

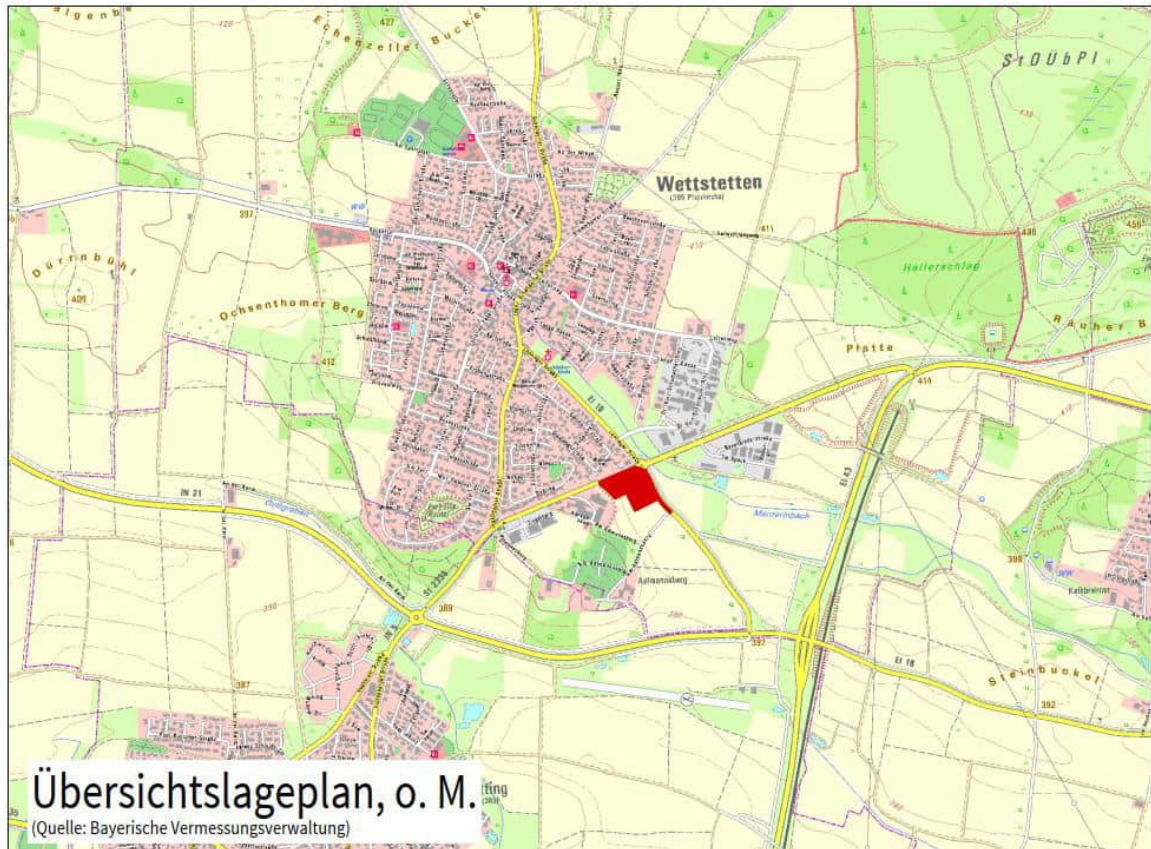


GEMEINDE WETTSTETTEN

Bebauungsplan Nr. 35

„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)

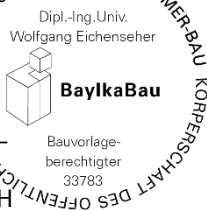
Anlagen:

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Januar 2025 (ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz, Roth)
- Auswirkungsanalyse vom 11.09.2024 (BBE Handelsberatung GmbH)
- Bericht zur Baugrund- und orientierenden abfalltechnischen Untersuchung vom 05.02.2025 (NICKOL & PARTNER AG)
- Verkehrsuntersuchung vom 21.11.2025 (INOVAPLAN GmbH)
- schalltechnische Untersuchung vom 14.11.2025 (Ingenieurbüro Kottermair GmbH)
- Kampfmittelvoruntersuchung vom 19.09.2024 (K.A. Tauber Spezial - Tiefbau GmbH & Co. KG)

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.....	5
1.1	Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	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.....	10
3.3	Flächennutzungsplan.....	12
3.4	Planungsalternativen	13
3.5	Hochwassergefahren.....	15
3.6	Benachbarte Bebauungspläne	17
4.	Grundsätze der energieeffizienten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung.....	17
4.1	Erneuerbare Energien.....	17
4.2	Flächensparender Umgang mit Grund und Boden	18
4.2.1	Grünordnung	18
4.2.2	Umweltschutz.....	18
4.2.3	Kompakte Gebäudeformen/flächensparender Umgang mit Grund und Boden	18
5.	Erschließungskonzept.....	18

5.1	Verkehrskonzept.....	18
5.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr	19
5.1.2	Motorisierter Individualverkehr	19
5.1.3	Fuß- und Radwege.....	19
5.1.4	Ruhender Verkehr	19
5.2	Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser.....	19
5.3	Technische Infrastruktur	20
6.	Planungskonzept.....	20
6.1	Städtebauliche Ordnung.....	20
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	20
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	21
6.2	Bauweise und bauliche Gestaltung	22
6.3	Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie.....	22
6.4	Nebenanlagen/Stellplätze/Ladeinfrastruktur.....	23
6.5	Werbeanlagen.....	23
7.	Grünordnungskonzept	24
7.1	Grundlagen	24
7.2	Bestandsaufnahme und -bewertung.....	24
7.3	Planerische Maßnahmen zur Grünordnung	24
7.3.1	Grundlagen und Entwicklungsziele	24
7.3.2	vorhandene Gehölzbestände.....	25
7.3.3	Straßenraumbegrünung, Ein- und Durchgrünung des Baugebietes.....	25

7.3.4	Artenauswahl	26
7.4	Umweltbericht	27
7.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	27
7.6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP	27
8.	Schallschutz	28
9.	Verkehrsuntersuchung	29
10.	Denkmalschutz – Bau- und Kunstdenkmäler	29
11.	Planungsstatische Zahlen	30

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.

2. Planungsgebiet

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt im Südosten im Gemeindegebiet von Wettstetten.



Abb.: Übersichtskarte, Quelle: BayernAtlas

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 1289/3 Gemarkung Wettstetten.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- Im Norden durch Teilflächen der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 1285/3, 1285/5, 1286/2, 1292/21 und 1292/11 der Gemarkung Wettstetten
- Im Osten durch Teilflächen der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 663, 1292/1 und 1292/11 der Gemarkung Wettstetten
- Im Süden durch Teilflächen der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 1289/3, 1292/11 und 1352/2 der Gemarkung Wettstetten
- Im Westen durch Teilflächen der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 1289/1, 1289/3, 1292 und 1292/22 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.

Die bestehenden Verkehrsflächen (St 2335, EI 18 und Kreisverkehr) sind Bestandteile des Plangebiets, da im Zuge der geplanten Erschließung des Sondergebiets zwei Zufahrten vorgesehen sind. Hierfür ist die Anlage von zwei Linksabbiegespuren auf den bestehenden Straßen erforderlich, um eine verkehrssichere und leistungsfähige Anbindung des Sondergebiets zu gewährleisten.

Der übrige Teil des Plangebiets 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.

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.

3.2 Regionalplan

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

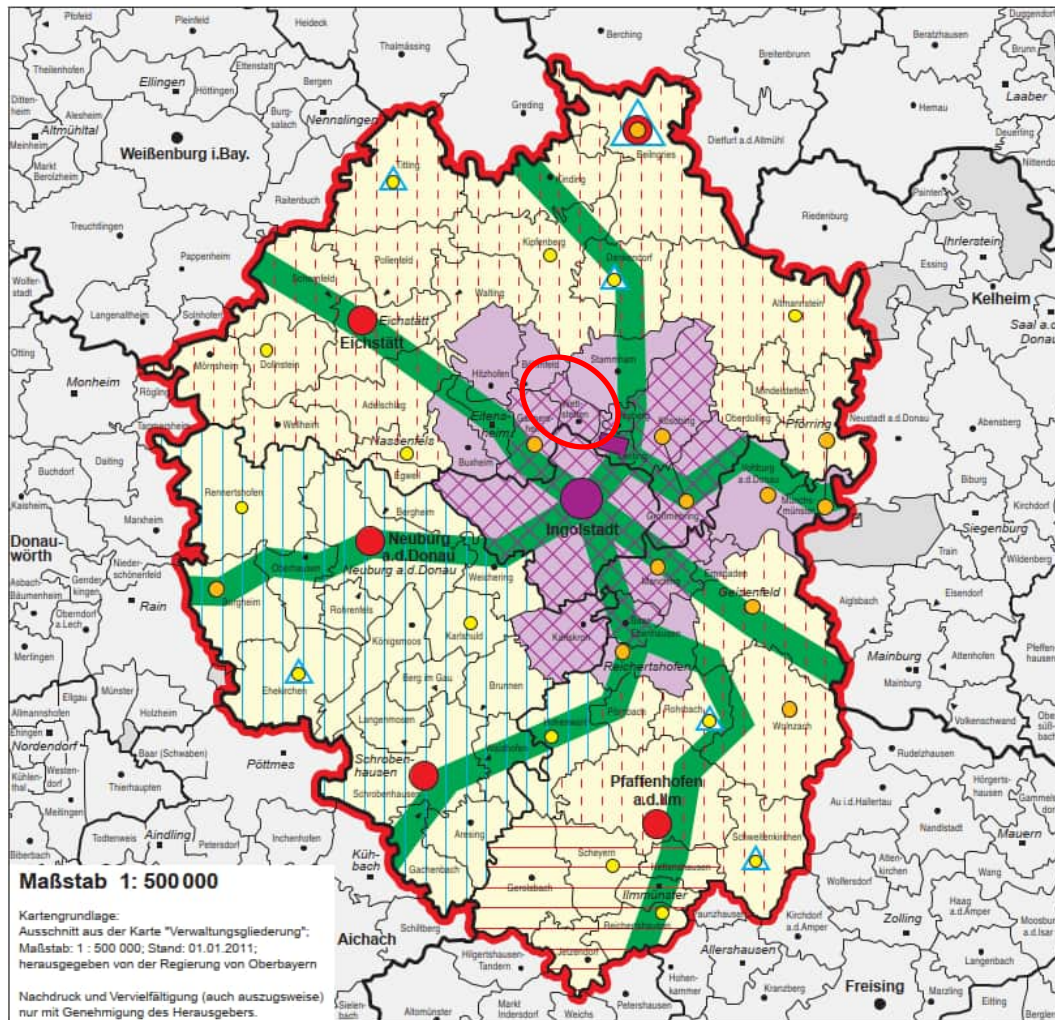


Abb.: Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 - Raumstruktur

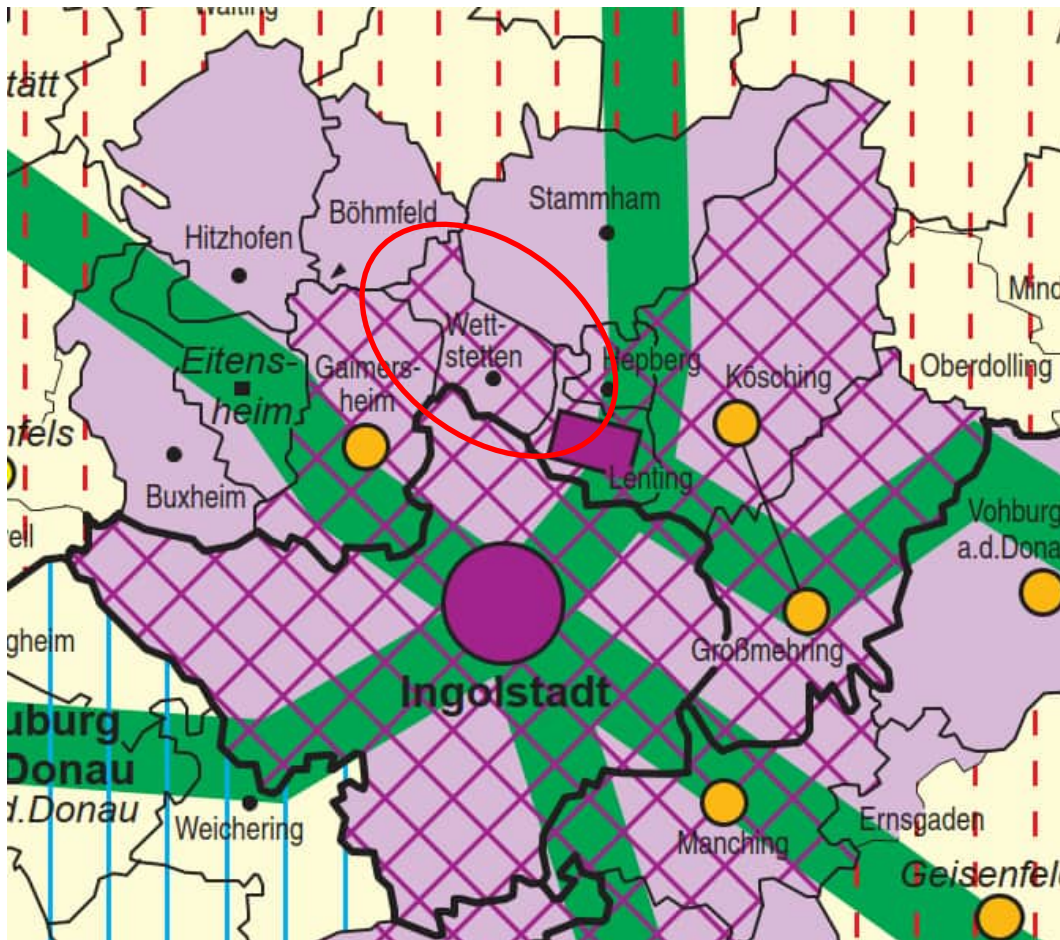


Abb.: Auszug Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 - Raumstruktur

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 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 ortsnah 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.

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.

Da die geplante Nutzung von der derzeitigen Darstellung im Flächennutzungsplan abweicht, kann der Bebauungsplan nicht unmittelbar aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren angepasst.

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 städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde ermöglicht.

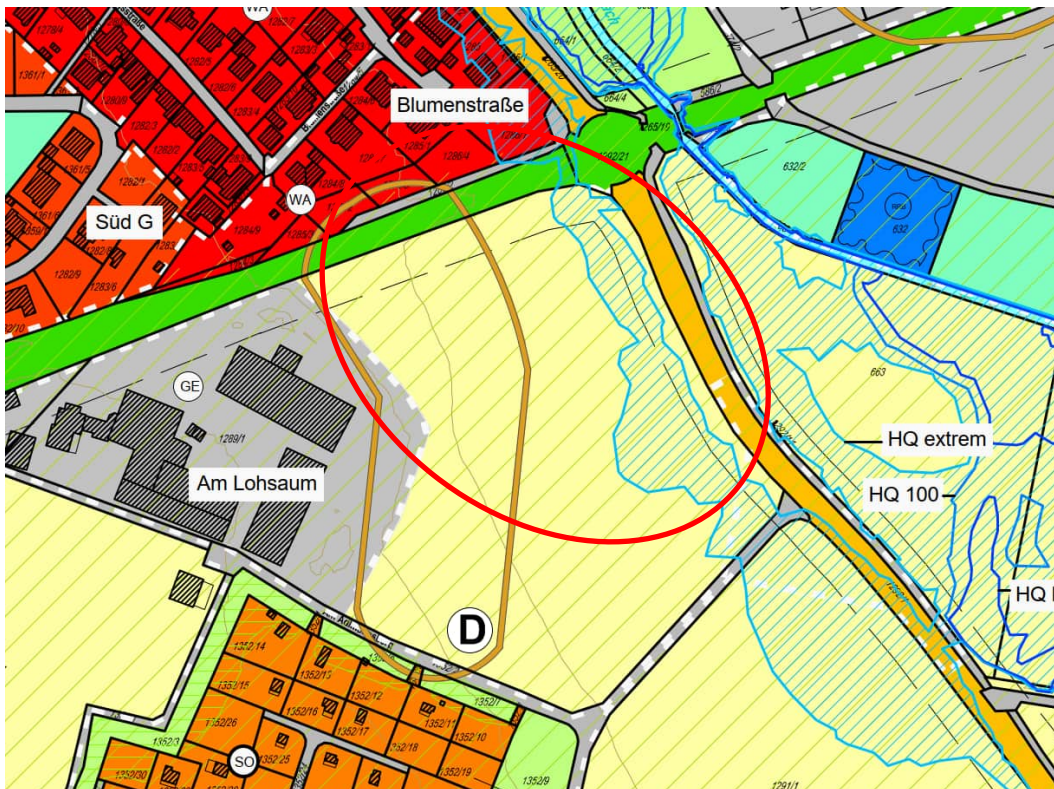


Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan Gemeinde Wettstetten

3.4 Planungsalternativen

Im Zuge der Bauleitplanung wurden verschiedene Planungsalternativen geprüft.

Nullvariante

Die sogenannte „Nullvariante“ – also der Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans – wurde zunächst betrachtet.

Sie hätte zur Folge, dass die bestehenden Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB weiterhin landwirtschaftlich genutzt würden und keine planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung des geplanten Nahversorgers, des Gewerbebereichs und des Feuerwehrgerätehauses bestünde. Damit wäre die Sicherung der wohnortnahen Versorgung in der Gemeinde nicht gewährleistet und die notwendige Unterbringung der Feuerwehr weiterhin ungelöst.

Aus diesen Gründen wurde die Nullvariante verworfen.

Standortalternativen

Im Rahmen der Vorüberlegungen wurden auch Standortalternativen innerhalb des Gemeindegebiets Wettstetten untersucht.

Dabei wurden insbesondere Kriterien wie

- Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz,
- Erreichbarkeit für die Bevölkerung,
- Verfügbarkeit der Flächen,
- Städtebauliche Einbindung und
- Verkehrs- und Immissionsverträglichkeit

berücksichtigt.

Andere potenzielle Flächen innerhalb des Gemeindegebiets erwiesen sich aufgrund von fehlender Grundstücksverfügbarkeit, unzureichender Erschließung oder räumlicher Enge im Bestand als nicht geeignet. Das nun gewählte Plangebiet im südöstlichen Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur bietet hingegen eine funktionale und verkehrlich günstig gelegene Fläche mit direkter Anbindung an die Staatsstraße St 2335 und die Kreisstraße EI 18. Es ermöglicht zudem eine Bündelung mehrerer öffentlicher und privater Nutzungen (Einzelhandel, Gewerbe, Feuerwehr) auf einer gemeinsamen Entwicklungsfläche.

Gestaltungs- und Nutzungskonzept

Auch hinsichtlich der Ausgestaltung und Nutzungsstruktur wurden Varianten untersucht.

Ursprünglich war die Ansiedlung eines Discounters vorgesehen. Diese Variante wurde zugunsten eines Vollsortimenters mit ergänzendem Getränkemarkt und Backshop mit Gastronomie verworfen, um eine echte Nahversorgung mit einem breiten Warenangebot sicherzustellen.

Die gewählte Lösung entspricht dem städtebaulichen und versorgungsplanerischen Ziel der Gemeinde, ihren Bürgerinnen und Bürgern eine wohnortnahe, fußläufig erreichbare Vollversorgung zu bieten.

Begründung der Vorzugsvariante

Die nun gewählte Variante erfüllt die städtebaulichen, funktionalen und landesplanerischen Anforderungen am besten.

Sie ermöglicht eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes, eine sichere verkehrliche Anbindung, die Integration öffentlicher Infrastruktur (Feuerwehr) sowie eine nachhaltige Flächennutzung unter Beachtung der Ziele von LEP und Regionalplan Region 10.

Andere Alternativen wurden daher aus fachlichen und städtebaulichen Gründen nicht weiterverfolgt.

3.5 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 Überflutungs-niveaus. 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.

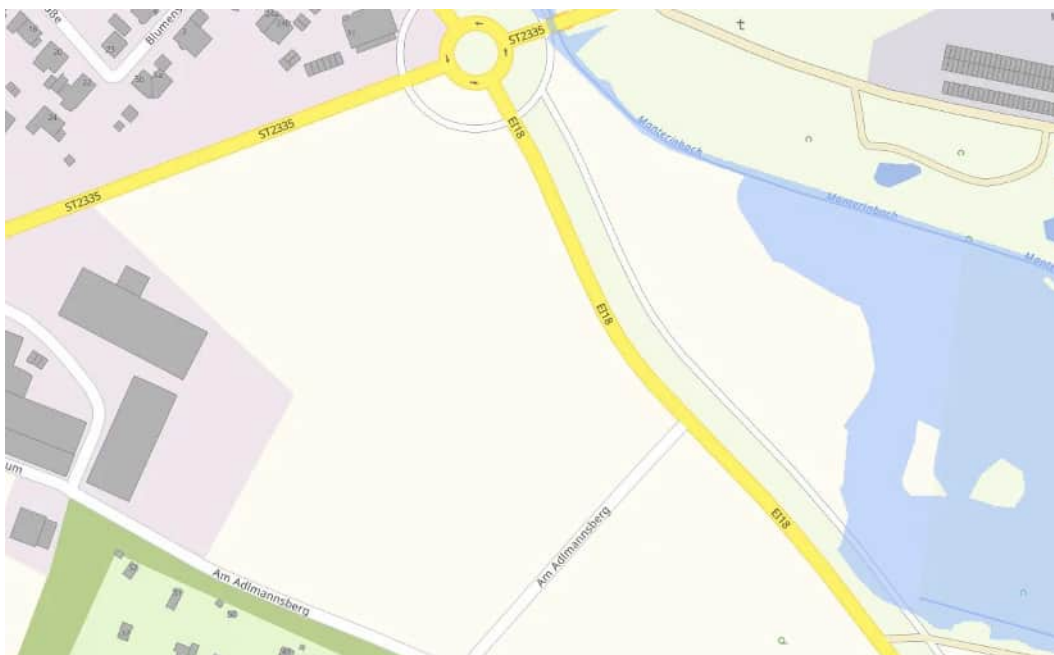


Abb.: Auszug BayernAtlas Thema „Naturgefahren“

 berechnetes Überschwemmungsgebiet bei HQ₁₀₀

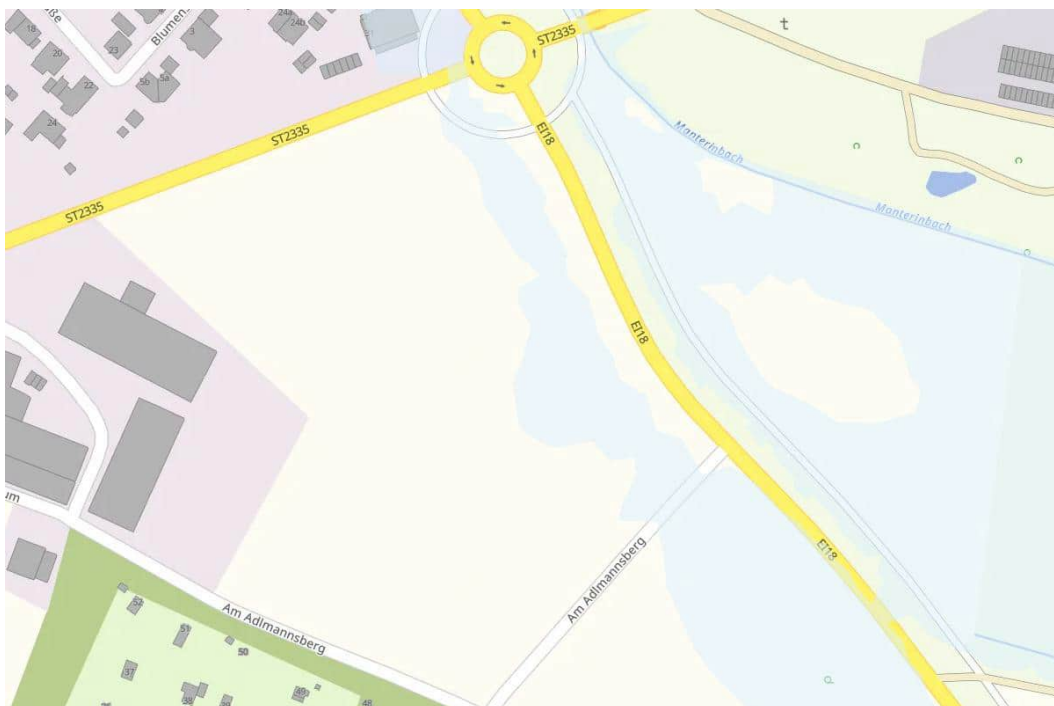


Abb.: Auszug BayernAtlas Thema „Naturgefahren“

 berechnetes Überschwemmungsgebiet bei HQ_{extrem}

3.6 Benachbarte Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzt westlich unmittelbar der Bebauungsplan Nr. 28 „Am Lohsaum“ an.

Weiter südlich schließt der Bebauungsplan Nr. 19 „Wettstetten – Adelmannsberg“ an. Dessen Geltungsbereich reicht im Osten bis an die Kreisstraße EI 18 heran und überschneidet sich in Teilbereichen geringfügig mit dem vorliegenden Plangebiet, insbesondere im Bereich der festgesetzten Sichtdreiecke zur Zufahrt auf die Kreisstraße. Die exakte Abgrenzung und mögliche Überschneidung werden im Zuge des nächsten Verfahrensschritts, insbesondere bei der Detailplanung der Linksabbiegespur und der zugehörigen Sichtfelder, überprüft und eindeutig festgelegt.

Südlich des Plangebiets, jenseits der Staatsstraße St 2335, befinden sich die Bebauungspläne

- Nr. 2 „Wettstetten – Süd F + G“ sowie
- Nr. 11 „Wettstetten – Blumenstraße“.

Die nächstgelegenen Gewerbegebiete liegen nordöstlich des Plangebiets. Hier sind insbesondere die Bebauungspläne Nr. 13 „Wettstetten – Gewerbegebiet“ und Nr. 33 „Im Speck“ zu nennen.

Die geplante Sondergebietsentwicklung fügt sich damit in den bestehenden städtebaulichen Zusammenhang ein und steht in funktionalem Bezug zu den angrenzenden Baugebieten.

4. Grundsätze der energieeffizienten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung

Klimaschutz spielt eine zunehmende Rolle in der Siedlungsentwicklung (siehe § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Demnach sollen Bauleitpläne in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

4.1 Erneuerbare Energien

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind etwa nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind explizit gewünscht und allgemein zugelassen. Um der gestalterischen Qualität trotzdem gerecht zu werden, dürfen sie die Dachhaut - gemessen jeweils in der Vertikalen - um nicht mehr als 1,5 m überragen und müssen um das Maß ihrer die Dachhaut überragenden Höhe von der jeweiligen Außenwand zurücktreten.

4.2 Flächensparender Umgang mit Grund und Boden

Die Bebauung des Sondergebiets erfolgt unter Berücksichtigung eines minimalen Flächenverbrauchs und einer Konzentration der baulichen Nutzung, um landwirtschaftliche Flächen und natürliche Freiräume zu erhalten. Die Erschließung erfolgt so effizient wie möglich, um zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu vermeiden.

4.2.1 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen verfolgen das Ziel, das geplante Baugebiet gegenüber der angrenzenden freien Landschaft angemessen einzugrünen und innerhalb des Baugebietes wirksame Grünstrukturen zur Durchgrünung zu schaffen (v.a. in Form von Baumpflanzungen). Um den Flächenverbrauch zu minimieren werden die „Privaten Grundstücksflächen zur Eingrünung des Baugebietes“ am südöstlichen Rand des Plangebietes auf ein Mindestmaß reduziert und mit der erforderlichen Fläche zur Regenwasserversickerung kombiniert, um dennoch eine größere zusammenhängende Grünfläche zu erhalten. Am südwestlichen Rand des Plangebietes wird auf die Festsetzung einer Eingrünung verzichtet, da dieser Bereich von außen weniger gut einsehbar ist und eine weitere bauliche Entwicklung in dieser Richtung angestrebt wird (vgl. die parallellaufende Änderung des Flächennutzungsplans). Richtung Westen wurde ebenfalls auf eine Eingrünung verzichtet, da hier bereits wirksamer Gehölzbestand vorhanden ist.

4.2.2 Umweltschutz

Im Umweltbericht wird unter Pkt. 1.5.4 „Schutzgut Fläche“ auf den flächensparenden Umgang mit Grund und Boden eingegangen und die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen erläutert.

4.2.3 Kompakte Gebäudeformen/flächensparender Umgang mit Grund und Boden

Die Bebauung orientiert sich an kompakten, gut strukturierten Gebäudeformen, um die Versiegelung von Flächen auf ein notwendiges Maß zu begrenzen. Durch die teils zusammenhängende Anordnung der Baukörper wird eine effiziente Nutzung des Plangebiets ermöglicht und gleichzeitig die Freiflächen für Grün- und Stellplatzflächen optimal genutzt

5. Erschließungskonzept

5.1 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.

5.1.1 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.

5.1.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Staatsstraße St 2335 im Norden und die Kreisstraße EI 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.

5.1.3 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.

5.1.4 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze werden innerhalb des Sondergebiets vorgesehen, sowohl für Kunden und Besucher als auch für Mitarbeiter und Feuerwehrfahrzeuge und sind im Rahmen der Einzelgenehmigungen zu ermitteln und nachzuweisen. Die Planung ermöglicht zudem barrierefreie Stellplätze sowie Lade- und Lieferzonen, die den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen gerecht werden.

5.2 **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.

5.3 Technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die öffentlichen Netze sichergestellt. Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist durch den Anschluss an die bestehenden Netze gesichert.

Die erforderliche Verlegung von Kabeln, Telekommunikationsleitungen und jeglichen anderen Versorgungsleitungen muss unterirdisch erfolgen. Eine oberirdische Verlegung wäre aus städtebaulicher Sicht mit dem gewünschten Ortsbild nicht verträglich.

6. Planungskonzept

6.1 Städtebauliche Ordnung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Ziel der Planung ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit Getränkemarkt, eines Backshops mit Gastronomie, ergänzenden Gewerbeflächen sowie des Feuerwehrgerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Wettstetten.

Mit der gewählten Gebietskategorie wird den besonderen Anforderungen und der funktionalen Vielfalt der Nutzungen Rechnung getragen. Eine Einordnung in ein Regelgebiet nach §§ 2–10 BauNVO (z. B. Gewerbe- oder Mischgebiet) ist aufgrund der gebietsuntypischen Kombination von Einzelhandel, Feuerwehr und ergänzender gewerblicher Nutzung nicht sachgerecht.

Die Festsetzung als Sondergebiet ermöglicht es, die verschiedenen Teilbereiche mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen zu regeln und zugleich städtebauliche Verträglichkeit, Funktionsfähigkeit und Gestaltung sicherzustellen. Damit wird ein geordnetes Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen erreicht und gleichzeitig eine städtebauliche Integration in das bestehende Siedlungsgefüge gewährleistet.

Das Sondergebiet wird in Teilbereiche gegliedert, um den jeweiligen funktionalen Anforderungen gerecht zu werden:

- SO1 – Einzelhandel/Gewerbe: vorgesehen für den großflächigen Nahversorger mit ergänzendem Getränkemarkt, Backshop mit Gastronomie sowie kleinere Gewerbenutzungen.
- SO2 – Stellplätze: zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs und der Erschließung der Nutzungsbereiche des SO1
- SO3 – Feuerwehr: vorgesehen für das neue Feuerwehrgerätehaus mit den zugehörigen Stellplätzen, Funktionsräumen und Übungsflächen.

Die geplanten Nutzungen sind städtebaulich verträglich, dienen der Stärkung der örtlichen Nahversorgung und der Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge (Feuerwehr).

Mit der Planung wird somit ein ausgewogener Nutzungsmix geschaffen, der sowohl funktional als auch gestalterisch zur Aufwertung des Ortes beiträgt.

Die flächenmäßige Begrenzung der Verkaufsflächen von insgesamt 3000 m² (1.200 m² Nahversorger, 800 m² Getränkeverkauf, 100 m² Backshop mit Gastronomie und 900 m² Gewerbe) gehen auf das Ergebnis der Auswirkungsanalyse vom 11.09.2024 von BBE Handelsberatung GmbH zurück. Dieses Gutachten liegt als Anlage den Unterlagen bei.

Grundsätzlich ist als Verkaufsfläche im Sinne des Bauplanungsrechtes die Fläche innerhalb eines Verkaufsraumes zu qualifizieren, die der Abwicklung der Verkaufsgeschäfte dient. Zur Verkaufsfläche gehören damit alle Flächen eines Betriebes, die den Kunden zugänglich sind, in denen Waren angeboten werden und die mit dem Verkaufsvorgang in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Hierzu zählen insbesondere Gänge, Flächen des Ein- und Ausgangs (sogenannter Windfang), der vom Kunden betretbare Teil des Pfandraumes sowie die Kassenzonen, einschließlich des Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials (sogenannte Vorkassenzonen). Keine Verkaufsfläche sind hingegen reine Lagerflächen, Personalräume oder auch ein Kunden-WC.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den funktionalen Anforderungen der unterschiedlichen Nutzungsbereiche innerhalb des Sondergebiets. Ziel ist es, eine städtebaulich ausgewogene und maßstäbliche Bebauung zu ermöglichen, die sich harmonisch in die Umgebung einfügt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Traufhöhe in Meter über Normalhöhen null festgesetzt. Die Festsetzung im SO2

(Stellplätze) beinhaltet lediglich die Grundflächenzahl, da sich die Zweckbestimmung lediglich auf Stellplätze sowie Nebenanlagen beschränkt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen wurden so angeordnet, dass eine sinnvolle Ausnutzung und Bebauung des Plangebiets gewährleistet wird und gleichzeitig die städtebauliche Ordnung gesichert ist.

Aus Gründen der Bestimmtheit ist die maximal zulässige Traufhöhe als Höhe über Normalhöhennull festgesetzt. Daraus ergeben sich Wandhöhen von bis zu ca. 8 - 10 m über geplanten Gelände. Diese ergibt sich bei geneigten Dächern aus dem traufseitigen Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut, bei Flachdächern aus der Oberkante der Attika.

Die Abstandsflächen betragen 0,2 H, mindestens jedoch 3 m, und werden vom geplanten Gelände aus ermittelt. Damit wird eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Abstandswirkung zwischen den Gebäuden sichergestellt.

6.2 Bauweise und bauliche Gestaltung

Für das Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese ermöglicht Gebäudelängen bis zu 100 m und trägt damit den funktionalen Anforderungen großflächiger Nutzungen (Einzelhandel, Gewerbe) Rechnung. Durch diese Festsetzung kann auf die betriebsorganisatorischen Erfordernisse der Nutzungen flexibel reagiert werden, ohne die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen.

Die Dachformen und -neigungen sind im Bebauungsplan abschließend geregelt, um eine einheitliche architektonische Gestaltung zu gewährleisten und eine optische Überlastung des Ortsrandes zu vermeiden. Zulässig sind geneigte Dächer mit Neigungen bis 30°, flach geneigte Pultdächer und Flachdächer.

Die Fassadengestaltung ist auf zurückhaltende, matte Materialien und Farben auszurichten. Grelle oder stark reflektierende Oberflächen sind unzulässig. Dadurch wird das Erscheinungsbild des Sondergebiets harmonisiert und eine Blendwirkung auf den angrenzenden Straßenverkehr ausgeschlossen. Zulässig sind begrünte Fassaden oder Glasfassaden, die das nachhaltige Erscheinungsbild des Gebiets unterstützen.

6.3 Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind im Plangebiet ausdrücklich zugelassen, um den Vorgaben des Baugesetzbuches in Bezug auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gerecht zu werden. Demnach ist u.a. „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und

effiziente Nutzung von Energie“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) zu beachten.

Aufgeständerte Anlagen dürfen die Dachhaut um höchstens 1,5 m überragen und müssen um dieses Maß von der jeweiligen Außenwand zurückgesetzt werden. Diese Regelung stellt sicher, dass die Anlagen optisch in das Gebäude integriert werden und keine störende Wirkung auf das Orts- oder Landschaftsbild entfalten.

6.4 Nebenanlagen/Stellplätze/Ladeinfrastruktur

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die der jeweiligen Hauptnutzung dienen, sind im gesamten Gebiet zulässig, sofern sie die städtebauliche Ordnung und das Gestaltungsziel des Plangebiets nicht beeinträchtigen. Die zulässige Größe ist auf maximal 50 m² und eine Höhe von 2,5 m je Nutzungseinheit begrenzt. Dadurch bleibt die bauliche Dominanz der Hauptgebäude gewahrt.

Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation, Fernwärme) sowie für erneuerbare Energien sind im gesamten Gebiet zulässig, um eine zukunftsfähige Infrastruktur zu gewährleisten.

Stellplätze sind innerhalb des Plangebiets allgemein zulässig und werden in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt, um den natürlichen Wasserhaushalt zu unterstützen. Für die Elektromobilität wird die Vorhaltung von Ladeinfrastruktur empfohlen, um den zukünftigen Anforderungen an eine nachhaltige Verkehrsentwicklung gerecht zu werden.

6.5 Werbeanlagen

Zur Gewährleistung eines geordneten und ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes wurden für Werbeanlagen detaillierte Festsetzungen getroffen.

Erlaubt sind zwei freistehende Werbeanlagen (W1) in den Zufahrtsbereichen sowie eine gebäudegebundene Dachwerbeanlage (W2) für den Einzelhandel. Diese dienen der Identifikation und Orientierung des Standorts.

Die Höhen und Ansichtsflächen sind begrenzt, um eine maßvolle und unaufdringliche Werbewirkung sicherzustellen. Werbeanlagen an Gebäuden sind auf 20 % der jeweiligen Fassadenfläche beschränkt. Blinkende, wechselnde oder stark leuchtende Werbeelemente sind unzulässig, um visuelle Beeinträchtigungen und Ablenkungen des Straßenverkehrs zu vermeiden.

Fahnenmasten sind nur an festgesetzten Standorten und mit begrenzter Höhe zulässig.

Für die Teilbereiche SO1 - Gewerbe und SO3 - Feuerwehr richtet sich die Zulässigkeit von

Werbeanlagen nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBO. Damit wird gewährleistet, dass auch hier nur ortsübliche, funktionale Beschilderungen zulässig sind.

7. Grünordnungskonzept

7.1 Grundlagen

Der Grünordnungsplan setzt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege um (vgl. Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG).

Er beinhaltet Aussagen über den vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft und seine Bewertung, sowie den angestrebten Zustand und die dafür erforderlichen Maßnahmen.

7.2 Bestandsaufnahme und -bewertung

Im Hinblick auf die Bestandsaufnahme und -bewertung wird im Einzelnen insbesondere auf folgende Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen:

- Schutzgut „Lebensräume für Tiere und Pflanzen“: vgl. Pkt. 1.5.1 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Biologische Vielfalt“: vgl. Pkt. 1.5.2 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Boden“: vgl. Pkt. 1.5.3 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Fläche“: vgl. Pkt. 1.5.4 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Wasser“: vgl. Pkt. 1.5.5 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Klima/Luft“: vgl. Pkt. 1.5.6 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Mensch und Gesundheit“: vgl. Pkt. 1.5.7 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Landschaftsbild“: vgl. Pkt. 1.5.8 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“: vgl. Pkt. 1.5.9 des Umweltberichtes

7.3 Planerische Maßnahmen zur Grünordnung

7.3.1 Grundlagen und Entwicklungsziele

Die im Folgenden beschriebenen planerischen Maßnahmen bauen auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und -bewertung auf.

Da sich das Plangebiet außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete befindet, sind in dieser Hinsicht keine besonderen Anforderungen zu beachten.

Auf die besonderen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Arten- und Biotopschutz, Boden und Wasserhaushaltsfunktion, Landschaftsbild, naturbezogene Erholung) wird mit folgenden

planerischen Maßnahmen reagiert:

- Schaffung wirksamer grünordnerischer Strukturen zur Sicherung und Gestaltung einer menschenwürdigen Umwelt sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse (Freihaltung von Kalt- und Frischluftbahnen, Schaffung von Grünflächen mit kleinklimatisch wirksamen Strukturen)
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Orts- und Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Plangebietes)

7.3.2 vorhandene Gehölzbestände

Das Plangebiet wird als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist vollkommen frei von Gehölzbeständen. Am westlichen Rand, aber außerhalb des Plangebietes, befindet sich eine Richtung Westen ansteigende Böschung, die mit einem Feldgehölz aus mittelalten und alten Bäumen, sowie Sträuchern dicht bestanden ist. Dieser dichte Gehölzbewuchs wird auf Basis der vorliegenden Planung erhalten und stellt eine wirksame Eingrünung des geplanten Baugebietes nach Westen dar.

Die vorhandenen Gehölzbestände sind als Hinweis durch Planzeichen im Bebauungsplan entsprechend enthalten.

7.3.3 Straßenraumbegrünung, Ein- und Durchgrünung des Baugebietes

Am südöstlichen Rand des Plangebietes werden „Private Grundstücksflächen zur Eingrünung des Baugebietes“ festgesetzt, um ausreichende Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern bereitzustellen. Innerhalb dieser Flächen wurde die Anpflanzung von Bäumen und Strauchhecken festgesetzt, um eine Eingrünung des Plangebietes zur angrenzenden freien Landschaft nach Süden zu entwickeln.

Am südöstlichen Rand des Plangebietes wird auf die Festsetzung einer Eingrünung verzichtet, da dieser Bereich von außen weniger gut einsehbar ist und eine weitere bauliche Entwicklung in dieser Richtung angestrebt wird (vgl. die parallellaufende Änderung des Flächennutzungsplans). Richtung Westen wurde ebenfalls auf eine Eingrünung verzichtet, da hier bereits wirksamer Gehölzbestand vorhanden ist (vgl. Pkt. 7.3.2)

Am nördlichen und östlichen Rand wird das Plangebiet durch die Staatsstraße ST2335 und die Kreisstraße EI18 begrenzt. Entlang dieser beiden Straßen wurde die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt, um das Plangebiet nach außen einzugrünen und eine Straßenraumbegrünung zu

erzielen, wobei die erforderlichen Abstände innerhalb der Anbauverbotszonen der genannten Straßen freigehalten wurden. Auf die Festsetzung dichter Strauchpflanzungen wurde hier bewusst verzichtet, um eine gewisse Einsehbarkeit von außen zu ermöglichen.

Im nördlichen und östlichen Bereich des Sondergebietes SO1 wird die Anpflanzung weiterer Bäume zeichnerisch festgesetzt, um die hier entstehenden Stellplätze zu begrünen und eine Beschattung der geplanten befestigten Flächen zu erzielen.

Eine festgesetzte „Private Grundstücksflächen zur Eingrünung des Baugebietes mit Zulässigkeit von Einrichtungen zur Regenwasserversickerung“ am südöstlichen Rand des Plangebietes dient der Errichtung von Gräben und Mulden zur Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser. Diese Fläche wird von Anpflanzungen freigehalten und ist am äußersten Rand des Plangebietes situiert, um eine Pflege von außen zu gewährleisten.

Hinsichtlich des Standortes der zu pflanzenden Bäume wurde die Festsetzung getroffen, dass vom dargestellten Standort um bis zu 10 m abgewichen werden darf. Damit wird ermöglicht, dass im Zuge der folgenden Objektplanung noch flexibel reagiert werden kann.

7.3.4 Artenauswahl

Die Artenauswahl wurde dahingehend differenziert, dass auf den „Privaten Grundstücksflächen zur Eingrünung des Baugebietes“ ausschließlich heimische und standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung (also große bis mittelgroße Bäume), bzw. Sträucher (in den festgesetzten Strauchhecken) zu verwenden sind, um eine landschaftstypische Eingrünung zu erzielen. Für die festgesetzten heimischen Baumarten, sowie die Strauchpflanzungen erfolgt neben der Artenauswahl aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zusätzlich die Festsetzung, dass hier ausschließlich Pflanzmaterial autochthoner Herkunft zu verwenden ist, um der gesetzlichen Vorgabe zu folgen und damit einen Beitrag zum Erhalt der Genvielfalt zu leisten.

Im Inneren des Plangebietes, sowie entlang der Staatsstraße ST2335 und der Kreisstraße EI18 sind aufgrund der entstehenden befestigten Flächen Sonderstandorte zu erwarten (Stellplätze und befestigte Flächen mit großer Hitzerückstrahlung etc.). Hier wird zusätzlich die Verwendung nichtheimischer Laubbäume ermöglicht, die gegenüber diesen besonderen Standortbedingungen eine höhere Toleranz aufweisen (sog. „Klimabäume“). Damit wird v.a. den besonderen Anforderungen des Klimawandels Rechnung getragen und ein möglichst langfristiger Erhalt dieser Bäume angestrebt.

Eine detaillierte Planung der Ein- und Durchgrünung hat in einem Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag zu erfolgen, auf dessen Notwendigkeit in den textlichen Hinweisen explizit hingewiesen wird.

Insgesamt wird mit den beschriebenen Festsetzungen eine Ein- und Durchgrünung angestrebt, die landschafts- und ortsgerecht ist und der heimischen Fauna Lebensräume bietet.

7.4 Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

7.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt unter Punkt 2 des Umweltberichtes

7.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist im Rahmen einer „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ zu klären, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der EU-Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie erfüllt werden.

Hierzu wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt (siehe Anlage „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Januar 2025 (ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz, Roth)).

Die Ergebnisse der Untersuchung wurden als Festsetzungen und Hinweise durch Text in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet:

Maßnahmen zur Vermeidung (gemäß Pkt. 3.1 der saP):

- Vermeidungsmaßnahme V1: Baufeldräumung auf der Ackerfläche
- Vermeidungsmaßnahme V2: Erhalt von Gehölzbeständen
- Vermeidungsmaßnahme V3: Schutz von Nachtfaltern, Fluginsekten und Fledermäusen
- Ausgleichsmaßnahme A1: Ersatzpflanzungen für den Fall, dass Gehölzrodungen erforderlich werden
- Vermeidungsmaßnahme V5: Umweltbaubegleitung

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)
(gemäß Pkt. 3.2 der saP):

- CEF 1: externe Ausgleichsfläche für die Verkleinerung eines Rebhuhnreviers

8. Schallschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Gemeinde Wettstetten hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 14.11.2025, Auftrags-Nr. 8737.1/2025-AS, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen im Hinblick auf die Verkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen.

Verkehrslärm:

Durch den Verkehrslärm der St 2335 und der El 18 gemäß Daten zum „Prognose-Planfall 2040“ der INOVAPLAN GmbH werden im Bebauungsplangebiet die Orientierungswerte des Beiblatts 1 für Gewerbegebiet Tag und Nacht eingehalten bzw. unterschritten. Daher waren keine gesonderten Festsetzungen zum Verkehrslärm zu treffen. Für reine Büronutzungen können die Tagorientierungswerte auch in der Nachtzeit zugrunde gelegt werden, da in der Nachtzeit bei Büros und Schulungsräumen gemäß Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz (StMUV) vom 24.08.2016 kein im Vergleich zur Tagzeit erhöhter Schutzanspruch besteht.

Anlagenlärm

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurden die für das Sondergebietsareal in der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen mit Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung ermittelt. Die Ergebnisse wurden in Gestalt von Emissionskontingenten zzgl. Zusatzkontingenten nach der DIN 45691:2006-12 in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Die festgesetzten Emissionskontingente bedeuten, dass aufgrund der Vorbelastung auf den Sondergebietsflächen eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit teilweise nur eingeschränkt möglich ist. Zur Nachtzeit ist die Nutzung entsprechend den in der Umgebung zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten gebietsüblich eingeschränkt. Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten daher bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Durch Abschirmung von Schallquellen durch aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.

Die maßgeblichen Immissionsorte sind der Anlage 2.1-2.2 der schalltechnischen Untersuchung 8737.1/2025-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 14.11.2025 zu entnehmen.

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.

11. Planungsstatische Zahlen

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Gesamtfläche Geltungsbereich	22.709 m²
Verkehrsflächen (öffentlich/privat)	7.386 m ²
Grünflächen	1.304 m ²
SO1 Einzelhandel/Gewerbe	5.223 m ²
SO2 Stellplätze	4.699 m ²
SO3 Feuerwehr	4.097 m ²