

Gemeinde Wettstetten
Bebauungsplan Nr. 13, „Gewerbegebiet“, 4. Änderung mit Teilaufhebung

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.07.2024 bis 12.08.2024

Folgende Behörden haben sich während der Frist zur Stellungnahme nicht geäußert, sodass von Einverständnis mit der Planung ausgegangen werden kann:

- Handwerkskammer für München und Oberbayern (7)
- Kreisbrandrat des Landkreises Eichstätt (10)
- Kreisheimatpfleger Landkreis Eichstätt (11)
- Vermessungsamt Ingolstadt (12)
- INVG - Ingolstädter Verkehrsgesellschaft GmbH (15)
- DBD Deutsche Breitbanddienste GmbH (18)
- Deutsche Telekom Technik GmbH (19)
- Immobilien Freistaat Bayern (23)
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH (24)
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. (26)
- Katholisches Pfarramt Wettstetten (27)
- Marktgemeinde Gaimersheim (30)
- Gemeinde Hepberg (31)
- Gemeinde Stammham (33)
- Verwaltungsgemeinschaft Eitensheim (34)
- Marktgemeinde Kösching (35)

Folgende Behörden haben der Planung ohne weitere Hinweise und Einwendungen zugestimmt:

- Planungsverband Region Ingolstadt (3)
- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt (4)
- IHK (8)
- Staatliches Bauamt (9)
- Bundeswehr (14)
- Bayernnetz (16)
- Vodafone
- Tennet (22)
- Pfarramt St. Johannes (28)
- Stadt Ingolstadt (29)
- Gemeinde Lenting (32)
- Gasline GmbH
- Evonik Operations

Es folgen Stellungnahmen, für die eine Abwägung durch die Gemeinde erfolgt:

Lfd. Nr.	Be- hörde/Trä- ger	Inhalte	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
01	Landratsamt Eichstätt Bauverwal- tung, Bezirk Süd; 09.08.2024	1.1 Grundlage dieser Stellungnahme ist der Entwurf in der Fassung vom 26.06.2024.	
		1.2 Immissionsschutz Gemäß den Unterlagen wird der Teil zum Immissionsschutz im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht kann daher noch keine Stellungnahme erfolgen. Da aktuell auch der Bebauungsplan Nr. 7 „Wettstetten Ost“ von Mischgebiet auf Wohngebiet geändert wird, sollten die vom Gewerbegebiet Wettstetten auf den Bebauungsplan Wettstetten Ost (zukünftig WA) einwirkenden Schallimmissionen entsprechend berücksichtigt werden.	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Auf Grundlage des Immissionsgutachtens wurde der Geltungsbereich wie folgt angepasst: Verkleinerung des Geltungsbereiches entsprechend der tatsächlichen baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE). Neuzuordnung des westlichen Bereichs (westl. Dr.-Kurt-Schumacher Ring) zum Geltungsbereich des westlich angrenzenden BP Nr. 7 „Ost“ als Mischgebiet (MI).
		1.3 Naturschutz Aus naturschutzrechtlicher Sicht besteht mit der 4. Änderung vorbehaltlich Einverständnis. Die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 (3. Änderung vom 25.10.2018) auf eine GRZ von 0,8 benötigt eine Nachberechnung der Eingriffsschwere und in der Folge die Anpassung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen. Hierzu weisen wir auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hin. Online verfügbar unter https://www.bestellen.bayern.de/ . Die Nachberechnung der ausstehenden zusätzlichen Ausgleichsfläche durch Änderung der Grundflächenzahl ist der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen und in den Bebauungsplan mit einzubeziehen. Erläuterung: Die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 13 „Wettstetten Gewerbegebiet“ soll die Änderungshistorie seit Inkrafttreten der Urfassung aus dem Jahr 1987 in einem Dokument zusammenfassen.	Die Einwendung wird berücksichtigt. Planzeichnung und Begründung werden entsprechend ergänzt.
		1.4 Wasserrecht aus wasserrechtlicher Sicht wird zum genannten Bauleitplanverfahren wie folgt Stellung genommen: Es wird begrüßt, dass Flächen, die vom hundertjährigen Hochwasser des Manterinbachs betroffen sind, vom Geltungsbereich des Bebauungsplans künftig ausgenommen sind.	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.
		1.5 Bauverwaltung: Gegen den Entwurf bestehen keine Bedenken, wenn nachfolgende Punkte beachtet werden. Aus Klarstellungsgründen wird empfohlen, die Änderungen farblich zu kennzeichnen, um zukünftig die Erarbeitung von Stellungnahmen zu erleichtern. Das Planwerk würde sich dann für Bürger und Behörden als übersichtlicher darstellen.	Die Einwendung wird berücksichtigt. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig. In der Entwurfsfassung sind Änderungen farblich hervorgehoben.
		In der Planzeichnung ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt. Allerdings ist in der Legende bzw. im Textteil keine Art der Zweckbestimmung festgesetzt.	Die Einwendung wird berücksichtigt.

Lfd. Nr.	Be- hörde/Trä- ger	Inhalte	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			Die Planzeichnung wurde entspre- chend ergänzt.
		In der Legende ist eine Anpflanzung von Bäumen dargestellt. Diese ist jedoch in der Planzeichnung nicht enthalten.	Die Einwendung wird berück- sichtigt. Die Planzeichnung wurde entspre- chend ergänzt.
		In der Legende ist eine Abgrenzung zwischen den Bauabschnitten dar- gestellt. Diese ist jedoch in der Planzeichnung nicht enthalten.	Die Einwendung wird berück- sichtigt. Die Planzeichnung wurde entspre- chend ergänzt.
02	Regierung von Oberbay- ern, Mün- chen; 31.07.2024	Planung Die Gemeinde Wettstetten plant die achte Änderung o.g. Be- bauungsplans vorzunehmen. Im ca. 9 ha großen Plangebiet Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Nachverdichtung geschaf- fen werden. Der Geltungsbereich liegt im Süden von Wettstetten und ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Bewertung Den Planungen kann aus Sicht der Regionalpla- nung grundsätzlich zugestimmt werden.	Die Einwendung wird zur Kennt- nis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.
05	Abwasser- zweckverband Ingolstadt Nord; 08.08.2024	Mit der beabsichtigten Änderung besteht grundsätzlich Einverständnis. Die GRZ wird auf 0,8 erhöht, was zu erhöhten Ableitungen von Regen- wasser in die Mischwasserkanalisation des Zweckverbandes führt. Eine Überschreitung dieser Zahl ist nicht zulässig.	Die Einwendung wird zur Kennt- nis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.
		Die GFZ wird von 0,8 auf 1,2 erhöht. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass mit in Kraft treten der Bebauungsplan Änderung eine Nachbe- rechnung des Herstellungsbeitrags für alle im Baugebiet liegenden Grundstücke notwendig wird. Für alle Grundstücke dürfte sich diese Nachberechnung auf ca. 354.000 € belaufen. Da die Gemeinde Wett- stetten bei der Wasserversorgung ebenfalls den Maßstab zulässige Ge- schossfläche besitzt, sind auch hier entsprechende Nachberechnungen vorzunehmen.	Die Einwendung wird zur Kennt- nis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.
		Im Hinblick auf die vom Zweckverband erhobenen gesplitteten Abwas- sergebühren sollte das Regenwasser, wie unter A.6.9.4 vorgeschrieben, nach Möglichkeit versickert werden.	Die Einwendung wird zur Kennt- nis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.
06	Bayerisches Landesamt für Denkmal- pflege; 11.07.2024	(...) Im oben genannten Planungsgebiet liegt das Bodendenkmal D-1-7134-0335 „Siedlung der Hallstattzeit“. Da die Ausdehnung des Bodendenkmals D-1-7134-0335 bisher nicht abschließend geklärt ist und aus dem Umfeld des Denkmals Lesefunde der Vorgeschichte, römischen Kaiserzeit und des hohen Mittelalters vor- liegen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. 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 Gebietsrefe- renten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de). Eine Ori- entierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öf- fentlich unter http://www.denkmal.bayern.de zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können	Die Einwendung wird zur Kennt- nis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Inhalte	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Das genannte Bodendenkmal ist nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen ist hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial sind Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3). Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf) Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen: <i>Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.</i> Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise: - Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich, Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden. Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023. - Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf. - Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 6 BayDSchG verboten. Für berechnete berufliche Interessen (geophysikalische Prospek-	

Lfd. Nr.	Be- hörde/Trä- ger	Inhalte	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		tion, Kampfmittelräumung, archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden.	
13	Stadtwerke Ingolstadt; 05.08.2024	von Seiten der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH bestehen keine Einwände gegen die 4. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Wettstetten - Gewerbegebiet“ in der Fassung vom 29.05.2024. Hinweis: Wir weisen auf Bestandsleitungen in dem betroffenen Gebiet hin. Allgemeine Information: Zur Sicherstellung der Gasversorgung sind innerhalb der öffentlichen Verkehrswege Flächen für Gasversorgungsleitungen freizuhalten. Die erforderliche Fläche richtet sich nach dem DVGW-Regelwerk. Insbesondere ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen - Richtlinie für die Planung“ zu beachten. Wir fordern gemäß DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einen Mindestabstand von 2,50 Meter zwischen Leitung und Baummitte. Bei neu geplanten Bäumen werden Unterschreitungen mit Schutzmaßnahmen von uns aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr akzeptiert. Aus derzeitigen Gesichtspunkten plant die Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH aktuell keine Erschließung mit Gasversorgungsleitungen in den betroffenen öffentlichen Verkehrswegen. Bitte stellen Sie uns nach Abschluss des Verfahrens eine rechtsgültige Fassung des Bebauungsplanes, wenn möglich in digitaler Form, zur Verfügung.	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.
17	Bayernwerk AG Netzcenter Pfaffenhofen; 21.08.2024	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. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.
20	N-ERGIE Netz GmbH; 09.07.2024	von der oben genannten Anfrage haben wir Kenntnis genommen.	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Be- hörde/Trä- ger	Inhalte	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		Im angezeigten Baubereich sind keine Versorgungsanlagen der N-ERGIE Netz GmbH oder von uns betreute Anlagen vorhanden oder geplant. Es bestehen somit keine Einwände bzw. Anregungen unseres Unternehmens. Zusätzlich können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen befinden für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.	Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.
21	PLEdoc GmbH; 11.07.2024	wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen 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 Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.

Nürnberg, 16.07.2026

TB|MARKERT

i. A. Matthias Braun