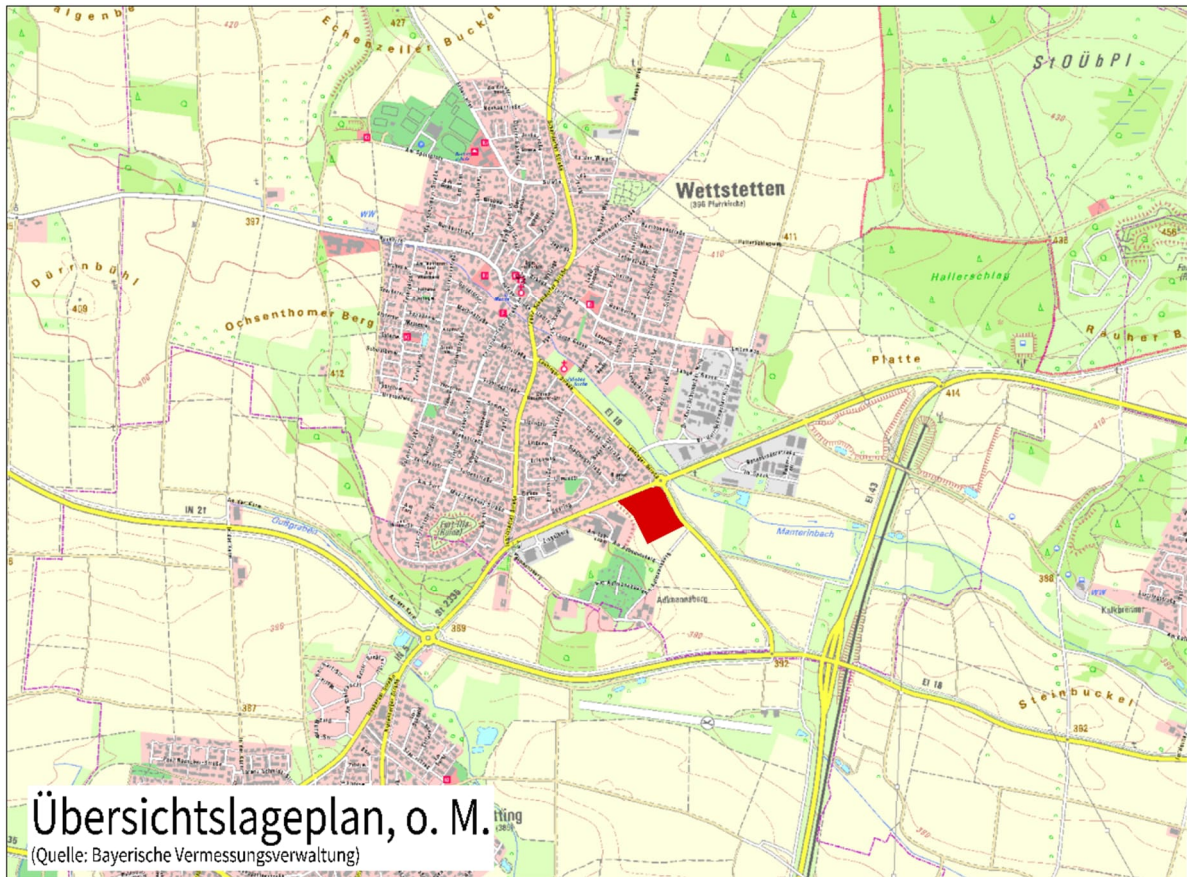




GEMEINDE WETTSTETTEN

11. Änderung Flächennutzungsplan „Unterer Lohsaum“ Begründung



Planungsstand: Entwurf vom 30.07.2026

Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2a BauGB vom 30.07.2026 (Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer)

Anlagen:

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Januar 2025 (ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz, Roth)
- Auswirkungenanalyse vom 22.05.2026 (BBE Handelsberatung GmbH)
- Bericht zur Baugrund- und orientierenden abfalltechnischen Untersuchung vom 05.02.2025 (NICKOL & PARTNER AG)
- Verkehrsuntersuchung vom 21.11.2025 mit Ergänzung vom 15.04.2026 (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, 30.07.2026

W. Eichenseher

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



Scheyern, 30.07.2026

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
1.3	Flächenmonitoring/Bedarfsprüfung.....	5
2.	Planungsgebiet	11
2.1	Räumliche Lage	11
2.2	Gebiets- und Bestandssituation	12
2.3	Erschließungssituation.....	12
2.4	Altlasten	13
3.	Überörtliche und örtliche Planungen.....	13
3.1	Landesentwicklungsprogramm	13
3.2	Regionalplan.....	16
3.3	Flächennutzungsplan.....	19
3.4	Hochwassergefahren.....	20
4.	Erschließungskonzept.....	22
4.1	Verkehrskonzept	22
4.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr	22
4.1.2	Motorisierter Individualverkehr	23
4.1.3	Fuß- und Radwege	23
4.2	Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser	23
5.	Planungskonzept	23

5.1	Städtebauliche Ordnung.....	23
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	23
6.	Grünordnungskonzept.....	24
7.	Umweltbericht	25
8.	Schallschutz	25
9.	Verkehrsuntersuchung.....	25
10.	Denkmalschutz – Bau- und Kunstdenkmäler	25
11.	Planungsstatische Zahlen	26

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 ein Teil der südlichen anschließende Restfläche des Grundstücks im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung als gewerbliche Baufläche zur Deckung der weiteren ermittelten Bedarfe dargestellt werden.

Hierdurch soll eine mittel- bis langfristige städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit für gewerbliche Nutzungen gesichert werden.

1.2 Abgrenzung und Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 35 „Unterer Lohsaum“ sowie einen Teilbereich der 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 El 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 10.000 m² (insgesamt ca. 26.000 m²) als gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit dieser Darstellung wird eine vorausschauende Flächenvorsorge getroffen, um ermittelte mittel- bis langfristige ermittelte Bedarfe an 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.

1.3 Flächenmonitoring/Bedarfsprüfung

Zur Berücksichtigung der Belange einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie eines sparsamen und bedarfsgerechten Umgangs mit Grund und Boden wurde durch das Bauamt der Gemeinde Wettstetten ein Flächenmonitoring zur Bedarfsprüfung durchgeführt.

Grundlage der Bedarfsprüfung bilden die mittel- bis langfristigen Flächenbedarfe für die unter Punkt 1.1 dargestellten Teilnutzungen. Diesen Bedarfen wurden die im Rahmen des Monitorings ermittelten vorhandenen Flächenpotenziale, Reserveflächen und Baulücken innerhalb bestehender beziehungsweise ausgewiesener Gewerbegebiete sowie im übrigen Gemeindegebiet gegenübergestellt.

Das Flächenmonitoring wurde mit Stand Juni 2026 ergebnisoffen durchgeführt. Dabei wurden die jeweiligen Flächen hinsichtlich Lage, Größe, Verfügbarkeit, Aktivierbarkeit, Erschließung,

planungsrechtlicher Eignung sowie möglicher Nutzungskonflikte geprüft. Ergänzend erfolgte eine Befragung der Grundstückseigentümer zur möglichen Mobilisierung vorhandener Flächenpotenziale.

Flächenmonitoring

- Fl.-Nr. 91, aktueller Standort Feuerwehrgerätehaus
 - Eine Erweiterung des bestehenden Feuerwehrstandorts ist aufgrund der bereits bestehenden Flächenauslastung nicht möglich.
 - Die vorhandene Erschließung ist insbesondere im Hinblick auf heutige Anforderungen und Einsatzabläufe nicht ausreichend beziehungsweise nicht zukunftsfähig.
- Fl.-Nrn. 667 und 666, Flächen neben der evangelischen Kirche
 - Die Flächen liegen innerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ100.
 - Aufgrund dieser Lage sind die Flächen für die vorgesehenen Nutzungen nicht geeignet.
- Gewerbegebiet am Dr.-Kurt-Schumacher-Ring
 - Fl.-Nrn. 568/3, 568/4, 568/12 bis 568/20 und 568/59
 - Die Flächen werden mit Stand Juli 2026 in das westlich angrenzende Mischgebiet integriert.
 - Die Einzelgrundstücke sind für die vorgesehenen Nutzungen zu klein.
 - Verkaufsabsichten bestehen nicht; eine Verfügbarkeit ist daher nicht gegeben.
 - Fl.-Nrn. 568/51 und 568/52, ehemaliges EDEKA-Gelände
 - Für die Flächen bestehen keine Verkaufsabsichten.
 - Eine Verfügbarkeit für die gemeindliche Bedarfsdeckung ist daher nicht gegeben.
 - Fl.-Nrn. 568/6, 568/9, 568/28 und 568/29
 - Für die Flächen bestehen keine Verkaufsabsichten.
 - Eine Aktivierung beziehungsweise Verfügbarkeit ist nicht gegeben.
 - Alle weiteren Fl.-Nrn. im Gewerbegebiet am Dr.-Kurt-Schumacher-Ring
 - Verfügbare Einzelgrundstücke sind für die vorgesehenen Nutzungen flächenmäßig nicht ausreichend.
 - Verkaufsabsichten bestehen nicht; eine Verfügbarkeit ist daher nicht gegeben.
- Gewerbegebiet „Im Speck“
 - Fl.-Nr. 2279
 - Die Fläche befindet sich aktuell in einem Veräußerungsprozess.
 - Eine Verfügbarkeit für die gemeindliche Flächenbedarfsdeckung ist daher nicht gegeben.
 - Fl.-Nrn. 632, 632/2 und 2305

- Für die Flächen bestehen keine Verkaufsabsichten.
- Eine Aktivierbarkeit beziehungsweise Verfügbarkeit ist nicht gegeben.
- o Fl.-Nrn. 2282, 2282/1, 2282/2 sowie 2284, 2285, 2285/1 und 2285/2
 - Die Flächen befinden sich bereits in der Planungsphase für eine Bebauung.
 - Eine Verfügbarkeit für alternative Nutzungen beziehungsweise zur Deckung des ermittelten Flächenbedarfs ist nicht gegeben.
- o Alle weiteren Fl.-Nrn. im Gewerbegebiet „Im Speck“
 - Die noch freien Einzelgrundstücke sind für die vorgesehenen Nutzungen zu klein.
 - Eine bedarfsgerechte Aktivierung ist daher nicht möglich.
- Gewerbegebiet „Am Lohsaum“
 - o Das Gewerbegebiet ist vollständig ausgelastet.
 - o Freie oder aktivierbare Grundstücke stehen nicht zur Verfügung.
- Sondergebiet „Adlmannsberg“
 - o Das Sondergebiet ist vollständig ausgelastet.
 - o Freie oder aktivierbare Grundstücke stehen nicht zur Verfügung.

Bedarf/Bedarfsprüfung

- Feuerwehr

Im Rahmen des Flächenmonitorings und der gemeindlichen Flächenbedarfsplanung wurde für die Gemeinde Wettstetten ein konkreter Bedarf an Flächen für einen neuen Feuerwehrstandort festgestellt. Dieser ergibt sich daraus, dass das bestehende Feuerwehrgerätehaus hinsichtlich Raumangebot, technischer Ausstattung, funktionaler Abläufe sowie sicherheits- und arbeitsschutzrechtlicher Anforderungen nicht mehr den heutigen Standards entspricht.

Zur dauerhaften Sicherstellung der Einsatzfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehr Wettstetten sowie zur Gewährleistung zeitgemäßer Bedingungen für Arbeitssicherheit, Ausbildung, Übungsbetrieb, Nachwuchsarbeit und künftige Entwicklungen ist die Errichtung eines neuen Feuerwehrstandorts erforderlich.

Der ermittelte Gesamtflächenbedarf wurde auf Grundlage der Feuerwehrbedarfsplanung 2026 sowie unter Berücksichtigung der Anforderungen der DIN 14092 abgeleitet. Dabei wurden insbesondere die erforderlichen Flächen für Fahrzeugstellplätze, Einsatz- und Funktionsbereiche, Umkleiden, Sanitär- und Schulungsräume, Lagerflächen, Erschließung, Stellplätze sowie mögliche Erweiterungsbedarfe berücksichtigt. Die Flächenausweisung dient damit der Sicherung der gemeindlichen Pflichtaufgabe des Brandschutzes und der technischen Hilfeleistung sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Bedarf: ca. 4.000 m²

Im Rahmen des Flächenmonitorings wurde geprüft, ob der bestehende Feuerwehrstandort durch Erweiterung oder Umstrukturierung an die heutigen Anforderungen angepasst werden kann. Eine Erweiterung am bisherigen Standort ist aufgrund fehlender verfügbarer Flächen sowie der nicht zukunftsfähigen Erschließungssituation, insbesondere im Einsatzfall, nicht möglich. Die vorhandene Lage ermöglicht keine bedarfsgerechte Entwicklung der erforderlichen Funktions-, Fahrzeug-, Übungs-, Stellplatz- und Erschließungsflächen. Zur dauerhaften Sicherstellung der Einsatzfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehr Wettstetten ist daher die Ausweisung eines neuen Feuerwehrstandorts im Hauptort erforderlich. Dies dient zugleich der Erfüllung der gemeindlichen Pflichtaufgabe des Brandschutzes und der technischen Hilfeleistung nach dem Bayerischen Feuerwehrgesetz sowie den Vorgaben der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern zum Vollzug des BayFWG. Darüber hinaus wurden im Gemeindegebiet mögliche Innenentwicklungs-, Reserve- und Alternativflächen hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit, Aktivierbarkeit und Eignung geprüft. Dabei konnten keine Flächen festgestellt werden, die den Voraussetzungen der Innenentwicklung entsprechen und den ermittelten Flächenbedarf für einen Feuerwehrstandort aufnehmen könnten.

Vor diesem Hintergrund ist die Neuausweisung der vorgesehenen Fläche im Rahmen der Bauleitplanung städtebaulich und funktional erforderlich, um eine leistungsfähige, sichere und langfristig tragfähige Feuerwehrinfrastruktur für die Gemeinde Wettstetten zu gewährleisten.

Potential/Reserveflächen: 0.00 m²

- Vollsortimenter

Im Rahmen des Flächenmonitorings und der gemeindlichen Flächenbedarfsplanung wurde für die Gemeinde Wettstetten ein konkreter Bedarf an Flächen für die Nahversorgung festgestellt. Dieser ergibt sich insbesondere aus der Schließung des bisherigen EDEKA-Marktes am Kurt-Schumacher-Ring, wodurch im Gemeindegebiet eine Versorgungslücke im Bereich der wohnortnahen Lebensmittelversorgung entstanden ist.

Zur Sicherung einer bedarfsgerechten Grundversorgung der Bevölkerung soll diese Versorgungslücke durch die Neuansiedlung eines Vollsortimenters geschlossen werden. Aufgrund der bestehenden Nachfrage aus der Bevölkerung sowie zur Stärkung der örtlichen Versorgungsfunktion ist die Bereitstellung entsprechender Flächen städtebaulich erforderlich. Gleichzeitig soll durch die Ansiedlung eines zeitgemäßen Nahversorgungsangebots eine Rückbindung bisher abfließender Kaufkraft an den Standort Wettstetten erreicht werden.

Der ermittelte Gesamtflächenbedarf wurde unter Berücksichtigung marktüblicher Verkaufsflächen eines Vollsortimenters einschließlich Backshop und Getränkemarkt sowie

der erforderlichen Neben-, Erschließungs- und Betriebsflächen, insbesondere für Stellplätze, Anlieferung und verkehrliche Abwicklung, abgeleitet. Die Flächenausweisung dient damit der Sicherung der Nahversorgung, der Stärkung der örtlichen Infrastruktur sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Bedarf: ca. 7.500 m²

Eine Reaktivierung des bisherigen Nahversorgungsstandorts kommt aus städtebaulichen und flächenbezogenen Gründen nicht in Betracht. Der Standort steht nicht mehr zur Verfügung und weist zudem eine zu geringe Gesamtfläche auf, um die heutigen Anforderungen an einen zeitgemäßen Vollsortimenter einschließlich der erforderlichen Neben-, Stellplatz-, Anlieferungs- und Erschließungsflächen zu erfüllen.

Im Rahmen des Flächenmonitorings wurden zudem mögliche Innenentwicklungs-, Reserve- und Alternativflächen im Gemeindegebiet geprüft. Gleichwohl wurde die beschlossenen Ziele des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) zur Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen im Sinne einer flächensparenden Gemeindeentwicklung und Entwicklung einer lebendigen und vielfältigen genutzten Ortsmitte überprüft. Dabei konnten keine verfügbaren, aktivierbaren oder städtebaulich geeigneten Flächen festgestellt werden, die den Anforderungen der Innenentwicklung entsprechen und den ermittelten Flächenbedarf aufnehmen könnten. Eine Beeinträchtigung zur Umsetzung der Entwicklungsziele des ISEK für den Ortskern konnten nicht ausgemacht werden. Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung neuer Flächen im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich, um die bestehende Versorgungslücke zu schließen und eine geordnete, bedarfsgerechte Entwicklung der Nahversorgung in der Gemeinde Wettstetten sicherzustellen.

Potential/Reserveflächen: 0.00 m²

- Gewerbebetriebe:

Im Rahmen des Flächenmonitorings und der gemeindlichen Flächenbedarfsplanung wurden für die Gemeinde Wettstetten konkrete gewerbliche Flächenbedarfe festgestellt. Diese ergeben sich aus mehreren an die Gemeinde herangetragenen Anfragen, sowohl über den Landkreis als auch unmittelbar von ortsansässigen Gewerbetreibenden. Die Anfragen betreffen insbesondere Betriebserweiterungen, Standortverlagerungen sowie den Bedarf an standortnahen Erweiterungsflächen eines im Gewerbegebiet „Am Lohsaum“ ansässigen Tischlereibetriebs.

Die Bereitstellung bedarfsgerechter Gewerbeflächen ist Bestandteil der mittel- bis langfristigen städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde Wettstetten. Vor diesem Hintergrund soll der festgestellte Bedarf durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen planungsrechtlich vorbereitet und gedeckt werden. Der Gesamtflächenbedarf wurde unter

Berücksichtigung der konkreten Nachfragen, der Entwicklungsmöglichkeiten ortsansässiger Betriebe sowie der mittel- bis langfristigen Zielplanung der Gemeinde ermittelt. Die Planung dient damit der Sicherung und Weiterentwicklung des örtlichen Gewerbestandorts sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Bedarf:	ca. 14.000 m ²
(davon kurzfristig	ca. 4.000 m ²
davon mittelfristig	ca. 10.000 m ²)

Im Rahmen des Flächenmonitorings wurden die im Gemeindegebiet vorhandenen Innenentwicklungs-, Reserve- und Alternativflächen hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit, Aktivierbarkeit und Eignung für eine gewerbliche Nutzung geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass im gesamten Gemeindegebiet keine zur Verfügung stehenden oder aktivierbaren Flächenpotenziale vorhanden sind, die den Voraussetzungen der Innenentwicklung entsprechen und den ermittelten Gewerbeflächenbedarf aufnehmen könnten.

Die Deckung des bestehenden und absehbaren Gewerbeflächenbedarfs kann daher nicht durch Innenentwicklung oder die Nutzung vorhandener Reserveflächen erfolgen. Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Rahmen der Bauleitplanung städtebaulich erforderlich, um eine geordnete gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Wettstetten sicherzustellen.

Potential/Reserveflächen: 0.00 m²

Daraus ergibt sich ein Bedarf an zusätzlicher Gewerbefläche von ca. 2,5 ha für das gesamte Gemeindegebiet.

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 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.



Abb.: Übersichtskarte, Quelle: BayernAtlas

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 22.05.2025 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 als gewerbliche Baufläche darzustellen. Diese Erweiterungsfläche dient der mittel- bis 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 nach Bedarfsnachweis 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)

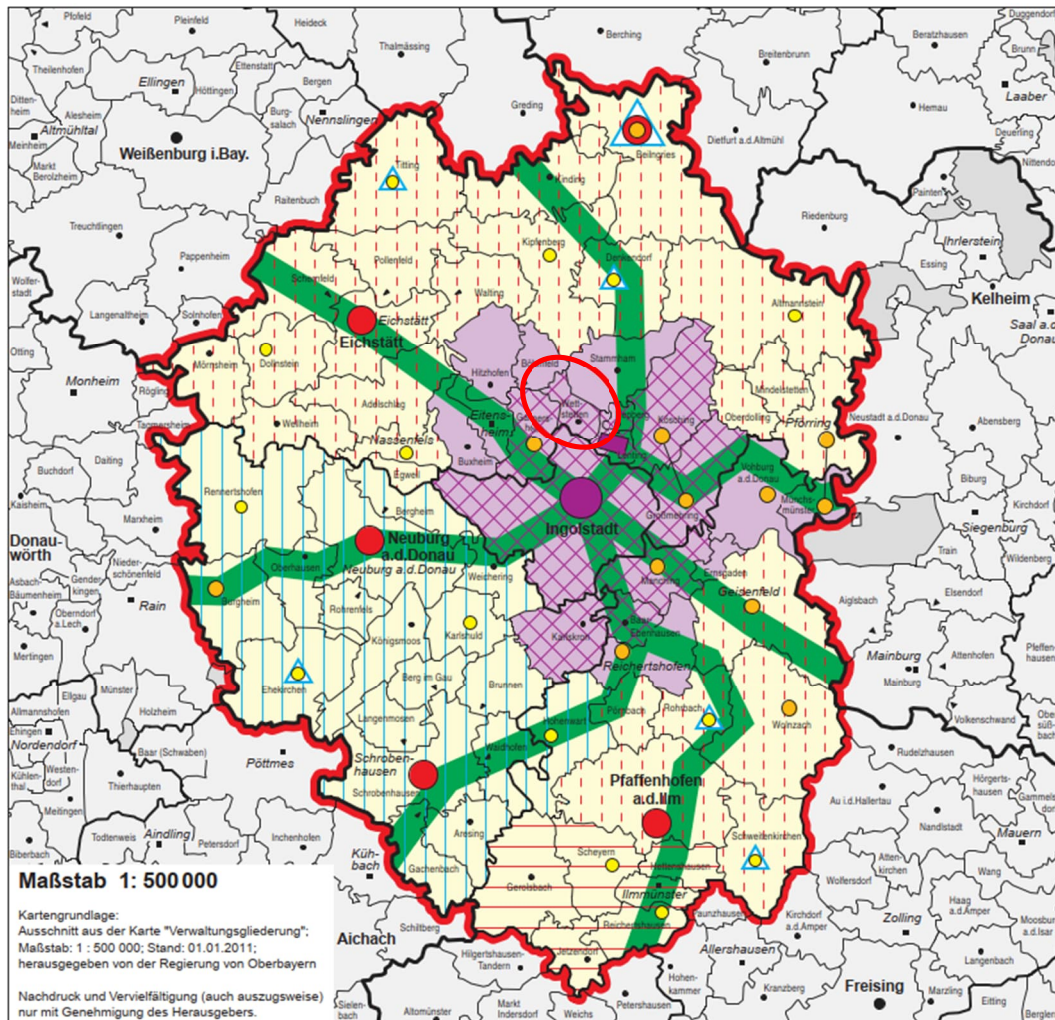


Abb.: Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 - Raumstruktur

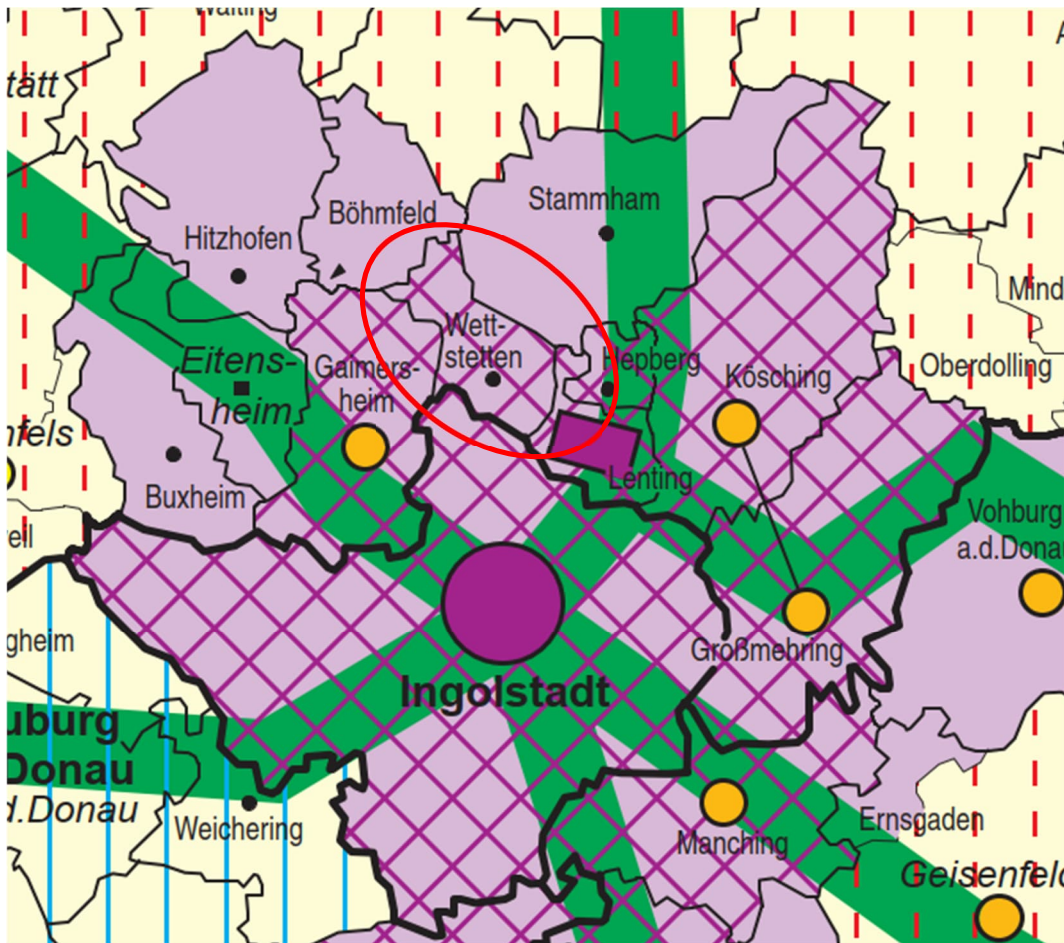


Abb.: Auszug Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 - Raumstruktur

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 El 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 bedarfsorientierte 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 bedarfsorientierten mittel- bis langfristigen 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.

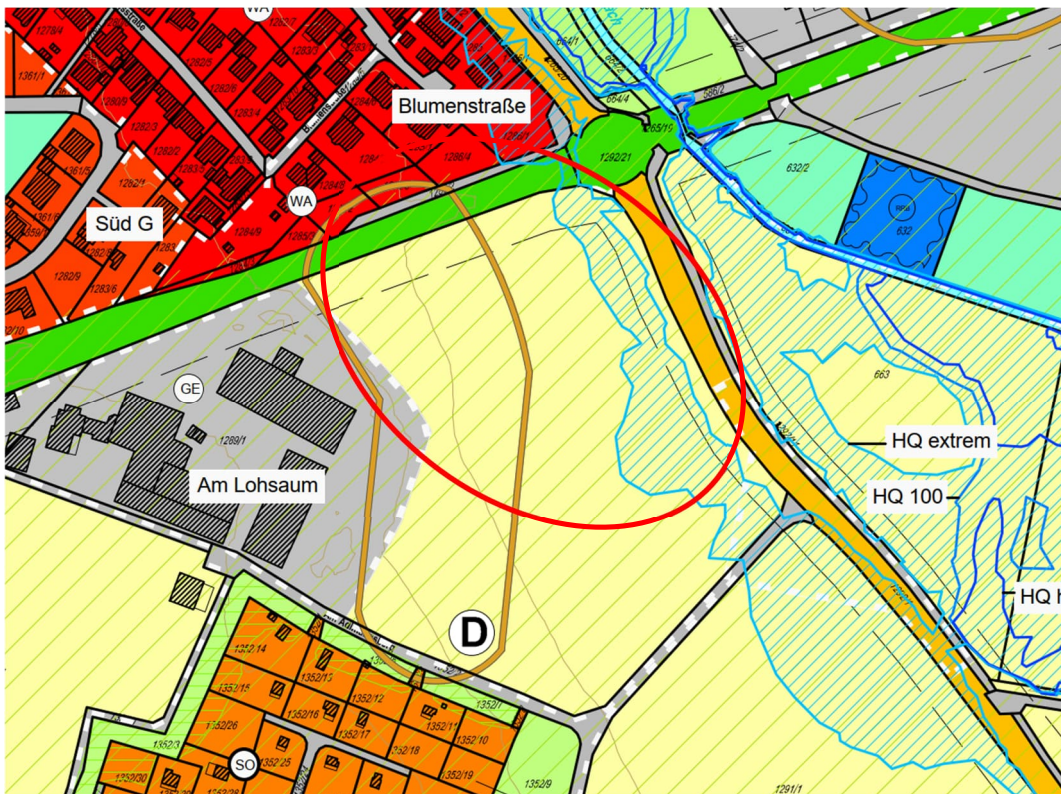


Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan Gemeinde Wettstetten

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.

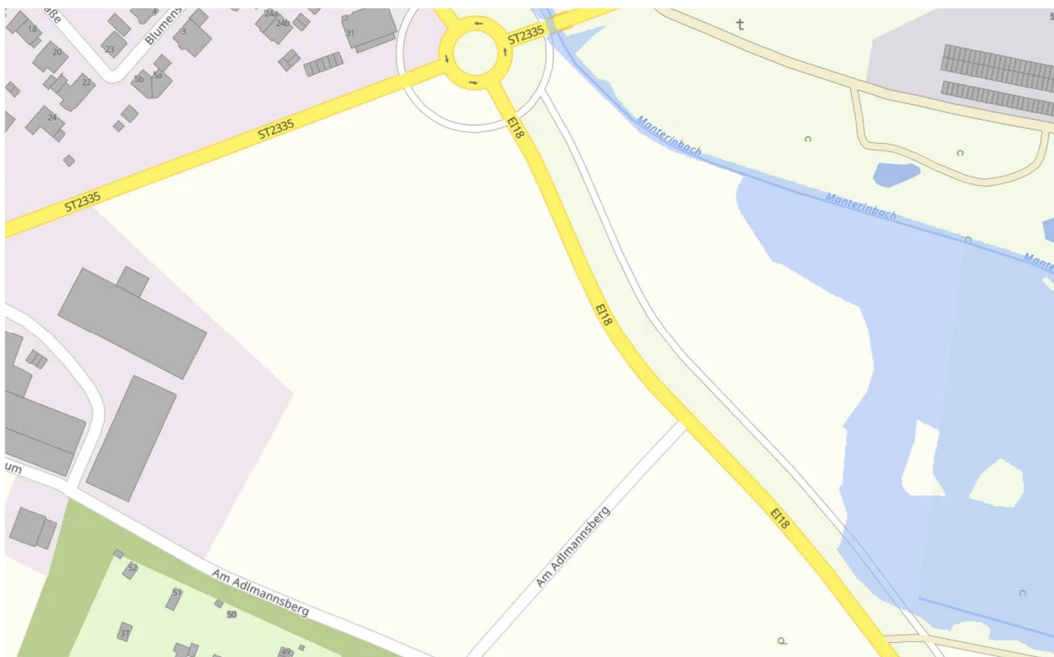


Abb.: Auszug BayernAtlas Thema „Naturgefahren“



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.

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. Das Plangebiet wird nördlich durch einen Mischwasserkanal (DN 1000) in der Staatsstraße St 2335 sowie östlich durch den Hauptsammler A in der Kreisstraße El 18 flankiert, wobei letzterer den gedrosselten Ablauf des Regenüberlaufbeckens (RÜB) 14 aufnimmt. Gemäß dem Baugrundgutachten der Fa. Nickol u. Partner AG vom Februar 2025 ist aufgrund toniger Bodenverhältnisse eine Versickerung vor Ort nicht möglich. Zumal keine externen Flächen für ein Regenrückhaltebecken zur Verfügung stehen, ist eine Erschließung im Trennsystem mit unterirdischer Rückhaltung (Rigolenkästen) vorzusehen. Das gesammelte Niederschlagswasser ist hierbei gedrosselt entweder in den Mischwasserkanal der St 2335 oder in den Hauptsammler A einzuleiten.

Die Anschlussdetails sind vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen.

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 Teilbereich des Grundstücks, die eine spätere, bedarfsorientierte 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 bedarfsorientiert, um die künftigen ermittelten gewerbliche Bedarfe abbilden zu können. Damit wird der für mittel- bis langfristige Entwicklungsperspektive der Gemeinde Rechnung getragen und Planungssicherheit für gewerbliche Nutzungen geschaffen.

Insgesamt trägt die geplante Änderung dazu bei, die städtebauliche Funktionsfähigkeit des Gebiets zu sichern, die Grundversorgung im Ort zu erhalten 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. Schallschutz

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

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass für den Verkehrslärm keine gesonderten Festsetzungen zu treffen sind.

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.

9. 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.

10. 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.

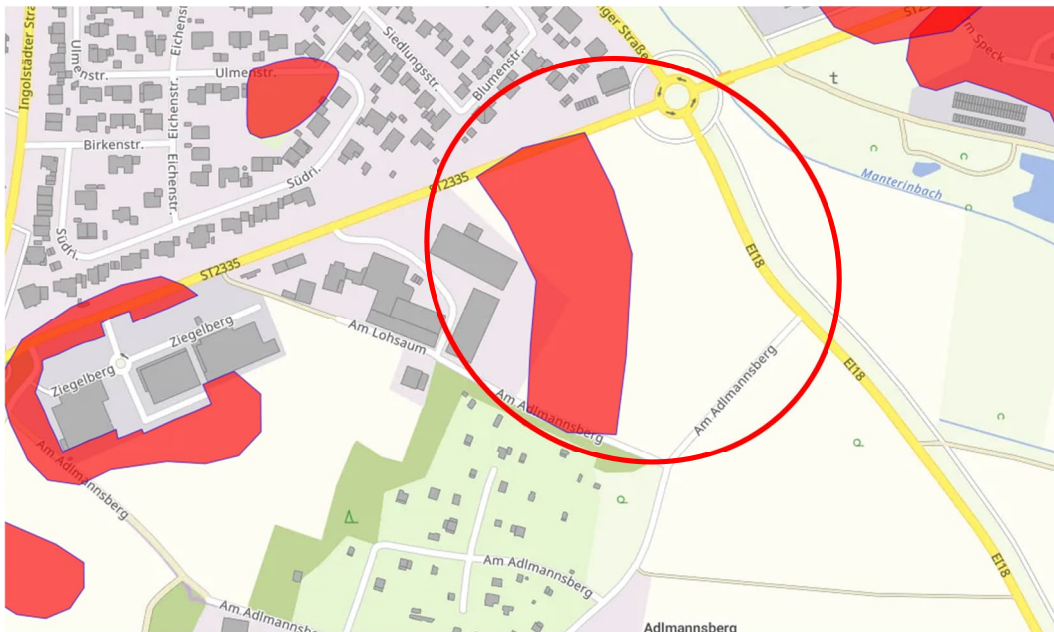


Abb.: Auszug BayernAtlas Thema „Denkmaldaten“

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.

11. Planungsstatistische Zahlen

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Gesamtfläche Geltungsbereich	26.000 m ²
Sonderbaufläche	15.900 m ²
Gewerbliche Baufläche	10.100 m ²