhalb des Gebiets sind ausreichend Flächen für erforderliche Stellplätze für Kunden, Beschäftigte und Einsatzkräfte der Feuerwehr vorgesehen.

Die südlich angrenzende, perspektivisch als gewerbliche Baufläche dargestellte Erweiterungsfläche soll künftig ebenfalls über die bestehenden Anschlussmöglichkeiten des Sondergebiets erschlossen werden. Eine unmittelbare eigenständige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist derzeit nicht vorgesehen, kann jedoch bei einer späteren Umsetzung im Rahmen eines gesonderten Bebauungsplanverfahrens geprüft werden.

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

Als Anlage liegt der Bericht zur Baugrund- und orientierenden abfalltechnischen Untersuchung vom 05.02.2025 (NICKOL & PARTNER AG) bei.

Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Eichstätt zu informieren.

3. Überörtliche und örtliche Planungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) ist die Gemeinde Wettstetten dem Verdichtungsraum rund um das Regionalzentrum Ingolstadt zugeordnet (vgl. LEP Anhang 2 – Strukturkarte Bayern)

Das Landesentwicklungsprogramm verfolgt das Ziel, die Siedlungsentwicklung vorrangig in bestehenden Siedlungsstrukturen zu konzentrieren, die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen.

Im Hinblick auf die angestrebte Entwicklung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des LEP relevant:

- **Ziel 1.1** (Raumstruktur):
Die zentralörtliche Gliederung bildet die Grundlage für die Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung. Gemeinden im Verdichtungsraum sollen die vorhandenen Siedlungsflächen maßvoll weiterentwickeln und bestehende Zentren stärken.
- **Ziel 3.2** (Versorgungsstruktur):
Die wohnortnahe Grundversorgung ist flächendeckend sicherzustellen. Der Einzelhandel soll sich am Zentralörtlichen System orientieren.
- **Grundsatz 3.2.2:**
Großflächiger Einzelhandel (Verkaufsfläche über 800 m²) ist nur zulässig, wenn er der Versorgung der Bevölkerung am Standort oder im Nahbereich dient und die zentralörtliche Versorgungsstruktur nicht beeinträchtigt.

Die geplante Entwicklung eines Vollsortimenters mit ergänzendem Getränkemarkt und Backshop entspricht diesen Zielen, da sie zur Sicherung der Nahversorgung in Wettstetten beiträgt und das bestehende Zentrengefüge nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben steht somit im Einklang mit den

Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern.

Die Flächenausweisung für großflächige Einzelhandelsbetriebe hat gemäß LEP Bayern, Ziffer 5.3.2 (Z), grundsätzlich an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Nach der Begründung des LEP setzt eine städtebaulich integrierte Lage auch eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) voraus.

Diesen Zielen und Grundsätzen des LEP wird mit der vorliegenden Planung vollständig Rechnung getragen. Das Plangebiet schließt unmittelbar an die bestehende Siedlungsstruktur der Gemeinde Wettstetten an und befindet sich im funktionalen Zusammenhang mit dem bebauten Ortsgebiet. Eine Anbindung an den ÖPNV ist gegeben. Der Standort ist somit als städtebaulich integriert im Sinne der landesplanerischen Zielsetzung einzustufen.

Eine Agglomeration im Sinne von LEP Ziffer 5.3.1 (Z) wird nicht gebildet, da die geplante Sortimentsgestaltung auf die Grundversorgung der Bevölkerung in Wettstetten und dem unmittelbaren Nahbereich ausgerichtet ist und somit keine überörtliche raumbedeutsame Wirkung entfaltet.

Ein weiteres Ziel des Landesentwicklungsprogramms ist nach LEP Ziffer 5.3.3 (Z) die Einhaltung der maximal zulässigen Verkaufsflächen, um die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im jeweiligen Einzugsbereich nicht wesentlich zu beeinträchtigen. Da es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ handelt, ist im Rahmen der Landesplanung sicherzustellen, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werden (vgl. LEP 2023, Ziffer 5.3.3 (Z)). Durch die Auslegung und Dimensionierung der Verkaufsfläche als Nahversorgungsstandort innerhalb des Gemeindegebiets Wettstetten wird diesem Ziel Rechnung getragen. Das Vorhaben dient der Deckung des örtlichen Versorgungsbedarfs und entfaltet keine überörtliche raumbedeutsame Wirkung.

Die im Rahmen der städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung (Anlage: Auswirkungsanalyse vom 11.09.2024 von BBE Handelsberatung GmbH) geprüften Kaufkraftwirkungen zeigen, dass die Abschöpfung im Nahbereich im üblichen Rahmen bleibt und keine wesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Kommunen zu erwarten sind.

Die Ziele der Landesplanung werden damit eingehalten.

Ergänzend ist vorgesehen, die südlich angrenzende Fläche perspektivisch als gewerbliche Baufläche darzustellen. Diese Erweiterungsfläche dient der langfristigen Sicherung und Entwicklung gewerblicher Strukturen der Gemeinde Wettstetten und unterstützt die Zielsetzung des LEP,

wirtschaftliche Aktivitäten vorrangig an siedlungsstrukturell integrierten, bereits erschlossenen Standorten zu konzentrieren.

Die Flächenbereitstellung erfolgt vorsorglich und ohne konkrete Bebauungsabsicht, um zukünftigen gewerblichen Ansiedlungen einen geeigneten, verkehrlich gut erschlossenen und städtebaulich integrierten Standort zu sichern. Damit wird den landesplanerischen Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Stärkung vorhandener Siedlungsbereiche entsprochen.

Eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben wird im Zuge der zukünftigen Entwicklung ausdrücklich ausgeschlossen, um die Bildung einer Einzelhandelsagglomeration im Sinne von LEP Ziffer 5.3.1 (Z) zu vermeiden und die Nahversorgungsfunktion des bestehenden Sondergebiets klar abzugrenzen. Die südlich gelegene Entwicklungsfläche ist ausschließlich für gewerbliche Nutzungen ohne Einzelhandelsfunktion vorgesehen.

3.2 Regionalplan

Die Gemeinde Wettstetten liegt in der Region Ingolstadt (Region 10)

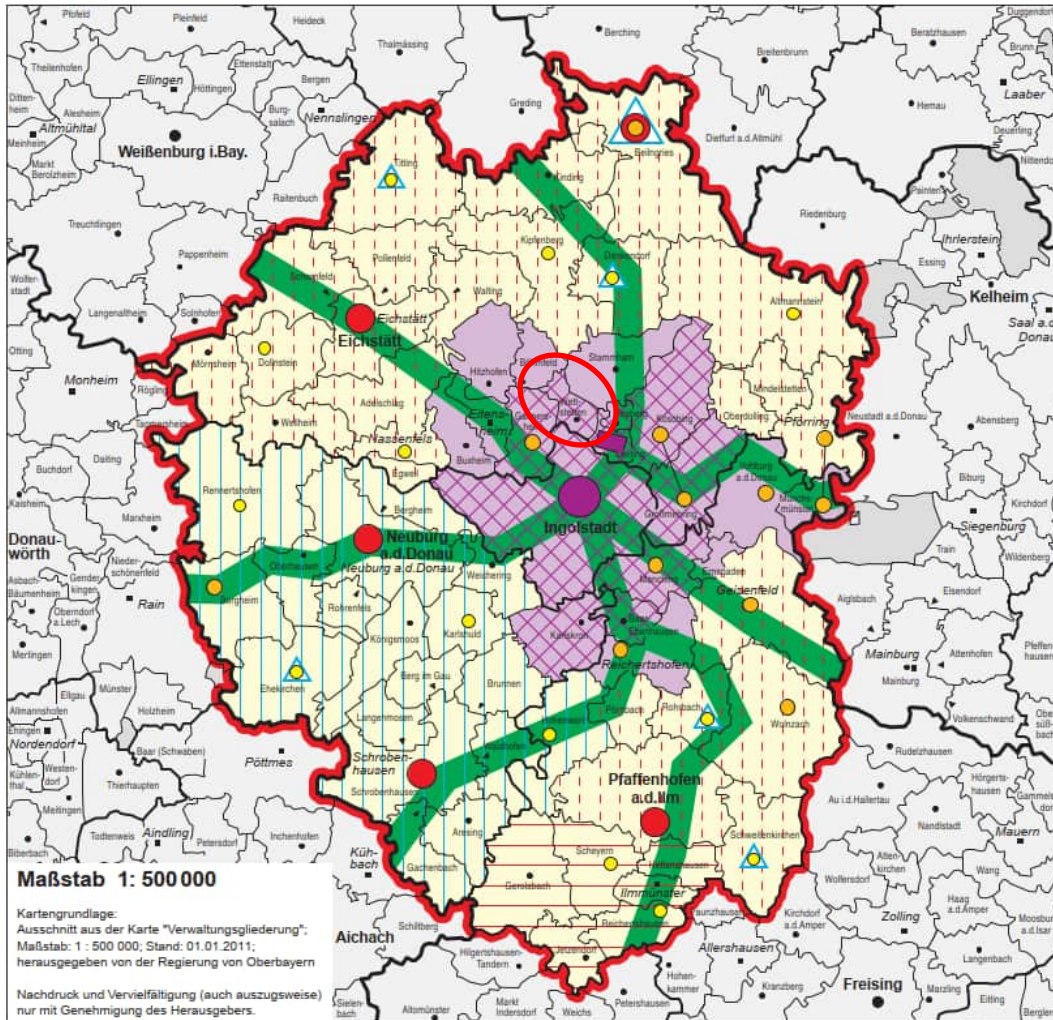


Abb.: Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 - Raumstruktur

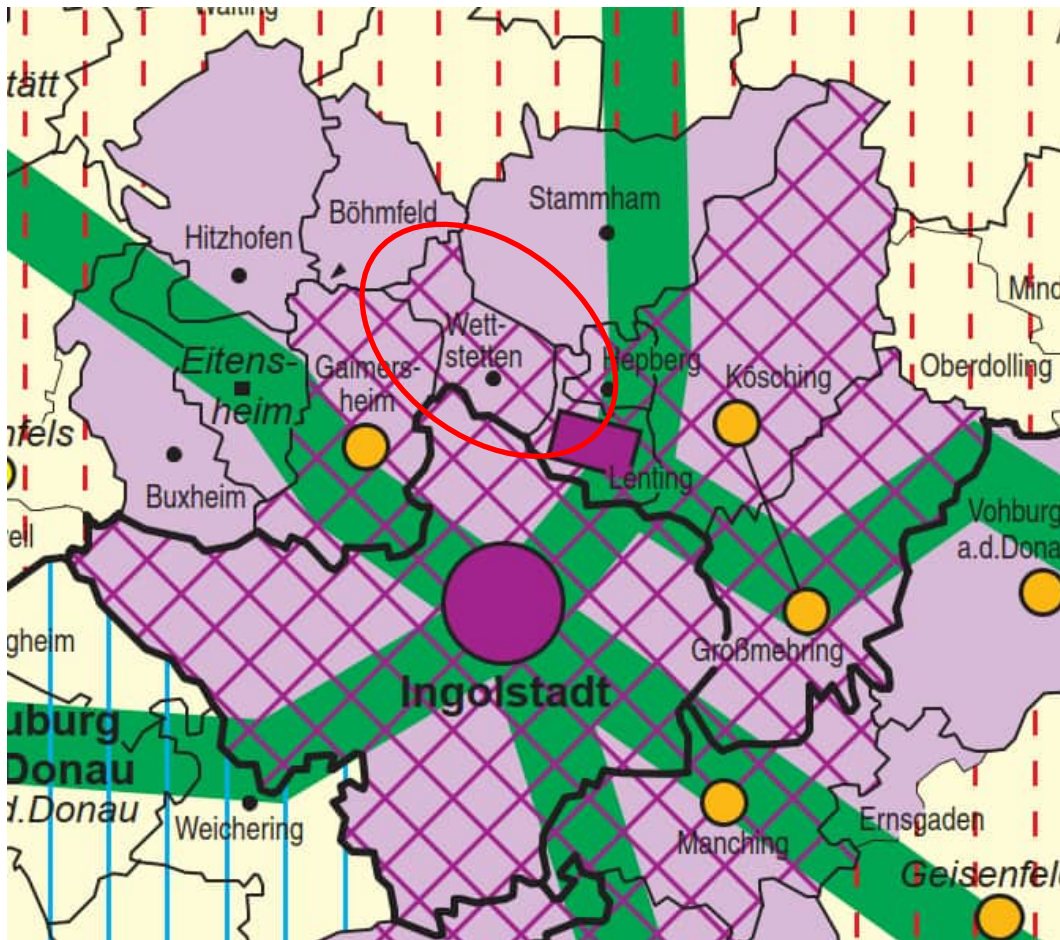


Abb.: Auszug Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 - Raumstruktur

Nach dem Regionalplan der Region 10 liegt die Gemeinde Wettstetten im Verdichtungsraum im funktionalen Umfeld des Regionalzentrums Ingolstadt. Durch die verkehrlich günstige Lage mit direktem Anschluss an die Staatsstraße St 2335 und die Kreisstraße Ei 18 sowie die Nähe zur Bundesautobahn A9 bestehen sehr gute Anbindungen an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Das Plangebiet ist damit für eine städtebauliche Entwicklung als Sonstiges Sondergebiet mit Einzelhandelsnutzung, ergänzendem Gewerbe und Feuerwehrstandort im Sinne des § 11 BauNVO sowie einer gewerblichen Baufläche besonders geeignet.

Durch die Planung wird dem Ziel des Regionalplans Region 10, in allen Gemeinden eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sicherzustellen, Rechnung getragen (vgl. B IV 3.2.1 (Z)).

Darüber hinaus werden die Grundsätze des Regionalplans, die Warenversorgung der Bevölkerung bedarfsgerecht und ortsnahe zu gewährleisten, eingehalten (vgl. B IV 3.1 (G) und 3.2.3 (G)).

Mit der Ansiedlung eines Vollsortimenters soll die Versorgung der örtlichen Bevölkerung langfristig gesichert und verbessert werden, ohne die zentralörtliche Versorgungsstruktur in benachbarten Gemeinden zu beeinträchtigen.

Sowohl den Zielen als auch den Grundsätzen des Regionalplans wird mit der vorliegenden Bauleitplanung entsprochen, da das Plangebiet unmittelbar an die bestehende Siedlungsstruktur von Wettstetten anschließt und somit keine neue, isolierte Siedlungsfläche im Außenbereich entsteht.

Die Planung zur Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung sowie zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei.

Ergänzend wird mit der Darstellung der südlich angrenzenden gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan eine perspektivische Entwicklungsmöglichkeit für ansässige und zukünftige Betriebe geschaffen. Diese Maßnahme entspricht den Zielen des Regionalplans Region 10, insbesondere dem Grundsatz, die gewerbliche Entwicklung vorrangig an siedlungsstrukturell integrierten, verkehrlich gut erschlossenen Standorten zu konzentrieren (vgl. B II 2.1 (G)).

Durch die Bündelung gewerblicher Nutzungen an einem Standort und den Verzicht auf eine Ausweitung in bislang unerschlossene Außenbereiche wird der flächensparende und ressourcenschonende Umgang mit Grund und Boden gefördert (vgl. B I 1.1.1 (G)).

Die dargestellte gewerbliche Entwicklungsfläche dient damit der Stärkung des Wirtschaftsstandorts Wettstetten, unterstützt die Zielsetzung einer nachhaltigen Standortentwicklung im Verdichtungsraum Ingolstadt und steht im Einklang mit den übergeordneten Zielen des Regionalplans Region 10.

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wettstetten ist das Plangebiet derzeit als „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie als „Naturpark“ dargestellt.

Darüber hinaus liegen innerhalb des Plangebiets Überschwemmungsflächen HQ_{extrem} sowie Flächen für Bodendenkmäler, die besondere Schutzbelange begründen.

Mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren soll das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit den Zweckbestimmungen

- Einzelhandel/Gewerbe,
- Stellplätze und
- Feuerwehr

gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen werden.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird darüber hinaus die südlich angrenzende Restfläche des Grundstücks perspektivisch als gewerbliche Baufläche dargestellt, um eine geordnete gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich langfristig zu ermöglichen. Eine konkrete Bebauung dieser Fläche ist derzeit nicht vorgesehen, die Darstellung dient der vorausschauenden Siedlungsentwicklung im unmittelbaren Anschluss an das geplante Sondergebiet.

Da die geplanten Nutzungen von der derzeitigen Darstellung im Flächennutzungsplan abweichen, kann der Bebauungsplan nicht unmittelbar aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Mit der Änderung wird das Vorhaben in Übereinstimmung mit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB umgesetzt, das eine planmäßige Entwicklung und Anpassung der Flächennutzungen an die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde ermöglicht.

Die parallele Darstellung einer gewerblichen Baufläche im südlichen Bereich entspricht zudem dem Ziel einer flächensparenden, funktionsgerechten und an den Bestand angebundenen Siedlungsentwicklung im Sinne der überörtlichen Planungsziele.

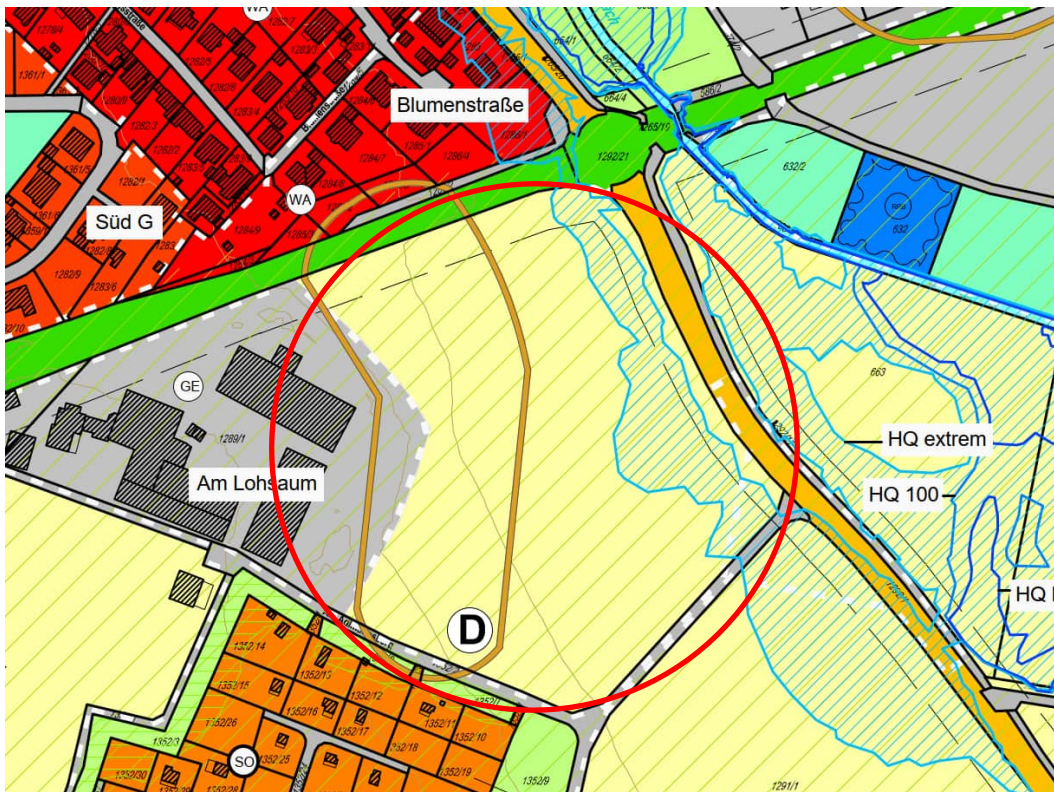


Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan Gemeinde Wettstetten

3.4 Hochwassergefahren

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG. Das Plangebiet liegt ebenso außerhalb der Bereiche HQ₁₀₀, jedoch teilweise innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}.

Der nächstgelegene Gewässerlauf ist der Manterinbach, der nordöstlich des Plangebiets verläuft.

Zwischen dem Gewässer und dem Plangebiet befindet sich die Kreisstraße EI 18, sodass eine bauliche Trennung und topographische Abgrenzung gegeben ist.

Die Höhenlage des Manterinbachs beträgt im Bereich gegenüber des Plangebiets etwa ca. 386 m ü. NHN, die Kreisstraße ca. 387 m ü. NHN, während das Plangebiet selbst auf einer Geländehöhe von rund 390 m ü. NHN (im geplanten Zustand) liegt. Damit befindet sich die geplante Bebauung rund 3 m oberhalb des potenziellen Überflutungsniveaus. Eine Beeinträchtigung durch Hochwasser ist daher nicht zu erwarten.

Gleichwohl ist im Rahmen der Bauausführung darauf zu achten, dass

- Oberflächenwasser aus Starkregenereignissen geordnet abgeleitet wird,

- Retentionsflächen und Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet gesichert bzw. geschaffen werden, und
- durch die geplanten Erschließungsmaßnahmen keine Rückstau- oder Ableitungsprobleme in Richtung der Kreisstraße oder des Manterinbachs entstehen.

Durch die topographische Situation sowie die geplanten oberirdischen Entwässerungsmaßnahmen bestehen keine hochwasserbedingten Einschränkungen für die Umsetzbarkeit der Bauleitplanung.

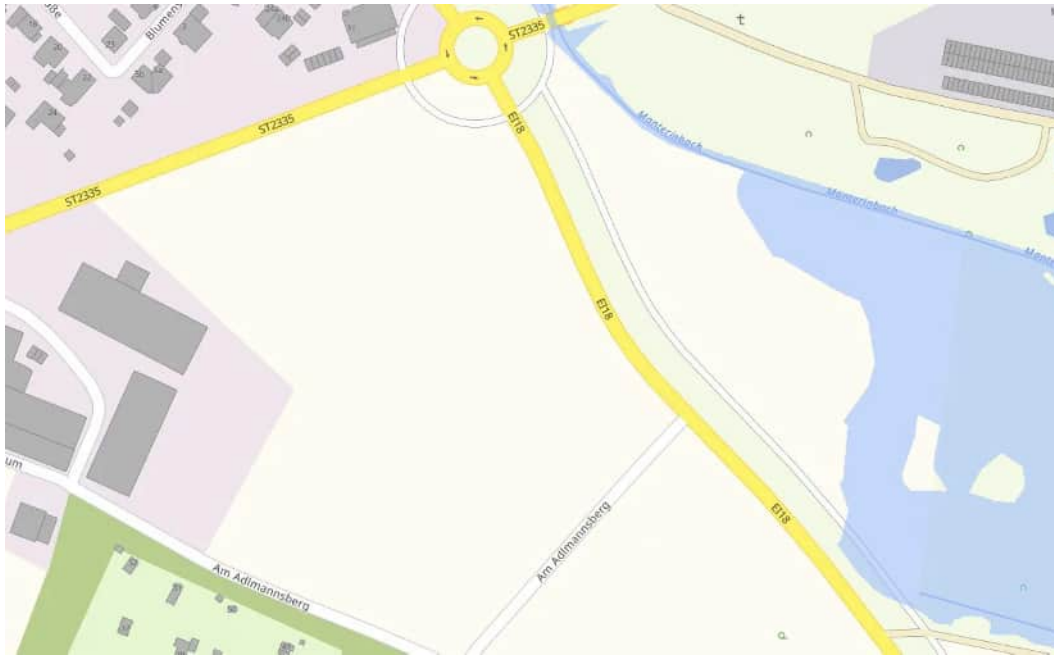


Abb.: Auszug BayernAtlas Thema „Naturgefahren“



berechnetes Überschwemmungsgebiet bei HQ₁₀₀

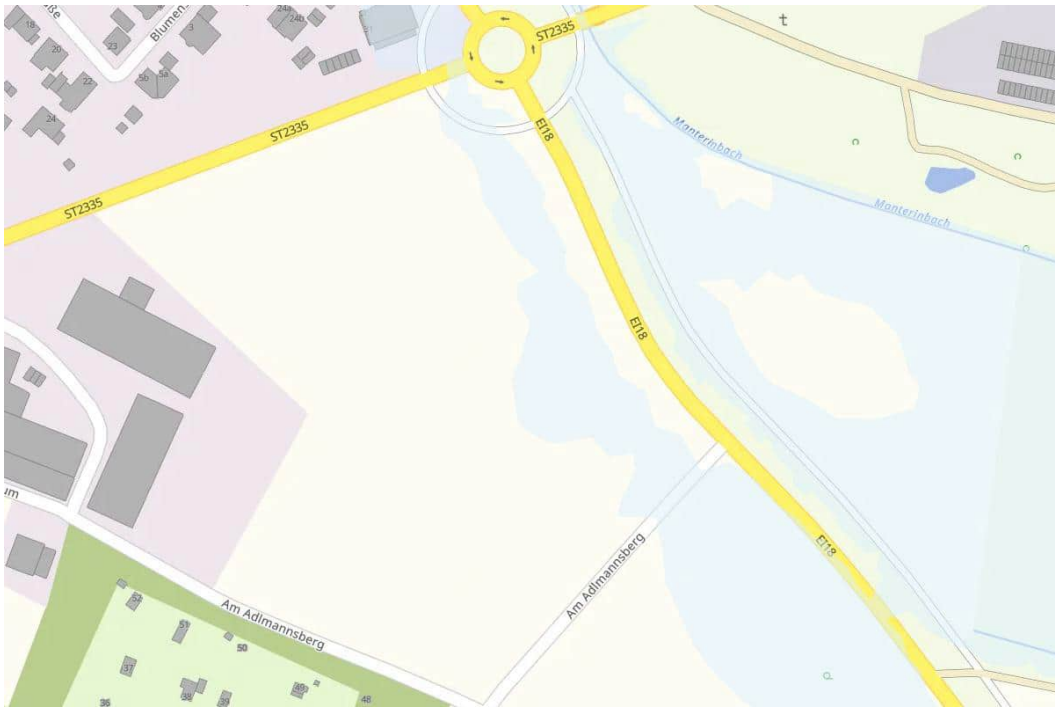


Abb.: Auszug BayernAtlas Thema „Naturgefahren“



berechnetes Überschwemmungsgebiet bei HQ_{extrem}

4. Erschließungskonzept

4.1 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt nach den Grundsätzen einer sicheren, funktionsgerechten und nachhaltigen Verkehrsanbindung für alle Verkehrsteilnehmer. Ziel ist es, die Verkehrsbelastung für das Umfeld zu minimieren und gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit für die Bevölkerung und den Lieferverkehr sicherzustellen.

4.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Linien 15 (Wettstetten – Etting – Audi – ZOB) und N4 (ZOB – Audi – Etting – Wettstetten) der INVG in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden.

Darüber hinaus wurde durch einen Gemeinderatsbeschluss die Einrichtung einer neuen Buslinie zur direkten Erschließung des Plangebiets vorgesehen, wodurch die ÖPNV-Anbindung weiter verbessert wird. Damit ist das Plangebiet auch für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer gut erreichbar, was den Zielen einer nachhaltigen und umweltfreundlichen Mobilität entspricht.

4.1.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Staatsstraße St 2335 im Norden und die Kreisstraße El 18 im Osten. Bereits unter *Punkt 2.3 Erschließungssituation* wurde dargelegt, dass die Anbindung zwei Einfahrten in das Sondergebiet vorsieht, die über entsprechende Linksabbiegespuren gesichert werden. Die Planung gewährleistet eine störungsfreie und sichere Zufahrt sowohl für den öffentlichen Verkehr als auch für Liefer- und Kundenverkehr.

4.1.3 Fuß- und Radwege

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Fuß- und Radwege entlang der Staats- und Kreisstraße in das örtliche Wegenetz integriert. Somit ist das Sondergebiet fußläufig und mit dem Fahrrad gut erreichbar, insbesondere für Kunden des Einzelhandels, des Backshops Gastronomie und für Mitarbeiter des Gewerbebereichs. Ziel ist es, den umweltfreundlichen Verkehrsanteil zu fördern und kurze Wege für den Alltagsverkehr innerhalb der Gemeinde zu ermöglichen.

4.2 **Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser**

Das Plangebiet wird durch den Ausbau und Anschluss an das öffentliche Kanalnetz in den angrenzenden Straßen erschlossen.

Zum nächsten Verfahrensschritt wird ein entsprechendes Entwässerungskonzept zur Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet erstellt und als Anlage beigelegt.

5. **Planungskonzept**

5.1 **Städtebauliche Ordnung**

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im südöstlichen Bereich der Gemeinde Wettstetten geschaffen.

Ziel der Planung ist die Anpassung der Flächendarstellung an die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde, die sowohl die Errichtung eines Sondergebiets für Einzelhandel, Gewerbe und Feuerwehr als auch eine perspektivische gewerbliche Entwicklung im südlich angrenzenden Bereich vorsieht.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Areal derzeit als landwirtschaftliche Fläche dar. Im Zuge der Änderung erfolgt die Darstellung

Als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, Gewerbe, Stellplätze, Feuerwehr im nördlichen Bereich sowie einer gewerblichen Baufläche im südlichen Bereich des Grundstücks, die eine spätere, bedarfsgerechte gewerbliche Entwicklung ermöglichen soll.

Mit dieser Gliederung wird eine funktionale und städtebauliche Ordnung geschaffen, die den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen Rechnung trägt.

Das Sondergebiet dient der Sicherung der örtlichen Nahversorgung, der Bereitstellung ergänzender Gewerbeflächen sowie der Verlagerung und Neuordnung des Feuerwehrstandorts. Die südlich angrenzende gewerbliche Baufläche schafft zugleich die Grundlage für eine nachhaltige, an den Bestand anschließende Erweiterung des Gewerbestandorts im Gemeindegebiet.

Durch die Konzentration der Nutzungen innerhalb eines zusammenhängenden Entwicklungsbereichs wird eine flächensparende und verkehrlich günstige Siedlungsentwicklung unterstützt. Die Lage im direkten Anschluss an bestehende Siedlungs- und Verkehrsstrukturen gewährleistet eine gute Erreichbarkeit und vermeidet Zersiedelungseffekte.

Die Darstellung der gewerblichen Baufläche erfolgt vorsorglich und ohne konkrete Bauabsichten, um künftige gewerbliche Bedarfe flexibel abbilden zu können. Damit wird der langfristigen Entwicklungsperspektive der Gemeinde Rechnung getragen und Planungssicherheit für potenzielle gewerbliche Nutzungen geschaffen.

Insgesamt trägt die geplante Änderung dazu bei, die städtebauliche Funktionsfähigkeit des Gebiets zu sichern, die Grundversorgung im Ort zu stärken und gleichzeitig gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen, ohne neue isolierte Bauflächen im Außenbereich auszuweisen.

6. Grünordnungskonzept

Die Grünordnungsplanung zielt darauf ab, nachteilige Auswirkungen der Baulandentwicklung auf Klima und Umwelt zu minimieren.

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird darauf verzichtet, explizit Grünflächen darzustellen, um der auf die Flächennutzungsplanänderung aufbauenden Aufstellung von Bebauungsplänen nicht vorzugreifen. In diesen Bebauungsplänen wird es das Ziel sein, die geplante Bebauung durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen in die angrenzende Landschaft einzubinden und nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren.

7. Umweltbericht

Bei der Flächennutzungsplanänderung werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Der Flächennutzungsplanänderung ist als gesonderter Teil der Begründung ein Umweltbericht beigelegt. Dort werden die Auswirkungen der Planung dargestellt und zusammengefasst.

8. Verkehrsuntersuchung

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, um die Auswirkungen des Sondergebiets auf die angrenzenden Straßen und die Verkehrssicherheit zu prüfen.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die bestehenden Verkehrswege ausreichend leistungsfähig sind und die geplanten Ein- und Ausfahrten unter Berücksichtigung der Linksabbiegespuren und Sichtfelder verkehrssicher gestaltet werden können.

9. Denkmalschutz – Bau- und Kunstdenkmäler

In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Bodendenkmäler, die jedoch außerhalb des Einflussbereiches liegen. Jedoch befindet sich ein Bodendenkmal bzw. eine Verdachtsfläche für Bodendenkmäler direkt im Plangebiet.

Im Einzelnen handelt es sich um folgendes Bodendenkmal:

Aktennummer:	D-1-7134-0021
Kurzbeschreibung:	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
Verfahrensstand:	Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

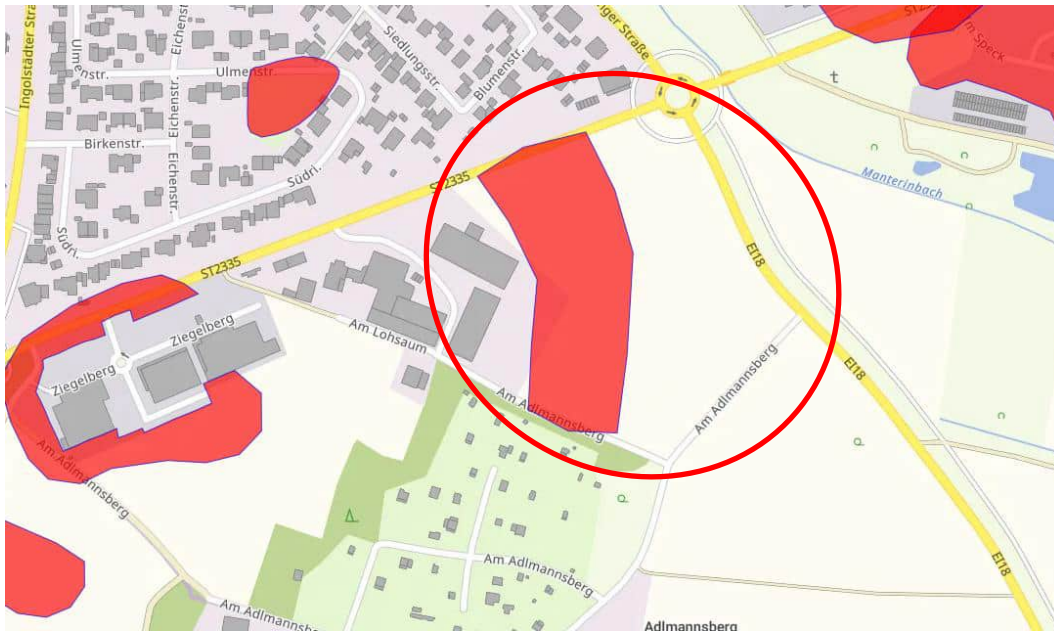


Abb.: Auszug BayernAtlas Thema „Denkmaldaten“

Aufgrund der Nähe zu Bodendenkmälern sowie der Lage innerhalb einer Verdachtsfläche für Bodendenkmäler ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

10. Planungsstatische Zahlen

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Gesamtfläche Geltungsbereich	38.546 m²
Sonderbaufläche	15.927 m ²
Gewerbliche Baufläche	22.619 m ²