

Auszug aus der Niederschrift über die

Sitzung des Gemeinderates vom 30.07.2026

Tag und Ort der Sitzung

Donnerstag, den 30.07.2026/Saalgebäude, Sitzungssaal OG Wettstetten

Vorsitzender

Erster Bürgermeister Patrick Schmidt

Schriftführer

Kathleen Haufe

öffentlich

TOP 1.3 Aufstellung des Bebauungsplanes Unterer Lohsaum; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach §§ 3 I und 4 I BauGB

Sachverhalt:

Die eingegangenen Stellungnahmen werden durch Herrn Eichenseher und Frau Gusinde vom Planungsbüro Eichenseher vorgetragen und eine Abwägung vorgeschlagen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.10.2023 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplans Nr. 35 „Unterer Lohsaum“ gemäß § 2 Abs1 BauGB mit Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs 3 BauGB gefasst. Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 1289/3 der Gemarkung Wettstetten und weist eine Fläche von ca. 2,2 ha auf.

Für das Gebiet werden die folgenden (allgemeinen) Planungsziele angestrebt:
Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit Getränkemarkt, Backshop mit Gastronomieangebot sowie weitere gewerbliche Nutzung und Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Wettstetten
(Sonstiges Sondergebiet mit Einzelhandelsnutzung, ergänzendem Gewerbe und Feuerwehrstandort im Sinne des § 11 BauNVO)

Das Verfahren wird gemäß §§ 2 ff. BauGB im Regelverfahren durchgeführt.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 27.01.2026 bis 26.02.2026 durchgeführt. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Öffentliche Auslegung

(§ 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB))

Der Vorentwurf samt Begründung lag in der Zeit vom 27.01.2026 bis einschließlich 26.02.2026 öffentlich aus.

Folgende Privatpersonen gaben eine Stellungnahme ab:

- 201 Ralf Feigl vom 22.02.2026
- 202 Franz Heindl vom 18.02.2026
- 203 Torsten Herrmann vom 19.02.2026
- 204 Enrico Herrmann vom 19.02.2026

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	im Rahmen der öffentlichen Auslegung erhebe ich fristgerecht Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Unterer Lohsaum“. Die Planung leidet an erheblichen Ermittlungs-, Bewertungs- und Abwägungsdefiziten, die eine rechtmäßige Beschlussfassung ausschließen. Nachfolgend werden die aus meiner Sicht gegebenen Mängel dargelegt. 1. Fehlende gesicherte Erschließung des Feuerwehrstandorts Die planerische Festsetzung sieht eine gemeinsame Erschließung von Feuerwehr, Vollsortimenter und Getränkemarkt vor. Eine solche Ausgestaltung genügt nicht den Anforderungen einer gesicherten Erschließung: • die zweite „Zufahrt“ lediglich ein unbefestigter, nicht ganzjährig befahrbarer Schotterweg ist, • die Hauptzufahrt in hohem Maße störanfällig ist (Kunden-, Liefer-, Bring- und Rückstauverkehr), • keine redundante, jederzeit verfügbare, eigenständige Einsatzfahrt gewährleistet ist. Eine Erschließung, die nur theoretisch, nicht aber praktisch funktionssicher ist, erfüllt die gesetzlichen Anforderungen nicht und kann zu erheblichen Mehrkosten für die Gemeinde führen.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Behauptung, die Planung leide an erheblichen Ermittlungs-, Bewertungs- und Abwägungsdefiziten, kann nicht nachvollzogen werden.

Zu 1.

Die in der Stellungnahme aufgeführten Mängel wie eine unbefestigte, nicht ganzjährig befahrbare zweite Zufahrt, eine störanfällige Hauptzufahrt und fehlende Gewährleistung einer jederzeit verfügbaren eigenständigen Einsatzfahrt, werden nicht geteilt.

BEGRÜNDUNG:

Hauptzufahrt

Zu den Mindestanforderungen an Erschließungsanlagen gehören die verkehrsmäßige Anbindung der Baugrundstücke durch Straßen, Wege und Plätze sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen für Elektrizität, Wasser und Abwasser.

Diese ist vorliegend in ausreichendem Maß, insbesondere im Hinblick auf die straßenmäßige Erschließung gegeben, da die Breite der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße mit ca. 9,5 m für die Feuerwehr den Anforderungen für den Einsatz völlig genügt, auch wenn Kundenverkehr zum Supermarkt die Straße ebenfalls nutzt.

Unterlegt wird dies u. A. mit der Leistungsfähigkeitsuntersuchung der neuen Einmündungen im beigelegten Verkehrsgutachten der InovaPlan GmbH vom 21.11.2025. Hier wird unter Punkt 3.2 die westliche Einmündung (Feuerwehr) mit der höchsten Qualitätsstufe (QSV) 5 bewertet. Eine Störanfälligkeit ist somit nicht gegeben.

Ein separater Linksabbiegefahrstreifen ist für die nächste Offenlegung bereits im Planungskonzept analog den Forderungen des Verkehrsgutachtens unter Punkt 3.3 eingeplant.

Zweite Zufahrt

Für eine zweite, dauerhaft genutzte Zufahrt für ein Feuerwehrgerätehaus gibt es keine pauschale Herstellungspflicht. Jedoch ergeben sich aus funktionalen und sicherheitstechnischen Normen oft zwingende Gründe für eine getrennte Verkehrsführung.

Die Notwendigkeit wird primär durch folgende Regelwerke bestimmt:

Funktionale Trennung gemäß DIN 14092-1.

Die DIN 14092-1 „Feuerwehrhäuser“ fordert, dass die Anfahrt der Privat-Pkw der Einsatzkräfte und die Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge kreuzungsfrei und ohne gegenseitige Behinderung erfolgen müssen. Begegnungsverkehr ist zu vermeiden. Anrückende Kräfte dürfen die ausrückenden Fahrzeuge nicht blockieren. Dies wird in der Planung von zwei möglichen Zufahrten von der öffentlichen Stichstraße zum Feuerwehrgrundstück gewährleistet und ist nicht, wie in der Stellungnahme dargelegt, von einem Schotterweg (Bestand) vorgesehen, sondern von einer privaten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Zufahrt Feuerwehr. Aussagen zum Ausbau dieser Verkehrsfläche sind im Zuge der Umsetzung zu treffen. Sie sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Einsatzfahrt

Eine verfügbare, eigenständige Einsatzfahrt ist, nach den Festsetzungen, die in diesem Bebauungsplan getroffen wurden, jederzeit möglich. Siehe hierzu auch die Erläuterungen zum Punkt zweite Zufahrt sowie den Ausführungen zu Punkt Hauptzufahrt.

Alle gesetzlichen Anforderungen, wie u. A. die Einhaltung der DIN 14092-1 werden bei vorliegender Bauleitplanung erfüllt.

Die Behauptung einer nicht **praktisch** funktionssicheren Erschließung bei hier ausreichender Darlegung der **theoretisch** funktionssicheren Erschließung können nicht nachvollzogen werden. Faktenbasierte Daten werden zu dieser Behauptung in den Stellungnahmen nicht benannt. Zumal die praktische funktionssichere Erschließung im Zuge der Umsetzung herzustellen ist und nicht Bestandteil der Bauleitplanung darstellt.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	2. Verletzung feuerwehrrechtlicher Pflichten der Gemeinde Die Gemeinde ist verpflichtet, eine leistungsfähige Feuerwehr sicherzustellen. Die Planung widerspricht diesem öffentlichen Schutzauftrag, weil: • die Feuerwehrezufahrt nicht konfliktfrei ausgestaltet ist, • die Einsatzbereitschaft von privatem Kundenverkehr abhängig gemacht wird, • die Anordnung der Zufahrten nicht den Anforderungen der DIN 14090 entspricht. Der Einsatzvorrang der Feuerwehr ist zwingend; die Planung kehrt diese Priorität unzulässig um.

Abwägungsvorschlag

Zu 2.

Die in der Stellungnahme aufgeführte Verletzung feuerwehrrechtlicher Pflichten der Gemeinde und dem Widerspruch zum öffentlichen Schutzauftrag werden nicht geteilt bzw. können nicht

nachvollzogen werden.

BEGRÜNDUNG:

Der Grundsatz der Priorität im bayerischen Feuerwehrwesen, oft als "Retten – Löschen – Bergen – Schützen" zusammengefasst, leitet sich aus dem allgemeinen Feuerwehrrecht und speziell dem Bayerischen Feuerwehrgesetz (BayFwG) ab. Er besagt, dass der Schutz von Menschenleben stets Vorrang vor der Rettung von Tieren oder dem Schutz von Sachwerten hat.

Die gemeinsame Anbindung des Feuerwehrgerätehauses mit den anliegenden Gewerbeflächen über eine öffentliche Verkehrsfläche hat damit nichts zu tun.

Konfliktfreie Feuerwehrezufahrt

Die konfliktfreie Feuerwehrezufahrt ist durch die Einhaltung der Vorgaben u. A. aus der DIN 14092-Teil 1 „Feuerwehrhäuser, Planungsgrundlagen“ mit den getroffenen Festsetzungen dieser Bauleitplanung gegeben. Die konkrete Ausgestaltung ist dann im Zuge der Umsetzung konform den Vorgaben aus dem Bebauungsplan herzustellen. Aussagen dazu werden in der Bauleitplanung nicht getroffen.

Einsatzbereitschaft

Die Einsatzbereitschaft ist jederzeit und unabhängig von dem zu erwartenden Kundenverkehr aus der anliegenden Gewerbenutzung gewährleistet. Die Grundvoraussetzungen dazu sind durch die vorliegende Planung mit uneingeschränkter Anbindung an eine ausreichend dimensionierte öffentliche Verkehrsfläche mit Voraussetzungen zur Herstellung einer unabhängigen Abfahrt im Einsatzfall gegeben.

Der private Kundenverkehr, wie im Übrigen alle anderen Verkehrsteilnehmer, haben im Einsatzfall der Feuerwehr sofort freie Bahn zu schaffen: Siehe hierzu § 35 Sonderrechte und § 38 Blaues Blinklicht und Gelbes Blinklicht der StVO.

Anordnung Zufahrten

Die DIN 14090 richtet sich an Grundstückseigentümer potentieller Einsatzorte und hat mit der Zufahrt zu den Feuerwehrgrundstück nichts zu tun, der Einwand geht hier fehl.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	3. Unzureichende Ermittlung und Bewertung der Verkehrssituation Das vorgelegte Verkehrsgutachten ist unvollständig und nicht belastbar. Wesentliche Parameter wurden nicht betrachtet oder nicht zutreffend gewichtet, insbesondere: • Wechselwirkungen dreier unterschiedlicher, verkehrsintensiver Nutzungen an einer Einfahrt, • Einsatzfahrten mit Sonderrechten, • enge Anbindung an eine überlastungsanfällige Staatsstraße mit Kreisverkehr, • hohe Querungsdichte für Fuß- und Radverkehr,

- Fehlen einer Spitzenlast- und Alarmfallanalyse.

Das Risiko gravierender Sicherheitskonflikte ist evident. Eine tragfähige Verkehrsprognose ist **nicht** Bestandteil der Planunterlagen.

Abwägungsvorschlag

Zu 3.

Die in der Stellungnahme aufgeführte unzureichende Ermittlung und Bewertung der Verkehrssituation sowie Vorlage eines unvollständigen Verkehrsgutachten werden nicht geteilt.

BEGRÜNDUNG:

Das in der Stellungnahme beschriebene Risiko gravierender Sicherheitskonflikte kann nicht nachvollzogen werden. Die Bauleitplanung schafft, auch für Einsatzfahrten, vollumfänglich die Grundvoraussetzung einer konfliktfreien Nutzung der Anlieger untereinander innerhalb des Geltungsbereiches sowie in Hinblick auf die angebundenen öffentlichen Verkehrsflächen.

Wechselwirkung unterschiedlicher Nutzung

Die Benutzung von öffentlichen Straßen der Feuerwehr, um zu einem Einsatzort zu gelangen ist immer gegeben. Im Fall des vorliegenden Bebauungsplans teilen sich die Feuerwehr und die Kunden der anliegenden Gewerbeflächen eine öffentliche Erschließungsstraße. Dies ist allgemein üblich. Die Kapazitäten der öffentlichen Straßen innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereiches reichen zur Bewältigung des Verkehrs aus. Das vorliegende Verkehrsgutachten, das von einem anerkannten Sachverständigenbüro nach dem aktuellen Stand der Wissenschaft und Technik erstellt wurde, berücksichtigt diese unterschiedlichen Nutzungen vollumfänglich. Unter Punkt 3.2 wird die westliche Einmündung (Feuerwehr) mit der höchsten Qualitätsstufe (QSV) 5 bewertet.

Ein separater Linksabbiegefahrstreifen ist für die nächste Offenlegung bereits im Planungskonzept analog den Forderungen des Verkehrsgutachtens unter Punkt 3.3 eingeplant.

Sonderrechte bei Einsatzfahrten

Siehe hierzu die Abwägung „Einsatzbereitschaft“ zu Punkt 2. dieser Stellungnahme.

Anbindung Staatsstraße mit Kreisverkehr

Das Verkehrsgutachten berücksichtigt in ihren Berechnungen die Anbindung an die Staatsstraße mit naheliegendem Kreisverkehr vollumfänglich. Die Berechnungsgrundlagen hierzu sind unter Punkt 3 Verkehrliche Wirkung detailliert aufgeführt. Dem Fazit unter Punkt 5 ist folgendes zu entnehmen:

„[...] Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung sowohl des bestehenden Kreisverkehrs als auch der vorgesehenen Ein- und Ausfahrten zeigt, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen mit einer guten bis sehr guten Verkehrsqualität abgewickelt werden kann. Auch in den Spitzenstunden sind ausreichend Kapazitätsreserven vorhanden. Für den Verkehrsablauf auf der Staats- und Kreisstraße sind daher nur sehr geringe Beeinträchtigungen zu erwarten. [...]“

Querungsdichte Fuß- und Radverkehr

Die Anbindung an die Staatsstraße als großzügig dimensionierte Straße ohne Lichtzeichenanlage und Rechts-vor-Links-Regelungen, wie sie in der Ortslage gegeben sind, stellt eine optimalere Anbindung

der Feuerwehr für ihre Einsätze dar. Die Querung von Geh- und Radweg ist dem öffentlichen Straßenverkehr immanent. Im Übrigen ist die Verkehrssicherheit Dritter durch die Nutzung der Sonderrechtssignale und die angepasste Fahrweise der Einsatzfahrzeuge gegeben. Dies gilt für alle Feuerwehrausfahrten.

Spitzenlast- und Alarmfallanalyse

Eine Spitzenlastanalyse im Rahmen eines Verkehrsgutachtens ist eine detaillierte Untersuchung, die darauf abzielt, die höchste Verkehrsbelastung (Verkehrsspitze) innerhalb eines bestimmten Zeitraums, typischerweise den Berufsverkehr (Morgen- oder Abendstunde), zu bestimmen. Im vorliegenden Verkehrsgutachten wurde dies vollumfänglich berücksichtigt. Siehe hierzu auch Punkt 3.2 Leistungsfähigkeitsuntersuchung des vorliegenden Verkehrsgutachtens.

Eine Alarmfallanalyse (oft im Kontext der Alarmierungsplanung gemäß der bayerischen Alarmierungsbekanntmachung ABek, durchgeführt) ist in Bayern ein strukturierter Prozess, bei dem festgelegt wird, welche Einsatzkräfte und Mittel der Feuerwehr bei bestimmten Notrufen zu einem spezifischen Einsatzort alarmiert werden. Dies ist kein Bestandteil eines Verkehrsgutachtens - der Einwand geht hier fehl.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	4. Fehlendes bzw. unzureichendes Brandschutz-, Risiko- und Einsatzkonzept Die Planung berücksichtigt keine realistischen Ausfall-, Störungs- oder Blockadeszenarien. Die behauptete Gleichwertigkeit der „zweiten“ Feuerwehrrzufahrt ist fachlich nicht haltbar . Damit liegt ein materieller Ermittlungs- und Bewertungsmangel vor, der die Abwägung rechtswidrig macht.

Abwägungsvorschlag

Zu 4.

Das in der Stellungnahme bemängelte fehlende bzw. unzureichende Brandschutz-, Risiko- und Einsatzkonzept mit Berücksichtigung von realistischen Ausfall-, Störungs- oder Blockadeszenarien in der Planung kann nicht nachvollzogen werden.

BEGRÜNDUNG:

Weder ein Brandschutz-, Risiko- und Einsatzkonzept sind Bestandteil einer Bauleitplanung. Die Bauleitplanung dient dazu, die baulichen und sonstigen Nutzungen von Grundstücken in einer Gemeinde zu ordnen, zu steuern und rechtsverbindlich festzulegen. Mit vorliegender Bauleitplanung kann u. A. die Voraussetzung für einen geeigneten Standort zur Errichtung eines Feuerwehrgerätehaus geschaffen werden.

Ein Brandschutzkonzept ist Gegenstand eines Baugenehmigungsverfahrens.

Das Risiko- und Einsatzkonzept der Feuerwehr in Bayern ist ein dynamisches System, das durch landesweite Vorgaben des Innenministeriums, Feuerwehrdienstvorschriften (FwDV) und spezifische Rahmenkonzepte (z.B. ABC-Konzept, Katastrophenschutz) geprägt ist. Es zielt darauf ab, Feuerwehren landesweit einheitlich, aber flexibel auf örtliche Risiken auszurichten. Die benannten Konzepte sind nicht Bestandteil des Regelungsgehalts einer Bauleitplanung.

Die in den Stellungnahmen benannten fehlenden Ausfall-, Störungs- oder Blockadeszenarien in der Planung sind nicht Bestandteil eines Verkehrsgutachtens bzw. stehen in keinem Zusammenhang mit dem Regelungsgehalt einer Bauleitplanung.

Die zweite Zufahrtsmöglichkeit von öffentlichen Verkehrsflächen wurde bereits ausführlich in den vorliegenden Abwägungen zu „Zweite Zufahrt“ unter Punkt 1. dieser Stellungnahme behandelt.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	5. Fehlklassifikation des Getränkemarkts – Ermittlungsdefizit Der Getränkemarkt ist planungsrechtlich ein eigenständiger Betrieb mit eigener Verkehrs-, Lärm- und Immissionswirkung. Die Darstellung als untergeordnete Nebenanlage ist rechtsfehlerhaft und führt zu unzutreffenden Berechnungsgrundlagen.

Abwägungsvorschlag

Zu 5.

Die in der Stellungnahme bemängelte Fehlklassifikation des Getränkemarktes und Darstellung als untergeordnete Nebenanlage wird nicht geteilt.

BEGRÜNDUNG:

Der Getränkemarkt wird weder im Verkehrsgutachten noch in der schalltechnischen Untersuchung als untergeordnete Nebenanlage betrachtet bzw. dargestellt.

In der schalltechnischen Untersuchung gibt es lediglich eine farbliche Abstufung zur besseren Ablesbarkeit der unterschiedlichen vorgesehenen Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet SO 1. Dies ist aber nicht mit der Definition einer untergeordneten Nebenanlage nach § 14 BauNVO zu verwechseln. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zu einem Angebots-Bebauungsplan ist die spätere Zuordnung oder Nutzung durch einzelne Betriebe in einem Gewerbe- oder Sondergebiet oder Festsetzungen zu Nebenanlagen nach § 14 BauNVO schalltechnisch nicht von Bedeutung. Auf Basis der Kontingentierung des Angebots-Bebauungsplan errechnen sich aus der Teilfläche eines zukünftig ansiedlungswilligen Betriebes Immissionsrichtwertanteile, deren Einhaltung der Betrieb im Einzelgenehmigungsverfahren nach TA-Lärm nachweisen muss. Die rechtliche Zuordnung von (wie hier) Getränkemarkten ist für die schalltechnische Beurteilung daher nicht relevant.

Im Verkehrsgutachten werden unter Punkt 3.1 Verkehrserzeugung die geplanten Nutzungen (Supermarkt, Getränkemarkt, Backshop, Büro und Feuerwehr) und die daraus zu erwartenden Kunden, Besuchenden sowie Beschäftigte gleichwertig erfasst. Eine Unterordnung des Getränkemarktes ist hier nicht gegeben.

Ebenso werden in der Planzeichnung zum Bebauungsplanverfahren bei der Art der baulichen Nutzung lediglich unterschiedliche Sonstige Sondergebiete ausgewiesen (SO 1 bis SO 3). Bei den dargestellten Gebäudevorschläge innerhalb dieser Teilgebiete lassen sich keinerlei Rückschlüsse auf untergeordnete

Nebenanlagen ziehen zumal in den textlichen Festsetzungen unter 1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 – Einzelhandel/Gewerbe der Getränkemarkt im Zusammenhang mit dem Nachversorger als Vollsortimenter und Backshop mit Gastronomie festgesetzt wird.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	6. Zwingende kumulative Betrachtung (funktionale Einheit von Vollsortimenter und Getränkemarkt) Die gemeinsame Stellplatzanlage, Erschließung und sortimentäre Ergänzung begründen eine funktionale Einheit der Betriebe. Eine kumulative Verkaufsflächenbetrachtung wäre zwingend erforderlich gewesen. Diese zentrale Prüfung wurde unterlassen – ein gravierender Abwägungsfehler.

Abwägungsvorschlag

Zu 6.

Die in der Stellungnahme behauptete zwingend kumulative Betrachtung wegen funktionaler Einheit von Vollsortimenter und Getränkemarkt wird nicht geteilt.

BEGRÜNDUNG:

§ 11 Abs. 3 der Bau NVO schreibt keine Kumulation der Verkaufsflächen vor.

Nach Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom Juni 2023 ist zu Punkt 5.3.1 (Z)

Lage im Raum folgendes zu entnehmen:

„Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- *für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2 [...]*“

In der Begründung 5.3.1 (B) ist hierzu zu entnehmen:

„In Zentralen Orten sollen überörtlich bedeutsame Einrichtungen der Daseinsvorsorge konzentriert werden (vgl. 2.1). Neben Betrieben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind aufgrund analoger räumlicher Wirkungen auch Agglomerationen von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind, als Einzelhandelsgroßprojekte erfasst. Ein Einzelhandelsbetrieb liegt vor, wenn eine Verkaufsstätte allgemein zugänglich ist und Waren an Endverbraucher verkauft. [...]

Demgegenüber sind Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig.

Die Größenordnung von 1 200 m² Verkaufsfläche ist gemäß den aktuellen „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel“ (BBE München, 2010) als Orientierungsrahmen für den wirtschaftlichen Betrieb eines breiten einzelbetrieblichen Nahversorgungsangebots anzusehen. Zugleich wird durch die Beschränkung auf 1 200

m² Verkaufsfläche ein übermäßiges Verkaufsflächenwachstum ausgeschlossen und werden damit Auswirkungen auf verbrauchernahe Versorgungsstrukturen vermindert. Auf diese Weise ist in allen Gemeinden – insbesondere auch des ländlichen Raums – eine angemessene Nahversorgung möglich. Der flächendeckenden verbrauchernahen Nahversorgung kommt dabei ein ungleich höheres Gewicht zu als möglichen Auswirkungen auf zentralörtliche Strukturen.“

Demnach stellen im Umkehrschluss zwei Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 1200 m² Verkaufsfläche weder eine Agglomeration dar noch sind sie als Einzelhandelsgroßprojekte zu sehen.

Die Vorgaben zu Einzelhandelsbetrieben werden sowohl vom Vollsortimenter als auch vom Getränkemarkt unabhängig voneinander eingehalten. Eine gemeinsame Stellplatzanlage, Erschließung oder die Annahme von sortimentärer Ergänzung, stehen dem nicht entgegen. Eine kumulative Verkaufsflächenbetrachtung ist somit nicht notwendig.

Einwände, Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	7. Unzutreffende Verkehrsprognose – fehlende Gesamtbetrachtung Die Verkehrserzeugung von Feuerwehr, Vollsortimenter und Getränkemarkt wurde nicht in ihrer Gesamtwirkung untersucht. Die besondere Lage an einer Engstelle (Kreisverkehr/Staatsstraße) wurde nicht ausreichend berücksichtigt. Die Prognosegrundlagen sind damit methodisch fehlerhaft und inhaltlich nicht tragfähig.

Abwägungsvorschlag

Zu 7.

Die in der Stellungnahme bemängelte fehlerhafte Gesamtbetrachtung und somit unzutreffende Verkehrsprognose werden nicht geteilt.

BEGRÜNDUNG:

Eine Spitzenlastanalyse im Rahmen eines Verkehrsgutachtens ist eine detaillierte Untersuchung, die darauf abzielt, die höchste Verkehrsbelastung (Verkehrsspitze) innerhalb eines bestimmten Zeitraums, typischerweise den Berufsverkehr (Morgen- oder Abendstunde), in ihrer Gesamtheit zu bestimmen.

Im vorliegenden Verkehrsgutachten wurde dies vollumfänglich berücksichtigt. Siehe hierzu auch Punkt 3.2 Leistungsfähigkeitsuntersuchung des vorliegenden Verkehrsgutachtens.

Eine Engstelle am Kreisverkehr/Staatsstraße, wie in der Stellungnahme beschrieben, liegt nicht vor. Vielmehr stellt die Anbindung an die Staatsstraße, als großzügig dimensionierte Straße ohne Lichtzeichenanlage und Rechts-vor-Links-Regelungen, wie sie in der Ortslage gegeben sind, eine optimalere Anbindung der Feuerwehr für ihre Einsätze dar.

Ein separater Linksabbiegefahrstreifen ist für die nächste Offenlegung bereits im Planungskonzept analog den Forderungen des Verkehrsgutachtens unter Punkt 3.3 eingeplant.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	8. Nicht gesicherte ÖPNV-Anbindung – unzulässige Annahme eines Entlastungseffekts Die Annahme einer ÖPNV-Entlastung entbehrt jeder rechtlichen und tatsächlichen Grundlage. Es existiert: • kein Beschluss, • keine zeichnerische Festsetzung, • keine Integration in die Gutachten, • keine verbindliche Sicherung. Die Entlastungsannahme ist daher planungsrechtlich unbeachtlich.

Abwägungsvorschlag

Zu 8.

Der Stellungnahme mit bemängelter nicht gesicherter ÖPNV-Anbindung mit unzulässiger Annahme eines Entlastungseffekts wird zum Teil gefolgt.

BEGRÜNDUNG:

Das Plangebiet ist durch die Bestands-Linien 15 und N4 der INVG in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden.

Eine neue Buslinie zur direkten Erschließung des Plangebietes ist dagegen nicht vorgesehen. Lediglich ein Shuttleservice an zwei Tagen der Woche ab Seniorenzentrum durch den Ort mit insgesamt vier Haltestellen bis zum Nachversorger innerhalb des Plangebietes und zurück.

Weder zeichnerische Festsetzungen noch eine Berücksichtigung in den Gutachten sind zu treffen.

Der Punkt 5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr zu der Begründung wird entsprechend berichtigt und ergänzt.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	9. Keine ergebnisoffene Prüfung geeigneter Alternativstandorte Im Gemeindegebiet existieren mehrere objektiv besser geeignete Standorte. Eine systematische, transparente und ergebnisoffene Standortprüfung ist nicht dokumentiert. Dies stellt einen schwerwiegenden Abwägungsfehler dar, insbesondere für kritische Infrastruktur wie die Feuerwehr.

Abwägungsvorschlag

Die in der Stellungnahme bemängelte fehlende ergebnisoffene Prüfung geeigneter Alternativstandorte kann nicht nachvollzogen werden.

BEGRÜNDUNG:

Die Prüfung von konkreten Alternativstandorten sowohl für einen geeigneten Standort für das benötigte Feuerwehrgerätehaus als auch für die Versorgungssicherstellung der Bevölkerung durch Nahversorger (Vollsortimenter), bedingt durch den Wegfall des Vollsortimenters (EDEKA) am Dr.-Kurt-Schumacher-Ring und der Entstehung einer Versorgungslücke haben stattgefunden.

So sind die Alternativstandorte neben der evangelischen Kirche, das alte EDEKA-Gelände sowie Grundstücke im Gewerbegebiet „Im Speck“ ergebnisoffen geprüft worden.

Die aufgeführten Grundstücke wurden durch fehlende Verkaufsabsichten (EDEKA-Gelände), Lage im Überschwemmungsgebiet (Grundstück bei evangelischer Kirche) sowie unzureichender Größe und Gefahr durch Blockierung wegen nur einseitiger Ausfahrt Richtung Kreisel (Grundstück im Gewerbegebiet „Im Speck“) verworfen. Weitere konkrete Alternativstandorte wurden bis heute nicht benannt.

Die Begründung wird zur nächsten Offenlegung um den Punkt 1.2 Flächenmonitoring/Bedarfsprüfung erweitert.

Ein Abwägungsfehler liegt somit nicht vor.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	10 Fehlende Risikobetrachtung bei Starkregen und Überflutung Die Hanglage des Plangebiets begründet ein erhebliches Risiko für Überflutungen bei Starkregen. Die Auswirkungen auf die Einsatzfähigkeit der Feuerwehr wurden nicht untersucht. Das Baugebiet liegt lt. Begründung vom Flächennutzungsplan innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Es sind zwingende Vorkehrungen für etwaige Starkregenvorfälle zu treffen, Hier können zusätzliche Kosten auf die Gemeinde zukommen. Damit fehlt eine zwingend erforderliche Risikoanalyse mit entsprechenden Kostenauswirkungen.

Abwägungsvorschlag

Die in der Stellungnahme bemängelte fehlende Risikobetrachtung bei Starkregen und Überflutung wird nicht geteilt.

BEGRÜNDUNG:

Der Bebauungsplan befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet des Manterinbachs. Aus diesem Grunde besteht für die Bauleitplanung kein Hindernis. Dies wurde bereits durch das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt bestätigt.

Der Bebauungsplan befindet sich jedoch in einem sogenannten „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ nach § 78b WHG. In der Begründung wird unter Punkt 3.5 Hochwassergefahren auf die bestehende Situation ausführlich eingegangen:

[...], 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.“

Die Voraussetzungen zur Erarbeitung einer Risikoanalyse sind somit nicht gegeben.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	11. Verdacht sachfremder Erwägungen Die Standortwahl erweckt den Eindruck, dass wirtschaftliche Interessen eines privaten Grundstückseigentümers maßgeblich gewesen sein könnten. Solche Erwägungen dürfen jedoch nicht leitend für Abwägungen sein.

Abwägungsvorschlag

Der in der Stellungnahme aufgeführte Verdacht, dass die Standortwahl durch wirtschaftliche Interessen eines privaten Grundstückseigentümers maßgeblich gewesen sein könnten wird nicht geteilt und entschieden zurückgewiesen.

BEGRÜNDUNG:

Siehe zu Standortwahl und Planungsalternativen die Begründung zu Punkt 9. dieser Stellungnahme. Die Standortwahl beruht auf dem dringenden Erfordernis für ein neues Feuerwehrgerätehaus dass im Feuerwehrbedarfsplan für 2026 vorgesehen ist. Die Überlegungen zum Vollsortimenter ergaben sich im Laufe der Erwerbsverhandlungen der Gemeinde Wettstetten, wobei hier ebenfalls das Interesse der Gemeinde ausschlaggebend war nachdem der bisherige EDEKA-Markt am Kurt-Schumacher-Ring geschlossen wurde und insoweit eine Versorgungslücke mit einem Vollsortimenter entstanden war und eine hohe Nachfrage in der Bevölkerung besteht.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	12. Zusammenfassende Abwägungsmängel Die Planung ist aufgrund folgender Fehler rechtswidrig: • unvollständige Ermittlung wesentlicher Belange, • fehlerhafte Bewertung zentraler Schutzgüter (insb. Feuerwehr/Einsatzfähigkeit), • unzutreffende Prognosen, • Nichtbeachtung alternativer Lösungen, • Verletzung nachbarlicher Interessen, • mögliche unzulässige sachfremde Motive. Die Abwägung genügt den Anforderungen nicht.

Abwägungsvorschlag

Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen. Die aufgeführten Punkte werden in den Abwägungen zu den einzelnen Punkten dieser Stellungnahme ausführlich behandelt und abgewogen.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	Anträge Ich beantrage daher: 1. die vollständige und schriftliche Berücksichtigung sämtlicher Einwendungen, 2. die Nichtbeschlussfassung des vorliegenden Bebauungsplans, 3. die Planung einer vollwertigen zweiten, jederzeit befahrbaren Feuerwehrezufahrt, 4. ein unabhängiges, vollständiges Verkehrs-, Risiko- und Brandschutzkonzept, 5. eine vollständige Berücksichtigung aller Auswirkungen bei Starkregen und Überflutungen. 6. eine kumulative Bewertung der Einzelhandelsflächen. 7. eine vollständige Alternativenprüfung, einschließlich der in ISEK und Bürgerbefragung positiv bewerteten Standorte, 8. die Darstellung der finanziellen Auswirkungen aller Planungsszenarien für den Gemeinderat. Ich bitte um eine ausführliche schriftliche Abwägung zu allen Punkten.

Abwägungsvorschlag

Die aufgeführten Anträgen werden zur Kenntnis genommen.

Die aufgeführten Punkte werden in den Abwägungen zu den einzelnen Punkten dieser Stellungnahme ausführlich behandelt und abgewogen.

202

Stellungnahme Franz Heindl vom 18.02.2026:

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	hiermit erhebe ich fristgerecht Widerspruch gegen den oben bezeichneten Bebauungsplan. „Unterer Lohsaum“, ausgelegt seit dem 27.01.2026. Ich mache diese Einwendungen in mehrfacher Eigenschaft geltend als Bürger der Gemeinde. I. Fehlende gesicherte Erschließung (§ 30 BauGB) Der Bebauungsplan setzt eine gemeinsame Erschließung für • ein Feuerwehrgerätehaus (kritische Infrastruktur) • und einen Einzelhandelsbetrieb (EDEKA, erheblicher Publikums- und Lieferverkehr) über eine gemeinsame Zufahrt von einer Staatsstraße fest. Die zweite Ausfahrt der Feuerwehr ist lediglich als unbefestigter, ca. 270 m langer Schotter-Notweg vorgesehen. Diese Erschließung ist nicht als gesichert im Sinne des Baugesetzbuches anzusehen, da: • keine gleichwertige, dauerhaft nutzbare zweite Feuerwehrezufahrt besteht, • der Notweg witterungsabhängig und im Winter nicht verlässlich befahrbar ist, • eine Blockade der Hauptzufahrt (Lieferverkehr, Kundenverkehr, Rückstau) realistisch zu erwarten ist. Die Erschließung ist damit nur theoretisch, nicht praktisch gesichert. II. Verstoß gegen Feuerwehrrecht (BayFwG) und anerkannte Regeln der Technik Nach Art. 1 und 2 BayFwG ist die Gemeinde verpflichtet, eine leistungsfähige Feuerwehr sicherzustellen. Die geplante Verkehrsführung widerspricht diesem Auftrag, da: • die Feuerwehr keine konfliktfreie, jederzeit verfügbare Ausfahrt besitzt, • die gemeinsame Zufahrt mit einem Einzelhandelsbetrieb dem Grundsatz der Einsatzpriorität widerspricht,

- die Planung nicht den Anforderungen der DIN 14090 (Feuerwehrrhäuser) entspricht.

Eine Feuerwehrrzufahrt darf nicht vom Publikumsverkehr abhängig sein.

Die Einsatzfähigkeit der Feuerwehr ist planerisch nicht gesichert.

III. Fehlendes bzw. unzureichendes Verkehrs- und Sicherheitskonzept

Die Planung weist folgende schwerwiegende Defizite auf:

- gemeinsame Ein- und Ausfahrt von Einsatzfahrzeugen und Kundenverkehr,
- Anbindung an eine Staatsstraße,
- Querung von Rad- und Fußweg,
- Einsatzfahrzeuge mit Sonderrechten.

Ein belastbares Verkehrssicherheits- und Leistungsfähigkeitsgutachten, das insbesondere den Alarmfall berücksichtigt, ist den ausgelegten Unterlagen nicht oder nicht ausreichend zu entnehmen.

Die Verkehrssicherheit Dritter ist nicht hinreichend geprüft.

IV. Fehlendes bzw. unzureichendes Brandschutzkonzept

Angesichts:

- der Sondernutzung Feuerwehr,
- des Publikumsverkehrs,
- der komplexen Verkehrsführung

ist ein umfassendes Brandschutz- und Einsatzkonzept zwingend erforderlich.

Die ausgelegten Unterlagen lassen nicht erkennen, dass:

- Blockade- und Ausfallszenarien realistisch betrachtet wurden,
- die zweite Feuerwehrrzufahrt als gleichwertig bewertet werden kann.

Ein materieller Mangel liegt vor.

VI. Verletzung nachbarlicher Rechte

Durch die Planung drohen:

- erhöhte Verkehrs- und Lärmbelastung,
- Gefährdung durch Einsatz- und Kundenverkehr,
- unzumutbare Nutzungskonflikte.

Das Gebot der Rücksichtnahme wird verletzt.

VII. Fehlerhafte Einordnung des Getränkemarktes

Der vorgesehene Getränkemarkt ist planungsrechtlich ein eigenständiger Einzelhandelsbetrieb (Fachmarkt) mit eigener Kundenfrequenz und eigenständiger Verkehrs- und Immissionswirkung. Er ist weder bloßer Annexbetrieb noch untergeordnete Nebenanlage. Die isolierte Betrachtung des Getränkemarktes stellt ein Ermittlungsdefizit dar.

VIII. Funktionale Einheit mit dem Vollsortimenter

Durch gemeinsame Erschließung, gemeinsame Stellplätze und sortimentäre Ergänzung erscheinen Vollsortimenter und Getränkemarkt aus Kundensicht als einheitlicher Standort. Eine kumulative Betrachtung der Verkaufsflächen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wäre daher zwingend erforderlich gewesen. Diese Prüfung ist unterblieben.

IX. Unzutreffende Verkehrsprognose

Die Verkehrsprognose berücksichtigt die Gesamtbelastung durch Vollsortimenter, Getränkemarkt und Feuerwehr nicht ausreichend. Insbesondere fehlt eine kumulative Betrachtung der Verkehrsströme und der Immissionswirkungen.

Die Planung sieht eine gemeinsame Einfahrt für Feuerwehr, EDEKA-Markt und einen zusätzlich vorgesehenen Getränkemarkt vor. Diese Einfahrt mündet unmittelbar in einen sehr engen Kreisverkehr an einer Staatsstraße. Es ist vorhersehbar, dass es hier zu erheblichen Konflikten zwischen Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr sowie Kunden- und Lieferverkehr kommen wird. Die sichere und jederzeitige Ausrückfähigkeit der Feuerwehr erscheint unter diesen Umständen nicht gewährleistet.

X. Fehlende und nicht gesicherte ÖPNV-Anbindung

In der Planbegründung wird auf einen Gemeinderatsbeschluss zur Einrichtung einer ÖPNV-Haltestelle verwiesen. Ein solcher Beschluss ist jedoch nicht protokolliert und nicht nachweisbar. Die Haltestelle ist weder zeichnerisch festgesetzt noch im Verkehrsgutachten berücksichtigt. Eine rechtliche oder organisatorische Sicherung fehlt. Die unterstellte Verkehrsentslastung durch den ÖPNV beruht somit auf keiner gesicherten Tatsachengrundlage.

XI. Fehlende Prüfung geeigneter Alternativstandorte

Im Gemeindegebiet stehen mehrere verkehrlich günstigere und funktional besser geeignete Alternativstandorte für einen Feuerwehrstandort zur Verfügung. Eine ergebnisoffene Prüfung dieser Alternativen ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Dies stellt einen erheblichen Abwägungsmangel dar.

XII. Sachfremde Erwägungen

Es drängt sich der Eindruck auf, dass die Standortwahl auch durch Interessen der wirtschaftlichen Verwertung eines privaten Grundstücks beeinflusst ist, dessen Verkaufserlös zur Realisierung des EDEKA-Marktes sowie des Getränkemarktes benötigt wird. Solche Erwägungen dürfen für die Bauleitplanung nicht leitend sein.

XIII. Zusammenfassung der Abwägungsfehler (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Die Gemeinde hat abwägungserhebliche Belange entweder nicht ordnungsgemäß ermittelt, unzutreffend bewertet oder nicht angemessen gewichtet:

1. Eigenständige städtebauliche Wirkung des Getränkemarktes (VII)
2. Funktionale Einheit der Betriebe (VIII)
3. Kumulative Verkehrs- und Immissionswirkungen (IX)
4. Tatsächliche Sicherung der ÖPNV-Anbindung (X)
5. Fehlen geeigneter Alternativstandorte (XI)
6. Einsatzfähigkeit der Feuerwehr (I, II, IV, V)
7. Verkehrssicherheit (I, III, IV, V, IX)
8. Schutz von Fuß- und Radverkehr (III, V)
9. Nachbarliche Belange (V, VI)
10. Sachfremde wirtschaftliche Erwägungen (XII)

Diese Defizite sind beachtlich und führen zur materiellen Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans.

XIV. Antrag

Ich beantrage:

1. die vorliegenden Einwendungen vollumfänglich in die Abwägung einzustellen,
2. den Bebauungsplan nicht in der vorliegenden Form zu beschließen bzw. aufzuheben,
3. eine Überarbeitung der Erschließung, insbesondere eine vollwertige zweite Feuerwehrezufahrt,
4. die Vorlage eines unabhängigen Verkehrs- und Brandschutzkonzepts,
5. die kumulative Betrachtung der Verkaufsflächen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO,
6. die ergebnisoffene Prüfung alternativer Standorte für das Feuerwehrgerätehaus.

Sollte an der Planung festgehalten werden, bitte ich um ausführliche schriftliche Abwägung sämtlicher vorgebrachter Punkte.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Behauptung, die Planung leide an erheblichen Ermittlungs-, Bewertungs- und Abwägungsdefiziten, kann nicht nachvollzogen werden.

Zu I.

Die in der Stellungnahme aufgeführten Mängel einer fehlenden gesicherten Erschließung wie eine unbefestigte, nicht ganzjährig befahrbare zweite Zufahrt, eine störanfällige gemeinsame Hauptzufahrt von Einzelhandelsbetrieb und Feuerwehrgerätehaus und fehlende Gewährleistung einer jederzeit verfügbaren eigenständigen Einsatzfahrt, werden nicht geteilt.

BEGRÜNDUNG:

Hauptzufahrt

Zu den Mindestanforderungen an Erschließungsanlagen gehören die verkehrsmäßige Anbindung der Baugrundstücke durch Straßen, Wege und Plätze sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen für Elektrizität, Wasser und Abwasser.

Diese ist vorliegend in ausreichendem Maß, insbesondere im Hinblick auf die straßenmäßige Erschließung gegeben, da die Breite der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße mit ca. 9,5 m für die Feuerwehr den Anforderungen für den Einsatz völlig genügt, auch wenn Kundenverkehr zum Supermarkt die Straße ebenfalls nutzt.

Unterlegt wird dies u. A. mit der Leistungsfähigkeitsuntersuchung der neuen Einmündungen im beigelegten Verkehrsgutachten der InovaPlan GmbH vom 21.11.2025. Hier wird unter Punkt 3.2 die westliche Einmündung (Feuerwehr) mit der höchsten Qualitätsstufe (QSV) 5 bewertet. Eine Störanfälligkeit bzw. eine drohende Blockade ist somit nicht gegeben.

Ein separater Linksabbiegefahrstreifen ist für die nächste Offenlegung bereits im Planungskonzept analog den Forderungen des Verkehrsgutachtens unter Punkt 3.3 eingeplant.

Zweite Zufahrt

Für eine zweite, dauerhaft genutzte Zufahrt für ein Feuerwehrgerätehaus gibt es keine pauschale Herstellungspflicht. Jedoch ergeben sich aus funktionalen und sicherheitstechnischen Normen oft zwingende Gründe für eine getrennte Verkehrsführung.

Die Notwendigkeit wird primär durch folgende Regelwerke bestimmt:

Funktionale Trennung gemäß DIN 14092-1.

Die DIN 14092-1 „Feuerwehrrhäuser“ fordert, dass die Anfahrt der Privat-Pkw der Einsatzkräfte und die Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge kreuzungsfrei und ohne gegenseitige Behinderung erfolgen müssen. Begegnungsverkehr ist zu vermeiden. Anrückende Kräfte dürfen die ausrückenden Fahrzeuge nicht blockieren. Dies wird in der Planung von zwei möglichen Zufahrten von der öffentlichen Stichstraße zum Feuerwehrgrundstück gewährleistet und ist nicht, wie in der Stellungnahme dargelegt, von einem Schotterweg (Bestand) vorgesehen sondern von einer privaten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Zufahrt Feuerwehr. Aussagen zum Ausbau dieser Verkehrsfläche sind im Zuge der Umsetzung zu treffen. Sie sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Die Behauptung einer nicht **praktisch** funktionssicheren Erschließung bei hier ausreichender Darlegung der **theoretisch** funktionssicheren Erschließung können nicht nachvollzogen werden. Faktenbasierte Daten werden zu dieser Behauptung in der Stellungnahmen nicht benannt. Zumal die praktische funktionssichere Erschließung im Zuge der Umsetzung herzustellen ist und nicht Bestandteil der Bauleitplanung darstellt.

Zu II.

Der in der Stellungnahme aufgeführte Verstoß der Gemeinde gegen Feuerwehrrecht und dem Widerspruch der geplanten Verkehrsführung zum öffentlichen Schutzauftrag werden nicht geteilt bzw. können nicht nachvollzogen werden.

BEGRÜNDUNG:

Konfliktfreie Feuerwehrezufahrt

Die konfliktfreie Feuerwehrezufahrt ist durch die Einhaltung der Vorgaben u. A. aus der DIN 14092-Teil 1 „Feuerwehrrhäuser, Planungsgrundlagen“ mit den getroffenen Festsetzungen dieser Bauleitplanung

gegeben. Die konkrete Ausgestaltung ist dann im Zuge der Umsetzung konform den Vorgaben aus dem Bebauungsplan herzustellen. Aussagen dazu werden in der Bauleitplanung nicht getroffen.

Einsatzpriorität

Die Einsatzbereitschaft ist jederzeit und unabhängig von dem zu erwartenden Kundenverkehr aus der anliegenden Gewerbenutzung gewährleistet. Die Grundvoraussetzungen dazu sind durch die vorliegende Planung mit uneingeschränkter Anbindung an eine ausreichend dimensionierte öffentliche Verkehrsfläche mit Voraussetzungen zur Herstellung einer unabhängigen Abfahrt im Einsatzfall gegeben.

Der private Kundenverkehr, wie im Übrigen alle anderen Verkehrsteilnehmer, haben im Einsatzfall der Feuerwehr sofort freie Bahn zu schaffen: Siehe hierzu § 35 Sonderrechte und § 38 Blaues Blinklicht und Gelbes Blinklicht der StVO.

Anordnung Zufahrten

Die DIN 14090 richtet sich an Grundstückseigentümer potentieller Einsatzorte und hat mit der Zufahrt zu den Feuerwehrgrundstück nichts zu tun, der Einwand geht hier fehl.

Zu III.

Die in der Stellungnahme aufgeführten fehlenden bzw. unzureichenden Verkehrs- und Sicherheitskonzepte sowie Planungsdefizite zu gemeinsamer Ein- und Ausfahrt von Einsatzfahrzeugen und Kundenverkehr, Anbindung an Staatsstraße sowie Querung von Rad- und Fußwegen und Einsatzfahrzeuge mit Sonderrechten wird nicht geteilt.

BEGRÜNDUNG:

Gemeinsame Ein- und Ausfahrt mit Anbindung an Staatsstraße

Die Benutzung von öffentlichen Straßen der Feuerwehr um zu einem Einsatzort zu gelangen ist immer gegeben. Im Fall des vorliegenden Bebauungsplans teilen sich die Feuerwehr und die Kunden der anliegenden Gewerbeflächen eine öffentliche Erschließungsstraße. Dies ist allgemein üblich. Die Kapazitäten der öffentlichen Straßen innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereiches reichen zur Bewältigung des Verkehrs aus. Das vorliegende Verkehrsgutachten, das von einem anerkannten Sachverständigenbüro nach dem aktuellen Stand der Wissenschaft und Technik erstellt wurde, berücksichtigt diese unterschiedlichen Nutzungen vollumfänglich. Unter Punkt 3.2 wird die westliche Einmündung (Feuerwehr) mit der höchsten Qualitätsstufe (QSV) 5 bewertet.

Ein separater Linksabbiegefahrstreifen ist für die nächste Offenlegung bereits im Planungskonzept analog den Forderungen des Verkehrsgutachtens unter Punkt 3.3 eingeplant.

Querung Fuß- und Radweg

Die Anbindung an die Staatsstraße als großzügig dimensionierte Straße ohne Lichtzeichenanlage und Rechts-vor-Links-Regelungen, wie sie in der Ortslage gegeben sind, stellt eine optimalere Anbindung der Feuerwehr für ihre Einsätze dar. Die Querung von Geh- und Radweg ist dem öffentlichen Straßenverkehr immanent. Im Übrigen ist die Verkehrssicherheit Dritter durch die Nutzung der Sonderrechtssignale und die angepasste Fahrweise der Einsatzfahrzeuge gegeben. Dies gilt für alle Feuerwehrausfahrten.

Sonderrechte bei Einsatzfahrten

Siehe hierzu die Abwägung „Einsatzpriorität“
zu Punkt II. dieser Stellungnahme.

Leistungsfähigkeits- und Verkehrssicherheitsgutachten

Im vorliegenden Verkehrsgutachten wurde die Leistungsfähigkeit vollumfänglich berücksichtigt.
Siehe hierzu auch Punkt 3.2 Leistungsfähigkeitsuntersuchung des vorliegenden Verkehrsgutachtens.

Eine Alarmfallanalyse (oft im Kontext der Alarmierungsplanung gemäß der bayerischen Alarmierungsbekanntmachung ABek, durchgeführt) ist in Bayern ein strukturierter Prozess, bei dem festgelegt wird, welche Einsatzkräfte und Mittel der Feuerwehr bei bestimmten Notrufen zu einem spezifischen Einsatzort alarmiert werden. Dies ist kein Bestandteil eines Verkehrsgutachtens - der Einwand geht hier fehl.

Zu IV.

Das in der Stellungnahme bemängelte fehlende bzw. unzureichende Brandschutz- bzw. Einsatzkonzept kann nicht nachvollzogen werden.

BEGRÜNDUNG:

Ein Brandschutzkonzept ist Gegenstand eines Baugenehmigungsverfahrens.

Das Risiko- und Einsatzkonzept der Feuerwehr in Bayern ist ein dynamisches System, das durch landesweite Vorgaben des Innenministeriums, Feuerwehrdienstvorschriften (FwDV) und spezifische Rahmenkonzepte (z.B. ABC-Konzept, Katastrophenschutz) geprägt ist. Es zielt darauf ab, Feuerwehren landesweit einheitlich, aber flexibel auf örtliche Risiken auszurichten. Die benannten Konzepte sind nicht Bestandteil des Regelungsgehalts einer Bauleitplanung.

Die in der Stellungnahmen benannten fehlenden Blockade- und Ausfallszenarien in der Planung sind nicht Bestandteil eines Verkehrsgutachtens bzw. stehen in keinem Zusammenhang mit dem Regelungsgehalt einer Bauleitplanung.

Die zweite Zufahrtsmöglichkeit wurde bereits ausführlich in der vorliegenden Abwägungen zu „Zweite Zufahrt“ unter Punkt I. dieser Stellungnahme behandelt.

Anmerkung: Punkt V nicht belegt.

Zu VI.

Die in der Stellungnahme aufgeführten Verletzungen nachbarlicher Rechte und das Gebot der Rücksichtnahme durch erhöhte Verkehrs- und Lärmbelastung, Gefährdung von Einsatz- und Kundenverkehr sowie unzumutbare Nutzungskonflikte können nicht nachvollzogen werden.

BEGRÜNDUNG:

Die Bauleitplanung schafft, auch für Einsatzfahrten, vollumfänglich die Grundvoraussetzung einer konfliktfreien Nutzung der Anlieger (inkl. Kundenverkehr) untereinander innerhalb des Geltungsbereiches sowie in Hinblick auf die angebundenen öffentlichen Verkehrsflächen.

Sowohl eine Verkehrsuntersuchung als auch eine schalltechnische Untersuchung würden für das gegenständliche Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Bei der **Verkehrsuntersuchung** vom 21.11.2025 wurden dabei die Auswirkungen des Sondergebiets auf die angrenzenden Straßen und die Verkehrssicherheit überprüft.

Das Gutachten 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.

Nach der **schalltechnischen Untersuchung** der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 14.11.2025, bestehen aus schalltechnischer Sicht sowohl für den Verkehrslärm als auch für den Anlagenlärm keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurden Emissionskontingente für das Sondergebietsareal aufgenommen, die einzuhalten sind.

Eine Gefährdung durch Einsatz- und Kundenverkehr ausgehend von der vorliegenden Bauleitplanung ist nicht gegeben. Unterlegt wird dies u. A. mit der Leistungsfähigkeitsuntersuchung der neuen Einmündungen im beigelegten Verkehrsgutachten. Hier wird unter Punkt 3.2 die westliche Einmündung (Feuerwehr) mit der höchsten Qualitätsstufe (QSV) 5 bewertet. Eine Störanfälligkeit ist somit nicht gegeben.

Ein separater Linksabbiegefahrstreifen ist für die nächste Offenlegung bereits im Planungskonzept analog den Forderungen des Verkehrsgutachtens unter Punkt 3.3 eingeplant.

Der private Kundenverkehr, wie im Übrigen alle anderen Verkehrsteilnehmer, haben im Einsatzfall der Feuerwehr sofort freie Bahn zu schaffen: Siehe hierzu § 35 Sonderrechte und § 38 Blaues Blinklicht und Gelbes Blinklicht der StVO.

Zu VII.

Die in der Stellungnahme bemängelte fehlerhafte Einordnung des Getränkemarktes wird nicht geteilt.

BEGRÜNDUNG:

Der Getränkemarkt wird weder im Verkehrsgutachten noch in der schalltechnischen Untersuchung als untergeordnete Nebenanlage oder Annexbetrieb betrachtet bzw. dargestellt.

In der schalltechnischen Untersuchung gibt es lediglich eine farbliche Abstufung zur besseren Ablesbarkeit der unterschiedlichen vorgesehenen Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet SO 1. Dies ist aber nicht mit der Definition einer untergeordneten Nebenanlage nach § 14 BauNVO zu verwechseln.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zu einem Angebots-Bebauungsplan ist die spätere Zuordnung oder Nutzung durch einzelne Betriebe in einem Gewerbe- oder Sondergebiet oder Festsetzungen zu Nebenanlagen nach § 14 BauNVO schalltechnisch nicht von Bedeutung.

Auf Basis der Kontingentierung des Angebots-Bebauungsplan errechnen sich aus der Teilfläche eines zukünftig ansiedlungswilligen Betriebes Immissionsrichtwertanteile, deren Einhaltung der Betrieb im Einzelgenehmigungsverfahren nach TA Lärm nachweisen muss. Die rechtliche Zuordnung von (wie hier) Getränkemarkten ist für die schalltechnische Beurteilung daher nicht relevant.

Im Verkehrsgutachten werden unter Punkt 3.1 Verkehrserzeugung die geplanten Nutzungen (Supermarkt, Getränkemarkt, Backshop, Büro und Feuerwehr) und die daraus zu erwartenden Kunden, Besuchenden sowie Beschäftigte gleichwertig erfasst. Eine Unterordnung des Getränkemarktes ist hier nicht gegeben.

Ebenso werden in der Planzeichnung zum Bebauungsplanverfahren bei der Art der baulichen Nutzung lediglich unterschiedliche Sonstige Sondergebiete ausgewiesen (SO 1 bis SO 3). Bei den dargestellten Gebäudevorschläge innerhalb dieser Teilgebiete lassen sich keinerlei Rückschlüsse auf untergeordnete Nebenanlagen ziehen zumal in den textlichen Festsetzungen unter 1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 – Einzelhandel/Gewerbe der Getränkemarkt im Zusammenhang mit dem Nachversorger als Vollsortimenter und Backshop mit Gastronomie festgesetzt wird.

Zu VIII.

Die in der Stellungnahme bemängelte ausbleibende kumulative Betrachtung der Verkaufsflächen von Vollsortimenter und Getränkemarkt wird nicht geteilt.

BEGRÜNDUNG:

§ 11 Abs. 3 der Bau NVO schreibt keine Kumulation der Verkaufsflächen vor.

Nach Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom Juni 2023 ist zu Punkt 5.3.1 (Z) Lage im Raum folgendes zu entnehmen:

„Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2 [...]*

In der Begründung 5.3.1 (B) ist hierzu zu entnehmen:

„In Zentralen Orten sollen überörtlich bedeutsame Einrichtungen der Daseinsvorsorge konzentriert werden (vgl. 2.1). Neben Betrieben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind aufgrund analoger räumlicher Wirkungen auch Agglomerationen von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind, als Einzelhandelsgroßprojekte erfasst. Ein Einzelhandelsbetrieb liegt vor, wenn eine Verkaufsstätte allgemein zugänglich ist und Waren an Endverbraucher verkauft.[...]

Demgegenüber sind Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig.

Die Größenordnung von 1 200 m² Verkaufsfläche ist gemäß den aktuellen „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel“ (BBE München, 2010) als Orientierungsrahmen für den wirtschaftlichen Betrieb eines breiten einzelbetrieblichen Nahversorgungsangebots anzusehen. Zugleich wird durch die Beschränkung auf 1 200 m² Verkaufsfläche ein übermäßiges Verkaufsflächenwachstum ausgeschlossen und werden damit Auswirkungen auf verbrauchernahe Versorgungsstrukturen vermindert. Auf diese Weise ist in allen Gemeinden – insbesondere auch des ländlichen Raums – eine angemessene Nahversorgung möglich. Der flächendeckenden verbrauchernahen Nahversorgung kommt dabei ein ungleich höheres Gewicht zu als möglichen Auswirkungen auf zentralörtliche Strukturen.“

Demnach stellen im Umkehrschluss zwei Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 1200 m² Verkaufsfläche weder eine Agglomeration dar noch sind sie als Einzelhandelsgroßprojekte zu sehen.

Die Vorgaben zu Einzelhandelsbetrieben werden sowohl vom Vollsortimenter als auch vom Getränkemarkt unabhängig voneinander eingehalten. Eine gemeinsame Stellplatzanlage, Erschließung oder die Annahme von sortimentärer Ergänzung, stehen dem nicht entgegen. Eine kumulative Verkaufsflächenbetrachtung ist somit nicht notwendig.

Zu IX.

Die in der Stellungnahme bemängelte unzutreffende Verkehrsprognose mit fehlender kumulativer Betrachtung der Verkehrsströme wird nicht geteilt.

BEGRÜNDUNG:

Eine Spitzenlastanalyse im Rahmen eines Verkehrsgutachtens ist eine detaillierte Untersuchung, die darauf abzielt, die höchste Verkehrsbelastung (Verkehrsspitze) innerhalb eines bestimmten Zeitraums, typischerweise den Berufsverkehr (Morgen- oder Abendstunde), in ihrer Gesamtheit zu bestimmen.

Im vorliegenden Verkehrsgutachten wurde dies vollumfänglich berücksichtigt. Siehe hierzu auch Punkt 3.2 Leistungsfähigkeitsuntersuchung des vorliegenden Verkehrsgutachtens. Hier wird die westliche Einmündung (Feuerwehr) mit der höchsten Qualitätsstufe (QSV) 5 bewertet. Eine Störanfälligkeit ist somit nicht gegeben.

Die Anbindung an die Staatsstraße, als großzügig dimensionierte Straße ohne Lichtzeichenanlage und Rechts-vor-Links-Regelungen, wie sie in der Ortslage gegeben sind, stellt eine optimalere Anbindung der Feuerwehr für ihre Einsätze dar.

Ein separater Linksabbiegefahrstreifen ist für die nächste Offenlegung bereits im Planungskonzept analog den Forderungen des Verkehrsgutachtens unter Punkt 3.3 eingeplant.

Zu X.

Der Stellungnahme mit beschriebener fehlender und nicht gesicherter ÖPNV-Anbindung wird zum Teil gefolgt.

BEGRÜNDUNG:

Das Plangebiet ist durch die Bestands-Linien 15 und N4 der INVG in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden.

Eine neue Buslinie zur direkten Erschließung des Plangebiet ist dagegen nicht vorgesehen. Lediglich ein Shuttleservice an zwei Tagen der Woche ab Seniorenzentrum durch den Ort mit insgesamt vier Haltestellen bis zum Nachversorger innerhalb des Plangebiets und zurück.

Weder zeichnerische Festsetzungen noch eine Berücksichtigung in den Gutachten sind zu treffen.

Der Punkt 5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr zu den Begründung wird entsprechend berichtigt und ergänzt.

Zu XI.

Die in der Stellungnahme bemängelte fehlende ergebnisoffene Prüfung geeigneter Alternativstandorte kann nicht nachvollzogen werden.

BEGRÜNDUNG:

Die Prüfung von konkreten Alternativstandorten sowohl für einen geeigneten Standort für das

benötigte Feuerwehrrätehaus als auch für die Versorgungssicherstellung der Bevölkerung durch Nahversorger (Vollsortimenter), bedingt durch den Wegfall des Vollsortimenters (EDEKA) am Dr.-Kurt-Schumacher-Ring und der Entstehung einer Versorgungslücke haben stattgefunden.

So sind die Alternativstandorte neben der evangelischen Kirche, das alte EDEKA-Gelände sowie Grundstücke im Gewerbegebiet „Im Speck“ ergebnisoffen geprüft worden.

Die aufgeführten Grundstücke wurden durch fehlende Verkaufsabsichten (EDEKA-Gelände), Lage im Überschwemmungsgebiet (Grundstück bei evangelischer Kirche) sowie unzureichender Größe und Gefahr durch Blockierung wegen nur einseitiger Ausfahrt Richtung Kreisel (Grundstück im Gewerbegebiet „Im Speck“) verworfen. Weitere konkrete Alternativstandorte wurden bis heute nicht benannt.

Die Begründung wird zur nächsten Offenlegung um den Punkt 1.2 Flächenmonitoring/Bedarfsprüfung erweitert.

Ein Abwägungsmangel liegt somit nicht vor.

Zu XII.

Der in der Stellungnahme aufgeführte Verdacht dass die Standortwahl durch wirtschaftliche Interessen eines privaten Grundstückseigentümers maßgeblich gewesen sein könnten wird nicht geteilt und entschieden zurückgewiesen.

BEGRÜNDUNG:

Siehe zu Standortwahl und Planungsalternativen die Begründung zu Punkt XI. dieser Stellungnahme. Die Standortwahl beruht auf der dringenden Erfordernis für ein neues Feuerwehrrätehaus dass im Feuerwehrrätebedarfsplan für 2026 vorgesehen ist. Die Überlegungen zum Vollsortimenter ergaben sich im Laufe der Erwerbsverhandlungen der Gemeinde Wettstetten, wobei hier ebenfalls das Interesse der Gemeinde ausschlaggebend war nachdem der bisherige EDEKA-Markt am Kurt-Schumacher-Ring geschlossen wurde und insoweit eine Versorgungslücke mit einem Vollsortimenter entstanden war und eine hohe Nachfrage in der Bevölkerung besteht.

Zu XIII.

Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen. Die aufgeführten Punkte werden in den Abwägungen zu den einzelnen Punkten dieser Stellungnahme ausführlich behandelt und abgewogen.

Zu XIV.

Die aufgeführten Anträgen werden zur Kenntnis genommen.

Die aufgeführten Punkte werden in den Abwägungen zu den einzelnen Punkten dieser Stellungnahme ausführlich behandelt und abgewogen

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	hiermit erhebe ich fristgerecht Widerspruch gegen den oben bezeichneten Bebauungsplan. „Unterer Lohsaum“, ausgelegt seit dem 27.01.2026. Ich mache diese Einwendungen in mehrfacher Eigenschaft geltend als Bürger der Gemeinde. I. Fehlende gesicherte Erschließung (§ 30 BauGB) Der Bebauungsplan setzt eine gemeinsame Erschließung für • ein Feuerwehrgerätehaus (kritische Infrastruktur) • und einen Einzelhandelsbetrieb (EDEKA, erheblicher Publikums- und Lieferverkehr) über eine gemeinsame Zufahrt von einer Staatsstraße fest. Die zweite Ausfahrt der Feuerwehr ist lediglich als unbefestigter, ca. 270 m langer Schotter-Notweg vorgesehen. Diese Erschließung ist nicht als gesichert im Sinne des Baugesetzbuches anzusehen, da: • keine gleichwertige, dauerhaft nutzbare zweite Feuerwehrezufahrt besteht, • der Notweg witterungsabhängig und im Winter nicht verlässlich befahrbar ist, • eine Blockade der Hauptzufahrt (Lieferverkehr, Kundenverkehr, Rückstau) realistisch zu erwarten ist. Die Erschließung ist damit nur theoretisch, nicht praktisch gesichert. II. Verstoß gegen Feuerwehrrecht (BayFwG) und anerkannte Regeln der Technik Nach Art. 1 und 2 BayFwG ist die Gemeinde verpflichtet, eine leistungsfähige Feuerwehr sicherzustellen. Die geplante Verkehrsführung widerspricht diesem Auftrag, da: • die Feuerwehr keine konfliktfreie, jederzeit verfügbare Ausfahrt besitzt, • die gemeinsame Zufahrt mit einem Einzelhandelsbetrieb dem Grundsatz der Einsatzpriorität widerspricht, • die Planung nicht den Anforderungen der DIN 14090 (Feuerwehrhäuser) entspricht. Eine Feuerwehrezufahrt darf nicht vom Publikumsverkehr abhängig sein. Die Einsatzfähigkeit der Feuerwehr ist planerisch nicht gesichert.

III. Fehlendes bzw. unzureichendes Verkehrs- und Sicherheitskonzept

Die Planung weist folgende schwerwiegende Defizite auf:

- gemeinsame Ein- und Ausfahrt von Einsatzfahrzeugen und Kundenverkehr,
- Anbindung an eine Staatsstraße,
- Querung von Rad- und Fußweg,
- Einsatzfahrzeuge mit Sonderrechten.

Ein belastbares Verkehrssicherheits- und Leistungsfähigkeitsgutachten, das insbesondere den Alarmfall berücksichtigt, ist den ausgelegten Unterlagen nicht oder nicht ausreichend zu entnehmen.

Die Verkehrssicherheit Dritter ist nicht hinreichend geprüft.

IV. Fehlendes bzw. unzureichendes Brandschutzkonzept

Angesichts:

- der Sondernutzung Feuerwehr,
- des Publikumsverkehrs,
- der komplexen Verkehrsführung

ist ein umfassendes Brandschutz- und Einsatzkonzept zwingend erforderlich.

Die ausgelegten Unterlagen lassen nicht erkennen, dass:

- Blockade- und Ausfallszenarien realistisch betrachtet wurden,
- die zweite Feuerwehrezufahrt als gleichwertig bewertet werden kann.

Ein materieller Mangel liegt vor.

VI. Verletzung nachbarlicher Rechte

Durch die Planung drohen:

- erhöhte Verkehrs- und Lärmbelastung,
- Gefährdung durch Einsatz- und Kundenverkehr,
- unzumutbare Nutzungskonflikte.

Das Gebot der Rücksichtnahme wird verletzt.

VII. Fehlerhafte Einordnung des Getränkemarktes

Der vorgesehene Getränkemarkt ist planungsrechtlich ein eigenständiger Einzelhandelsbetrieb (Fachmarkt) mit eigener Kundenfrequenz und eigenständiger Verkehrs- und Immissionswirkung. Er ist weder bloßer Annexbetrieb noch untergeordnete Nebenanlage. Die isolierte Betrachtung des Getränkemarktes stellt ein Ermittlungsdefizit dar.

VIII. Funktionale Einheit mit dem Vollsortimenter

Durch gemeinsame Erschließung, gemeinsame Stellplätze und sortimentäre Ergänzung erscheinen Vollsortimenter und Getränkemarkt aus Kundensicht als einheitlicher Standort. Eine kumulative Betrachtung der Verkaufsflächen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wäre daher zwingend erforderlich gewesen. Diese Prüfung ist unterblieben.

IX. Unzutreffende Verkehrsprognose

Die Verkehrsprognose berücksichtigt die Gesamtbelastung durch Vollsortimenter, Getränkemarkt und Feuerwehr nicht ausreichend. Insbesondere fehlt eine kumulative Betrachtung der Verkehrsströme und der Immissionswirkungen.

Die Planung sieht eine gemeinsame Einfahrt für Feuerwehr, EDEKA-Markt und einen zusätzlich vorgesehenen Getränkemarkt vor. Diese Einfahrt mündet unmittelbar in einen sehr engen Kreisverkehr an einer Staatsstraße. Es ist vorhersehbar, dass es hier zu erheblichen Konflikten zwischen Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr sowie Kunden- und Lieferverkehr kommen wird. Die sichere und jederzeitige Ausrückfähigkeit der Feuerwehr erscheint unter diesen Umständen nicht gewährleistet.

X. Fehlende und nicht gesicherte ÖPNV-Anbindung

In der Planbegründung wird auf einen Gemeinderatsbeschluss zur Einrichtung einer ÖPNV-Haltestelle verwiesen. Ein solcher Beschluss ist jedoch nicht protokolliert und nicht nachweisbar. Die Haltestelle ist weder zeichnerisch festgesetzt noch im Verkehrsgutachten berücksichtigt. Eine rechtliche oder organisatorische Sicherung fehlt. Die unterstellte Verkehrsentslastung durch den ÖPNV beruht somit auf keiner gesicherten Tatsachengrundlage.

XI. Fehlende Prüfung geeigneter Alternativstandorte

Im Gemeindegebiet stehen mehrere verkehrlich günstigere und funktional besser geeignete Alternativstandorte für einen Feuerwehrstandort zur Verfügung. Eine ergebnisoffene Prüfung dieser Alternativen ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Dies stellt einen erheblichen Abwägungsmangel dar.

XII. Sachfremde Erwägungen

Es drängt sich der Eindruck auf, dass die Standortwahl auch durch Interessen der wirtschaftlichen Verwertung eines privaten Grundstücks beeinflusst ist, dessen Verkaufserlös zur Realisierung des EDEKA-Marktes sowie des Getränkemarktes benötigt wird. Solche Erwägungen dürfen für die Bauleitplanung nicht leitend sein.

XIII. Zusammenfassung der Abwägungsfehler (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Die Gemeinde hat abwägungserhebliche Belange entweder nicht ordnungsgemäß ermittelt, unzutreffend bewertet oder nicht angemessen gewichtet:

1. Eigenständige städtebauliche Wirkung des Getränkemarktes (VII)
2. Funktionale Einheit der Betriebe (VIII)
3. Kumulative Verkehrs- und Immissionswirkungen (IX)
4. Tatsächliche Sicherung der ÖPNV-Anbindung (X)
5. Fehlen geeigneter Alternativstandorte (XI)
6. Einsatzfähigkeit der Feuerwehr (I, II, IV, V)

7. Verkehrssicherheit (I, III, IV, V, IX)

8. Schutz von Fuß- und Radverkehr (III, V)

9. Nachbarliche Belange (V, VI)

10. Sachfremde wirtschaftliche Erwägungen (XII)

Diese Defizite sind beachtlich und führen zur materiellen Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans.

XIV. Antrag

Ich beantrage:

1. die vorliegenden Einwendungen vollumfänglich in die Abwägung einzustellen,
2. den Bebauungsplan nicht in der vorliegenden Form zu beschließen bzw. aufzuheben,
3. eine Überarbeitung der Erschließung, insbesondere eine vollwertige zweite Feuerwehrezufahrt,
4. die Vorlage eines unabhängigen Verkehrs- und Brandschutzkonzepts,
5. die kumulative Betrachtung der Verkaufsflächen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO,
6. die ergebnisoffene Prüfung alternativer Standorte für das Feuerwehrgerätehaus.

Sollte an der Planung festgehalten werden, bitte ich um ausführliche schriftliche Abwägung sämtlicher vorgebrachter Punkte.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Behauptung, die Planung leide an erheblichen Ermittlungs-, Bewertungs- und Abwägungsdefiziten, kann nicht nachvollzogen werden.

Zu I.

Die in der Stellungnahme aufgeführten Mängel einer fehlenden gesicherten Erschließung wie eine unbefestigte, nicht ganzjährig befahrbare zweite Zufahrt, eine störanfällige gemeinsame Hauptzufahrt von Einzelhandelsbetrieb und Feuerwehrgerätehaus und fehlende Gewährleistung einer jederzeit verfügbaren eigenständigen Einsatzfahrt, werden nicht geteilt.

BEGRÜNDUNG:

Hauptzufahrt

Zu den Mindestanforderungen an Erschließungsanlagen gehören die verkehrsmäßige Anbindung der Baugrundstücke durch Straßen, Wege und Plätze sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen für Elektrizität, Wasser und Abwasser.

Diese ist vorliegend in ausreichendem Maß, insbesondere im Hinblick auf die straßenmäßige Erschließung gegeben, da die Breite der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße mit ca. 9,5 m für die Feuerwehr den Anforderungen für den Einsatz völlig genügt, auch wenn Kundenverkehr zum Supermarkt die Straße ebenfalls nutzt.

Unterlegt wird dies u. A. mit der Leistungsfähigkeitsuntersuchung der neuen Einmündungen im beigelegten Verkehrsgutachten der InovaPlan GmbH vom 21.11.2025. Hier wird unter Punkt 3.2 die westliche Einmündung (Feuerwehr) mit der höchsten Qualitätsstufe (QSV) 5 bewertet. Eine Störanfälligkeit bzw. eine drohende Blockade ist somit nicht gegeben.

Ein separater Linksabbiegefahrstreifen ist für die nächste Offenlegung bereits im Planungskonzept analog den Forderungen des Verkehrsgutachtens unter Punkt 3.3 eingeplant.

Zweite Zufahrt

Für eine zweite, dauerhaft genutzte Zufahrt für ein Feuerwehrgerätehaus gibt es keine pauschale Herstellungspflicht. Jedoch ergeben sich aus funktionalen und sicherheitstechnischen Normen oft zwingende Gründe für eine getrennte Verkehrsführung.

Die Notwendigkeit wird primär durch folgende Regelwerke bestimmt:

Funktionale Trennung gemäß DIN 14092-1.

Die DIN 14092-1 „Feuerwehrhäuser“ fordert, dass die Anfahrt der Privat-Pkw der Einsatzkräfte und die Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge kreuzungsfrei und ohne gegenseitige Behinderung erfolgen müssen. Begegnungsverkehr ist zu vermeiden. Anrückende Kräfte dürfen die ausrückenden Fahrzeuge nicht blockieren. Dies wird in der Planung von zwei möglichen Zufahrten von der öffentlichen Stichstraße zum Feuerwehrgrundstück gewährleistet und ist nicht, wie in der Stellungnahme dargelegt, von einem Schotterweg (Bestand) vorgesehen, sondern von einer privaten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Zufahrt Feuerwehr. Aussagen zum Ausbau dieser Verkehrsfläche sind im Zuge der Umsetzung zu treffen. Sie sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Die Behauptung einer nicht **praktisch** funktionssicheren Erschließung bei hier ausreichender Darlegung der **theoretisch** funktionssicheren Erschließung können nicht nachvollzogen werden. Faktenbasierte Daten werden zu dieser Behauptung in den Stellungnahmen nicht benannt. Zumal die praktische funktionssichere Erschließung im Zuge der Umsetzung herzustellen ist und nicht Bestandteil der Bauleitplanung darstellt.

Zu II.

Der in der Stellungnahme aufgeführte Verstoß der Gemeinde gegen Feuerwehrrecht und dem Widerspruch der geplanten Verkehrsführung zum öffentlichen Schutzauftrag werden nicht geteilt bzw. können nicht nachvollzogen werden.

BEGRÜNDUNG:

Konfliktfreie Feuerwehrzufahrt

Die konfliktfreie Feuerwehrzufahrt ist durch die Einhaltung der Vorgaben u. A. aus der DIN 14092-Teil 1 „Feuerwehrhäuser, Planungsgrundlagen“ mit den getroffenen Festsetzungen dieser Bauleitplanung gegeben. Die konkrete Ausgestaltung ist dann im Zuge der Umsetzung konform den Vorgaben aus dem Bebauungsplan herzustellen. Aussagen dazu werden in der Bauleitplanung nicht getroffen.

Einsatzpriorität

Die Einsatzbereitschaft ist jederzeit und unabhängig von dem zu erwartenden Kundenverkehr aus der anliegenden Gewerbenutzung gewährleistet. Die Grundvoraussetzungen dazu sind durch die vorliegende Planung mit uneingeschränkter Anbindung an eine ausreichend dimensionierte öffentliche Verkehrsfläche mit Voraussetzungen zur Herstellung einer unabhängigen Abfahrt im Einsatzfall gegeben.

Der private Kundenverkehr, wie im Übrigen alle anderen Verkehrsteilnehmer, haben im Einsatzfall der Feuerwehr sofort freie Bahn zu schaffen: Siehe hierzu § 35 Sonderrechte und § 38 Blaues Blinklicht und Gelbes Blinklicht der StVO.

Anordnung Zufahrten

Die DIN 14090 richtet sich an Grundstückseigentümer potentieller Einsatzorte und hat mit der Zufahrt zu den Feuerwehrgrundstück nichts zu tun, der Einwand geht hier fehl.

Zu III.

Die in der Stellungnahme aufgeführten fehlenden bzw. unzureichenden Verkehrs- und Sicherheitskonzepte sowie Planungsdefizite zu gemeinsamer Ein- und Ausfahrt von Einsatzfahrzeugen und Kundenverkehr, Anbindung an Staatsstraße sowie Querung von Rad- und Fußwegen und Einsatzfahrzeuge mit Sonderrechten wird nicht geteilt.

BEGRÜNDUNG:

Gemeinsame Ein- und Ausfahrt mit Anbindung an Staatsstraße

Die Benutzung von öffentlichen Straßen der Feuerwehr, um zu einem Einsatzort zu gelangen ist immer gegeben. Im Fall des vorliegenden Bebauungsplans teilen sich die Feuerwehr und die Kunden der anliegenden Gewerbeflächen eine öffentliche Erschließungsstraße. Dies ist allgemein üblich. Die Kapazitäten der öffentlichen Straßen innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereiches reichen zur Bewältigung des Verkehrs aus. Das vorliegende Verkehrsgutachten, das von einem anerkannten Sachverständigenbüro nach dem aktuellen Stand der Wissenschaft und Technik erstellt wurde, berücksichtigt diese unterschiedlichen Nutzungen vollumfänglich. Unter Punkt 3.2 wird die westliche Einmündung (Feuerwehr) mit der höchsten Qualitätsstufe (QSV) 5 bewertet.

Ein separater Linksabbiegefahrstreifen ist für die nächste Offenlegung bereits im Planungskonzept analog den Forderungen des Verkehrsgutachtens unter Punkt 3.3 eingeplant.

Querung Fuß- und Radweg

Die Anbindung an die Staatsstraße als großzügig dimensionierte Straße ohne Lichtzeichenanlage und Rechts-vor-Links-Regelungen, wie sie in der Ortslage gegeben sind, stellt eine optimalere Anbindung der Feuerwehr für ihre Einsätze dar. Die Querung von Geh- und Radweg ist dem öffentlichen Straßenverkehr immanent. Im Übrigen ist die Verkehrssicherheit Dritter durch die Nutzung der Sonderrechtssignale und die angepasste Fahrweise der Einsatzfahrzeuge gegeben. Dies gilt für alle Feuerwehrausfahrten.

Sonderrechte bei Einsatzfahrten

Siehe hierzu die Abwägung „Einsatzpriorität“ zu Punkt II. dieser Stellungnahme.

Leistungsfähigkeits- und Verkehrssicherheitsgutachten

Im vorliegenden Verkehrsgutachten wurde die Leistungsfähigkeit vollumfänglich berücksichtigt. Siehe hierzu auch Punkt 3.2 Leistungsfähigkeitsuntersuchung des vorliegenden Verkehrsgutachtens.

Eine Alarmfallanalyse (oft im Kontext der Alarmierungsplanung gemäß der bayerischen Alarmierungsbekanntmachung ABek, durchgeführt) ist in Bayern ein strukturierter Prozess, bei dem festgelegt wird, welche Einsatzkräfte und Mittel der Feuerwehr bei bestimmten Notrufen zu einem spezifischen Einsatzort alarmiert werden. Dies ist kein Bestandteil eines Verkehrsgutachtens - der Einwand geht hier fehl.

Zu IV.

Das in der Stellungnahme bemängelte fehlende bzw. unzureichende Brandschutz- bzw. Einsatzkonzept kann nicht nachvollzogen werden.

BEGRÜNDUNG:

Ein Brandschutzkonzept ist Gegenstand eines Baugenehmigungsverfahrens.

Das Risiko- und Einsatzkonzept der Feuerwehr in Bayern ist ein dynamisches System, das durch landesweite Vorgaben des Innenministeriums, Feuerwehrdienstvorschriften (FwDV) und spezifische Rahmenkonzepte (z.B. ABC-Konzept, Katastrophenschutz) geprägt ist. Es zielt darauf ab, Feuerwehren landesweit einheitlich, aber flexibel auf örtliche Risiken auszurichten. Die benannten Konzepte sind nicht Bestandteil des Regelungsgehalts einer Bauleitplanung.

Die in den Stellungnahmen benannten fehlenden Blockade- und Ausfallszenarien in der Planung sind nicht Bestandteil eines Verkehrsgutachtens bzw. stehen in keinem Zusammenhang mit dem Regelungsgehalt einer Bauleitplanung.

Die zweite Zufahrtsmöglichkeit wurde bereits ausführlich in den vorliegenden Abwägungen zu „Zweite Zufahrt“ unter Punkt I. dieser Stellungnahme behandelt.

Anmerkung: Punkt V nicht belegt.

Zu VI.

Die in der Stellungnahme aufgeführten Verletzungen nachbarlicher Rechte und das Gebot der Rücksichtnahme durch erhöhte Verkehrs- und Lärmbelastung, Gefährdung von Einsatz- und Kundenverkehr sowie unzumutbare Nutzungskonflikte können nicht nachvollzogen werden.

BEGRÜNDUNG:

Die Bauleitplanung schafft, auch für Einsatzfahrten, vollumfänglich die Grundvoraussetzung einer konfliktfreien Nutzung der Anlieger (inkl. Kundenverkehr) untereinander innerhalb des Geltungsbereiches sowie in Hinblick auf die angebundenen öffentlichen Verkehrsflächen.

Sowohl eine Verkehrsuntersuchung als auch eine schalltechnische Untersuchung wurden für das gegenständliche Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Bei der **Verkehrsuntersuchung** vom 21.11.2025 wurden dabei die Auswirkungen des Sondergebiets auf die angrenzenden Straßen und die Verkehrssicherheit überprüft.

Das Gutachten 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.

Nach der **schalltechnischen Untersuchung** der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 14.11.2025, bestehen aus schalltechnischer Sicht sowohl für den Verkehrslärm als auch für den Anlagenlärm keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurden Emissionskontingente für das Sondergebietsareal aufgenommen die einzuhalten sind.

Eine Gefährdung durch Einsatz- und Kundenverkehr ausgehend von der vorliegenden Bauleitplanung ist nicht gegeben. Unterlegt wird dies u. A. mit der Leistungsfähigkeitsuntersuchung der neuen Einmündungen im beigelegten Verkehrsgutachten. Hier wird unter Punkt 3.2 die westliche

Einmündung (Feuerwehr) mit der höchsten Qualitätsstufe (QSV) 5 bewertet. Eine Störanfälligkeit ist somit nicht gegeben.

Ein separater Linksabbiegefahrstreifen ist für die nächste Offenlegung bereits im Planungskonzept analog den Forderungen des Verkehrsgutachtens unter Punkt 3.3 eingeplant.

Der private Kundenverkehr, wie im Übrigen alle anderen Verkehrsteilnehmer, haben im Einsatzfall der Feuerwehr sofort freie Bahn zu schaffen: Siehe hierzu § 35 Sonderrechte und § 38 Blaues Blinklicht und Gelbes Blinklicht der StVO.

Zu VII.

Die in der Stellungnahme bemängelte fehlerhafte Einordnung des Getränkemarktes wird nicht geteilt.

BEGRÜNDUNG:

Der Getränkemarkt wird weder im Verkehrsgutachten noch in der schalltechnischen Untersuchung als untergeordnete Nebenanlage oder Annéxbetrieb betrachtet bzw. dargestellt.

In der schalltechnischen Untersuchung gibt es lediglich eine farbliche Abstufung zur besseren Ablesbarkeit der unterschiedlichen vorgesehenen Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet SO 1. Dies ist aber nicht mit der Definition einer untergeordneten Nebenanlage nach § 14 BauNVO zu verwechseln.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zu einem Angebots-Bebauungsplan ist die spätere Zuordnung oder Nutzung durch einzelne Betriebe in einem Gewerbe- oder Sondergebiet oder Festsetzungen zu Nebenanlagen nach § 14 BauNVO schalltechnisch nicht von Bedeutung.

Auf Basis der Kontingentierung des Angebots-Bebauungsplan errechnen sich aus der Teilfläche eines zukünftig ansiedlungswilligen Betriebes Immissionsrichtwertanteile, deren Einhaltung der Betrieb im Einzelgenehmigungsverfahren nach TA Lärm nachweisen muss. Die rechtliche Zuordnung von (wie hier) Getränkemärkten ist für die schalltechnische Beurteilung daher nicht relevant.

Im Verkehrsgutachten werden unter Punkt 3.1 Verkehrserzeugung die geplanten Nutzungen (Supermarkt, Getränkemarkt, Backshop, Büro und Feuerwehr) und die daraus zu erwartenden Kunden, Besuchenden sowie Beschäftigte gleichwertig erfasst. Eine Unterordnung des Getränkemarktes ist hier nicht gegeben.

Ebenso werden in der Planzeichnung zum Bebauungsplanverfahren bei der Art der baulichen Nutzung lediglich unterschiedliche Sonstige Sondergebiete ausgewiesen (SO 1 bis SO 3). Bei den dargestellten Gebäudevorschläge innerhalb dieser Teilgebiete lassen sich keinerlei Rückschlüsse auf untergeordnete Nebenanlagen ziehen zumal in den textlichen Festsetzungen unter 1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 – Einzelhandel/Gewerbe der Getränkemarkt im Zusammenhang mit dem Nachversorger als Vollsortimenter und Backshop mit Gastronomie festgesetzt wird.

Zu VIII.

Die in der Stellungnahme bemängelte ausbleibende kumulative Betrachtung der Verkaufsflächen von Vollsortimenter und Getränkemarkt wird nicht geteilt.

BEGRÜNDUNG:

§ 11 Abs. 3 der Bau NVO schreibt keine Kumulation der Verkaufsflächen vor.

Nach Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom Juni 2023 ist zu Punkt 5.3.1 (Z) Lage im Raum folgendes zu entnehmen:

„Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2 [...]“*

In der Begründung 5.3.1 (B) ist hierzu zu entnehmen:

„In Zentralen Orten sollen überörtlich bedeutsame Einrichtungen der Daseinsvorsorge konzentriert werden (vgl. 2.1). Neben Betrieben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind aufgrund analoger räumlicher Wirkungen auch Agglomerationen von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind, als Einzelhandelsgroßprojekte erfasst. Ein Einzelhandelsbetrieb liegt vor, wenn eine Verkaufsstätte allgemein zugänglich ist und Waren an Endverbraucher verkauft.[...]“

Demgegenüber sind Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig.

Die Größenordnung von 1 200 m² Verkaufsfläche ist gemäß den aktuellen „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel“ (BBE München, 2010) als Orientierungsrahmen für den wirtschaftlichen Betrieb eines breiten einzelbetrieblichen Nahversorgungsangebots anzusehen. Zugleich wird durch die Beschränkung auf 1 200 m² Verkaufsfläche ein übermäßiges Verkaufsflächenwachstum ausgeschlossen und werden damit Auswirkungen auf verbrauchernahe Versorgungsstrukturen vermindert. Auf diese Weise ist in allen Gemeinden – insbesondere auch des ländlichen Raums – eine angemessene Nahversorgung möglich. Der flächendeckenden verbrauchernahen Nahversorgung kommt dabei ein ungleich höheres Gewicht zu als möglichen Auswirkungen auf zentralörtliche Strukturen.“

Demnach stellen im Umkehrschluss zwei Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 1200 m² Verkaufsfläche weder eine Agglomeration dar noch sind sie als Einzelhandelsgroßprojekte zu sehen.

Die Vorgaben zu Einzelhandelsbetrieben werden sowohl vom Vollsortimenter als auch vom Getränkemarkt unabhängig voneinander eingehalten. Eine gemeinsame Stellplatzanlage, Erschließung oder die Annahme von sortimentärer Ergänzung, stehen dem nicht entgegen. Eine kumulative Verkaufsflächenbetrachtung ist somit nicht notwendig.

Zu IX.

Die in der Stellungnahme bemängelte unzutreffende Verkehrsprognose mit fehlender kumulativer Betrachtung der Verkehrsströme wird nicht geteilt.

BEGRÜNDUNG:

Eine Spitzenlastanalyse im Rahmen eines Verkehrsgutachtens ist eine detaillierte Untersuchung, die darauf abzielt, die höchste Verkehrsbelastung (Verkehrsspitze) innerhalb eines bestimmten Zeitraums, typischerweise den Berufsverkehr (Morgen- oder Abendstunde), in ihrer Gesamtheit zu bestimmen.

Im vorliegenden Verkehrsgutachten wurde dies vollumfänglich berücksichtigt. Siehe hierzu auch Punkt 3.2 Leistungsfähigkeitsuntersuchung des vorliegenden Verkehrsgutachtens. Hier wird die westliche Einmündung (Feuerwehr) mit der höchsten Qualitätsstufe (QSV) 5 bewertet. Eine

Störanfälligkeit ist somit nicht gegeben.

Die Anbindung an die Staatsstraße, als großzügig dimensionierte Straße ohne Lichtzeichenanlage und Rechts-vor-Links-Regelungen, wie sie in der Ortslage gegeben sind, stellt eine optimalere Anbindung der Feuerwehr für ihre Einsätze dar.

Ein separater Linksabbiegefahrstreifen ist für die nächste Offenlegung bereits im Planungskonzept analog den Forderungen des Verkehrsgutachtens unter Punkt 3.3 eingeplant.

Zu X.

Der Stellungnahme mit beschriebener fehlender und nicht gesicherter ÖPNV-Anbindung wird zum Teil gefolgt.

BEGRÜNDUNG:

Das Plangebiet ist durch die Bestands-Linien 15 und N4 der INVG in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden.

Eine neue Buslinie zur direkten Erschließung des Plangebiet ist dagegen nicht vorgesehen. Lediglich ein Shuttleservice an zwei Tagen der Woche ab Seniorenzentrum durch den Ort mit insgesamt vier Haltestellen bis zum Nachversorger innerhalb des Plangebiets und zurück.

Weder zeichnerische Festsetzungen noch eine Berücksichtigung in den Gutachten sind zu treffen.

Der Punkt 5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr zu den Begründung wird entsprechend berichtigt und ergänzt.

Zu XI.

Die in der Stellungnahme bemängelte fehlende ergebnisoffene Prüfung geeigneter Alternativstandorte kann nicht nachvollzogen werden.

BEGRÜNDUNG:

Die Prüfung von konkreten Alternativstandorten sowohl für einen geeigneten Standort für das benötigte Feuerwehrgerätehaus als auch für die Versorgungssicherstellung der Bevölkerung durch Nahversorger (Vollsortimenter), bedingt durch den Wegfall des Vollsortimenters (EDEKA) am Dr.-Kurt-Schumacher-Ring und der Entstehung einer Versorgungslücke haben stattgefunden.

So sind die Alternativstandorte neben der evangelischen Kirche, das alte EDEKA-Gelände sowie Grundstücke im Gewerbegebiet „Im Speck“ ergebnisoffen geprüft worden.

Die aufgeführten Grundstücke wurden durch fehlende Verkaufsabsichten (EDEKA-Gelände), Lage im Überschwemmungsgebiet (Grundstück bei evangelischer Kirche) sowie unzureichender Größe und Gefahr durch Blockierung wegen nur einseitiger Ausfahrt Richtung Kreisel (Grundstück im Gewerbegebiet „Im Speck“) verworfen. Weitere konkrete Alternativstandorte wurden bis heute nicht benannt.

Die Begründung wird zur nächsten Offenlegung um den Punkt 1.2 Flächenmonitoring/Bedarfsprüfung erweitert.

Ein Abwägungsmangel liegt somit nicht vor.

Zu XII.

Der in der Stellungnahme aufgeführte Verdacht dass die Standortwahl durch wirtschaftliche Interessen eines privaten Grundstückseigentümers maßgeblich gewesen sein könnten wird nicht geteilt und entschieden zurückgewiesen.

BEGRÜNDUNG:

Siehe zu Standortwahl und Planungsalternativen die Begründung zu Punkt XI. dieser Stellungnahme. Die Standortwahl beruht auf der dringenden Erfordernis für ein neues Feuerwehrgerätehaus dass im Feuerwehrbedarfsplan für 2026 vorgesehen ist. Die Überlegungen zum Vollsortimenter ergaben sich im Laufe der Erwerbsverhandlungen der Gemeinde Wettstetten, wobei hier ebenfalls das Interesse der Gemeinde ausschlaggebend war nachdem der bisherige EDEKA-Markt am Kurt-Schumacher-Ring geschlossen wurde und insoweit eine Versorgungslücke mit einem Vollsortimenter entstanden war und eine hohe Nachfrage in der Bevölkerung besteht.

Zu XIII.

Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen. Die aufgeführten Punkte werden in den Abwägungen zu den einzelnen Punkten dieser Stellungnahme ausführlich behandelt und abgewogen.

Zu XIV.

Die aufgeführten Anträgen werden zur Kenntnis genommen.

Die aufgeführten Punkte werden in den Abwägungen zu den einzelnen Punkten dieser Stellungnahme ausführlich behandelt und abgewogen

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	hiermit erhebe ich fristgerecht Widerspruch gegen den oben bezeichneten Bebauungsplan „Unterer Lohsaum“, ausgelegt seit dem 27.01.2026. Ich mache diese Einwendungen in mehrfacher Eigenschaft geltend als Bürger der Gemeinde. I. Fehlende gesicherte Erschließung (§ 30 BauGB) Der Bebauungsplan setzt eine gemeinsame Erschließung für • ein Feuerwehrgerätehaus (kritische Infrastruktur) • und einen Einzelhandelsbetrieb (EDEKA, erheblicher Publikums- und Lieferverkehr) über eine gemeinsame Zufahrt von einer Staatsstraße fest. Die zweite Ausfahrt der Feuerwehr ist lediglich als unbefestigter, ca. 270 m langer Schotter-Notweg vorgesehen. Diese Erschließung ist nicht als gesichert im Sinne des Baugesetzbuches anzusehen, da: • keine gleichwertige, dauerhaft nutzbare zweite Feuerwehrezufahrt besteht, • der Notweg witterungsabhängig und im Winter nicht verlässlich befahrbar ist, • eine Blockade der Hauptzufahrt (Lieferverkehr, Kundenverkehr, Rückstau) realistisch zu erwarten ist. Die Erschließung ist damit nur theoretisch, nicht praktisch gesichert. II. Verstoß gegen Feuerwehrrecht (BayFwG) und anerkannte Regeln der Technik Nach Art. 1 und 2 BayFwG ist die Gemeinde verpflichtet, eine leistungsfähige Feuerwehr sicherzustellen. Die geplante Verkehrsführung widerspricht diesem Auftrag, da: • die Feuerwehr keine konfliktfreie, jederzeit verfügbare Ausfahrt besitzt, • die gemeinsame Zufahrt mit einem Einzelhandelsbetrieb dem Grundsatz der Einsatzpriorität widerspricht, • die Planung nicht den Anforderungen der DIN 14090 (Feuerwehrhäuser) entspricht. Eine Feuerwehrezufahrt darf nicht vom Publikumsverkehr abhängig sein. Die Einsatzfähigkeit der Feuerwehr ist planerisch nicht gesichert.

III. Fehlendes bzw. unzureichendes Verkehrs- und Sicherheitskonzept

Die Planung weist folgende schwerwiegende Defizite auf:

- gemeinsame Ein- und Ausfahrt von Einsatzfahrzeugen und Kundenverkehr,
- Anbindung an eine Staatsstraße,
- Querung von Rad- und Fußweg,
- Einsatzfahrzeuge mit Sonderrechten.

Ein belastbares Verkehrssicherheits- und Leistungsfähigkeitsgutachten, das insbesondere den Alarmfall berücksichtigt, ist den ausgelegten Unterlagen nicht oder nicht ausreichend zu entnehmen.

Die Verkehrssicherheit Dritter ist nicht hinreichend geprüft.

IV. Fehlendes bzw. unzureichendes Brandschutzkonzept

Angesichts:

- der Sondernutzung Feuerwehr,
- des Publikumsverkehrs,
- der komplexen Verkehrsführung

ist ein umfassendes Brandschutz- und Einsatzkonzept zwingend erforderlich.

Die ausgelegten Unterlagen lassen nicht erkennen, dass:

- Blockade- und Ausfallszenarien realistisch betrachtet wurden,
- die zweite Feuerwehrezufahrt als gleichwertig bewertet werden kann.

Ein materieller Mangel liegt vor.

VI. Verletzung nachbarlicher Rechte

Durch die Planung drohen:

- erhöhte Verkehrs- und Lärmbelastung,
- Gefährdung durch Einsatz- und Kundenverkehr,
- unzumutbare Nutzungskonflikte.

Das Gebot der Rücksichtnahme wird verletzt.

VII. Fehlerhafte Einordnung des Getränkemarktes

Der vorgesehene Getränkemarkt ist planungsrechtlich ein eigenständiger Einzelhandelsbetrieb (Fachmarkt) mit eigener Kundenfrequenz und eigenständiger Verkehrs- und Immissionswirkung. Er ist weder bloßer Annexbetrieb noch untergeordnete Nebenanlage. Die isolierte Betrachtung des Getränkemarktes stellt ein Ermittlungsdefizit dar.

VIII. Funktionale Einheit mit dem Vollsortimenter

Durch gemeinsame Erschließung, gemeinsame Stellplätze und sortimentäre Ergänzung erscheinen Vollsortimenter und Getränkemarkt aus Kundensicht als einheitlicher Standort. Eine kumulative Betrachtung der Verkaufsflächen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wäre daher zwingend erforderlich gewesen. Diese Prüfung ist unterblieben.

IX. Unzutreffende Verkehrsprognose

Die Verkehrsprognose berücksichtigt die Gesamtbelastung durch Vollsortimenter, Getränkemarkt und Feuerwehr nicht ausreichend. Insbesondere fehlt eine kumulative Betrachtung der Verkehrsströme und der Immissionswirkungen.

Die Planung sieht eine gemeinsame Einfahrt für Feuerwehr, EDEKA-Markt und einen zusätzlich vorgesehenen Getränkemarkt vor. Diese Einfahrt mündet unmittelbar in einen sehr engen Kreisverkehr an einer Staatsstraße. Es ist vorhersehbar, dass es hier zu erheblichen Konflikten zwischen Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr sowie Kunden- und Lieferverkehr kommen wird. Die sichere und jederzeitige Ausrückfähigkeit der Feuerwehr erscheint unter diesen Umständen nicht gewährleistet.

X. Fehlende und nicht gesicherte ÖPNV-Anbindung

In der Planbegründung wird auf einen Gemeinderatsbeschluss zur Einrichtung einer ÖPNV-Haltestelle verwiesen. Ein solcher Beschluss ist jedoch nicht protokolliert und nicht nachweisbar. Die Haltestelle ist weder zeichnerisch festgesetzt noch im Verkehrsgutachten berücksichtigt. Eine rechtliche oder organisatorische Sicherung fehlt. Die unterstellte Verkehrsentslastung durch den ÖPNV beruht somit auf keiner gesicherten Tatsachengrundlage.

XI. Fehlende Prüfung geeigneter Alternativstandorte

Im Gemeindegebiet stehen mehrere verkehrlich günstigere und funktional besser geeignete Alternativstandorte für einen Feuerwehrstandort zur Verfügung. Eine ergebnisoffene Prüfung dieser Alternativen ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Dies stellt einen erheblichen Abwägungsmangel dar.

XII. Sachfremde Erwägungen

Es drängt sich der Eindruck auf, dass die Standortwahl auch durch Interessen der wirtschaftlichen Verwertung eines privaten Grundstücks beeinflusst ist, dessen Verkaufserlös zur Realisierung des EDEKA-Marktes sowie des Getränkemarktes benötigt wird. Solche Erwägungen dürfen für die Bauleitplanung nicht leitend sein.

XIII. Zusammenfassung der Abwägungsfehler (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Die Gemeinde hat abwägungserhebliche Belange entweder nicht ordnungsgemäß ermittelt, unzutreffend bewertet oder nicht angemessen gewichtet:

1. Eigenständige städtebauliche Wirkung des Getränkemarktes (VII)
2. Funktionale Einheit der Betriebe (VIII)
3. Kumulative Verkehrs- und Immissionswirkungen (IX)
4. Tatsächliche Sicherung der ÖPNV-Anbindung (X)
5. Fehlen geeigneter Alternativstandorte (XI)
6. Einsatzfähigkeit der Feuerwehr (I, II, IV, V)

7. Verkehrssicherheit (I, III, IV, V, IX)

8. Schutz von Fuß- und Radverkehr (III, V)

9. Nachbarliche Belange (V, VI)

10. Sachfremde wirtschaftliche Erwägungen (XII)

Diese Defizite sind beachtlich und führen zur materiellen Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans.

XIV. Antrag

Ich beantrage:

1. die vorliegenden Einwendungen vollumfänglich in die Abwägung einzustellen,
2. den Bebauungsplan nicht in der vorliegenden Form zu beschließen bzw. aufzuheben,
3. eine Überarbeitung der Erschließung, insbesondere eine vollwertige zweite Feuerwehrezufahrt,
4. die Vorlage eines unabhängigen Verkehrs- und Brandschutzkonzepts,
5. die kumulative Betrachtung der Verkaufsflächen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO,
6. die ergebnisoffene Prüfung alternativer Standorte für das Feuerwehgerätehaus.

Sollte an der Planung festgehalten werden, bitte ich um ausführliche schriftliche Abwägung sämtlicher vorgebrachter Punkte.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Behauptung, die Planung leide an erheblichen Ermittlungs-, Bewertungs- und Abwägungsdefiziten, kann nicht nachvollzogen werden.

Zu I.

Die in der Stellungnahme aufgeführten Mängel einer fehlenden gesicherten Erschließung wie eine unbefestigte, nicht ganzjährig befahrbare zweite Zufahrt, eine störanfällige gemeinsame Hauptzufahrt von Einzelhandelsbetrieb und Feuerwehgerätehaus und fehlende Gewährleistung einer jederzeit verfügbaren eigenständigen Einsatzfahrt, werden nicht geteilt.

BEGRÜNDUNG:

Hauptzufahrt

Zu den Mindestanforderungen an Erschließungsanlagen gehören die verkehrsmäßige Anbindung der Baugrundstücke durch Straßen, Wege und Plätze sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen für Elektrizität, Wasser und Abwasser.

Diese ist vorliegend in ausreichendem Maß, insbesondere im Hinblick auf die straßenmäßige Erschließung gegeben, da die Breite der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße mit ca. 9,5 m für die Feuerwehr den Anforderungen für den Einsatz völlig genügt, auch wenn Kundenverkehr zum Supermarkt die Straße ebenfalls nutzt.

Unterlegt wird dies u. A. mit der Leistungsfähigkeitsuntersuchung der neuen Einmündungen im beigelegten Verkehrsgutachten der InovaPlan GmbH vom 21.11.2025. Hier wird unter Punkt 3.2 die westliche Einmündung (Feuerwehr) mit der höchsten Qualitätsstufe (QSV) 5 bewertet. Eine

Störanfälligkeit bzw. eine drohende Blockade ist somit nicht gegeben.

Ein separater Linksabbiegefahrstreifen ist für die nächste Offenlegung bereits im Planungskonzept analog den Forderungen des Verkehrsgutachtens unter Punkt 3.3 eingeplant.

Zweite Zufahrt

Für eine zweite, dauerhaft genutzte Zufahrt für ein Feuerwehrgerätehaus gibt es keine pauschale Herstellungspflicht. Jedoch ergeben sich aus funktionalen und sicherheitstechnischen Normen oft zwingende Gründe für eine getrennte Verkehrsführung.

Die Notwendigkeit wird primär durch folgende Regelwerke bestimmt:

Funktionale Trennung gemäß DIN 14092-1.

Die DIN 14092-1 „Feuerwehrhäuser“ fordert, dass die Anfahrt der Privat-Pkw der Einsatzkräfte und die Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge kreuzungsfrei und ohne gegenseitige Behinderung erfolgen müssen. Begegnungsverkehr ist zu vermeiden. Anrückende Kräfte dürfen die ausrückenden Fahrzeuge nicht blockieren. Dies wird in der Planung von zwei möglichen Zufahrten von der öffentlichen Stichstraße zum Feuerwehrgrundstück gewährleistet und ist nicht, wie in der Stellungnahme dargelegt, von einem Schotterweg (Bestand) vorgesehen sondern von einer privaten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Zufahrt Feuerwehr. Aussagen zum Ausbau dieser Verkehrsfläche sind im Zuge der Umsetzung zu treffen. Sie sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Die Behauptung einer nicht **praktisch** funktionssicheren Erschließung bei hier ausreichender Darlegung der **theoretisch** funktionssicheren Erschließung können nicht nachvollzogen werden. Faktenbasierte Daten werden zu dieser Behauptung in der Stellungnahmen nicht benannt. Zumal die praktische funktionssichere Erschließung im Zuge der Umsetzung herzustellen ist und nicht Bestandteil der Bauleitplanung darstellt.

Zu II.

Der in der Stellungnahme aufgeführte Verstoß der Gemeinde gegen Feuerwehrrecht und dem Widerspruch der geplanten Verkehrsführung zum öffentlichen Schutzauftrag werden nicht geteilt bzw. können nicht nachvollzogen werden.

BEGRÜNDUNG:

Konfliktfreie Feuerwehrzufahrt

Die konfliktfreie Feuerwehrzufahrt ist durch die Einhaltung der Vorgaben u. A. aus der DIN 14092-Teil 1 „Feuerwehrhäuser, Planungsgrundlagen“ mit den getroffenen Festsetzungen dieser Bauleitplanung gegeben. Die konkrete Ausgestaltung ist dann im Zuge der Umsetzung konform den Vorgaben aus dem Bebauungsplan herzustellen. Aussagen dazu werden in der Bauleitplanung nicht getroffen.

Einsatzpriorität

Die Einsatzbereitschaft ist jederzeit und unabhängig von dem zu erwartenden Kundenverkehr aus der anliegenden Gewerbenutzung gewährleistet. Die Grundvoraussetzungen dazu sind durch die vorliegende Planung mit uneingeschränkter Anbindung an eine ausreichend dimensionierte öffentliche Verkehrsfläche mit Voraussetzungen zur Herstellung einer unabhängigen Abfahrt im Einsatzfall gegeben.

Der private Kundenverkehr, wie im Übrigen alle anderen Verkehrsteilnehmer, haben im Einsatzfall der Feuerwehr sofort freie Bahn zu schaffen: Siehe hierzu § 35 Sonderrechte und § 38 Blaues Blinklicht und Gelbes Blinklicht der StVO.

Anordnung Zufahrten

Die DIN 14090 richtet sich an Grundstückseigentümer potentieller Einsatzorte und hat mit der Zufahrt zu den Feuerwehrgrundstück nichts zu tun, der Einwand geht hier fehl.

Zu III.

Die in der Stellungnahme aufgeführten fehlenden bzw. unzureichenden Verkehrs- und Sicherheitskonzepte sowie Planungsdefizite zu gemeinsamer Ein- und Ausfahrt von Einsatzfahrzeugen und Kundenverkehr, Anbindung an Staatsstraße sowie Querung von Rad- und Fußwegen und Einsatzfahrzeuge mit Sonderrechten wird nicht geteilt.

BEGRÜNDUNG:

Gemeinsame Ein- und Ausfahrt mit Anbindung an Staatsstraße

Die Benutzung von öffentlichen Straßen der Feuerwehr um zu einem Einsatzort zu gelangen ist immer gegeben. Im Fall des vorliegenden Bebauungsplans teilen sich die Feuerwehr und die Kunden der anliegenden Gewerbeflächen eine öffentliche Erschließungsstraße. Dies ist allgemein üblich. Die Kapazitäten der öffentlichen Straßen innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereiches reichen zur Bewältigung des Verkehrs aus. Das vorliegende Verkehrsgutachten, das von einem anerkannten Sachverständigenbüro nach dem aktuellen Stand der Wissenschaft und Technik erstellt wurde, berücksichtigt diese unterschiedlichen Nutzungen vollumfänglich. Unter Punkt 3.2 wird die westliche Einmündung (Feuerwehr) mit der höchsten Qualitätsstufe (QSV) 5 bewertet.

Ein separater Linksabbiegefahrstreifen ist für die nächste Offenlegung bereits im Planungskonzept analog den Forderungen des Verkehrsgutachtens unter Punkt 3.3 eingeplant.

Querung Fuß- und Radweg

Die Anbindung an die Staatsstraße als großzügig dimensionierte Straße ohne Lichtzeichenanlage und Rechts-vor-Links-Regelungen, wie sie in der Ortslage gegeben sind, stellt eine optimalere Anbindung der Feuerwehr für ihre Einsätze dar. Die Querung von Geh- und Radweg ist dem öffentlichen Straßenverkehr immanent. Im Übrigen ist die Verkehrssicherheit Dritter durch die Nutzung der Sonderrechtssignale und die angepasste Fahrweise der Einsatzfahrzeuge gegeben. Dies gilt für alle Feuerwehrausfahrten.

Sonderrechte bei Einsatzfahrten

Siehe hierzu die Abwägung „Einsatzpriorität“ zu Punkt II. dieser Stellungnahme.

Leistungsfähigkeits- und Verkehrssicherheitsgutachten

Im vorliegenden Verkehrsgutachten wurde die Leistungsfähigkeit vollumfänglich berücksichtigt. Siehe hierzu auch Punkt 3.2 Leistungsfähigkeitsuntersuchung des vorliegenden Verkehrsgutachtens.

Eine Alarmfallanalyse (oft im Kontext der Alarmierungsplanung gemäß der bayerischen Alarmierungsbekanntmachung ABek, durchgeführt) ist in Bayern ein strukturierter Prozess, bei dem festgelegt wird, welche Einsatzkräfte und Mittel der Feuerwehr bei bestimmten Notrufen zu einem spezifischen Einsatzort alarmiert werden. Dies ist kein Bestandteil eines Verkehrsgutachtens - der Einwand geht hier fehl.

Zu IV.

Das in der Stellungnahme bemängelte fehlende bzw. unzureichende Brandschutz- bzw. Einsatzkonzept kann nicht nachvollzogen werden.

BEGRÜNDUNG:

Ein Brandschutzkonzept ist Gegenstand eines Baugenehmigungsverfahrens.

Das Risiko- und Einsatzkonzept der Feuerwehr in Bayern ist ein dynamisches System, das durch landesweite Vorgaben des Innenministeriums, Feuerwehrdienstvorschriften (FwDV) und spezifische Rahmenkonzepte (z.B. ABC-Konzept, Katastrophenschutz) geprägt ist. Es zielt darauf ab, Feuerwehren landesweit einheitlich, aber flexibel auf örtliche Risiken auszurichten. Die benannten Konzepte sind nicht Bestandteil des Regelungsgehalts einer Bauleitplanung.

Die in der Stellungnahmen benannten fehlenden Blockade- und Ausfallszenarien in der Planung sind nicht Bestandteil eines Verkehrsgutachtens bzw. stehen in keinem Zusammenhang mit dem Regelungsgehalt einer Bauleitplanung.

Die zweite Zufahrtsmöglichkeit wurde bereits ausführlich in der vorliegenden Abwägungen zu „Zweite Zufahrt“ unter Punkt I. dieser Stellungnahme behandelt.

Anmerkung: Punkt V nicht belegt.

Zu VI.

Die in der Stellungnahme aufgeführten Verletzungen nachbarlicher Rechte und das Gebot der Rücksichtnahme durch erhöhte Verkehrs- und Lärmbelastung, Gefährdung von Einsatz- und Kundenverkehr sowie unzumutbare Nutzungskonflikte können nicht nachvollzogen werden.

BEGRÜNDUNG:

Die Bauleitplanung schafft, auch für Einsatzfahrten, vollumfänglich die Grundvoraussetzung einer konfliktfreien Nutzung der Anlieger (inkl. Kundenverkehr) untereinander innerhalb des Geltungsbereiches sowie in Hinblick auf die angebundenen öffentlichen Verkehrsflächen.

Sowohl ein Verkehrsuntersuchung als auch eine schalltechnische Untersuchung wurden für das gegenständliche Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Bei der **Verkehrsuntersuchung** vom 21.11.2025 wurden dabei die Auswirkungen des Sondergebiets auf die angrenzenden Straßen und die Verkehrssicherheit überprüft.

Das Gutachten 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.

Nach der **schalltechnischen Untersuchung** der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 14.11.2025, bestehen aus schalltechnischer Sicht sowohl für den Verkehrslärm als auch für den Anlagenlärm keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurden Emissionskontingente für das Sondergebietsareal aufgenommen die einzuhalten sind.

Eine Gefährdung durch Einsatz- und Kundenverkehr ausgehend von der vorliegenden Bauleitplanung ist nicht gegeben. Unterlegt wird dies u. A. mit der Leistungsfähigkeitsuntersuchung der neuen

Einmündungen im beigelegten Verkehrsgutachten. Hier wird unter Punkt 3.2 die westliche Einmündung (Feuerwehr) mit der höchsten Qualitätsstufe (QSV) 5 bewertet. Eine Störanfälligkeit ist somit nicht gegeben.

Ein separater Linksabbiegefahrstreifen ist für die nächste Offenlegung bereits im Planungskonzept analog den Forderungen des Verkehrsgutachtens unter Punkt 3.3 eingeplant.

Der private Kundenverkehr, wie im Übrigen alle anderen Verkehrsteilnehmer, haben im Einsatzfall der Feuerwehr sofort freie Bahn zu schaffen: Siehe hierzu § 35 Sonderrechte und § 38 Blaues Blinklicht und Gelbes Blinklicht der StVO.

Zu VII.

Die in der Stellungnahme bemängelte fehlerhafte Einordnung des Getränkemarktes wird nicht geteilt.

BEGRÜNDUNG:

Der Getränkemarkt wird weder im Verkehrsgutachten noch in der schalltechnischen Untersuchung als untergeordnete Nebenanlage oder Annexbetrieb betrachtet bzw. dargestellt.

In der schalltechnischen Untersuchung gibt es lediglich eine farbliche Abstufung zur besseren Ablesbarkeit der unterschiedlichen vorgesehenen Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet SO 1. Dies ist aber nicht mit der Definition einer untergeordneten Nebenanlage nach § 14 BauNVO zu verwechseln.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zu einem Angebots-Bebauungsplan ist die spätere Zuordnung oder Nutzung durch einzelne Betriebe in einem Gewerbe- oder Sondergebiet oder Festsetzungen zu Nebenanlagen nach § 14 BauNVO schalltechnisch nicht von Bedeutung.

Auf Basis der Kontingentierung des Angebots-Bebauungsplan errechnen sich aus der Teilfläche eines zukünftig ansiedlungswilligen Betriebes Immissionsrichtwertanteile, deren Einhaltung der Betrieb im Einzelgenehmigungsverfahren nach TA Lärm nachweisen muss. Die rechtliche Zuordnung von (wie hier) Getränkemarkten ist für die schalltechnische Beurteilung daher nicht relevant.

Im Verkehrsgutachten werden unter Punkt 3.1 Verkehrserzeugung die geplanten Nutzungen (Supermarkt, Getränkemarkt, Backshop, Büro und Feuerwehr) und die daraus zu erwartenden Kunden, Besuchenden sowie Beschäftigte gleichwertig erfasst. Eine Unterordnung des Getränkemarktes ist hier nicht gegeben.

Ebenso werden in der Planzeichnung zum Bebauungsplanverfahren bei der Art der baulichen Nutzung lediglich unterschiedliche Sonstige Sondergebiete ausgewiesen (SO 1 bis SO 3). Bei den dargestellten Gebäudevorschläge innerhalb dieser Teilgebiete lassen sich keinerlei Rückschlüsse auf untergeordnete Nebenanlagen ziehen zumal in den textlichen Festsetzungen unter 1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 – Einzelhandel/Gewerbe der Getränkemarkt im Zusammenhang mit dem Nachversorger als Vollsortimenter und Backshop mit Gastronomie festgesetzt wird.

Zu VIII.

Die in der Stellungnahme bemängelte ausbleibende kumulative Betrachtung der Verkaufsflächen von Vollsortimenter und Getränkemarkt wird nicht geteilt.

BEGRÜNDUNG:

§ 11 Abs. 3 der Bau NVO schreibt keine Kumulation der Verkaufsflächen vor.

Nach Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom Juni 2023 ist zu Punkt 5.3.1 (Z)

Lage im Raum folgendes zu entnehmen:

„Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2 [...]“*

In der Begründung 5.3.1 (B) ist hierzu zu entnehmen:

„In Zentralen Orten sollen überörtlich bedeutsame Einrichtungen der Daseinsvorsorge konzentriert werden (vgl. 2.1). Neben Betrieben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind aufgrund analoger räumlicher Wirkungen auch Agglomerationen von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind, als Einzelhandelsgroßprojekte erfasst. Ein Einzelhandelsbetrieb liegt vor, wenn eine Verkaufsstätte allgemein zugänglich ist und Waren an Endverbraucher verkauft.[...]“

Demgegenüber sind Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig.

Die Größenordnung von 1 200 m² Verkaufsfläche ist gemäß den aktuellen „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel“ (BBE München, 2010) als Orientierungsrahmen für den wirtschaftlichen Betrieb eines breiten einzelbetrieblichen Nahversorgungsangebots anzusehen. Zugleich wird durch die Beschränkung auf 1 200 m² Verkaufsfläche ein übermäßiges Verkaufsflächenwachstum ausgeschlossen und werden damit Auswirkungen auf verbrauchernahe Versorgungsstrukturen vermindert. Auf diese Weise ist in allen Gemeinden – insbesondere auch des ländlichen Raums – eine angemessene Nahversorgung möglich. Der flächendeckenden verbrauchernahen Nahversorgung kommt dabei ein ungleich höheres Gewicht zu als möglichen Auswirkungen auf zentralörtliche Strukturen.“

Demnach stellen im Umkehrschluss zwei Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 1200 m² Verkaufsfläche weder eine Agglomeration dar noch sind sie als Einzelhandelsgroßprojekte zu sehen.

Die Vorgaben zu Einzelhandelsbetrieben werden sowohl vom Vollsortimenter als auch vom Getränkemarkt unabhängig voneinander eingehalten. Eine gemeinsame Stellplatzanlage, Erschließung oder die Annahme von sortimentärer Ergänzung, stehen dem nicht entgegen. Eine kumulative Verkaufsflächenbetrachtung ist somit nicht notwendig.

Zu IX.

Die in der Stellungnahme bemängelte unzutreffende Verkehrsprognose mit fehlender kumulativer Betrachtung der Verkehrsströme wird nicht geteilt.

BEGRÜNDUNG:

Eine Spitzenlastanalyse im Rahmen eines Verkehrsgutachtens ist eine detaillierte Untersuchung, die darauf abzielt, die höchste Verkehrsbelastung (Verkehrsspitze) innerhalb eines bestimmten Zeitraums, typischerweise den Berufsverkehr (Morgen- oder Abendstunde), in ihrer Gesamtheit zu bestimmen.

Im vorliegenden Verkehrsgutachten wurde dies vollumfänglich berücksichtigt. Siehe hierzu auch Punkt 3.2 Leistungsfähigkeitsuntersuchung des vorliegenden Verkehrsgutachtens. Hier wird die

westliche Einmündung (Feuerwehr) mit der höchsten Qualitätsstufe (QSV) 5 bewertet. Eine Störanfälligkeit ist somit nicht gegeben.

Die Anbindung an die Staatsstraße, als großzügig dimensionierte Straße ohne Lichtzeichenanlage und Rechts-vor-Links-Regelungen, wie sie in der Ortslage gegeben sind, stellt eine optimalere Anbindung der Feuerwehr für ihre Einsätze dar.

Ein separater Linksabbiegefahrstreifen ist für die nächste Offenlegung bereits im Planungskonzept analog den Forderungen des Verkehrsgutachtens unter Punkt 3.3 eingeplant.

Zu X.

Der Stellungnahme mit beschriebener fehlender und nicht gesicherter ÖPNV-Anbindung wird zum Teil gefolgt.

BEGRÜNDUNG:

Das Plangebiet ist durch die Bestands-Linien 15 und N4 der INVG in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden.

Eine neue Buslinie zur direkten Erschließung des Plangebiet ist dagegen nicht vorgesehen. Lediglich ein Shuttleservice an zwei Tagen der Woche ab Seniorenzentrum durch den Ort mit insgesamt vier Haltestellen bis zum Nachversorger innerhalb des Plangebiets und zurück.

Weder zeichnerische Festsetzungen noch eine Berücksichtigung in den Gutachten sind zu treffen.

Der Punkt 5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr zu den Begründung wird entsprechend berichtigt und ergänzt.

Zu XI.

Die in der Stellungnahme bemängelte fehlende ergebnisoffene Prüfung geeigneter Alternativstandorte kann nicht nachvollzogen werden.

BEGRÜNDUNG:

Die Prüfung von konkreten Alternativstandorten sowohl für einen geeigneten Standort für das benötigte Feuerwehrgerätehaus als auch für die Versorgungssicherstellung der Bevölkerung durch Nahversorger (Vollsortimenter), bedingt durch den Wegfall des Vollsortimenters (EDEKA) am Dr.-Kurt-Schumacher-Ring und der Entstehung einer Versorgungslücke haben stattgefunden.

So sind die Alternativstandorte neben der evangelischen Kirche, das alte EDEKA-Gelände sowie Grundstücke im Gewerbegebiet „Im Speck“ ergebnisoffen geprüft worden.

Die aufgeführten Grundstücke wurden durch fehlende Verkaufsabsichten (EDEKA-Gelände), Lage im Überschwemmungsgebiet (Grundstück bei evangelischer Kirche) sowie unzureichender Größe und Gefahr durch Blockierung wegen nur einseitiger Ausfahrt Richtung Kreisel (Grundstück im Gewerbegebiet „Im Speck“) verworfen. Weitere konkrete Alternativstandorte wurden bis heute nicht benannt.

Die Begründung wird zur nächsten Offenlegung um den Punkt 1.2 Flächenmonitoring/Bedarfsprüfung erweitert.

Ein Abwägungsmangel liegt somit nicht vor.

Zu XII.

Der in der Stellungnahme aufgeführte Verdacht dass die Standortwahl durch wirtschaftliche Interessen eines privaten Grundstückseigentümers maßgeblich gewesen sein könnten wird nicht

geteilt und entschieden zurückgewiesen.

BEGRÜNDUNG:

Siehe zu Standortwahl und Planungsalternativen die Begründung zu Punkt XI. dieser Stellungnahme. Die Standortwahl beruht auf der dringenden Erfordernis für ein neues Feuerwehrgerätehaus dass im Feuerwehrbedarfsplan für 2026 vorgesehen ist. Die Überlegungen zum Vollsortimenter ergaben sich im Laufe der Erwerbsverhandlungen der Gemeinde Wettstetten, wobei hier ebenfalls das Interesse der Gemeinde ausschlaggebend war nachdem der bisherige EDEKA-Markt am Kurt-Schumacher-Ring geschlossen wurde und insoweit eine Versorgungslücke mit einem Vollsortimenter entstanden war und eine hohe Nachfrage in der Bevölkerung besteht.

Zu XIII.

Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen. Die aufgeführten Punkte werden in den Abwägungen zu den einzelnen Punkten dieser Stellungnahme ausführlich behandelt und abgewogen.

Zu XIV.

Die aufgeführten Anträgen werden zur Kenntnis genommen.

Die aufgeführten Punkte werden in den Abwägungen zu den einzelnen Punkten dieser Stellungnahme ausführlich behandelt und abgewogen

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

(§ 4 Abs. 1 BauGB)

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde der Vorentwurf samt Begründung übermittelt mit der Bitte um Stellungnahme bis 26.02.2026.

Folgende am Verfahren beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:

- Kreisbrandrat des Landkreises Eichstätt
- Kreisheimatpfleger Landkreis Eichstätt
- Vermessungsamt Ingolstadt
- VGI Ingolstadt
- Bayernwerk AG
- Netzcenter Pfaffenhofen
- DBD Deutsche Breitbanddienste GmbH
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Katholisches Pfarramt Wettstetten
- Marktgemeinde Gaimersheim
- Gemeinde Hepberg
- Gemeinde Stammham
- Marktgemeinde Kösching
- RBA GmbH

Abwägungsvorschlag:

Soweit keine Stellungnahmen vorliegen, ist anzunehmen, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden.

Stellungnahmen ohne Einwände bzw. Anregungen wurden abgegeben von:

- 332 Immobilien Freistaat Bayern vom 27.01.2026
- 344 IHK für München und Oberbayern vom 29.01.2026
- 348 Evangelisches Pfarramt St. Johannes vom 27.01.2026
- 362 N-ERGIE Netz GmbH vom 27.01.2026
- 364 Vodafone GmbH vom 24.02.2026
- 365 TenneT TSO vom 27.01.2026
- 368 Stadtwerke Ingolstadt vom 20.02.2026
- 401 Gemeinde Lenting vom 27.01.2026
- 402 Verwaltungsgemeinschaft Eitensheim vom 28.01.2026

Abwägungsvorschlag:

Bei den Stellungnahmen ohne Einwände werden deren öffentliche Belange nicht berührt.

Stellungnahmen mit Einwänden bzw. Anregungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange:

- 300 Landratsamt Eichstätt vom 26.02.2026
- 321 Regierung von Oberbayern vom 20.02.2026
- 323 Planungsverband Region Ingolstadt vom 23.02.2026
- 324 Staatliches Bauamt Ingolstadt vom 25.02.2026
- 325 Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vom 25.02.2026
- 327 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 20.02.2026
- 331 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 24.02.2026

- 342 Bayerischer Bauernverband vom 24.02.2026
 345 Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 27.02.2026
 361 bayernwerk Netz GmbH vom 29.01.2026
 363 Telekom Technik GmbH vom 04.02.2026
 364a Vodafone GmbH vom 24.02.2026
 366 PLEdoc GmbH vom 28.01.2026
 367 bayernets GmbH vom 29.01.2026
 369 Abwasserzweckverband Ingolstadt Nord vom 03.03.2026
 403 Stadt Ingolstadt vom 24.02.2026

300

Stellungnahme Landratsamt Eichstätt, Naturschutz vom 26.02.2026:

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	zum oben genannten Verfahren gibt das Landratsamt Eichstätt folgende Stellungnahme ab: 1. Grundlage dieser Stellungnahme ist der Entwurf in der Fassung vom 15.01.2026. 2. <u>Naturschutz:</u> Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht besteht mit dem o.g. Bebauungsplan unter Berücksichtigung der folgenden Auflage Einverständnis: Auflage: <i>Wie unter 2.6 der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, ist im Zuge des weiteren Verfahrens in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die externe Ausgleichsfläche festzulegen.</i>

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

300

Stellungnahme Landratsamt Eichstätt, Verkehrswesen vom 26.02.2026:

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	3. <u>Verkehrswesen:</u> Aus Straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 35 „Unterer Lohsaum“ der Gemeinde Wettstetten. Besonders Punkt 8 Werbeanlagen ist aufgrund der Außerortslage kritisch zu betrachten. Werbeanlagen im Einflussbereich öffentlicher Straßen unterliegen den Vorgaben des § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO. Danach ist Werbung unzulässig, wenn sie geeignet ist, Verkehrsteilnehmer in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abzulenken oder zu belästigen. Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich klassifizierter Straßen (Kreis-/Staatsstraße). Aufgrund der regelmäßig höheren Fahrgeschwindigkeiten und der erhöhten verkehrlichen Anforderungen (insbesondere bei Knotenpunkten oder Kreisverkehren) ist ein strenger Maßstab an die verkehrliche Unbedenklichkeit anzulegen.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Stellungnahme folgend wurden in Vorabstimmung mit dem Landratsamt Eichstätt, Abteilung Verkehrswesen, zum nächsten Verfahrensschritt die Festsetzungen unter Punkt 8. Werbeanlagen entsprechend angepasst und ergänzt.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	Zu Punkt 8.1 Die festgesetzte freistehende Werbeanlage mit einer Höhe bis zu 6,5 m und einer Gesamtansichtsfläche von 28 m² entfaltet aufgrund ihrer Größe und Fernwirkung eine erhebliche Blickfangwirkung. Im Hinblick auf die Lage an der Staatsstraße und die damit verbundenen höheren Fahrgeschwindigkeiten bestehen aus verkehrsrechtlicher Sicht erhebliche Bedenken. Freistehende Werbeanlagen dieser Dimension wirken regelmäßig aufmerksamkeitsstark im Annäherungsbereich, konkurrierend zu Verkehrszeichen und Wegweisung und insbesondere bei Dunkelheit als dominanter Lichtpunkt. In sensiblen Verkehrsräumen (insbesondere im Einflussbereich von Kreisverkehren) wird eine freistehende Werbeanlage dieser Größe aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht als kritisch bewertet. Durch die Aufstellung der Werbeanlage sind die Sichtbeziehungen auf den durchgehenden Verkehr und Verkehrseinrichtungen freizuhalten. Zu Punkt 8.2 Dachwerbeanlagen besitzen aufgrund ihrer erhöhten Positionierung eine besonders starke Fern- und Signalwirkung. Gerade im Bereich klassifizierter Straßen mit höheren Geschwindigkeiten führen solche Anlagen zu einer erheblichen Ablenkungsgefahr durch deren visuelle Dominanz im Straßenraum. Aus Sicht der Unteren Straßenverkehrsbehörde wird daher empfohlen, Dachwerbeanlagen im Plangebiet vollständig auszuschließen. Die erhöhte Positionierung ist verkehrlich nicht erforderlich, da eine ausreichende betriebliche Kennzeichnung über maßvoll dimensionierte Fassadenwerbung gewährleistet werden kann. Die Verkehrssicherheit, insbesondere im Annäherungsbereich von Knotenpunkten bzw. bei höheren Geschwindigkeiten außerorts, ist höher zu gewichten, als das Interesse an weithin sichtbarer Dachwerbung. Zu Punkt 8.3 Die Begrenzung der Werbeanlagen an den Gebäuden erscheint aus verkehrsrechtlicher Sicht vertretbar, sofern keine kumulative, besonders auffällige Gesamtwirkung entsteht. Zu Punkt 8.6 Ergänzend zu den bisherigen Festsetzungen wird angeregt, dass keine wechselnden Lichtintensitäten auftreten dürfen, keine dynamischen Effekte zulässig sind und eine Blendwirkung für den fließenden Verkehr ausgeschlossen ist. Zusammenfassend wird aus Gründen der Verkehrssicherheit empfohlen, die Ziffer 8.1 deutlich restriktiver zu fassen oder freistehende Werbeanlagen auszuschließen und die Ziffer 8.2 (Dachwerbeanlagen) vollständig zu streichen. Die Belange der Verkehrssicherheit (§ 33 StVO) sind im vorliegenden Fall vorrangig zu berücksichtigen. Die Werbeanlagen selbst dürfen hierbei ausschließlich Erinnerungs- und keine Entscheidungswerbung enthalten und müssen vor Errichtung immer der straßenverkehrsrechtlichen Einzelfallprüfung standhalten können.

Abwägungsvorschlag

Zu Punkt 8.1

Hinsichtlich festgesetzter Sichtflächen (Punkt 7. 2 der Festsetzungen) wurde die Standortwahl für freistehende Werbeanlagen eingeschränkt. Zudem sind die einschlägigen Festsetzungen zur Anbauverbotszone unter Punkt 7.1 zu beachten.

Zu Punkt 8.2

Die Zulässigkeit von Dachwerbeanlagen wurde zum nächsten Verfahrensschritt entfernt.

Zu Punkt 8.3

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu Punkt 8.6

Die Ergänzungen sind bereits unter Punkt 8.5 der Festsetzungen zu Werbeanlagen berücksichtigt.
Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

300

Stellungnahme Landratsamt Eichstätt, Immissionsschutz vom 26.02.2026:

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	4. <u>Immissionsschutz:</u> Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 „Unterer Lohsaum“ bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Einwände. In den Plänen und Unterlagen wurden immissionsschutzfachliche Belange geprüft und entsprechend berücksichtigt, bzw. wurden Festsetzungen und Hinweise zum Immissionsschutz getroffen.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

300

Stellungnahme Landratsamt Eichstätt, Wasserrecht vom 26.02.2026:

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	5. <u>Wasserrecht:</u> Aus wasserrechtlicher Sicht wird aufgrund der Lage des Plangebiets im HQextrem auf die Regelungen in § 78 b des Wasserhaushaltsgesetzes hingewiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme mit Hinweis auf die Regelungen in § 78 b des Wasserhaushaltsgesetzes wird zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

300

Stellungnahme Landratsamt Eichstätt, Tiefbauverwaltung vom 26.02.2026:

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	7. Tiefbauverwaltung: Gegen das o.g. Bauleitverfahren bestehen von Seiten der Tiefbauverwaltung grundsätzlich keine Einwände, wenn die nachstehenden Punkte eingehalten werden. Erschließung: a. Eine Ausnahme von Art. 23 Abs. 2 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) wegen Nichteinhaltung des Abstandes zum befestigten Fahrbahnrand außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt wird nicht zugelassen (der Mindestabstand von 15 m ist einzuhalten). b. Eine Ausnahme von der Anbauverbotszone von 15 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall-Wand-Kombination) und deren Bepflanzung zugelassen werden. c. Die geplante Zufahrt befindet sich außerhalb der straßenrechtlichen OD-Grenzen. Zu vorgenannter Straße darf keine neue Zufahrt und kein neuer Zugang angelegt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauarbeiten. d. Die zufahrtsmäßige Erschließung des Bauvorhabens hat über die vorbeiführende Staatsstraße St 2335 zu erfolgen. e. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus dem Grundstück zugeführt werden. f. Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf nicht beeinträchtigt werden. g. Für Schäden am Grundstück oder künftigen Bauten des Bauwerbers, die auf das von der Straße abfließende Niederschlagswasser oder den Straßenverkehr allgemein zurückzuführen sind, hat der Bauwerber keine Ersatzansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger. Er hat seine Bauplanung entsprechend abzustimmen und gegebenenfalls durch geeignete bauliche Maßnahmen Vorkehrungen zu treffen. h. Muss zur Anlage von Hausanschlüssen für Wasser, Kanalisation usw. Straßengrund benutzt werden, so ist hierfür beim Landratsamt Eichstätt – Tiefbauverwaltung – unter Vorlage eines Lageplanes M = 1:1000 (dreifach) eine Genehmigung zu beantragen. Bis dahin ist die Benutzung des Straßengrundes unstatthaft. i. Der Bauwerber ist für alle Schäden haftbar, die dem Straßenbaulastträger im Zusammenhang mit der Baumaßnahme entstehen. Er haftet auch für Schadensersatzansprüche, die von Dritten an den Straßenbaulastträger gestellt werden und ihre Ursache in der Baumaßnahme oder den durch diese geänderten Verhältnisse haben. j. Auf die von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen (Lärm, Staub, Salz, Abgase usw.) wird ausdrücklich hingewiesen. Evtl. notwendige Schutzmaßnahmen hat die Gemeinde auf eigene Kosten und auf eigenem Grund zu treffen. k. Durch die Werbeanlagen dürfen die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet und getäuscht werden. l. Die Werbeanlagen sind sturmsicher zu befestigen.

Sonstiges:

- a. Mit der Ausweisung des Gewerbegebiets ist eine deutliche Zunahme des Verkehrs auf der Kreisstraße EI 18 zu erwarten. In diesem Zusammenhang ist im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung die Leistungsfähigkeit der bestehenden Knotenpunkte St 2335 / EI 18 und dem Anschluss EI 18 an den Kreisverkehr der St 2335 nach HBS 2015 zu überprüfen und die Ergebnisse bei der Erschließung des neuen Gewerbegebietes zu berücksichtigen.
- b. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), sind mit Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) darzustellen.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme mit den aufgeführten Einwänden wird zur Kenntnis genommen.

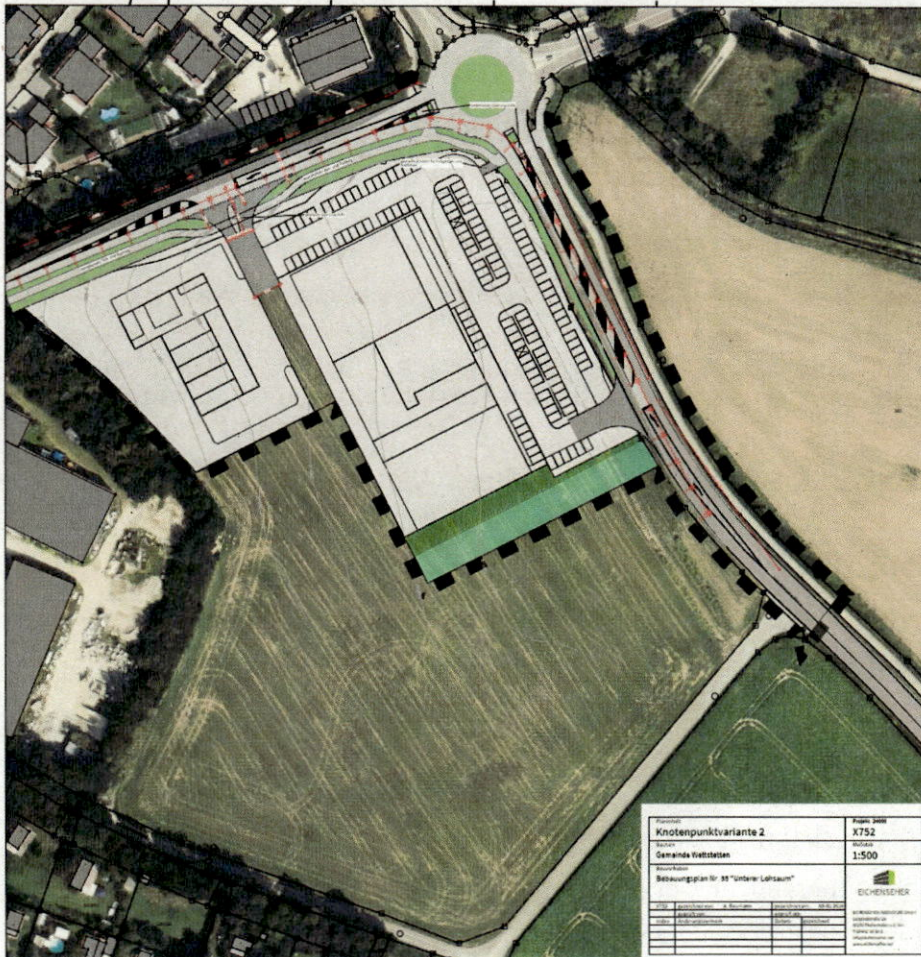
Der Stellungnahme teilweise folgend wurden in Vorabstimmung mit dem Landratsamt Eichstätt, Abteilung Tiefbauverwaltung, zum nächsten Verfahrensschritt die entsprechenden Festsetzungen angepasst und ergänzt.

BEGRÜNDUNG**Zu a. und b.:**

Der Punkt 7.1 Anbauverbotszone der Festsetzungen wird um die Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen, offenen Einfriedungen, Werbeanlagen und Fahnenmasten gemäß Festsetzungen durch Planzeichen B.6.3 und B.6.4 sowie Baumpflanzungen gemäß Festsetzungen durch Planzeichen B.5.3 und B.5.4 längs der Kreisstraße EI 18 in einer Entfernung von bis zu 5 m, gemessen jeweils vom äußeren Rand der Fahrbahn, ergänzt.

Zu c. und d:

Die Zufahrt für das Teilgebiet SO3 Feuerwehr erfolgt konform den Forderungen unter Punkt d. über die Staatsstraße St 2335. Für das Teilgebiet SO1 Einzelhandel/Gewerbe ist die Hauptzufahrt über das Teilgebiet SO2 Stellplätze vorgesehen. Zum nächsten Verfahrensschritt wird die Hauptzufahrt für das Teilgebiet SO1 entsprechend den Vorabstimmungen nach nachfolgender Zufahrtsvariante 2 (Knotenpunktvariante 2) eingeplant:



Zu e. bis i. und l.:

Die Forderungen sind bei der Genehmigungsplanung sowie bei der Bauausführung zu beachten. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu j.:

Die Hinweise auf die von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen mit evtl. herzustellenden Schutzmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Zu k.:

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen wurden nach Vorabstimmung entsprechend zum nächsten Verfahrensschritt angepasst.

Zu Sonstiges:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bereits bei vorliegender Verkehrsuntersuchung vom 21.11.2025 der INOVAPLAN GmbH berücksichtigt und fließen in die Erschließungsplanung mit ein.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	8. <u>Bauverwaltung:</u> Aus Sicht der Bauverwaltung sind nachfolgende Punkte anzupassen, zu ergänzen und zu beachten: a. Die Baugrenzen des SO3 sind nach Westen und Norden zu vermaßen. b. Die Baugrenzen des SO1 sind nach Westen und Norden zu vermaßen. Es wird gebeten, das Landratsamt Eichstätt im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Forderung, die Baugrenzen des SO3 sowie des SO1 nach Westen und Norden zu vermaßen, wird Teilweise gefolgt.

Die Planzeichnung wird entsprechend um oben aufgeführten Bemaßung der SO3 nach Westen und Norden ergänzt. Eine Vermassung der Baugrenzen des SO1 nach Westen ist hinfällig, da hier die Baugrenze der Grundstücksgrenze entspricht. Eine Vermassung nach Norden ist durch die schräg verlaufende Staatsstraße nicht zielführend. Im Übrigen ist die nördliche Baugrenze bereits mit Ende der öffentlichen Verkehrsstraße (Stichstraße) klar definiert.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab. Planung Die Gemeinde Wettstetten beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetrieb und die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses zu schaffen. Hierfür soll der Flächennutzungsplan geändert und der Bebauungsplan Nr. 35 „Unterer Lohsaum“ aufgestellt werden. Das Plangebiet im Südosten des Gemeindegebietes umfasst die Fl.-Nr. 1289/3 mit einer Fläche von ca. 3,9 ha. Es wird nach Norden durch die Staatsstraße St 2335 sowie im Osten durch die Kreisstraße Ei 18 begrenzt. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst das gesamte Plangebiet, der Bebauungsplans hingegen nur die nördlichen Teilflächen für den geplanten Einzelhandelsbetrieb und das Feuerwehrhaus mit ca. 1,7 ha. Mangels konkreter Planungsvoraussetzung liegt für die südliche Teilfläche von ca. 2,2 ha gegenwärtig keine Bauleitplanung vor; in den Planunterlagen ist sie jedoch perspektivisch als gewerbliche Fläche dargestellt. Gemäß dem Bebauungsplan soll ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² mit ergänzendem Getränkemarkt (800 m²) sowie einem Backshop mit Gastronomieangebot (100 m²) entstehen. Entsprechende Stellplätze sind ebenerdig vor dem Gebäude geplant. Die Festsetzungen für das Sondergebiet Feuerwehr lassen bauliche Anlagen und Einrichtungen der Feuerwehr einschließlich Feuerwehrgerätehaus, Stellplätze, Stellplätze für Einsatzfahrzeuge, Übungsflächen und -anlagen, Schulungs- und Gemeinschaftsräume und Nebenanlagen (z.B. Waschhalle, Atemschutzwerkstatt, Lagerräume, etc.) zu. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Rahmen der Änderung soll der nördliche Teil zukünftig als Sondergebiet mit den unterschiedlichen Zweckbestimmungen Einzelhandel, Gewerbe, Stellplätze und Feuerwehr und der südliche Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Bewertung

Anbindegebot

Gemäß LEP 3.3 G soll eine Zersiedlung der Landschaft vermieden werden. Neue Siedlungsflächen, die zum dauerhaften oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen, sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z).

Bezüglich der Bewertung der Planung des Feuerwehrhauses wird berücksichtigt, dass es einige Anforderungen an einen Standort stellt. Neben Lärmimmissionen spielt eine gute Erreichbarkeit eine wichtige Rolle. Diese Kriterien werden durch die Lage des Standorts unmittelbar an der Staatsstraße St 2335 und leicht abgerückt von der Wohnbebauung entsprechend erfüllt.

Lage im Raum

Gemäß LEP 5.3.1 Z dürfen Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Ware des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden zulässig.

Gemäß Regionalplan der Region Ingolstadt ist die Gemeinde Wettstetten als nicht zentraler Ort festgelegt. Laut der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans ist neben dem Lebensmittelmarkt mit 1.200 m² Verkaufsfläche und dem Backshop mit ca. 100 m² auch ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² vorgesehen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass gemäß VGH München (1. Senat), Urteil vom 07.02.2023 – 1 N 21.22 zur Verkaufsfläche neuerdings auch Sitzbereiche und Außenverzehrfächen (Freiflächen) zählen.

Daher ist zwingend darauf zu achten, dass die Verkaufsfläche des Backshops -sofern er nicht als eigenständiger Betrieb konzipiert wird – nicht zu einer Überschreitung der max. zulässigen Verkaufsfläche des Vollsortimenters von 1.200 m² führt.

Bezüglich der Zweckbestimmung „Gewerbe“ mit Verkauf/Ausstellung (900 m² Verkaufsfläche) bitten wir die Gemeinde Wettstetten, den Sachverhalt näher zu erläutern. Nach derzeitigem Kenntnisstand können wir dieser Festsetzung aufgrund fehlender Informationen nicht zustimmen. Der Ausschluss der Nutzungen „Discounter“ und Lebensmitteleinzelhandel“ wird jedoch aus unserer Sicht grundsätzlich als zielführend erachtet.

Aus landesplanerischer Sicht empfehlen wir dringend in dem an das SO Einzelhandel angrenzenden geplanten Gewerbegebiet (gemäß FNP) Einzelhandelsnutzungen vollständig auszuschließen. Die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes am vorliegenden Standort – unabhängig von seiner Art und der Höhe der Verkaufsfläche – würde sehr wahrscheinlich zu einer Agglomeration führen. Dies ist im Sinne von LEP 5.3.1 Z unbedingt zu vermeiden, da Wettstetten keine zentralörtliche Funktion aufweist. Wir bitten, den Ausschluss schon auf Ebene des Flächennutzungsplanes in die Begründung mit aufzunehmen und im anschließenden Bebauungsplan-Verfahren in den Festsetzungen entsprechend festzulegen.

Lage in der Gemeinde

Gemäß LEP 5.3.2 Z hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Laut Zielbegründung sind dies Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

Der Standort des geplanten Lebensmittelmarktes befindet sich am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Wettstetten.

Das Plangebiet ist über die Staatsstraße 2335 vom Hauptort getrennt. Aus den Planunterlagen geht bisher nicht hervor, inwiefern eine Querung der Staatsstraße 2335 für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen ist.

Laut Begründung verfügt der Standort mit zwei unterschiedlichen Buslinien über eine erforderliche ÖPNV-Anbindung und gewährleistet damit die Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen. Es soll zudem eine weitere Buslinie zur direkten Erschließung des Plangebietes geschaffen werden.

Der Standort des geplanten Lebensmittelmarktes kann nur dann als städtebaulich integriert eingeordnet werden, sofern im weiteren Verfahren die Fuß- und Wegebeziehungen zur Erreichbarkeit des Planstandortes aus dem nördlich der Staatsstraße 2335 liegenden Wohngebiet in den zu überarbeitenden Planunterlagen dargestellt sowie die bestehenden und geplanten Bushaltestellen eingezeichnet werden (vgl. LEP 5.3.1 Z, RP 10 5.3.3 Z).

Schutz der Attraktivität von Orts- und Stadtteilzentren

Nach Ziel 5.3.3 im Regionalplan der Region Ingolstadt (RP 10) sollen die Attraktivität und Erreichbarkeit der Orts- und Stadtteilzentren erhalten, gestärkt und verbessert werden. [...]

Ansiedlungen und Erweiterungen in Lagen außerhalb von Orts- und Stadtteilzentren sollen nicht zur Schwächung dieser Zentren führen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen grundsätzlich städtebaulich und verkehrlich integriert werden.

In Hinblick auf das genannte Regionalplan-Ziel ist darauf zu achten, dass durch die Entwicklung eines Standortes am Ortsrand keine negativen Auswirkungen auf die Funktionsvielfalt des Ortszentrums entstehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind von der Kommune beschlossene Konzepte in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Begründung ist daher um das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) zu ergänzen, das u. a. auch gesamtörtliche Aussagen beinhaltet. Aus städtebaulicher Sicht wird ergänzend auf die im ISEK verankerten und von der Stadt beschlossenen Ziele verwiesen, wonach sich die Gemeinde Wettstetten der Aktivierung von In-

nenentwicklungspotenzialen im Sinne einer flächensparenden Gemeindeentwicklung und Entwicklung einer lebendigen und vielfältig genutzten Ortsmitte verschoben hat.

Kleinere Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung eines Anteils des täglichen Bedarfs, wie eine Bäckerei, eine Metzgerei sowie verschiedene Gastronomie- und Dienstleistungsangebote befinden sich in der Ortsmitte des Hauptorts Wettstetten. Der größere Versorgungsschwerpunkt mit zwei Discountern, einer Metzgerei und Postfiliale liegt bereits außerhalb des Siedlungsbereichs im südlichen Teil des Hauptorts. Eine Versorgung im Nahbereich der Wohnungen im Ortskern ist daher nur sehr eingeschränkt gegeben – eine planerisch angestrebte fußläufige Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge ist nur begrenzt gegeben.

Die Entwicklung eines Sondergebiets für den Einzelhandel und Stellplätze darf die Funktionsfähigkeit in Bezug auf die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich – § 136 Abs. 3 Nr. 2 b) nicht gefährden. Die Staatsstraße 2335 trennt den Siedlungsbereich des Hauptorts vom südlichen Versorgungsstandort. Die Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen auch ohne Auto gilt es jedoch sicherzustellen. Ziel des ISEK's ist die Revitalisierung des Ortskerns als Versorgungsort und der Ausbau des Angebots an regionalen Produkten. Die Ausweisung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel im Bereich von drohenden Hochwassergefahren ist kritisch zu hinterfragen.

Die geplante Ausweisung eines Gewerbegebiets an diesem Standort steht darüber hinaus im Konflikt mit dem angrenzenden Wochenendhausgebiet, das Erholung dienen soll.

Wochenendhausgebiete sind vor einer gewerblichen Überformung zu bewahren. Die vorsorgliche Ausweisung gewerblicher Bauflächen ohne konkrete Bauabsichten und fehlender Bedarfe halten wir für bedenklich. Darüber hinaus stehen dem Standort des Gewerbegebiets die Belange des Denkmalschutzes (Bodendenkmal) entgegen.

Bedarf

Grundsätzlich muss bei der Neuausweisung von Neubauflächen der entsprechende Bedarf nachgewiesen werden. Dies gilt auch für die Ausweisung von gewerblichen Flächen. Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen ergibt sich entweder durch zusätzlichen Flächenbedarf ortsansässiger Unternehmen oder durch Neuansiedlungen. Diese Bedarfe sind zu prüfen und vor dem Hintergrund flächensparender Erschließungs- und Bauformen zu bewerten (Auslegungshilfe StMWi, Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen).

Bislang wird in der Begründung der Flächennutzungsplanänderung angeführt, dass derzeit für die gewerbliche Nutzung keine konkrete Bebauungsabsicht oder Detailplanung besteht und die Darstellung einer vorsorgenden Flächenvorsorge zur flexiblen Reaktion auf entsprechende Nachfrage nach Gewerbeflächen dient. Diese Aussage ist nicht ausreichend, um den Bedarf zu begründen. Wir bitten die Gemeinde daher einen plausiblen und nachvollziehbaren Bedarfsnachweis in den Planungsunterlagen zu ergänzen.

Natur und Landschaft

Gemäß RP 10 3.4.4 Z soll auf eine gute Eingrünung neuer Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen geachtet werden. Entsprechend den Planunterlagen sind Festsetzungen zur randlichen Eingrünung nach Süden vorgesehen. Sie sollten zeitnah und qualifiziert umgesetzt werden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wettstetten stammt aus dem Jahr 1981. Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Angesichts aktueller Herausforderungen wie dem Klimaschutz, dem Flächensparen und dem Erhalt der Biodiversität kann ein Flächennutzungsplan aus den 80er Jahren den Anforderungen an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung nicht mehr gerecht werden. Es wird daher dringend empfohlen, die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sowie eines Landschaftsplans zügig anzugehen. Auf die Vorgaben zur digitalen Bauleitplanung (www.digitale.planung.bayern.de) wird verwiesen.

Ergebnis

Bei Ergänzung eines Bedarfsnachweises sowie Berücksichtigung bzw. Beachtung der o.g. Grundsätze und Ziele steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Bewertung zum Anbindegebot wird zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Die Bewertung zur Lage im Raum wird zur Kenntnis genommen.

§ 11 Abs. 3 der Bau NVO schreibt keine Kumulation der Verkaufsflächen vor.

Nach Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom Juni 2023 ist zu Punkt 5.3.1 (Z)

Lage im Raum folgendes zu entnehmen:

„Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- *für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2 [...]*

In der Begründung 5.3.1 (B) ist hierzu zu entnehmen:

„In Zentralen Orten sollen überörtlich bedeutsame Einrichtungen der Daseinsvorsorge konzentriert werden (vgl. 2.1). Neben Betrieben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind aufgrund analoger räumlicher Wirkungen auch Agglomerationen von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind, als Einzelhandelsgroßprojekte erfasst. Ein Einzelhandelsbetrieb liegt vor, wenn eine Verkaufsstätte allgemein zugänglich ist und Waren an Endverbraucher verkauft.[...]

Demgegenüber sind Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig.

Die Größenordnung von 1 200 m² Verkaufsfläche ist gemäß den aktuellen „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel“ (BBE München, 2010) als Orientierungsrahmen für den wirtschaftlichen Betrieb eines breiten einzelbetrieblichen Nahversorgungsangebots anzusehen. Zugleich wird durch die Beschränkung auf 1 200

m² Verkaufsfläche ein übermäßiges Verkaufsflächenwachstum ausgeschlossen und werden damit Auswirkungen auf verbrauchernahe Versorgungsstrukturen vermindert. Auf diese Weise ist in allen Gemeinden – insbesondere auch des ländlichen Raums – eine angemessene Nahversorgung möglich. Der flächendeckenden verbrauchernahen Nahversorgung kommt dabei ein ungleich höheres Gewicht zu als möglichen Auswirkungen auf zentralörtliche Strukturen.“

Demnach stellen im Umkehrschluss zwei Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 1200 m² Verkaufsfläche weder eine Agglomeration dar noch sind sie als Einzelhandelsgroßprojekte zu sehen.

Die Vorgaben zu Einzelhandelsbetrieben werden sowohl vom Vollsortimenter als auch vom Getränkemarkt unabhängig voneinander eingehalten. Eine gemeinsame Stellplatzanlage, Erschließung oder die Annahme von sortimentärer Ergänzung, stehen dem nicht entgegen. Eine kumulative Verkaufsflächenbetrachtung ist somit nicht notwendig.

Der Stellungnahme folgend werden bei der Zweckbestimmung „Gewerbe“ bei den Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung die Nutzung nach § 8 Abs. 3 BauNVO sowie Einzelhandel > 100 m² Verkaufsfläche ausgeschlossen. Die Begründung wird um den Punkt 1.2 Flächenmonitoring/Bedarfsprüfung zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt um den Sachverhalt näher zu erläutern. Ebenso wird auf Ebene des Flächennutzungsplans in die Begründung der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen aufgenommen.

Die Bewertung zur Lage in der Gemeinde wird zur Kenntnis genommen.

Der Stellungnahme folgend wird in der Begründung unter Punkt 3.1 Landesentwicklungsprogramm ein Luftbild ergänzt das die bestehende Anbindung des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer (mit Querung Staatsstraße) sowie Bushaltestellen zur städtebaulichen Integration aufzeigt.

Das Plangebiet ist durch die Bestands-Linien 15 und N4 der INVG in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden.

Eine neue Buslinie zur direkten Erschließung des Plangebiet ist dagegen nicht vorgesehen. Lediglich ein Shuttleservice an zwei Tagen der Woche ab Seniorenzentrum durch den Ort mit insgesamt vier Haltestellen bis zum Nachversorger innerhalb des Plangebiets und zurück.

Die Bewertung zum Schutz der Attraktivität von Orts- und Stadtteilzentren wird zur Kenntnis genommen.

Bei dem im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) beschriebenen Ziel zur Entwicklung der Gemeinde, u. A. die Funktionsfähigkeit in Bezug auf die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets (Ortsmitte Wettstetten) unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich zu stärken wird bereits auf einen bestehenden Versorgungsschwerpunkt im südlichen Teil des Hauptortes verwiesen. Ein Umsetzungsbeschluss hierfür ist noch ausstehend.

Die Ausweisung eines Vollsortimenters an beabsichtigtem Standort beeinträchtigt das bestehende Zentrengefüge und die Funktionsvielfalt des Ortszentrums nicht zumal keine geeigneten Flächen sowohl in Lage, Größe und Verfügbarkeit für die Umsetzung eines Vollsortimenters im Gebiet des ISEK zur Verfügung stehen. Siehe hierzu den zum nächsten Verfahrensschritt ergänzten Punkt 1.2 Flächenmonitoring/Bedarfsprüfung der Begründung.

Die Umsetzung der Ziele des ISEK zur Stärkung der Versorgungsfunktion durch Erweiterungsangebote

für den täglichen Bedarf im Ortskern sowie der Ausbau des Angebots an regionalen Produkten durch die Umsetzung des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens grundsätzlich nicht eingeschränkt zumal der geplante Vollsortimenter lediglich die Versorgungslücke schließt die die Schließung des bisherigen EDEKA Marktes am Kurt-Schumacher-Ring mit sich brachte.

Bezüglich der Hochwassergefahrenfläche befindet sich der Bebauungsplan nicht im Überschwemmungsgebiet des Manterinbachs. Aus diesem Grunde besteht für die Bauleitplanung kein Hindernis. Dies wurde bereits durch das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt bestätigt. Der Bebauungsplan befindet sich jedoch in einem sogenannten „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ nach § 78b WHG. In der Begründung wird unter Punkt 3.5 Hochwassergefahren auf die bestehende Situation ausführlich eingegangen.

Eine Überformung des Wochenendhausgebietes ist mit der gegenständlichen Planung nicht gegeben. Der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan wurde entsprechend angepasst – Schutzabstände werden eingehalten.

Die Belange des Denkmalschutzes (Bodendenkmal) werden insoweit gewahrt als dass bei Bodeneingriffen jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig wird, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist – siehe Hinweise durch Text Punkt 2.

Die Bewertung zu Bedarf wird zur Kenntnis genommen.

Die konkreten Absichten und Bedarfe für gewerbliche Bauflächen sind dem zum nächsten Verfahrensschritt ergänzten Punkt 1.2 Flächenmonitoring/Bedarfsprüfung der Begründung zu entnehmen.

Die Bewertung zu Natur und Landschaft wird zur Kenntnis genommen.

N. Einödshofer → Neuauflistung FNP und Landschaftsplan (beides aus 1981!)

323

Stellungnahme Planungsverband Region Oberbayern vom 23.02.2026:

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	Hinweis: Auf das in Anlage beigefügte Schreiben der Höheren Landesplanung vom 20.02.2026 wird mit der Bitte um weitere Beachtung hingewiesen. Der Planungsverband Region Ingolstadt teilt diese Einschätzung. Sofern die Vorgaben der Höheren Landesplanung eingehalten werden, bestehen von Seiten des Planungsverbandes keine Einwände!

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme mit Verweis auf die Stellungnahme der höheren Landesplanung (Regierung von Oberbayern) vom 20.02.2026 zu diesem Verfahren wird zur Kenntnis genommen.

Wir Verweise dabei auf die Abwägungsvorschläge zur Stellungnahmen der Regierung von Oberbayern vom 20.02.2026

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	Sehr geehrte Damen und Herren, das Staatliche Bauamt Ingolstadt nimmt zu der nachfolgend beschriebenen Bauleitplanung als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. 1. Gemeinde Wettstetten ☒ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan 11. Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren) ☒ Bebauungsplan BBP Nr. 35 für das Gebiet Unterer Lohsaum ☐ mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein ☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan ☐ Sonstige Satzung ☒ Frist für Stellungnahme 26.02.2026 (§ 4 BauGB) ☐ Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG) 2. Träger öffentlicher Belange Freistaat Bayern / Bundesrepublik Deutschland - Straßenbauverwaltung - Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.) Staatliches Bauamt Ingolstadt, Fachbereich Straßenbau, Paradeplatz 2, 85049 Ingolstadt, Tel. 0841/9346-0 2.1 Grundsätzliche Stellungnahme Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt keine Einwendungen, wenn die unter Punkt 2.2 ff. genannten Punkte beachtet werden. 2.2 Ziele der Raumordnung die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen - keine - 2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Beim Staatlichen Bauamt Ingolstadt bestehen für den Bereich der o.g. Bauleitplanung keine Ausbauabsichten.

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

- **Bauverbot**

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

Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

Eine Ausnahme von der Anbauverbotszone von 20,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann

- ausschließlich für die Errichtung von Bepflanzung zugelassen werden.

Bäume dürfen nur mit einem Mindestabstand von *(neu: Bäume 10 m, (15 m, bei Außenkurve +x, v<70(4,5 m, sonst Großsträucher) 10 m* vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL).

- **Baubeschränkung**

Entlang Staatsstraßen gilt gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 40,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke die Zustimmung der Straßenbauverwaltung notwendig.

Die Baubeschränkungszone ist im Bauleitplan darzustellen.

- **Neuanbindung**

Mit dem Anschluss des Baugebietes an die im Betreff genannten Straße bei Abschnitt 280 Station 0,518 über die im Plan dargestellte neue Erschließungsstraße, besteht grundsätzlich Einverständnis.

Über den Anschluss der Erschließungsstraße hat die Kommune vor der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens bzw. vor Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung seitens der Kommune erforderlich.

Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (§ 12 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 32 Abs. 1 BayStrWG).

Die Kommune hat die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten der Straßenbauverwaltung zu ersetzen (§ 12 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 32 Abs. 1 BayStrWG i.V.m. § 13 Abs. 3 FStrG bzw. Art. 33 Abs. 3 BayStrWG).

Sie übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z.B. Fußgängerquerungen).

Wegen des zu erwartenden hohen Linksabbiegeaufkommens zu der Erschließungsstraße wird die Anlage einer Linksabbiegespur erforderlich (siehe Verkehrsuntersuchung).

Die Kosten sind von der Kommune zu tragen.

Die Eckausrundungen der Einmündung zur o.g. Straße müssen wegen deren Verkehrsbedeutung so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen ohne/mit Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach RAL ist einzuhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

- **Sichtflächen**

Die in der Anlage (s.Skizze) eingetragenen Sichtflächen sind mit den Abmessungen Tiefe 5,0 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 70 m in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG bzw. § 11 Abs. 2 FStrG i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL).

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

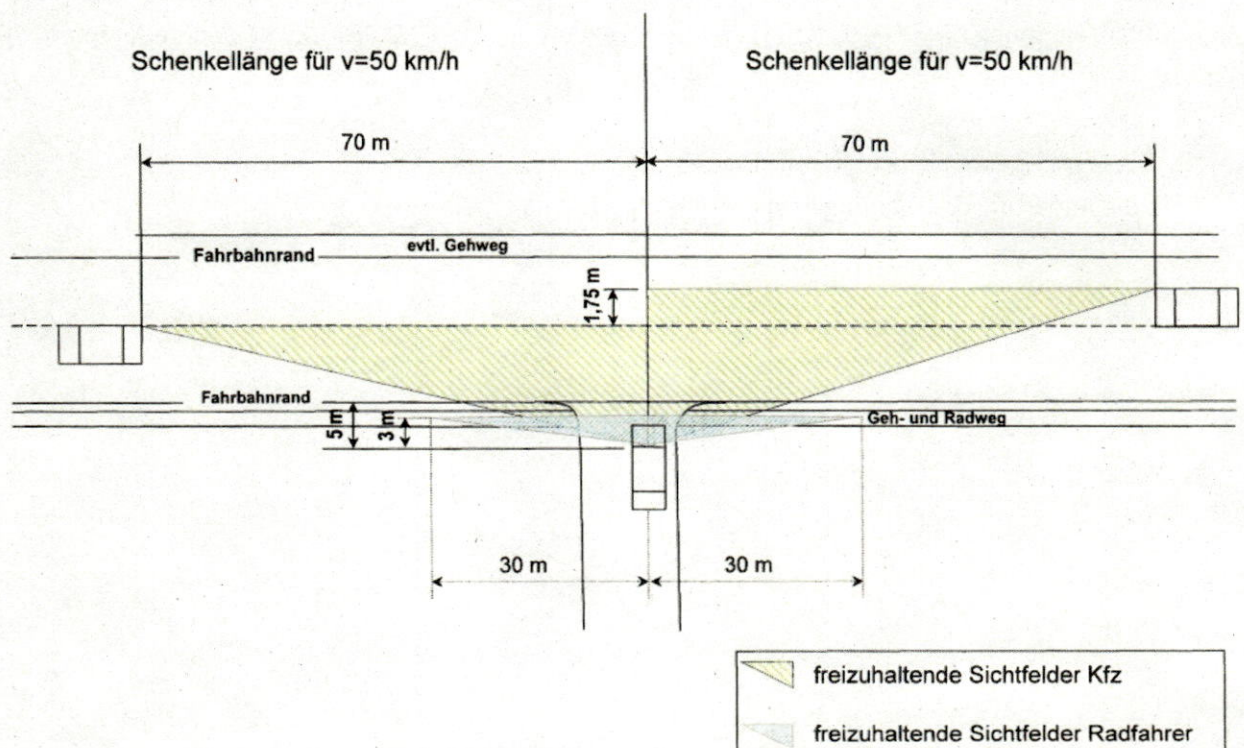
"Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen."

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

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

Anlage:

Sichtfelder gemäß RAL



Skizze (unmaßstäblich)

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Vorabstimmung mit staatlichem Bauamt hat stattgefunden.

Zu 2.1 bis 2.3

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu 2.4

Bauverbot

Der Stellungnahme folgend wird zum nächsten Verfahrensschritt die Anbauverbotszone in die Planzeichnung vermasst aufgenommen.

Nach Vorabstimmung werden die Festsetzungen zur Anbauverbotszone entsprechend angepasst.

Baubeschränkung

Der Stellungnahme folgend wird zum nächsten Verfahrensschritt die Anbaubeschränkungszone in die Planzeichnung vermasst aufgenommen.

Neuanbindung

Ein separater Linksabbiegefahrstreifen ist für die nächste Offenlegung bereits im Planungskonzept analog den Forderungen des Verkehrsgutachtens eingeplant.

Die Stellungnahme zur Neuanbindung ist bei der Erschließungsplanung und Umsetzung zu berücksichtigen.

Sichtflächen

Der Stellungnahme folgend werden zum nächsten Verfahrensschritt die Sichtflächen nach RAL in die Planzeichnung sowie Festsetzungen durch Text unter Punkt 7.2 Sichtflächen aufgenommen.

Zu 2.5

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zu der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.35 „Unterer Lohsaum“ Stellung: 1. Wasserversorgung Durch den Bebauungsplan werden keine Trinkwasserschutzgebiete öffentliche Trinkwasserbrunnen berührt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt jedoch im ermittelten Einzugsgebiet „Am Kalkbrenner“ der Trinkwasserbrunnen der Gemeinde Lenting. 2. Grundwasser- und Bodenschutz Wir weisen darauf hin, dass insbesondere im östlichen Bereich des Flurstücks mit geringen Grundwasserflurabständen bzw. Schichtwasserflurabstände gerechnet werden muss. Nach dem beiliegenden Bericht zur „Baugrund- und orientierenden abfalltechnischen Untersuchung“ der Firma Nickol & Partner AG vom 05.02.2025 wurde eine Oberbodenmischprobe (MP 1_Oberboden) und eine Unterbodenmischprobe (MP 2_Boden) und gemäß Verfüll-Leitfaden analysiert. Die Oberbodenmischprobe MP 1_Oberboden wurde in Z0 eingestuft (unbelastet). Die Unterbodenmischprobe MP 2_Boden wurde aufgrund einer Chromkonzentration von 63 mg/kg in Z 1.1 eingestuft. Hinweis: Sollte sich im Zuge der Aushubarbeiten bei Haufwerksbeprobungen dieses Ergebnis bestätigen, ist bei der Entsorgung des Unterbodens mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Es wird dringend empfohlen, die Belange des Bodenschutzes frühzeitig zu berücksichtigen. und sich bereits in der Planungsphase Gedanken über die Entsorgung bzw. Verwertung des anfallenden Bodenmaterials zu machen. Es ist insbesondere darauf zu achten, Ober- und Unterboden getrennt voneinander auszubauen und zu lagern. Wir empfehlen bei den Aushubarbeiten baubegleitend eine Aushubüberwachung durch ein entsprechendes Fachunternehmen durchzuführen.

3. Abwasserbeseitigung

Schmutz-Mischwasser

Das Gebiet „Unterer Lohsaum“ ist in den aktuell gültigen Einzugsgebietsplänen (Mischwasser) nicht enthalten. Es gibt allerdings, speziell im Westen von Wettstetten, noch große unbebaute Gebiete, die in den Prognoseberechnungen für die Mischwasserkanalisation (der Schmutzwasseranteil) berücksichtigt worden sind.

Hinweis zum Niederschlagswasser

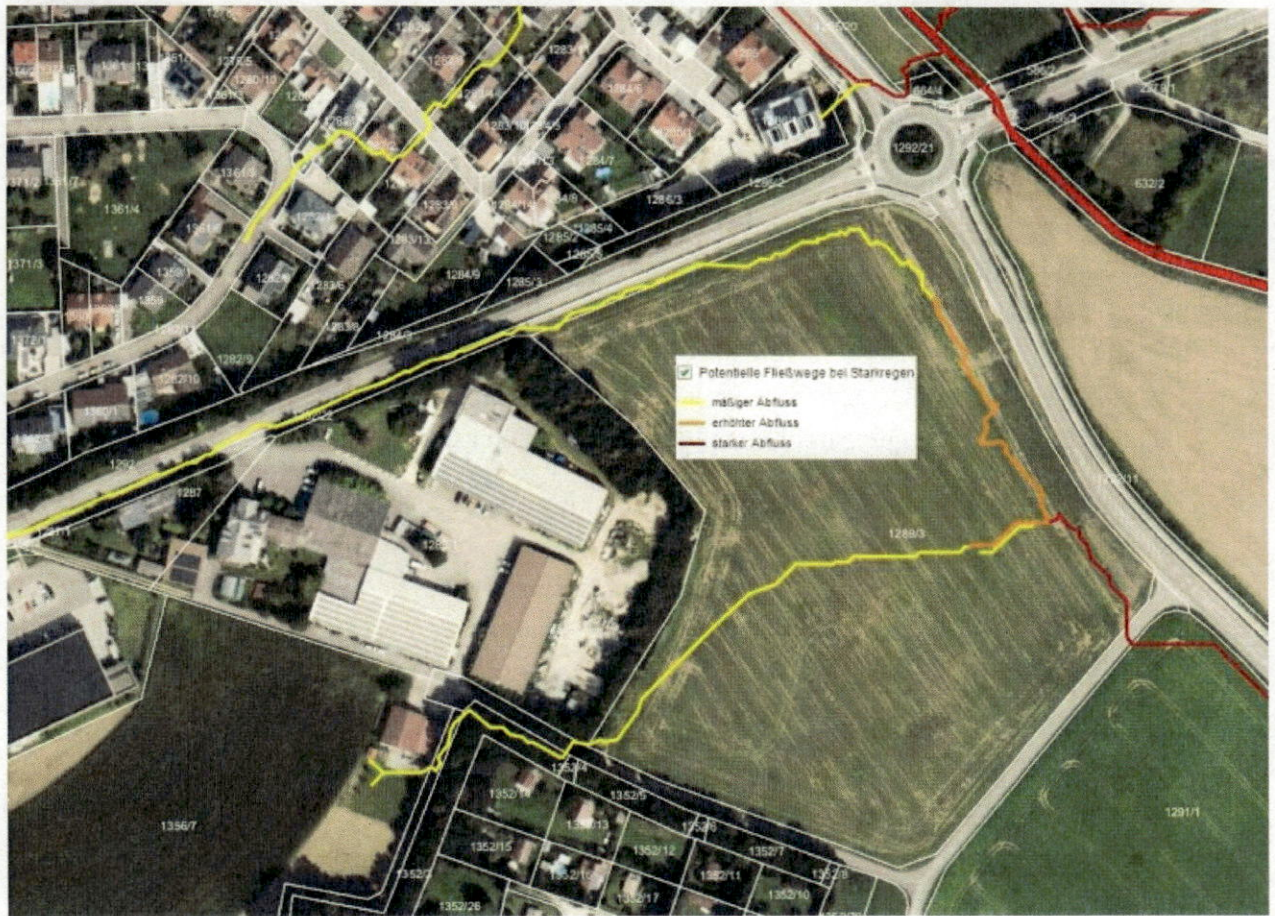
Laut Begründung wird erst im nächsten Verfahrensschritt ein „Entwässerungskonzept“ zur Niederschlagswasserbeseitigung vorgelegt. Vorab kann man schon sagen, dass der Manterinbach hydraulisch bereits sehr stark belastet ist. Das gesammelte Niederschlagswasser sollte daher ortsnahe über belebten Oberboden versickert werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher keine Flächen ersichtlich, die für eine Versickerung bereitstehen könnten.

4. Überschwemmungsgebiete und Oberflächenwasser

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Unterer Lohsaum“ in Wettstetten werden keine Gewässer berührt.

Abseits des Gewässers ist jedoch mit Oberflächenwasser/„wild abfließendem Wasser“ zu rechnen. Das örtliche Gelände fällt nach Osten zum Manterinbach hin ab. Vom Bayerischen Landesamt der Umwelt wurden für alle Gemeinden in Bayern vor kurzem die sogenannten „Hinweiskarten Oberflächenabfluss und Sturzflut“ veröffentlicht. Die Hinweiskarten geben

Hinweise auf mögliche Gefährdungen durch Oberflächenabfluss, Starkregen und Sturzfluten.



Der Bereich der Fl.Nr. 1289/3 (SO) ist in den Karten als potentiell gefährdet bei Starkregen ausgewiesen. Gegeben hängen die Fließwege auch mit der Straßenentwässerungen der St2320 und der El18 zusammen.

Dies sollte in der weiteren Planung berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang ist auch darauf zu achten, dass der Oberflächenwasserabfluss durch die geplante Bebauung nicht behindert oder zum Nachteil umliegender Grundstücke verlagert wird.

Gemäß dem aktuellen Planungsstand befindet sich der Fließweg mit mäßigem Abfluss außerhalb der Baugrenze. Der Fließweg würde durch die „privaten Grundstücksflächen zur Eingrünung des Baugebietes“ verlaufen. Wir empfehlen, diesen Fließweg bereits in der Planung zu berücksichtigen und freizuhalten.

In diesem Zusammenhang ist aber darauf zu achten, dass der Oberflächenwasserabfluss durch die geplante Bebauung nicht behindert oder zum Nachteil umliegender Grundstücke verlagert wird.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis unter 1. Wasserversorgung wird zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

2. Grundwasser- und Bodenschutz

Evtl. zu geringe Grundwasserflurabstände bzw. Schichtwasserflurabstände werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei Bauausführung zu beachten. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

3. Abwasserbeseitigung

Der Hinweis dass das Plangebiet nicht in den gültigen Einzugsgebietsplänen (Mischwasser) enthalten ist, aber noch große unbebaute Gebiete die in den Prognoseberechnungen für die Mischwasserkanalisation berücksichtigt worden sind, bestehen wird zur Kenntnis genommen.

Ein Entwässerungskonzept wird zum nächsten Verfahrensschritt nicht vorgelegt. Mit Vorgaben des Wasserzweckverbandes Ingolstadt Nord wird zur nächsten Offenlegung der Punkt 5.2 Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser folgend ergänzt:

„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 Ei 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.“

4. Überschwemmungsgebiete und Oberflächenwasser

Der Hinweis dass mit wild abfließendem Wasser bzw. Oberflächenwasser zu rechnen ist wird zur Kenntnis genommen. Der Fließweg befindet sich außerhalb der Baugrenzen. Ein entsprechender Hinweis unter Punkt 3.5 Hochwassergefahren wird zur nächsten Offenlegung ergänzt.

Einödshofer: Fließweg durch die Eingrünung soll in Planung berücksichtigt werden.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung: <u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u> Wir begrüßen die Aufnahme des Erlaubnisvorbehalts gem. Art. 7 BayDSchG. Um Missverständnisse zu vermeiden bitten wir Sie daher die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG aus dem Bebauungsplan zu streichen. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG aus dem B-Plan zu streichen, da der Erlaubnisvorbehalt gem. Art. 7 BayDSchG bereits aufgenommen ist, wird gefolgt.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Emmissionshinweise: Durch die Lage des Bebauungsplanes werden keine, den militärischen Betrieb störenden Immissionsereignisse erwartet. Etwa 1500 m nordöstlich vom Plangebiet befindet sich der Standortübungsplatz Hepberg. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass von dieser militärischen Anlage (Standortübungsplatz) Lärmemissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Ihren Planungen das bestehende Emissionskontingent vom Sondergebiet Bund Berücksichtigung findet. Da jedoch das Plangebiet von Bestandsbebauung umgeben ist, ist eine unzulässige Belastung durch militärischen Lärm für das Plangebiet und einer damit einhergehenden möglichen Einschränkung des militärischen Dienstbetriebes zum derzeitigem Stand nicht zu erwarten.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis das von dem Standortübungsplatz Hepberg Lärmemissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgehen, wird zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessenvertretung der bayerischen Landwirte nimmt zum genannten Projekt wie folgt Stellung: - Nach § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur in unbedingt notwendigem Umfang umgenutzt werden. Die Planung der verschiedenen Bauflächen auf der „Grünen Wiese“ stellt einen erheblichen Flächenverbrauch dar. Von sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden kann nicht gesprochen werden. Insbesondere, da alternative, bereits erschlossene Flächen zur Verfügung stehen. - Die hier betroffenen, im östlichen und südlichen Teilbereich des Plangebietes gelegenen Flächen gehören zu den besten landwirtschaftlichen Flächen im ganzen Gemeindegebiet und im gesamten Landkreis. Es handelt sich um tiefgründige Lösslehmböden, die vollkommen eben sind. Flächen mit 65 bis 75 Bodenpunkten gehören im Landkreis Eichstätt zu den Spitzenflächen. - In unmittelbarer bzw. mittelbarer Nähe des geplanten Projektes befinden sich insgesamt zwei, perspektivisch drei Verkaufsstellen für die Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte. Diese Hofläden stellen für die betreffenden Betriebe wichtige Einkommensquellen dar und tragen nicht unerheblich zum Lebensunterhalt der Betreiberfamilien bei. Außerdem können dort hochwertige und vor Ort erzeugte Lebensmittel erstanden werden. Durch die Ansiedlung des Verbrauchermarktes ist eine Abwanderung der Kaufkraft von den Hofläden hin zu dem neuen Markt zu erwarten. Wir möchten daher zu bedenken geben, dass dies für die Direktvermarkter erhebliche Verluste ergibt. Es ist nach unserem Dafürhalten nicht zielführend, dem Druck großer Einzelhandelsketten einfach nachzugeben und dafür über lange Zeit gewachsene, einheimische Strukturen leichtfertig zu opfern und örtliche Betriebe zu schädigen.

V
FAbwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf beste landwirtschaftliche Flächen in Gemeindegebiet sowie der Verweis auf alternative, bereits erschlossene Flächen werden zur Kenntnis genommen.

Die angeblich zur Verfügung stehenden, bereits erschlossenen, Flächen werden jedoch nicht weiter benannt. Der Hinweis auf in mittelbarer Nähe des geplanten Projekts befindliche Verkaufsstellen für die Direktvermarktung landw. Produkte (Hofläden) wird zur Kenntnis genommen.

Die im Rahmen der städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung (Anlage: Auswirkungsanalyse vom 22.05.2026 der 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.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.a. Bauleitplanverfahren der Gemeinde Wettstetten. Der Geltungsbereich südlich der Staatsstraße St 2335 am südlichen Ortsrand des Hauptorts , bisher im Außenbereich nach § 35 BauGB gelegen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, soll künftig gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet dargestellt bzw. festgesetzt werden; es erfolgt dabei eine Gliederung in drei Teilbereiche. Zur Schaffung der planerischen Grundlage für die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche, eines Getränkemarkts (max. 800 m² Verkaufsfläche) und einem Backshop mit Gastronomie (100 m² Verkaufsfläche) sowie für eine gewerbliche Nutzung , ggf. als Verkaufsraum oder Ausstellungsfläche wird ein Sondergebiet SO1 "Einzelhandel/Gewerbe" neu ausgewiesen, dem ein SO2 für Stellplätze zugeordnet ist. Zudem ist die die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Wettstetten im SO 3 geplant. Abweichend vom Bebauungsplan wird daran südlich anschließend zusätzlich eine Gewerbefläche gemäß § 8 BauNVO im Flächennutzungsplan neu dargestellt. Hierdurch soll gemäß textlicher Erläuterung eine langfristige Entwicklungsmöglichkeit für gewerbliche Nutzungen gesichert werden, ohne dass derzeit hierfür eine konkrete Bebauungsabsicht oder Detailplanung bestünden. Das mit der Ausweisung der gewerblichen Bauflächen verfolgte Vorhaben zur Unterstützung der Belange ortsansässiger Unternehmen - auch explizit aus dem Handwerk (vgl. Auswirkungsanalyse BBE Handelsberatung GmbH S. 3)- durch Schaffung geeigneter Flächen für eine betriebliche Neuansiedlung und Weiterentwicklung ist von unserer Seite zu begrüßen.

Um die insbesondere im ländlichen Raum überwiegend vertretenen kleinen und mittelständischen Handwerksbetriebe in ihrem Wirken zu unterstützen ist die Schaffung bedarfsgerecht nutzbarer gewerblicher Flächen wesentlich. Zumindest für die Sondergebietsflächen erfolgte eine Überprüfung der Verträglichkeit der Verkehrslärmeinwirkungen sowie der Geräuscheinwirkungen umliegender Gewerbegebiete im Rahmen eines Schallschutzgutachtens der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 14. November 2025. Die Kontingente sollten sich in einem angemessenen Rahmen bewegen, um einen entsprechenden Spielraum zur Ausübung ordnungsgemäßer Betriebsabläufe sowie notwendiger Weiterentwicklungsmöglichkeiten auch für vergleichsweise lärmintensivere Betriebe am Standort zu gewährleisten um so eine notwendige Flexibilität auch langfristig zu sichern.

Hinsichtlich der vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen im SO 1 sei angemerkt, dass es uns angesichts des demographischen Wandels nicht zweckmäßig erscheint - in einer als Ortsrandlage zu bezeichnenden Situierung wie bei dem vorliegenden Projekt - städtebauliche Ungleichgewichte in der Nahversorgung durch das Planvorhaben im Sondergebiet in seiner geplanten Dimensionierung noch zu verstärken.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Begrüßung zur Ausweisung von gewerblichen Bauflächen, auch expliziert aus dem Handwerk, durch die Schaffung geeigneter Flächen für eine betriebliche Neuansiedlung und Weiterentwicklung, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf die im Schallschutzgutachten ausgewiesenen Kontingente mit Verweis auf einen angemessenen Spielraum dieser zur Gewährleistung notwendiger Weiterentwicklungsmöglichkeiten auch für vergleichsweise lärmintensiverer Betriebe wird zur Kenntnis genommen.

Die Anmerkung hinsichtlich des demographischen Wandels nicht zweckmäßig erachteten beabsichtigten Einzelhandelsnutzungen im SO 1 in einer Ortsrandlage wird zur Kenntnis genommen. Alternative Flächen stehen, insbesondere in Ortskernlage, nicht zur Verfügung. Siehe hierzu Punkt 1.2 Flächenmonitoring/Bedarfsprüfung der Begründung. Ein städtebauliches Ungleichgewicht in der Nahversorgung ist durch das Planvorhaben nicht gegeben – der Ausweisung und Realisierung von Projekten für die Nahversorgung in Ortskernlage steht das vorliegende Projekt nicht entgegen.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Nein	gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Kabel Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Kabelplanung(en)

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Transformatorenstation(en)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 25- 30 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich Einfahrt zwischen Feuerwehrgelände und Gewerbefläche eingeplant werden.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

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

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

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

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	vielen Dank für die Information. Das Schreiben ist am 27.0.2026 per E-Mail bei uns eingegangen. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen: • dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, • dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. • Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung,

	Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt. • In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
--	---

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise auf hochwertige Telekommunikationslinien am Rande des Geltungsbereiches werden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

364a

Stellungnahme Vodafone GmbH vom 24.02.2026:

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 26.01.2026. Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass <u>von uns verwaltete Versorgungsanlagen</u> der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden. Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. <u>Achtung:</u> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der <i>bayernets GmbH</i> werden hier ebenfalls nicht berührt. Aufgrund noch nicht festgesetzter externer Ausgleichsflächen, bitten wir um weitere Beteiligung am Verfahren. Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren. Sollten Sie noch Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	Im Rahmen der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 „Unterer Lohsaum“ der Gemeinde Wettstetten, ergeben sich aus technischer Sicht folgende Anmerkungen zur Erschließung: 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. Da gemäß dem Baugrundgutachten der Fa. Nickol u. Partner AG vom Februar 2025 aufgrund toniger Bodenverhältnisse eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist und zudem keine externen Flächen für ein Regenrückhaltebecken zur Verfügung stehen, ist eine Erschließung im Trennsystem mit unterirdischer Rückhaltung (Rigolenkästen) vorzusehen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann hierbei gedrosselt entweder in den Mischwasserkanal der St 2335 oder in den Hauptsammler A eingeleitet werden, da beide Kanäle über ausreichende hydraulische Restkapazitäten verfügen. Eine alternative Ableitung zum Seitenarm des Manterinbaches im Südosten wäre ebenfalls technisch möglich. Hierzu wäre ein gesondertes Wasserrecht notwendig. Hinsichtlich der Schmutzfrachtberechnung für das RÜB 14 wird vorgeschlagen, das Plangebiet durch einen Flächentausch mit derzeit unwahrscheinlichen Prognoseflächen zu kompensieren, wodurch die Auswirkungen auf die Überlaufmengen und Schmutzfrachten rechnerisch marginal bleiben. Unabhängig von der finalen Variante sind die Anschlussdetails zwingend vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Zudem ist sicherzustellen, dass Abwässer von Manipulationsflächen, wie etwa dem Feuerwehrwaschplatz oder der Gastronomie, über entsprechende Abscheideanlagen (z. B. Fett- oder Mineralölabscheider) vor gereinigt werden, bevor sie dem Kanalnetz zugeführt werden. Unter Beachtung dieser Maßgaben besteht seitens der ABG grundsätzlich Einverständnis mit der vorliegenden Planung.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen zur Abwasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Genehmigungsplanung sowie Bauausführung zu berücksichtigen.

Der Punkt 5.2 Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser in der Begründung wird zur nächsten Offenlegung um die in der Stellungnahme aufgezeigten Varianten ergänzt.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	die Stadt Ingolstadt wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, um Stellungnahme zum oben genannten 11. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wettstetten sowie der gleichzeitigen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 „Unterer Lohsaum“ gebeten. Die ca. 1,6 ha große Fläche befindet sich im Südosten im Gemeindegebiet von Wettstetten, ca. 900 m vom Ortsteil Etting entfernt und wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Geplant ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel / Gewerbe, Stellplätze sowie Feuerwehr auszuweisen. Vorgesehen ist u.a. eine Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Nahversorger als Vollsortimenter), sowie eines Getränkemarktes und Backshops. Da im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wettstetten die oben genannte Fläche als Fläche für Landwirtschaft dargestellt ist, wird dieser geändert. Die Fläche ist ca. 3,85 ha groß und soll künftig als Sonderbaufläche und gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Mit der gewerblichen Baufläche soll eine langfristige Entwicklungsmöglichkeit für gewerbliche Nutzungen gesichert werden, ohne derzeit konkreter Bebauungsabsicht. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Staatsstraße St 2335 sowie die Kreisstraße El 18. Laut Umweltbericht ergeben sich geringe bis mittlere Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltschutzgüter. Stellungnahme der Stadt Ingolstadt: <i>1) Störung der städtebaulichen Entwicklung im Stadtgebiet Ingolstadt:</i> Die geplante Häufung an Nahversorgungsstandorten in Ortsrandlage der Gemeinde Wettstetten ist in Summe für nicht zentrale Orte unverhältnismäßig und zudem städtebaulich nicht erforderlich. Es besteht die Gefahr, dass es aufgrund der Neuausweisung von zusätzlichen Einzelhandelsbetrieben in räumlicher Nähe zu den bestehenden Betrieben in Wettstätten und Ingolstadt zu Konkurrenz- und deutlichen Verlagerungseffekten kommt. Hinweisen möchten wir auf den in geringer Entfernung geplanten Lebensmittelmarkt im Rahmen der Quartiersentwicklung Etting-Steinbuckl (ca. 1,1 km). Dort ist bereits ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.000 m² als Lebensmittelmarkt, also auch ein Vollsortimenter, vorgesehen. Der Bebauungsplan Nr. 509 „Etting-Steinbuckl“ ist rechtskräftig und das Baugebiet wird derzeit mit konkreter Umsetzungsabsicht erschlossen. Bereits beim vorhandenen REWE im Ortsteil Etting beträgt laut vorliegender Auswirkungsanalyse die Umlenkungsquote rd. 19,6%, was den Abwägungsschwellenwert von 10% deutlich überschreitet. Der geplante Vollsortimenter in Etting-Steinbuckl wird sich noch näher am geplanten Nahversorger in Wettstetten befinden. Daher kann davon ausgegangen werden, dass der Abwägungsschwellenwert noch höher sein wird als derzeit im Gutachten angenommen. Es wird daher gebeten im weiteren Verfahren den geplanten Lebensmittelmarkt in Etting-Steinbuckl in der Auswirkungsanalyse zu berücksichtigen (s. hierzu Bebauungsplan Nr. 509 https://stadtplan.ingolstadt.de/#m=osm&mf=s30!o80&zoomto=true&uid=1304345). Mit dem vorhandenen Gutachten geht die Stadt Ingolstadt davon aus, dass mit dem geplanten Lebensmittelmarkt in Wettstetten die Neuansiedlung in Etting-Steinbuckl stark beeinträchtigt bzw. verhindert wird. Der Lebensmittelmarkt ist Teil des städtebaulichen Konzepts zur Belebung der Quartiersmitte und wird aus Gründen des Schutzes vor Flächenverbrauch auch mit Wohnungen überbaut sowie begrünt. Mit der Neuausweisung von weiteren Nahversorgungsbetrieben in Wettstetten und der damit entstehenden Häufung drohen Leerstände und Funktionsverluste sowohl auf Ingolstädter Stadtgebiet wie auch im Siedlungsbereich von Wettstetten.

2) Konkretisierung von Festsetzungen:

Laut vorliegendem Vorentwurf des Bebauungsplanes wird das Sonderbiet SO 1 als sonstiges Sondergebiet „SO1-Einzelhandel/Gewerbe“ festgesetzt. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes SO 1 muss konkretisiert werden, um eine Agglomeration zu verhindern: Einzelhandelsbetriebe mit Gütern des täglichen Bedarfs sind auszuschließen und die Verkaufsfläche des Nahversorgers inkl. Backshop und weiteren Nutzungen auf max. 1.200 m² zu beschränken.

3) Fazit:

Gegen die geplante Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und Zweckbestimmung Stellplätze hat die Stadt Ingolstadt keine Bedenken. Es wird jedoch aufgrund der hohen Dichte der Betriebe mit dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dringend geraten die Ausweisung eines weiteren Sondergebietes SO 1 mit der Zweckbestimmung Einzelhandel zu überdenken. Aus Sicht der Stadt Ingolstadt entsteht mit dem geplanten Vollsortimenter in Etting Steinbuckl, dem bestehenden REWE im Ortsteil Etting sowie den bestehenden zwei Discounter Aldi und Netto im Nahbereich Wettstetten eine unnötige und bedenkliche Häufung.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu

1. Störung der städtebaulichen Entwicklung im Stadtgebiet Ingolstadt

Die Erforderlichkeit gegenständlicher Bauleitplanung für den Vollsortimenter begründet sich u. A. durch die Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung. Im Rahmen des Flächenmonitorings Punkt 1.2 der Begründung) 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.

Der in der Stellungnahme erwähnte geplante Lebensmittelmarkt in Ettling-Steinbuckl ist bereits bei der aktuellen Auswirkungsanalyse berücksichtigt worden.

Die im Rahmen der städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung (angepasste Auswirkungsanalyse vom 22.05.2026 der 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. Siehe hierzu im Besonderen S. 30 Umverteilungseffekte (II) der Auswirkungsanalyse.

2. Konkretisierung von Festsetzungen

Der Stellungnahme folgend wurden die Festsetzungen zum Sondergebiet SO1 zur nächsten Offenlegung entsprechend angepasst. Eine Agglomeration ist somit ausgeschossen.

3. Fazit

Das Fazit der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wir verweisen hierzu auf die Auswirkungsanalyse vom 22.05.2026 der BBE Handelsberatung GmbH sowie auf den Punkt 1.2 Flächenmonitoring/Bedarfsprüfung der Begründung.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, dass den Beschlussempfehlungen zu den im verfahren eingegangenen Einwendungen gefolgt wird.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen eingereicht haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Anwesend: 21

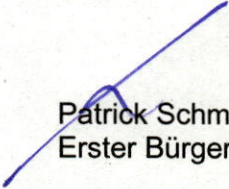
Mit 21 gegen 0 Stimmen für den Beschluss.

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

Wettstetten, 5. August 2026



Gemeinde Wettstetten


Patrick Schmidt
Erster Bürgermeister

