

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 1.1 11. Änderung des Flächennutzungsplanes; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen gemäß §§ 3 I und 4 I BauGB

Sachverhalt:

Die eingegangenen Stellungnahmen werden von 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 das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1289/3 der Gemarkung Wettstetten und weist eine Fläche von ca. 3,8 ha auf.

Für das Gebiet werden die folgenden (allgemeinen) Planungsziele angestrebt: Sonderbaufläche und gewerbliche Baufläche zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit Getränkemarkt, Backshop mit Gastronomieangebot sowie weitere gewerbliche Nutzung und Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Wettstetten.

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 26.01.2026 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.

Privatpersonen gaben keine Stellungnahmen ab.

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
- Stadtwerke 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
- 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 vom 25.02.2026
- 325 Wasserwirtschaftsamt 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
- 361 bayernets GmbH vom 29.01.2026
- 363 Telekom Technik GmbH vom 04.02.2026
- 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

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 der o.g. Änderung des Flächennutzungsplans 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.

Der Anregung folgend wird zum nächsten Verfahrensschritt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die externe Ausgleichsfläche festgelegt.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	3. <u>Immissionsschutz:</u> Gegen die 11. Änderung des Flächennutzungsplans „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.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	4. <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.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	5. <u>Technischer Hochbau:</u> Mit der vorliegenden 11. Änderung des Flächennutzungsplans „Unterer Lohsaum“ der Gemeinde Wettstetten besteht seitens des Technischen Hochbaus Einverständnis. Die Belange der Denkmalpflege sind hinsichtlich des hochwertigen und kartierten Bodendenkmals unbedingt zu berücksichtigen.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

300

Stellungnahmen Landratsamt Eichstätt, Tiefbauverwaltung vom 26.02.2026:

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
---------------------	-----------------------------

6. 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 El 18 zu erwarten. In diesem Zusammenhang ist im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung die Leistungsfähigkeit der bestehenden Knotenpunkte St 2335 / El 18 und dem Anschluss El 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 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme mit den aufgeführten Einwänden wird zur Kenntnis genommen.

Wir verweisen zu den einzelnen Stellungnahmen auf die Abwägungsvorschläge zum parallelen Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 35 „Unterer Lohsaum“.

300

Stellungnahmen Landratsamt Eichstätt, Bauverwaltung vom 26.02.2026:

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	7. <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.

Die Stellungnahme mit den aufgeführten Ergänzungen wird zur Kenntnis genommen.

Wir verweisen hierzu auf die Abwägungsvorschläge zum parallelen Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 35 „Unterer Lohsaum“.

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 El 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.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme mit den aufgeführten Bewertungen wird zur Kenntnis genommen.

Wir verweisen zu den einzelnen Stellungnahmen auf die Abwägungsvorschläge zum parallelen Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 35 „Unterer Lohsaum“.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	Bewertung <u>Anbindegebot</u> 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.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme mit den aufgeführten Bewertungen wird zur Kenntnis genommen.

Wir verweisen zu den einzelnen Stellungnahmen auf die Abwägungsvorschläge zum parallelen Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 35 „Unterer Lohsaum“.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<u>Lage im Raum</u> 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 Außenverzehrf Flächen (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.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme mit den aufgeführten Bewertungen wird zur Kenntnis genommen.

Wir verweisen zu den einzelnen Stellungnahmen auf die Abwägungsvorschläge zum parallelen Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 35 „Unterer Lohsaum“.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<u>Lage in der Gemeinde</u> 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).

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme mit den aufgeführten Bewertungen wird zur Kenntnis genommen.

Wir verweisen zu den einzelnen Stellungnahmen auf die Abwägungsvorschläge zum parallelen Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 35 „Unterer Lohsaum“.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<u>Schutz der Attraktivität von Orts- und Stadtteilzentren</u> 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 Innenentwicklungspotenzialen im Sinne einer flächensparenden Gemeindeentwicklung und Entwicklung einer lebendigen und vielfältig genutzten Ortsmitte verschrieben 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 Versorgungstandort. 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.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme mit den aufgeführten Bewertungen wird zur Kenntnis genommen.

Wir verweisen zu den einzelnen Stellungnahmen auf die Abwägungsvorschläge zum parallelen Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 35 „Unterer Lohsaum“.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<u>Bedarf</u> 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.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme mit den aufgeführten Bewertungen wird zur Kenntnis genommen.

Wir verweisen zu den einzelnen Stellungnahmen auf die Abwägungsvorschläge zum parallelen Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 35 „Unterer Lohsaum“.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	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 Stellungnahme mit den aufgeführten Bewertungen wird zur Kenntnis genommen.

Wir verweisen zu den einzelnen Stellungnahmen auf die Abwägungsvorschläge zum parallelen Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 35 „Unterer Lohsaum“.

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 wird zur Kenntnis genommen.

Der Verweis auf das Schreiben der Höheren Landesplanung vom 20.02.2026 wird zur Kenntnis genommen.

Wir verweisen dabei auf die Abwägungsvorschläge zu den 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:

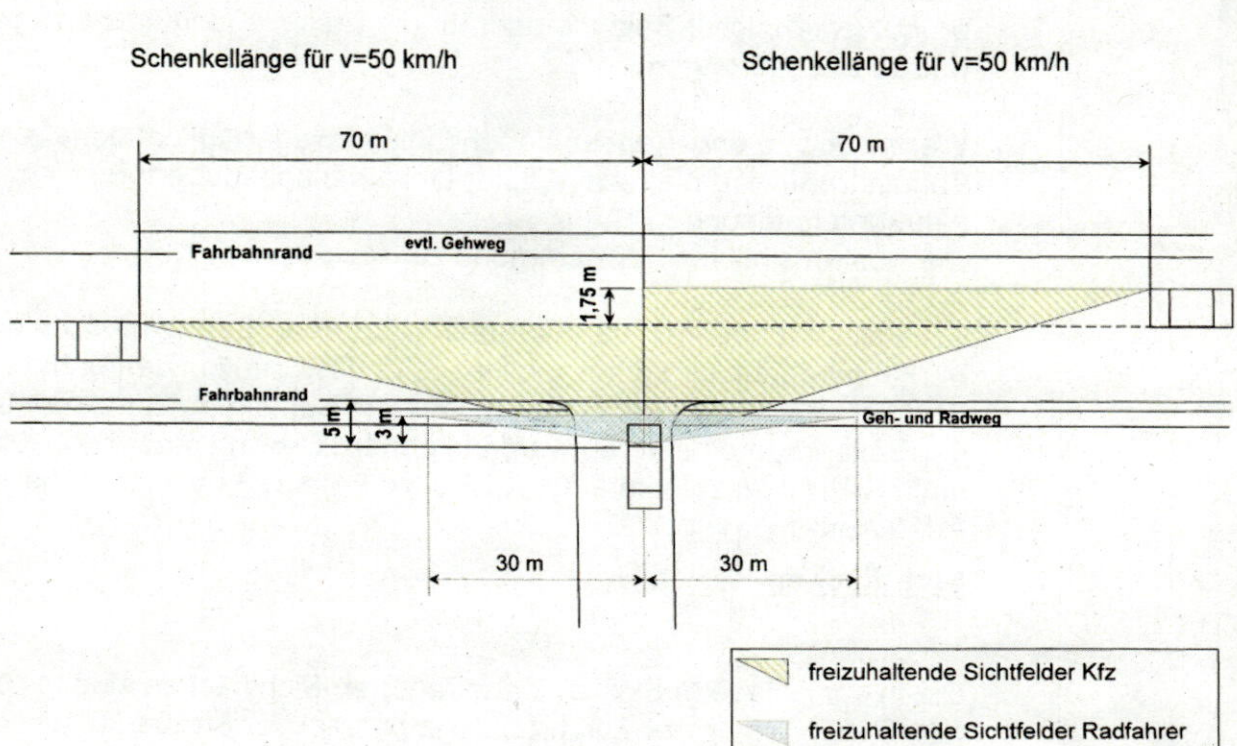
"Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich 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.

Die Stellungnahme mit den aufgeführten Bewertungen wird zur Kenntnis genommen.

Wir verweisen zu den einzelnen Stellungnahmen auf die Abwägungsvorschläge zum parallelen Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 35 „Unterer Lohsaum“.

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

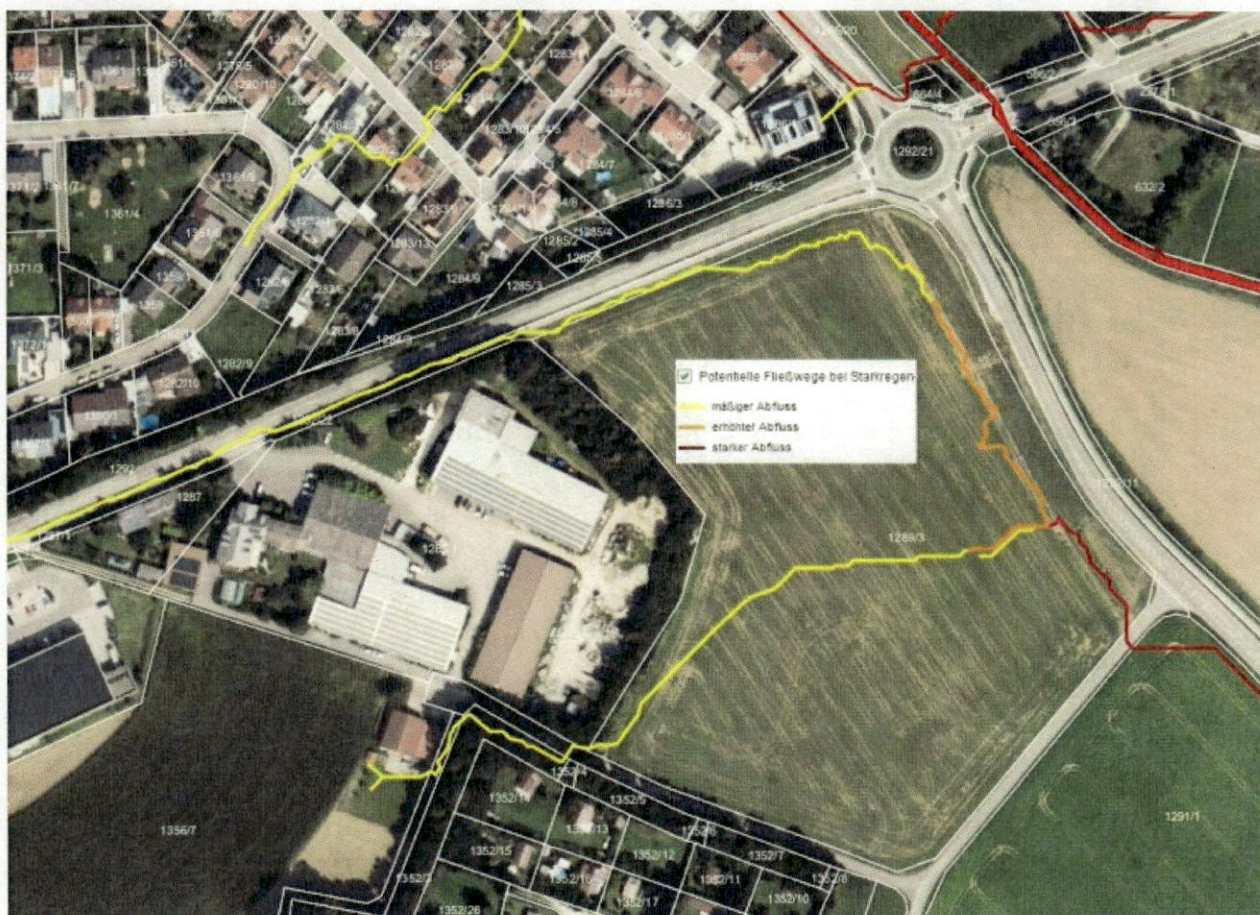
Laut Begründung wird erst im nächsten Verfahrensschritt ein „Entwässerungskonzept“ zur Niederschlagswasserbeseitigung vorgelegt. Vorab kann man schon sagen, dass der Manterinbach hydraulisch bereits sehr stark belastet ist. Das gesammelte Niederschlagswasser sollte daher ortsnahe über belebten Oberboden 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.

Die Stellungnahme mit den aufgeführten Bewertungen wird zur Kenntnis genommen.

Wir verweisen zu den einzelnen Stellungnahmen auf die Abwägungsvorschläge zum parallelen Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 35 „Unterer Lohsaum“.

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.

Die Stellungnahme mit den aufgeführten Bewertungen wird zur Kenntnis genommen.

Wir verweisen zu den einzelnen Stellungnahmen auf die Abwägungsvorschläge zum parallelen Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 35 „Unterer Lohsaum“.

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 derzeitigen Stand nicht zu erwarten.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme mit den aufgeführten Bewertungen wird zur Kenntnis genommen.

Wir verweisen zu den einzelnen Stellungnahmen auf die Abwägungsvorschläge zum parallelen Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 35 „Unterer Lohsaum“.

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. Wir bitten Sie o.g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projektes zu berücksichtigen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme mit den aufgeführten Bewertungen wird zur Kenntnis genommen.

Wir verweisen zu den einzelnen Stellungnahmen auf die Abwägungsvorschläge zum parallelen Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 35 „Unterer Lohsaum“.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
---------------------	-----------------------------

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 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. Auswirkungenanalyse 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,

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme mit den aufgeführten Bewertungen wird zur Kenntnis genommen.

Wir verweisen zu den einzelnen Stellungnahmen auf die Abwägungsvorschläge zum parallelen Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 35 „Unterer Lohsaum“.

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.

Die Stellungnahme mit den aufgeführten Bewertungen wird zur Kenntnis genommen.

Wir verweisen zu den einzelnen Stellungnahmen auf die Abwägungsvorschläge zum parallelen Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 35 „Unterer Lohsaum“.

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 Stellungnahme mit den aufgeführten Bewertungen wird zur Kenntnis genommen.

Wir verweisen zu den einzelnen Stellungnahmen auf die Abwägungsvorschläge zum parallelen Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 35 „Unterer Lohsaum“.

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.

Die Stellungnahme mit den aufgeführten Bewertungen wird zur Kenntnis genommen.

Wir verweisen zu den einzelnen Stellungnahmen auf die Abwägungsvorschläge zum parallelen Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 35 „Unterer Lohsaum“.

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.

Die Stellungnahme mit den aufgeführten Bewertungen wird zur Kenntnis genommen.

Wir verweisen zu den einzelnen Stellungnahmen auf die Abwägungsvorschläge zum parallelen Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 35 „Unterer Lohsaum“.

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 Stellungnahme mit den aufgeführten Bewertungen wird zur Kenntnis genommen.

Wir verweisen zu den einzelnen Stellungnahmen auf die Abwägungsvorschläge zum parallelen Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 35 „Unterer Lohsaum“.

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=s30lo80&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.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme mit den aufgeführten Bewertungen wird zur Kenntnis genommen.

Wir verweisen zu den einzelnen Stellungnahmen auf die Abwägungsvorschläge zum parallelen Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 35 „Unterer Lohsaum“.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	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.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme mit den aufgeführten Bewertungen wird zur Kenntnis genommen.

Wir verweisen zu den einzelnen Stellungnahmen auf die Abwägungsvorschläge zum parallelen Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 35 „Unterer Lohsaum“.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	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

Das Fazit der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wir verweisen zu den einzelnen Stellungnahmen auf die Abwägungsvorschläge zum parallelen Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 35 „Unterer Lohsaum“.

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

