



Gemeinde Wettstetten
Landkreis Eichstätt

Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet Wettstetten“

4. Änderung mit Teilaufhebung

Begründung mit Umweltbericht



Entwurf vom 30.07.2026

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Gemeinde Wettstetten
vertreten durch
den Ersten Bürgermeister Patrick Schmidt

Kirchplatz 10
85139 Wettstetten

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:

Matthias Fleischhauer, Stadtplaner

Adrian Merdes, Stadtplaner

Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286

USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Matthias Fleischhauer**
Stadtplaner
Lena Lindstadt
M.A. Kulturgeographie
Matthias Braun
LL.M, Diplom-Verwaltungswirt
Axel Reingruber
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung

Planstand **Entwurf vom 30.07.2026**

Nürnberg, 30.07.2026
TB | MARKERT

Wettstetten, _____
Gemeinde Wettstetten

MATTHIAS FLEISCHHAUER

PATRICK SCHMIDT

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	5
	Anlass und Erfordernis	5
	Ziele und Zwecke	5
	Verfahren	5
	Ausgangssituation	5
A.1.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	5
A.1.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	6
	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	7
A.1.3	Übergeordnete Planungen	7
A.1.4	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	15
A.1.5	Artenschutzrechtliche Prüfung	15
A.1.6	Wasserhaushalt	20
A.1.7	Immissionsschutz	20
A.1.8	Denkmalschutz	20
A.1.9	Baubeschränkungen	21
	Planinhalt	21
A.1.10	Räumlicher Geltungsbereich	21
A.1.11	Art der baulichen Nutzung	21
A.1.12	Maß der baulichen Nutzung	22
A.1.13	Überbaubare Grundstücksfläche	22
A.1.14	Örtliche Bauvorschriften	22
A.1.15	Grünordnung	23
A.1.16	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	24
A.1.17	Immissionsschutz	27
A.1.18	Erschließung, Ver- und Entsorgung	28
A.1.19	Flächenbilanz	28
B	Umweltbericht	30
	Einleitung	30
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	30
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	30
	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes	33
B.1.3	Schutzgut Fläche	33
B.1.4	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	34
B.1.5	Schutzgut Boden	34
B.1.6	Schutzgut Wasser	35

B.1.7	Schutzgut Luft und Klima	35
B.1.8	Schutzgut Landschaft	36
B.1.9	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	36
B.1.10	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	36
B.1.11	Wechselwirkungen	37
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung		37
B.1.12	Wirkfaktoren	37
B.1.13	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	37
B.1.14	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	38
B.1.15	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	38
B.1.16	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	38
B.1.17	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	38
B.1.18	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	39
B.1.19	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	39
B.1.20	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	39
B.1.21	Wechselwirkungen	39
B.1.22	Belange des technischen Umweltschutzes	41
B.1.23	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	41
B.1.24	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	42
Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung		42
Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen		42
B.1.25	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	42
B.1.26	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	43
B.1.27	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	43
Bezgl. der vorgesehenen Maßnahmen wird auf die Ausführungen unter A.6.7 verwiesen-		44
Zusätzliche Angaben		44
B.1.28	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	44
B.1.29	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	45
B.1.30	Referenzliste mit Quellen	45
Allgemeinverständliche Zusammenfassung		46
C	Rechtsgrundlagen	47
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	47
E	Anhang	47

A Begründung

Anlass und Erfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Wettstetten – Gewerbegebiet“ in seiner Urfassung aus dem Jahr 1987 wurde bereits mehrfach geändert. In der Folge stellt sich das Planwerk für Bürger und Behörden unübersichtlich dar. Im Einzelfall bestehen Unsicherheiten bei der Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben.

Gleichzeitig unterliegen die Baugebiete Wettstetten insgesamt durch die Lage im Großraum Ingolstadt einem erheblichen Baudruck. Der Gemeinderat hat sich daher in der Vergangenheit intensiv mit der angestrebten städtebaulichen Entwicklung in Wettstetten befasst und einige Grundsatzentscheidungen für die Überarbeitung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Gemeindegebiet gefasst.

Um eine geordnete und angemessene Nachverdichtung im Baugebiet Nr. 13 „Wettstetten – Gewerbegebiet“ zu ermöglichen, erachtete der Gemeinderat eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für erforderlich.

Ziele und Zwecke

Mit der 4. Änderung soll die Urfassung des Bebauungsplanes mit ihren bisherigen Änderungen in einer konsolidierten Änderungsfassung zusammengeführt werden. Hierbei soll eine verträgliche und angemessene Nachverdichtung ermöglicht werden und der Plan auch unter Berücksichtigung der novellierten Rechtsgrundlagen grundlegend überarbeitet werden.

Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Wettstetten – Gewerbegebiet“ ist in seiner Urfassung seit dem 18.08.1980 in Kraft. In der Folge wurde diese Urfassung mehrfach geändert.

Mit dem Ziel, mehrere bereits beschlossene Grundsatzentscheidungen zur städtebaulichen Entwicklung auch innerhalb des Plangebietes „Wettstetten – Gewerbegebiet“ zu realisieren, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 25.07.2019 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Wettstetten – Gewerbegebiet“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren.

Ausgangssituation

A.1.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Die Gemeinde Wettstetten im Landkreis Eichstätt liegt im nördlichen Einzugsbereich des Industriestandortes Ingolstadt. Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Siedlungsbereichs der Gemeinde Wettstetten und umfasst eine Größe von ca. 89.893 m². Es wird im Westen durch den Dr.-Kurt-Schumacher-Ring, im Süden durch eine öffentliche Grünfläche entlang des Manterinbaches und den Grundstücksgrenzen des Kurt-Schuhmacher-Rings sowie im Osten durch eine öffentliche Grünfläche entlang der Grenze des Siedlungsbereichs gerahmt. Nach Norden begrenzt der Leitenweg das Plangebiet. Die Flächen zwischen Dr.-Kurt-Schumacher-Ring und der westlich gelegenen Grünfläche (Teillaufhebungs-Flächen) sind nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans, sondern dem westlich anschließenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Wettstetten – Ost“ zugeordnet. Zusätz-

Gemeinde Wettstetten

Bebauungsplan Nr. 13 „Wettstetten - Gewerbegebiet“, 4. Änderung und Teillaufhebung,
Begründung mit Umweltbericht

lich gehören die Brücke des Kurt Schuhmacher Rings über den Manterinbach sowie 230 m Teilstück der Lentinger Straße, südwestlich begrenzt von den Grundstücken der Gartenstraße, nordöstlich von privaten Grünflächen entlang des Manterinbaches, zum Plangebiet.

Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrswege und Grünflächen sowie Gemeinbedarfsflächen befinden sich die Grundstücke im Plangebiet in Privateigentum.

A.1.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

Das Plangebiet wird durch offene Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden sowie gewerblicher Hallenbebauung geprägt. Die wohngenutzen Grundstücke verfügen über unterschiedlich stark durchgrünte Gartenflächen mit vereinzeltem Baumbestand.

Mit Ausnahme weniger Parzellen sind alle Grundstücke bebaut.

Vorhandene Dachformen sind das Sattel-, Walm- Pult- und Flachdach; die Wohngebäude weisen eine Geschossigkeit von I+D und II+D auf, während die gewerblichen Bebauungen Wandhöhen von z.T. mehr als 9,00 m aufweisen.

Im gesamten Geltungsbereich bestehen Einfriedungen vielfältiger Gestaltungsvarianten.

Südlich bzw. südwestlich des Plangebietes befindet sich in leichter Tallage der Manterinbach. Im Südosten wird das Plangebiet durch die Staatsstraße 2335 begrenzt, an die südlich ein Gewerbegebiet mit Flachdachbauten und Parkplatzflächen anschließt. Nördlich und östlich des Plangebietes schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

A.1.2.1 Nutzungen

Die Nutzungen innerhalb des Plangebiets sind vielfältig: Neben der über den gesamten Geltungsbereich verteilte Wohnnutzung finden sich folgende gewerbliche Nutzungen: Autohaus, Kfz-Lackiererei, Modellbau und Kunststofftechnik, Reisebusunternehmen, Schwimmbadtechnik, Telekommunikationstechnik, Auto-Tuning-Firma, Softwareentwicklung, Getränkefachmarkt, Abwasserentsorgungsdienst sowie eine freiberufliche Nutzung (Immobilienvermittlung).

A.1.2.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Dr.-Kurt-Schuhmacher-Ring erschlossen, der im nördlichen Drittel von der Lange Gasse gekreuzt wird. Im Norden schließt an den Dr.-Kurt-Schuhmacher-Ring der Leitenweg an, während im Süden die Zufahrt zum Dr.-Kurt-Schuhmacher-Ring von der Lentinger Straße aus erfolgt.

Nächstgelegene Bushaltestellen ist die Haltestelle „Unterer Wirt – Wettstetten“, in ca. 650m Entfernung. Diese verbindet über die Buslinien 15, 9223, 9230 und N4 ca. im Halbstundentakt nach Ingolstadt und Gaimersheim.

A.1.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild Wettstettens ist geprägt durch sich gleichmäßig über die örtliche Topographie legende Satteldächer und wiederkehrende Sichtachsen zur Kirche St. Martin, die sich in ex-

ponierter Lage im Ortszentrum befindet. Das Siedlungsgebiet erstreckt sich nördlich und Südlich des von West nach Südost durchquerenden Manterinbaches und weist entsprechend mäßige bis steilere Hanglagen nach Norden sowie nach Süden hin auf. Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Siedlungsortes und ist eben mit leichter Hanglage zum Manteinbach im Südwesten hingeneigt.

A.1.2.4 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Altmühltal (ID NP-00016, BAY-15) und weist im Übrigen keine weitere Schutz- oder Biotopfunktion auf.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet LSG-00565.01 „Schutzzone im Naturpark ‚Altmühltal‘“ befindet sich in einzelnen Abschnitten ca. 100 m östlich des Geltungsbereiches.

Biotope befinden sich in ca. 300 m nordöstlich („Ausgedehnter Halbtrockenrasen östlich Wettstetten“, Nr. 7134-0050-001) sowie in ca. 350 m südwestlich („Einzelhecken und Feldgehölze um Wettstetten“, Nr. 7143-0043-015).

A.1.2.5 Kampfmittel und Altlasten

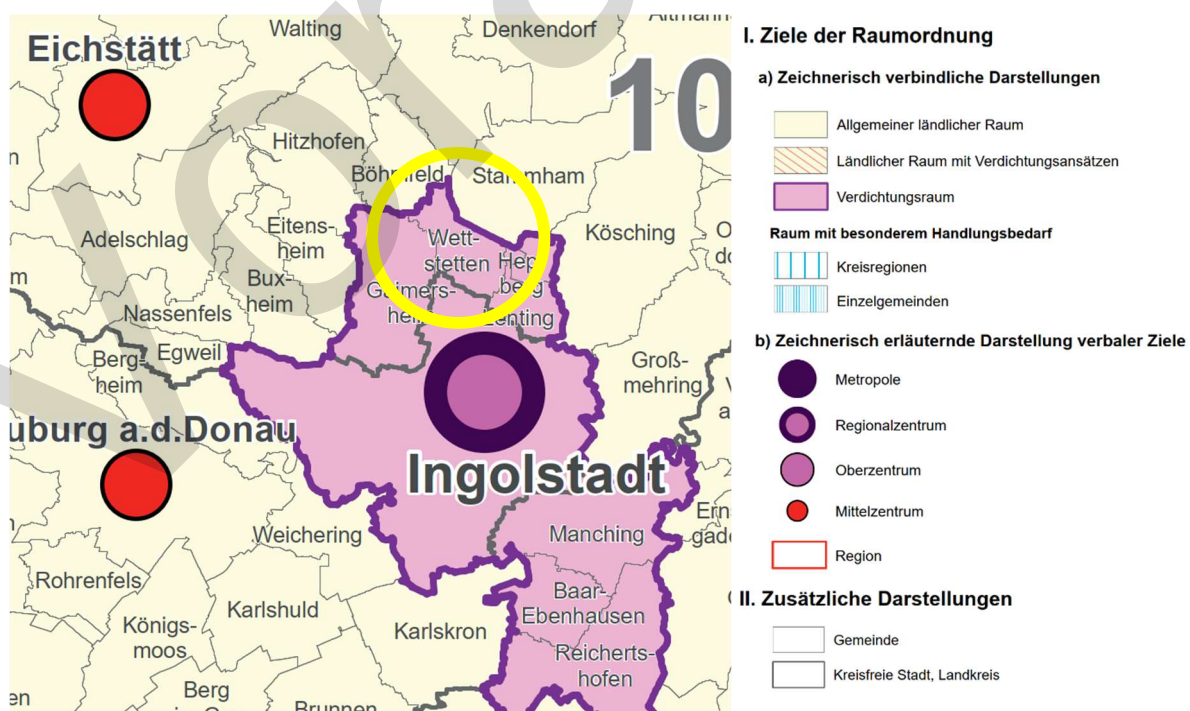
Es ist keine Belastung durch Kampfmittel und Altlasten innerhalb des Plangebietes bekannt.

Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.1.3 Übergeordnete Planungen

A.1.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Die Gemeinde Wettstetten wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern innerhalb des Verdichtungsraumes des Regionalzentrums Ingolstadt verortet.



Gemeinde Wettstetten

Bebauungsplan Nr. 13 „Wettstetten - Gewerbegebiet“, 4. Änderung und Teilaufhebung,
Begründung mit Umweltbericht

Abbildung 1: Ausschnitt Strukturkarte des LEP 2023

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (Ziel).
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (Grundsatz).

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten (Ziel).
- Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (Ziel).

1.1.3 Ressourcen schonen

- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtendes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (Grundsatz).
- Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden (Grundsatz).

1.1.4 Zukunftsfähige Daseinsvorsorge

- Auf die Widerstandsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge insbesondere gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels soll hingewirkt werden (Grundsatz).

1.2 Demografischer Wandel

- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (Grundsatz).

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch
 - die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung,
 - die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen (Grundsatz).

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

- In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden (Grundsatz).

2 Raumstruktur

2.2 Gebietskategorien

2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
 - sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
 - sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
 - Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
 - auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird,
 - sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,
 - sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
 - ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben (Grundsatz).
- Die von der Besiedlung freizuhaltenden Außenbereiche sowie innerstädtische Grünflächen sollen unter Berücksichtigung ihrer vielfältigen Funktionen für den Verdichtungsraum, insbesondere relevanter Klimafunktionen, zu einem möglichst vernetzten attraktiven Landschaftsraum mit hohem Erholungswert aufgewertet werden (Grundsatz).

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (Grundsatz).
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Grundsatz).

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

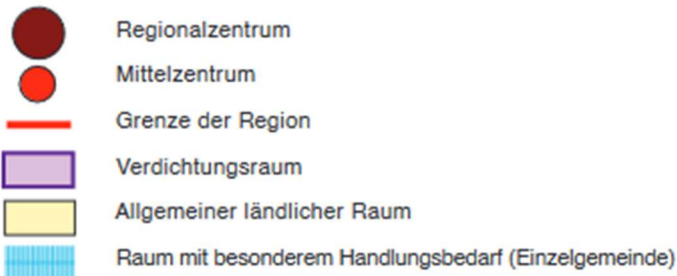
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (Ziel).

A.1.3.2 Regionalplan 10 Ingolstadt

Die Gemeinde Wettstetten wird im Regionalplan 10 Ingolstadt innerhalb des Stadt- und Umlandbereiches im Verdichtungsraum Ingolstadt verortet.

Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand: 01. März 2018)



Maßstab 1: 500 000

Kartengrundlage: Ausschnitt aus der Karte "Verwaltungsliederung";
Maßstab: 1 : 500 000; Stand: 01.01.2015;
herausgegeben von der Regierung von Oberbayern.

Bearbeiter: Regionsbeauftragter für die Region Ingolstadt
Kartographie: Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1
Stand: 25. September 2020
Herausgeber: Planungsverband Region Ingolstadt

Nachdruck und Vervielfältigung (auch auszugsweise) nur mit
Genehmigung des Herausgebers.

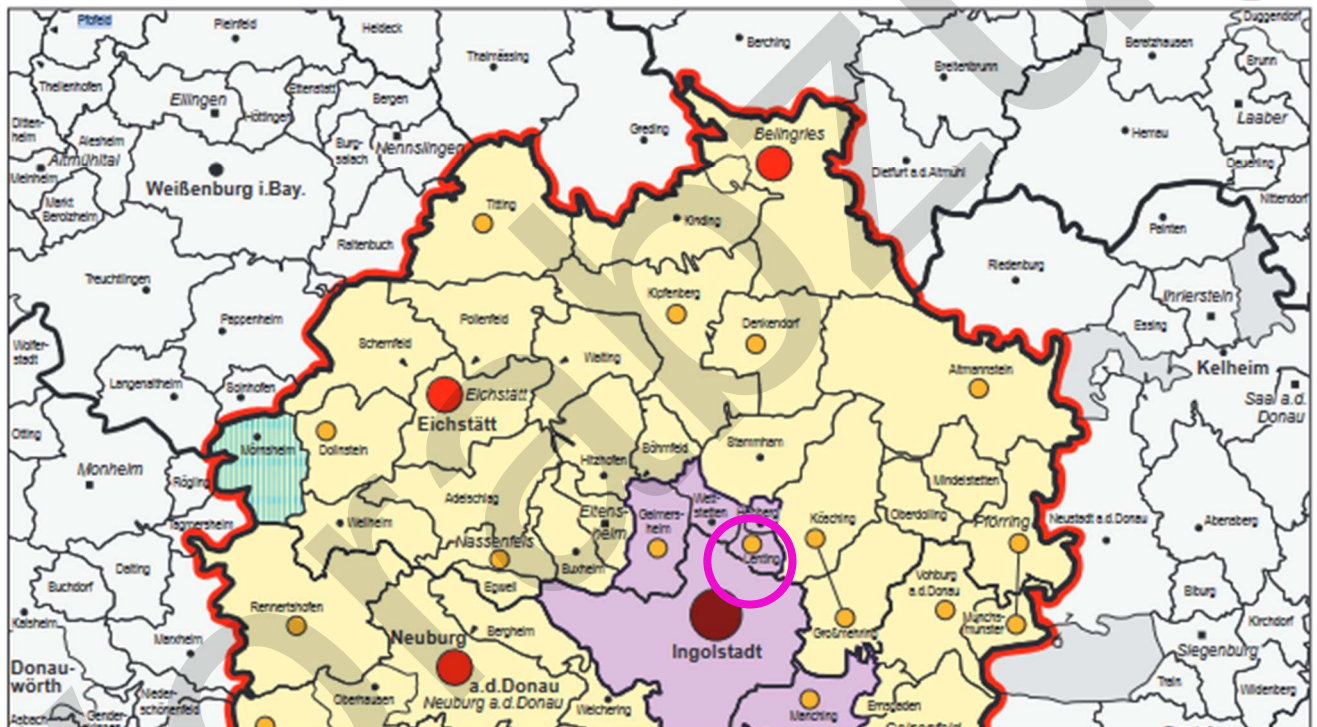


Abbildung 2: Ausschnitt Raumstruktur Regionalplan 10 Ingolstadt; 12/2022

1. Herausforderung der regionalen Entwicklung (Auszug)

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

Eine auf Nachhaltigkeit angelegte räumliche Entwicklung verlangt den Ausgleich ökologischer und ökonomischer Belange mit den sozialen Erfordernissen. Wenn soziale Aspekte auch in die Aussagen anderer Kapitel bereits eingeflossen sind, so sind dennoch soziale Standards und Entwicklungstrends zumindest qualitativ in den Regionalplan aufzunehmen, um künftigen Generationen einen attraktiven Lebensraum auch außerhalb von Verdichtungsräumen zu erhalten und um die Charakteristika der Region zu bewahren (Grundsatz).

1.2 Demografischer Wandel

Gemeinde Wettstetten

Bebauungsplan Nr. 13 „Wettstetten - Gewerbegebiet“, 4. Änderung und Teilaufhebung,
Begründung mit Umweltbericht

Durch eine auf die Dauer nicht auszuschließende Abnahme der Bevölkerung besteht die Gefahr, dass sich die Nachfrage nach Dienstleistungen der Bildung, der Kultur und des Sozialen verringern wird. Die Reduzierung dieser Infrastruktureinrichtungen ist deshalb zu befürchten. Damit verbunden wäre jedoch eine Verschlechterung der Standortqualitäten der jeweiligen Teilräume der Region, was in einem nächsten Schritt eine Abwanderung der Bevölkerung in attraktivere Räume zur Folge haben könnte. Es ist deshalb notwendig, die für einen attraktiven Raum erforderlichen Einrichtungen weiterhin den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechend vorzuhalten, so dass gleichwertige Lebensbedingungen auch in weniger bevölkerungsreichen Räumen erhalten werden (Grundsatz).

1.4 Wettbewerbsfähigkeit

Die Region Ingolstadt ist ein attraktiver Lebens- und Arbeitsraum. Sie verfolgt das Ziel, neben der wirtschaftlichen Dynamik den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen in sozialer Verantwortung sicherzustellen, so dass es zu gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen aller Teilräume kommt und dass die Region in ihrer Gesamtheit ihre Position behaupten kann. Die Region Ingolstadt liegt zwischen den großen Verdichtungsräumen München, Nürnberg-Fürth-Erlangen und Augsburg und benachbart zum Verdichtungsraum Regensburg. Vor allem vom großen Verdichtungsraum München gehen starke Einflüsse aus. Einerseits profitiert die Region von der Nähe zu den genannten Verdichtungsräumen und nutzt die Chancen der von dort ausgehenden wirtschaftlichen und kulturellen Impulsen u.a. in der regionsübergreifenden Kooperation im ehemaligen Städteverbund München-Augsburg-Ingolstadt (MAI) und jetzigen Greater Munich Area, andererseits liegt die Zahl der Auspendler in die Region München vor allem im Mittelbereich Pfaffenhofen a.d. Ilm bei über 50 % (...). Der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen in einem zusammenhängenden vernetzten Freiraum- und Biotopverbundsystem, unter Verknüpfung ökologisch wertvoller Flächen, und der Erhalt der Lebensqualität gewährleisten die Zukunftsfähigkeit der Region. Die Sicherung der Nachhaltigkeit ist durchgängiges Leitprinzip der Planung in der Region Ingolstadt und findet sich in den Festlegungen zur Freiraumsicherung, der Wirtschaft und im Sozialen sowie auch in der angestrebten ausgewogenen dezentralen Raum- und Siedlungsentwicklung wieder. Dabei muss die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ohne nachteilige Änderungen von Dauer und Gleichmaß der natürlichen Prozesse erhalten bleiben (LEP 2003 B I 1.4). (zu Ressourcen siehe Kapitel 5.4 und 7.2). Dazu gehört auch, den Landschaftsverbrauch zu verringern und u.a. die Innenentwicklung zu stärken. In der Stadt Ingolstadt stieg die Inanspruchnahme für Grund und Boden um 6,3 %. In der Region lagen die Wohngebäudeflächen in ha je 1000 Einwohner zwischen 1997 und 2001 bei 15,6. Sie nimmt damit eine Mittelstellung unter den Planungsregionen ein (Grundsatz).

2. Raumstruktur (Auszüge)

▪ Wettstetten im Nahbereich des Regionalzentrums Ingolstadt

Die Teilräume der Region sind in der Karte 2.1.1.4 Z „Zentrale Orte und Nahbereiche“ des Regionalplans Ingolstadt dargestellt. Wettstetten liegt zusammen mit den Gemeinden Stammham, Hepberg und Lenting im unmittelbar nördlich angrenzenden Nahbereich des Regionalzentrums Ingolstadt.

▪ Verdichtungsraum

Der Verdichtungsraum hat herausragende Bedeutung als treibende Kraft in Wirtschaft, Wissenschaft und Bildung. Die dort angesiedelten und auch aufgrund des verdichteten Einzugsbereiches tragfähigen kulturellen und sozialen Einrichtungen bieten ein attraktives Angebot, an dem zudem das weitere Umfeld partizipieren kann. Durch die dort angesiedelten leistungsfähigen Betriebe sowie international tätigen Unternehmen strahlt der Verdichtungsraum mit seiner Wirtschaftskraft und dem Angebot an Arbeitsplätzen weit in das regionale und überregionale Umfeld aus. Die Stärkung und stete Weiterentwicklung der Potentiale des Verdichtungsraumes ist daher von grundsätzlicher gesamtäumlicher Bedeutung.

Die hohe Attraktivität des Verdichtungsraumes als Lebens-, Ausbildungs- und Wirtschaftsraum führt zu spezifischen Problemen wie Wohnraumangel, Verkehrsüberlastung, Freiraumverknappung und Freizeitdruck sowie konzentrierte Umweltbelastungen. Um diese Probleme nicht in zu großem Ausmaß auf die umliegenden Räume zu verlagern ist gerade in den Verdichtungsräumen ein effizienter und schonender Umgang mit den verbleibenden Ressourcen von besonderer Bedeutung (Grundsatz).

3. Siedlungsstruktur (Auszug)

Die Ausbreitung der Siedlungen ist zunehmend kostenträchtig. Flächen sind ein knappes Gut, Infrastruktureinrichtungen sind teuer, weite Wege setzen Emissionen frei und erhöhen den Energieverbrauch. Eine Siedlungsstruktur, die dem entgegenkommt, schont Ressourcen. Eine räumliche Konzentration von Wohnungen, Arbeitsstätten, Versorgungseinrichtungen und Freizeitaktivitäten trägt dazu bei, die Flächenressourcen zu schonen und wirtschaftliche und soziale Beziehungen zu erleichtern.

Die Schonung und Freihaltung von Flächen ist außerdem siedlungsstrukturell und für die Erholung von hoher Bedeutung und wird durch die Klimaveränderung in Teilbereichen zunehmend wichtiger, damit ausreichend Raum für Überschwemmungen erhalten bleiben. Um die Inanspruchnahme freier Flächen zu verringern, eröffnen sich eine Reihe von Möglichkeiten. Dazu sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale in den Siedlungsgebieten genutzt werden. So können neben der Verdichtung künftiger Bebauung und flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen z.B. leerstehende Bausubstanz insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen angemessen wieder genutzt, die brachliegenden Flächen wieder mobilisiert, Siedlungsgebiete angemessen (nach-) verdichtet und Freiflächen möglichst gering versiegelt werden. Die Siedlungstätigkeit soll sich zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen bedienen (Ziel).

4. Verkehr (Auszug)

Die Region Ingolstadt zählt mit überdurchschnittlichen Einwohner- und Beschäftigtenzuwächsen zu den dynamischsten Wirtschaftsräumen Bayerns. Bei Bruttoinlandsprodukt und Arbeitsproduktivität lag die Region im Zeitraum 1991 - 2000 hinter München und Nürnberg an dritter Stelle. Eine ähnliche Dynamik wird in der Region Ingolstadt auch noch auf absehbare Zeit anhalten, wenngleich auf längere Frist mit einer Abschwächung des Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums zu rechnen ist. Der Bedarf an Verkehrswegen zum Transport von Gütern und Personen und an Informationsaustausch wird jedoch noch weiter zunehmen. Zur

weiteren Entwicklung und Wettbewerbsfähigkeit der Region sind deshalb Erhalt und Ausbau der Wege- und Kommunikationsnetze erforderlich (Grundsatz).

5. Wirtschaft (Auszug)

Die Wirtschaftskraft der Region und das regionale Einkommen beruhen zu einem erheblichen Teil auf der Wertschöpfung von Großbetrieben der Mineralölversorgung mit einer chemischen Grundstoffindustrie, sowie des Fahrzeug- und Maschinenbaus. Ein Teil der regionalen Wirtschaftsleistung wird durch Aufträge im Rahmen wehrtechnischer Entwicklungs-, Ausrüstungs- und Beschaffungsprogramme bestimmt. Die Region Ingolstadt gehört zu den leistungsfähigeren Regionen in Bayern. Gemessen am Bruttoinlandsprodukt (BIP) zu Marktpreisen je Einwohner zählt sie gemessen an der Wirtschaftskraft im Jahre 2000, an der Wirtschaftsentwicklung während der letzten 10 Jahre und der Arbeitsproduktivität zu den 3 stärksten von 18 Regionen. (...) Das Schwergewicht des wirtschaftlichen Stärkefeldes (Clusters) in Ingolstadt ist auf das Auto orientiert. Es sollte in einem regionalen Netzwerk unterstützt werden, so dass es zu einer Bündelung der Kräfte unterschiedlicher Organisationen für Forschung und Entwicklung, Zulieferung und Dienstleistung kommen kann. Die räumliche Nähe fördert den Austausch von Ideen und Erfahrungen, die Anbahnung von Kontakten, die Verknüpfung von Wissen, Talenten, Kapital und Wettbewerb. In einem solchen Cluster eines effizienten und flexiblen Wertschöpfungsnetzes ist regelmäßig ein hohes Innovations- und Wachstumspotenzial enthalten. Dabei kommt es ganz wesentlich auf die mikroökonomischen und standortbezogenen Bedingungen an (Grundsatz).

7. Freiraumstruktur (Auszug)

Die natürlichen Lebensgrundlagen für Menschen, Tiere und Pflanzen werden durch Umweltveränderungen infolge von Emissionen, Bebauung, Rodung, Umbruch, Entwässerung, Wasserverschmutzung usw. gefährdet. Zahlreiche Menschen leiden unter umweltbedingten Erkrankungen; viele Tier- und Pflanzenarten, die sich dem Veränderungsdruck nicht anpassen konnten, sind äußerst selten geworden oder bereits ausgestorben. Bei allen, die natürliche Umwelt verändernden Planungen und Maßnahmen gilt daher, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, um die natürlichen Lebensgrundlagen auch für kommende Generationen zu sichern (Grundsatz).

Landschaftsteile, die sich aufgrund ihrer landschaftlichen Vielfalt, Naturnähe, ihres Reliefs oder ihres Waldreichtums, ihrer Gewässernähe und ihres kleinteiligen Nutzungsmusters für kürzere oder ausgedehnte Spaziergänge und Radtouren eignen, sind insbesondere für die Nah- und Feierabenderholung wichtig. (...) Weitere wichtige Grünflächen mit Erholungsfunktion stellen die Bachniederungen wie (...) Manterinbach, (...) im Norden des Oberzentrums Ingolstadt und den sich anschließenden Gemeinden dar (Grundsatz).

A.1.3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der seit 17.07.1984 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wettstetten stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO dar.

Die vorliegende Planung ist daher weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

A.1.4 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für das Plangebiet gilt zuletzt mit Rechtswirksamkeit zum 25.10.2018 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wettstetten - Gewerbegebiet“. Der qualifizierte Bebauungsplan setzte bisher Gewerbegebiet, eine GRZ von 0,4, eine GFZ 0,8, eine BMZ von 3,0 sowie Baugrenzen bei einer max. sichtbaren Wandhöhe von 7,00 m fest.

Das Plangebiet wird im bestehenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt und im Flächennutzungsplan der Gemeinde ebenso als Gewerbegebiet dargestellt. Darüber hinaus bestehen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes öffentliche Grünflächen sowie Straßenverkehrsflächen.

A.1.5 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

A.1.5.1 Rechtliche Grundlagen

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (im Folgenden kurz saP genannt) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- die darüber hinaus nur nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“ (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BNatSchG).

A.1.5.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis Eichstätt Lebensraum Verkehrsflächen, Siedlungen, Höhlen

A.1.5.3 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

A.1.5.3.1 Baubedingte Wirkprozesse

Die baubedingten Wirkungen beschränken sich auf die Bauzeit des Wohngebietes und sind mit dem Abschluss der Baumaßnahmen beendet:

- Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, bauzeitliche Umfahrungen u.a.
- Temporäre Störungen in Form von Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen)
- Baubedingte Mortalität insbesondere für wenig mobile Arten oder Entwicklungsformen (z.B. Eier, nicht flügge Jungvögel). Dies wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen weitgehend verhindert.

A.1.5.3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die anlagenbedingten Wirkfaktoren des Bauvorhabens wirken dauerhaft auf Natur und Landschaft ein. Es sind vor allem folgende Faktoren:

- Flächenverlust und -veränderungen von Lebensräumen
- Barrierewirkungen

A.1.5.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

Durch Benachbarungs- und Immissionswirkungen bedingte Störungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen durch Verkehr).

A.1.5.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

A.1.5.4.1 Verbotstatbestände

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wildlebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wildlebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wildlebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten.

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

A.1.5.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden bei Baumaßnahmen vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.
- Verwendung von „insektenfreundlicher“ LED-Beleuchtung mit einem warm-weißen Lichtspektrum (≤ 3.000 K Farbtemperatur).

A.1.5.4.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Es sind keine artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlich ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

A.1.5.5 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Entsprechende Vorkommen sind aufgrund des Verbreitungsgebiets, der Standortverhältnisse und der Biotopausstattung im Plangebiet auszuschließen.

Bezüglich der **Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie** kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, z.B. durch Kollision mit Fahrzeugen innerhalb des Geltungsbereichs und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG aufgrund des erwarteten geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens für alle potenziell betroffenen Arten ausgeschlossen werden.

A.1.5.5.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten

Das artenschutzrechtlich relevante Artenspektrum für das geplante Vorhaben lässt sich ermitteln aufgrund des Verbreitungsgebiets in Bayern, der Lebensraumausstattung im Plangebiet, des Gefährdungsgrades der Arten und ihrer besonderen Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Planungsvorhaben. Es werden einzelne Arten und Artengruppen als potenziell betroffen eingestuft und andere als nicht relevant im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben bewertet.

Diese sog. Abschichtung und der Ausschluss nicht relevanter Arten wird auf der Grundlage der o.g. Datengrundlagen vorgenommen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Einschätzung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten gegenüber dem Planungsvorhaben – hier v.a. gegenüber der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme – zu.

Die als planungsrelevant erfassten, vertieft zu prüfenden Arten werden im Sinne einer worst-case-Betrachtung – das heißt ohne detaillierte Erhebungen des Artenbestands – weiteren Prüfschritten unterzogen.

Von den zu prüfenden Säugetierarten haben im vorliegenden Untersuchungsraum ausschließlich mehrere Fledermausarten ihr Verbreitungsgebiet. Die weiteren zu prüfenden Säugetierarten können aufgrund ihres Verbreitungsschwerpunktes ausgeschlossen werden.

Bevorzugte Habitate von Fledermäusen sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel von Wäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässern. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässern, an Waldrändern oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach Fledermausart Dachstühle von Gebäuden, Fassadenverkleidungen oder Baumhöhlen. Zwischen ihren Quartieren und den Jagdhabitaten legen Fledermäuse oft mehrere Kilometer zurück.

Das Planungsgebiet ist nahezu vollständig bebaut, als potentielle Fledermaushabitate können Dachstühle und Fassadenverkleidungen in Frage kommen. Ein Verbotstatbestand bestünde nur bei Abrissen, Dachausbau und Außenrenovierungen von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen.

Eine Schädigung von Fledermausquartieren durch das Vorhaben kann aufgrund der vorhandenen Strukturen nicht ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können insgesamt nicht ausgeschlossen werden.

Bei Gebäuderenovierungen bzw. -abriss sind daher betroffene Gebäude auf Niststätten von Vogelarten wie Mehl- und Rauchschnäbeln und Mauersegler sowie von Fledermäusen zu prüfen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist bei Auffinden

von Niststätten das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichstätt abzusprechen.

Von den zu prüfenden Kriechtieren haben im Untersuchungsraum Schlingnatter und Zauneidechse ihr Verbreitungsgebiet (LfU-Onlineabfrage). Im Untersuchungsgebiet kann ein Vorkommen dieser Arten nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Bei Geländeänderung sind die Auswirkungen auf saP-relevante Reptilien oder Amphibien zu prüfen sind. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist bei Auffinden von entsprechenden Arten das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Das Untersuchungsgebiet bietet mit seinen Hausgärten und den Gehölzbeständen im Randbereich grundsätzlich Lebensraum für verschiedene sog „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink, Grünfink, Kohlmeise, Zilpzalp, Rabenkrähen u.a. Diese Arten weisen eine geringe projektspezifische Wirkungsempfindlichkeit auf, so dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Sie wurden als eingriffsunempfindlich abgeschichtet, weil die Arten weit verbreitet sind und auf Grund ihrer Lebensraumanprüche eine große ökologische Plastizität aufweisen und ferner diese Arten zwar möglicherweise im Wirkraum als Nahrungsgäste oder Brutvögel vorkommen könnten, die Fläche allerdings durch die Bauleitplanung ihre Funktion nicht gänzlich verliert, bzw. die Arten in ihren Lebensraumanprüchen so unspezifisch sind, dass sie im Umfeld des Wirkraumes noch genügend Ersatzlebensraum finden.

Das Vorkommen von Vogelarten der Gehölzbeständen kann in der Umgebung nicht völlig ausgeschlossen werden, da für diese Arten geeignete Lebensstätten z.B. innerhalb der Hausgärten und öffentlichen Grünflächen vorhanden sind. Diese Bestände bleiben jedoch erhalten. Eine direkte Betroffenheit von Gehölzbrütern wie Neuntöter oder Dorngrasmücke ist damit mit großer Sicherheit auszuschließen.

Brutvögel der niedrigen Vegetationsstrukturen (Brombeergebüsch, Staudenbereiche, Grasbulte) wie z.B. die Goldammer, finden auf den Grundstücken keine geeigneten Brutplätze bzw. sind ständigen Störungen durch Bewegungsunruhe und Verkehr ausgesetzt.

Das Vorkommen von Vogelarten der offenen und halboffenen Kulturlandschaft (z.B. Feldlerche, Feldschwirl, Goldammer, Wiesenschafstelze, Rebhuhn, Wachtel, Baumpieper) ist innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der bestehenden hohen Verkehrsbelastung und der Besiedelung auszuschließen.

A.1.5.5.2 Zusammenfassung

Die Prüfung hat ergeben, dass durch den geplanten Bebauungsplan keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind.

Sofern bei Geländeänderungen, Bau- bzw. Renovierungsarbeiten sowie bei Baum- bzw. Gehölzfällarbeiten Tiere oder Lebensstätten geschützter Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien) festgestellt werden sollten, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichstätt abzustimmen.

A.1.6 Wasserhaushalt

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebieten.

Entlang des Manterinbaches finden sich Flächen der Kategorien Hochwassergefahrenfläche HQ häufig und Hochwassergefahrenflächen HQ 100

Nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiete sind das Wasserschutzgebiet Lenting (Kennzahl 2210713400056) in ca. 800 m östlich des Plangebietes sowie das Wasserschutzgebiet Ingolstadt (Kennzahl 2210723400177) ca. 1,2 km südlich entfernt.

A.1.7 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Immissionen von der südöstlich angrenzenden Staatsstraße St 2335 sowie vom südlich gelegenen Gewerbegebiet „Im Speck“ ein.

A.1.8 Denkmalschutz

Im Planungsbereich befinden sich keine Baudenkmäler.

Im Südosten des Planungsbereichs befindet sich das Bodendenkmal Nr. D-1-7134, „Siedlung der Hallstattzeit. Dieses Bodendenkmal zieht sich über den Geltungsbereich hinaus, bis über die Staatsstraße St 2335 hinaus.

Die räumlichen Umgriffe des Bodendenkmals sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Südöstlich an obiges Bodendenkmal anschließend befindet sich in ca. 50 m Entfernung des Planungsbereichs das Bodendenkmal Nr. D-1-7134-0336, Siedlung des Neolithikums, der späten Bronzezeit und der Eisenzeit.

Weitere benachbarte Bodendenkmäler sind das 100 m südlich des Geltungsbereiches verortete Bodendenkmal D-1-7134-0021 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung), sowie das Bodendenkmal D-1-7134-0441, Befestigung der späten Neuzeit (Teil der Landesfestung Ingolstadt: Infanterie-Untertreterraum) das ca. 350 m südöstlich des Geltungsbereiches liegt.

Da insbesondere bei den vorgeschichtlichen Siedlungen die endgültigen Ausdehnungen der Bodendenkmäler noch nicht erfasst werden konnten, ist es möglich, dass sich diese noch weiter in das Planungsgebiet erstrecken. Daher sind im Umfeld dieser Bodendenkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der Fl.-Nr. 568/28, 568/29, 568/36, 568/45, 568/46, 568/47, 568/48, 568/49, 568/50, 568/51, 568/53, 568/58, 568/67, 568/72, 568/73, 568/82 ist daher, auch zur Berücksichtigung möglicher größerer als bislang festgestellter Umgriffe von Bodendenkmälern, eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. In allen anderen Bereichen des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen nach Art. 8 BayDSchG.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.1.9 Baubeschränkungen

Entlang der südöstlich des Plangebietes verlaufenden Staatsstraße St 2335 gilt grundsätzlich nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG ein Bauverbot für bauliche Anlagen bis zu 20,00 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke.

Planinhalt

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Wettstetten – Gewerbegebiet“, 4. Änderung ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisher rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

A.1.10 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden durch den Leitenweg, im Osten durch landwirtschaftliche Flächen im Süden durch die St2335 und die Lentinger Str. sowie im Westen durch den Dr.-Kurt-Schumacher-Ring gefasst.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke Fl.-Nrn., 568/5, 568/6, 568/7, 568/8, 568/9, 568/10, , 568/21, 568/22, 568/28, 568/29, 568/36, 568/37, 568/38, 568/39, 568/40, 568/41, 568/42, 568/43, 568/44, 568/45, 568/46, 568/47, 568/48, 568/49, 568/50, 568/51, 568/52, 568/53, 568/58, 568/60, 568/61, 568/62, 568/63, 568/64, 568/65, 568/66, 568/67, 568/68, 568/69, 568/70, 568/71, 568/72, 568/73, 568/74, 568/79, 568/80, 568/81, 568/82, 664/3 und Teilflächen der Fl.-Nrn. 551/91, 551/144, 553/1, 567/1, 574/2, 585/1, 668, 664/2, 1265, 1265/1, 1265/20, alle Gemarkung Wettstetten.

Innerhalb der als Teilaufhebung gekennzeichneten Fläche im Süden und Westen des Plangebietes wird der Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet Wettstetten“ mit seinen Änderungen aufgehoben. Die westliche Teilfläche ist künftig Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7 „Wettstetten Ost“.

A.1.11 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird weiterhin Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Baugebietes. Diese Nut-

zungen entsprechen nicht der durch die Gemeinde gewünschten Nutzungsstruktur und sind bislang auch nicht im bereits fast vollständig bebauten Plangebiet vorhanden.

A.1.12 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2

Bei der Berechnung der GRZ und der GFZ wird nach den arithmetischen Regeln auf eine Stelle hinter dem Komma gerundet.

Gebäudehöhe

Die Oberkante baulicher Anlagen darf eine Höhe von 12,0 Metern nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile, die diese Höhe überschreiten, sind zulässig.

Unterer Bezugspunkt für die zulässigen Bauhöhe ist die angrenzende Straßenverkehrsfläche mittig auf der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Die Oberkante (WH) wird senkrecht an der Außenseite der Umfassungsmauer (roh) vom unteren Bezugspunkt bis oberen Abschluss der Wand gemessen.

Die Oberkante der gemäß Festsetzung 5.5.1 zulässigen gebäudeunabhängigen Werbeanlagen darf eine Höhe von 7 m nicht überschreiten.

A.1.13 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in ihrer aktuellen Fassung sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 2 findet keine Anwendung.

A.1.14 Örtliche Bauvorschriften

Dächer

Dächer dürfen mit einer Dachneigung von bis zu 42° oder als Flachdächer ausgebildet werden.

Dachaufbauten

Dachgauben sind erst ab 26° Dachneigung zulässig und der Dachfläche unterzuordnen.

Dachgauben und Zwerchgiebel dürfen je Fassadenseite in der Summe maximal 2/3 der Hausbreite einnehmen.

Veränderung der Geländeoberfläche

Auffüllungen und Abgrabungen sind den Nachbargrundstücken bzw. der Straßenhöhenlage anzugleichen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Geschäftstätigkeit zulässig. Je Gewerbebetrieb ist eine gebäudeunabhängige Werbeanlagen (Fahnenmasten, Werbepylone) auf dem Betriebsgrundstück zulässig.

Werbeanlagen über den Dächern der Gebäude sowie Werbeanlagen als Wechsellichtanlagen sind unzulässig.

A.1.15 Grünordnung

Die Versiegelung von Bodenflächen ist grundsätzlich zu vermeiden.

Flachdächer sind zu begrünen. Dies dient der Schaffung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als zusätzliche Retentionsfläche von Niederschlagswasser innerhalb eines Grundstücks.

Baum- und Heckenpflanzen sind in ihrem Bestand zu pflegen und zu erhalten. Nicht überbaubare Flächen der privaten Grundstücksfläche sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Pflanzflächen zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten.

Empfehlungen zu baulichen Vorrichtungen

Glasflächen sollten gegen Vogelschlag gesichert werden (siehe Publikation des Bayerischen Landesamts für Umwelt:

https://www.lfu.bayern.de/publikationen/get_pdf.htm?art_nr=lfu_all_00092).

An neuen Gebäuden sollten generell für an diesen Lebensraum gebundene Tierarten wie Mehlschwalbe, Feldsperling, Fledermäuse etc. wieder neue Lebensräume angeboten werden. Weitere Informationen zur Umsetzung von Maßnahmen am Gebäude sind beispielsweise unter

<https://www.lbv-muenchen.de/was-wir-tun/artenschutz-an-gebaeuden/warum-artenschutz/> oder unter <http://www.artenschutz-am-haus.de/> abrufbar.

A.1.15.1 Erhalt Gehölze

Nicht zwingend zu fällende Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

Baumschutz

Zur Erhaltung der vorhandenen Bäume ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten.

In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen.

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen, um die Gehölze während der Baumaßnahmen zu schützen:

- Kappungen der Baumkronen sind unzulässig.

- Während der Baumaßnahmen ist um den Baum innerhalb des Gewerbegebietes, an der südlichen Grenze des Planungsgebietes, ein fester, mindestens 2,0 m hoher Baumschutzzaun mit einem Abstand von mindestens 1,5 m von der Kronentraufe aufzustellen. Der Kronentraufbereich ist der Bodenbereich, der durch die Krone des Baumes überschattet wird.
- Der Schutzbereich innerhalb des Zaunes ist von jeglichem Lagern von Baumaterialien, Befahren und Abgrabungen etc. freizuhalten. Es dürfen keine Abgrabungen im Kronentraufbereich der Bäume vorgenommen werden.
- Bei Grabungen im Umfeld des Baumes ist auf den Wurzelerhalt zu achten. Gegebenenfalls müssen vor Beginn der Grabungsarbeiten Wurzeln von einer Fachfirma sauber durchtrennt und fachgerecht versorgt werden.
- Zum Schutz der Wurzeln ist ein Wurzelvorhang zu errichten. Dieser ist so auszubilden, dass sämtliche eingebrachte Materialien nach Abschluss der Baumaßnahmen im Boden verbleiben können. Fundamente im Wurzelbereich sind unzulässig.

A.1.15.2 Pflanzmaßnahmen

Je angefangene 250 m² unbebaute Grundstücksfläche – ausgenommen Verkehrs- und Lagerflächen, ist ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes herzustellen. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Pflanzliste.

Angepflanzte Gehölze (Baum- und Heckenpflanzungen) sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Ausfalls gleichartig zu ersetzen.

Stellplätze, Grundstückszufahrten, Lagerplätze und sonstige befestigte Betriebsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Je nach Nutzungsart sind wasserdurchlässige Betonpflastersteine, Pflaster mit rasenfugen oder Schotterrasen geeignet.

Nicht überbaute Flächen sind bis auf Erschließungs-, Stellplatz- und Lagerflächen sowie befestigte Betriebsflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

A.1.16 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 89.893 m². Die gewerbliche Baufläche einschließlich der Verkehrserschließung nimmt nahezu die gesamte Fläche ein. 10.401 m² des Geltungsbereichs, sind an dessen Ostgrenze als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Da die hier vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans die GRZ von ehemals 0,4 auf nun 0,8 erhöht, ist eine Neuberechnung der nötigen Kompensation des Eingriffs nötig.

Zur Berechnung des Kompensationsumfangs, wurde die Fläche des Geltungsbereichs einmal mit einer GRZ von 0,8 und einmal mit der bisherigen GRZ von 0,4 berechnet. Die Differenz zwischen den Ergebnissen beziffert den Kompensationsumfang. Die öffentliche Grünfläche wurde hierbei nicht einbezogen da diese keine Veränderung durch eine geänderte GRZ erfährt.

Durch die vorliegende Planung entsteht ein Kompensationsbedarf von 85.851 Wertpunkten.

Der Ausgleich wird auf drei Flächen außerhalb des Gewerbegebiets erbracht:

Flurnummer 1991, Gemarkung Wettstetten

Die Fläche hat eine Größe von insgesamt 9148 m² und stellt sich im Bestand als Ackerbrache dar. Im westlichen Bereich werden davon 2587 m² zu standortgerechtem Buchenwald entwickelt. Der Großteil der Fläche, 5.029 m², wird als Waldmantel für den bestehenden, angrenzenden Wald entwickelt. Zusätzlich verbleiben 967 m² als extensives Grünland, das auch als Abstandsfläche zwischen Waldmantel und dem östlich angrenzenden Acker dient.

Flurnummer 239 (TF), Gemarkung Wettstetten

Es wird eine Teilfläche des Flurstücks 239 von 1000 m² aufgewertet. Im Bestand stellt sich die Teilfläche derzeit auf 750 m² als Ruderalfläche dar. Der nördliche Teil der Teilfläche ist befestigt und wird als Baustelleneinrichtungsfläche bzw. Materiallager genutzt. Die gesamte Teilfläche wird zu standortgerechtem Buchenwald weiterentwickelt.

Flurnummer 1348 und 1349, Gemarkung Neuhau

Die Flurstücke 1348 und 1349, Gemarkung Neuhau, sind durch eine Gemeindeverbindungsstraße getrennt. Die westlichen Flächen sind im Bestand mäßig extensiv genutztes Grünland sowie kleine Anteile von Verkehrsflächen. Der östliche Teil besteht auch größtenteils aus mäßig extensiv genutztem Grünland, nach Osten schließen sich Waldflächen an. Diese sind teilweise bereits als Buchenwald ausgeprägt, größere Anteile sind Fichtenforst in trockenheitsbedingt schlechtem Zustand. Zusätzlich befinden sich am Südrand ein bewachsener Wirtschaftsweg sowie Randbereiche einer Ackerfläche.

Der Nadelforst wird zu einem standortgerechten Buchenwald umstrukturiert und der Wiesbereich zum bestehenden Buchenwald hin ebenfalls aufgeforstet. Dem Buchenwald östlich vorgelagert entsteht ein Waldmantel. Entlang des Grünweges wird ein mesophiles Gebüsch etabliert, um eine Gehölzverbindung vom Wald zu weiteren bestehenden Strukturen zu schaffen. Die verbleibenden Grünlandanteile werden zu artenreichem Extensivgrünland weiterentwickelt. Verkehrsflächen bleiben unberührt erhalten.

Anlage und Pflege von L243 - Buchenwälder basenreicher Standorte

- Pflanzung geeigneter einheimischer Gehölze (Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*) und Mehlbeere (*Sorbus aria*) im Abstand von je 5 m in Reihe
- Sukzessionsentwicklung zulassen
- Durchforstung nur bei Aufkommen von Neophyten oder nichteinheimischen Arten

Anlage von und Pflege von W12 – Waldmäntel frischer bis mäßig trockener Standorte

- Verwendung gebietsheimischer Gehölze (**Gewöhnlicher Liguster** (*Ligustrum vulgare*), **Kornelkirsche** (*Cornus mas*), **Schlehe / Schwarzdorn** (*Prunus spinosa*), **Gemeiner Schneeball** (*Viburnum opulus*), **Gemeine Hasel** (*Corylus avellana*), **Hunds-Rose** (*Rosa canina*), **Wein-Rose** (*Rosa rubiginosa*), **Weißdorn** (*Crataegus monogyna* & *Crataegus laevigata*), **Wolliger Schneeball** (*Viburnum lantana*), **Roter Hartriegel** (*Cornus sanguinea*))
- artenreich, stufiger Aufbau
- unregelmäßige Pflanzung im Abstand von 2m, stufiger Aufbau der Artenzusammensetzung
- keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

Anlage und Pflege von B212 – mesophiles Gebüsch

- Verwendung gebietsheimischer Gehölze, Artenmischung / artenreich, stufiger Aufbau mit vorgelagerten extensiv genutzten Säumen
- Mindestbreite 6-10 m, Höchstbreite 20 m
- abschnittsweises auf den Stock setzen (i.d.R. alle 10 bis 20 Jahre nach Abschluss der Herstellungs- und Entwicklungspflege, Belassen von Einzelbäumen/-pflanzen oder kleinen Gruppen ist möglich)
- keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

ARTENLISTE

Anlage und Pflege von G214 – artenreiches Extensivgrünland

- Initialer Umbruch und Neuansaat mit gebietseigener, angepasster Saatgutmischung
- Später keine Bodenbearbeitung zur Pflege, kein Pflegeumbruch, keine Neuansaat / Narbenverbesserung, Walzen, Schleppen max. einmal im Jahr i.d.R. bis Mitte März
- Keinerlei Pflanzenschutzmittel, keine Düngung
- In den ersten 5 Jahren mindestens drei Mahdgänge pro Jahr, später mind. ein bis zwei Mahdgänge pro Jahr.
- Mahdgut muss entfernt werden, kein Mulchen

ARTENLISTE / Saatgutmischung

Anlage von und Pflege von G211 – mäßig extensiv genutztes Grünland

- Initialer Umbruch und Neuansaat mit gebietseigener, angepasster Saatgutmischung
- Keinerlei Pflanzenschutzmittel, keine Düngung
- maximal drei Mahdgänge pro Jahr
- Mahdgut muss entfernt werden, kein Mulchen

ARTENLISTE / Saatgutmischung
1051 Bebauungsplan Nr. 13
Formblatt „Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung“

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalierten Ansätzen 3 und 8, bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste.

Gegenüberstellung B-Plan mit GRZ 0,8 und 0,4

Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
X2 Industrie- und Gewerbegebiete (inkl. typische Freiräume)	79.492	3	0,8	190780,8
X2 Industrie- und Gewerbegebiete (inkl. typische Freiräume)	79.492	3	0,4	95390,4
Differenz				95.390

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Flachdächer begrünen; Baumpflanzungen je 250m² unbebauter Nebenfläche; wasserdurchlässige Beläge auf Nebenflächen; Erhalt Gehölze;		Festsetzung
		10%
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		85.851

Tabelle 1: Berechnung Kompensationsbedarf:

A.1.17 Immissionsschutz

Um den immissionsrechtlichen Anforderungen, die sich im Plangebiet durch eine Abweichung der Bestandsbebauung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben, gerecht zu werden, wurde eine schallimmissionsschutztechnische Voruntersuchung beauftragt (vgl. Anhang). Nach deren Empfehlung wird die westl. des Dr.-Kurt-Schumacher-Rings liegende Teilfläche des Gewerbegebiets in den Geltungsbereich des westlich angrenzenden Bebauungsplans „Ost“ aufgenommen und dort mit den östlichen Flächen als Mischgebiet festgesetzt. Durch die die Mischnutzung entsteht eine immissionsadäquate Nutzungsabfolge von Gewerbe- zu Misch- zu Wohngebiet.

A.1.18 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet besteht Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, z.B. Gasleitungen. Bestand, Sicherheit und Betrieb bestehender Versorgungsanlagen ist in Abstimmung mit den Versorgungsträgern zu jeder Zeit zu berücksichtigen und aufrecht zu erhalten.

A.1.18.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig verkehrlich erschlossen. Die Erschließung erfolgt über den Leitenweg, die Lange Gasse und die Lentinger Straße in den Dr. Kurt-Schumacher-Ring. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

A.1.18.2 Stromversorgung

Ein Anschluss an das örtliche Stromversorgungsnetz ist vorhanden.

Bestand, Sicherheit und Betrieb bestehender Versorgungsanlagen sind zu jeder Zeit zu berücksichtigen und aufrecht zu erhalten. Bei Anschluss weiterer Gebäude oder bei Leistungserhöhungen durch weitere Wohneinheiten oder Ladeeinrichtungen kann die Verlegung zusätzlicher Kabel oder die Errichtung weiterer Trafostationen erforderlich werden.

A.1.18.3 Wasserversorgung

Ein Anschluss an das örtliche Trinkwasserleitungsnetz ist vorhanden.

A.1.18.4 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Das von den Dächern und Grundstückszufahrten abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken breitflächig zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen und darüber hinaus in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Hausdrainagen, offene Lichtgräben sowie Lichtschächte, die hinsichtlich ggf. vorhandenem Schichtwasser wasserdicht auszuführen sind, dürfen nicht an die Abwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

A.1.18.5 Stellplätze

Stellplätze sind in Anzahl und Ausbildung entsprechend der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Wettstetten vorzuhalten.

A.1.19 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Gewerbegebiet	62.997 m ²	70,1 %
Straßenverkehrsflächen	16.477 m ²	18,3 %
Öffentliche Grünfläche	10.401 m ²	11,6 %

Flächen für Ver- und Entsorgung	19 m ²	0,02 %
Fläche gesamt	89.893 m²	100 %
Aufhebung	-19.910 m²	

Vorabzug

B Umweltbericht

Einleitung

Die Gemeinde Wettstetten beabsichtigt in Einklang mit dem Ziel des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung, das Baugebiet Nr. 13 „Wettstetten - Gewerbegebiet“ städtebaulich neu zu ordnen.

Anlass der Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Wettstetten - Gewerbegebiet“ ist weiterhin der Umstand, dass sich das Planwerk nach bisher drei vorangegangenen Änderungen als unübersichtlich für Bürger und Behörden darstellt und damit Unsicherheiten bei der Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Situation bestehen.

Zur Anpassung der bestehenden Festsetzungen an mehrere seit dem Jahr 2019 beschlossene Grundsatzentscheidungen des Gemeinderates zur Anpassung und Aufrechterhaltung der städtebaulichen Ordnung wird eine Änderung, Überarbeitung und Anpassung der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13 „Wettstetten - Gewerbegebiet“ erforderlich.

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die 4. Änderung des Bebauungsplans dient dem Zweck der Konsolidierung des Bebauungsplans Nr. 13 „Wettstetten - Gewerbegebiet“ in einer gesicherten Änderungsversion zur Wiederherstellung der Übersichtlichkeit des Regelwerkes. Im Rahmen der beabsichtigten 4. Änderung sollen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13 „Wettstetten - Gewerbegebiet“ zudem an mehrere seit dem Jahr 2019 beschlossene Grundsatzentscheidungen des Bauausschusses sowie des Gemeinderates zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Gemeindegebietes angepasst werden.

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

- BauGB
insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)
 - Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht
 - Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung

- **BNatSchG**
insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz)
sowie
BayNatSchG
insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)
 - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
 - konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
 - Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
- **BlmSchG**
insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BlmSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)
 - Wahl eines konfliktarmen Standortes, in ausreichender Entfernung zu größeren Straßen oder Anlagen, die Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen emittieren oder Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursachen
- **BBodSchG**
insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)
 - Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen
- **WHG**
insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)
sowie
Bayerisches Wassergesetz
 - Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können
 - Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B. Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- **BayDschG**
 - Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind

- Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete

Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine Natura-2000-Gebiete. Der Vorhabenraum liegt außerhalb von Bereichen, die im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem nächstgelegenen FFH-Gebiet stehen.

Das FFH-Gebiet „Standortübungsplatz Ingolstadt-Hepberg“ (ID 7134-371) befindet sich in ca. 300 m Entfernung. Demnach besteht keine Betroffenheit.

B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Altmühltal (ID NP-00016, BAY-15) und weist im Übrigen keine weitere Schutz- oder Biotopfunktion auf.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet LSG-00565.01 „Schutzzone im Naturpark ‚Altmühltal‘“ befindet sich in einzelnen Abschnitten ca. 100 m östlich des Geltungsbereiches.

Biotope befinden sich in ca. 300 m nordöstlich („Ausgedehnter Halbtrockenrasen östlich Wettstetten“, Nr. 7134-0050-001) sowie in ca. 350 m südwestlich („Einzelhecken und Feldgehölze um Wettstetten“, Nr. 7143-0043-015).

B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Ingolstadt 10

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans Ingolstadt (10) sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap. A.5.1) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Besonders zu beachten ist der Regionale Grünzug entlang des Manterinbachs, der entsprechend den Zielen des LEP zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas und zur Erholungsvorsorge festgelegt wurde. Dieser endet nordöstlich der Lentinger Straße und grenzt so direkt an den Geltungsbereich an bzw. kreuzt diesen im Bereich der Brücke des Dr.-Kurt-Schuhmacher-Rings sogar.

Im Umfeld des Geltungsbereichs, 50m südöstlich, befinden sich Teile des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 3 Hochalb.



Abbildung 3: landschaftliches Vorbehaltsgebiete in der Umgebung Wettstettens

B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Das Plangebiet wird im bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde ebenso als Gewerbefläche dargestellt.

Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

B.1.3 Schutzgut Fläche

Die Bundesregierung hat im Jahr 2016 in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt, dass die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag begrenzt werden soll.

Nach Angaben des Bay. Umweltministeriums beträgt der aktuelle Flächenverbrauch in Bayern 10,8 ha pro Tag (2018) oder etwa 3 m² pro Einwohner und Jahr. Die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsflächen verläuft damit deutlich dynamischer als die Einwohnerentwicklung.

Die Fläche der Gemeinde Wettstetten beträgt etwa 1.247 ha, davon sind etwa 17,9 % (223 ha) Siedlungs- und Verkehrsfläche, die sich untergliedern in Wohnbaufläche mit 93 ha, Industrie- und Gewerbefläche mit 10 ha und Verkehrsfläche mit 81 ha (BayLfSt, Statistik kommunal).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 89.893 m². Das Planungsgebiet ist größtenteils bereits bebaut. Durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans wird die GRZ-Kennzahl von 0,4 auf 0,8 erhöht. Dies birgt das Potential zusätzlicher Versiegelungen.

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

B.1.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Vorhabenraum ist ein bestehendes Siedlungsgebiet. Daher ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen.

Durch den Siedlungscharakter bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut. Aufgrund der Verkehrsstraßen kommt es zu Störungen in Form von Lärm, Vibrationen und Schadstoffeinträgen, die sich auf die Tier- und Pflanzenwelt im Vorhabenraum auswirken können. Zudem wird die Flora und Fauna im Planungsgebiet durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.1.5 Schutzgut Boden

Aufgrund der Lage in anthropogen vorbelasteten Bereichen (Überformung, Geländebewegungen, Eintrag von Rohstoffen) kann der Kf-Wert (Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens) nicht anhand von geologischen oder hydrogeologischen Karten bewertet werden, da es sich hier nicht mehr um natürlich entstandene Bodentypen handelt. Folglich werden vertiefende Betrachtung eines Fachgutachters benötigt, um weitere Aussagen treffen zu können. Generell kann aber davon ausgegangen werden, dass der Boden bereits stärker verdichtet ist und durch ehemalige Baumaßnahmen vorbelastet ist.

Bewertung der Bestands-Bodenfunktion nach dem Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“: Die Bewertung wird anhand der Bodenteilfunktionen nach Kapitel 3.2 Tab. 3 vorgenommen und summativ als Orientierungszahl von 1 bis 6 beschrieben (LABO, 2009)¹.

Tabelle 2.: Bewertung der Bodenfunktionen

(Bewertung im Schulnotensystem 1 - 6, 1 = Bodenfunktionen sehr gut in Takt und 6 = keine Bodenfunktionen)

Bodenfunktionen	Bewertung	Begründung
Lebensraumfunktion	3	• Anthropogene Vorbelastung • keine potenziell natürliche Vegetation und Oberbodenschicht • Bodenverdichtung durch ehemalige Baumaßnahmen
Funktionen als Bestandteil des Naturhaushalts	3	
Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium	4	

¹ LABO, 2009: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB

		• Wahrscheinlicher Eintrag von Bauschutt und Abraum in den Bodenkörper • Bereits verstärkte Versiegelung und Überformung (mäßig dichte Bebauung) • Eintrag von Emissionen (Streusalz, Staub, Abgase, etc.) • Kleinflächigkeit und Zerschneidung von großflächigen Grünflächen • Vorhandensein von Gartenflächen • Kein Ausgleichsflächen oder naturnahen Grünflächen im Plangebiet
Archiv der natur- und Kulturgeschichte	-	Keine bedeutsamen naturgeschichtlichen oder kulturgeschichtlichen Pedotope oder Pedogenesen nachgewiesen

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.1.6 Schutzgut Wasser

Im Vorhabenraum ist kein Oberflächengewässer vorhanden. Da sich der Hauptbereich des Planungsgebietes nicht im Näherungsbereich eines Fließgewässers befindet, kann davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser nicht oberflächennah ansteht. Der Manterinbach kreuzt das Planungsgebiet und fließt im Bereich des Kurt Schuhmacher Ring in einer Verrohrung unter dieser Straße hindurch. Die Berührungspunkte des Planungsgebiets mit dem Gewässer sind jedoch gering, von Gewerbeflächen ist der Manterinbach durch 50m Grünfläche getrennt.

Von den umliegenden Straßen kann das im Winter verteilte Streusalz z. B. über Sprühnebel in den Vorhabenraum eingetragen werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.1.7 Schutzgut Luft und Klima

Aufgrund der Lage des Planungsraumes ist dieser für die Kalt- und Frischluftproduktion kaum von Bedeutung.

Durch die Lage im Siedlungsgebiet sind lufthygienische Vorbelastungen im Planungsgebiet vorhanden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.1.8 Schutzgut Landschaft

Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen größtenteils bebauten Siedlungsbereich. Aufgrund der starken anthropogenen Nutzung ist das Schutzgut Landschaft nur im sehr geringen Maße betroffen.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.1.9 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In diesem Schutzgut werden verschiedene Aspekte zusammengefasst:

- Objekte mit Bedeutung für das kulturelle Erbe,
- Landwirtschaft und Forstwirtschaft,
- sonstige Sachgüter (z. B. Jagd).

Als Kulturgüter werden nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) denkmalgeschützte bauliche Anlagen, Grünanlagen und Wasseranlagen behandelt. Gemäß § 6 DSchG sind nicht nur die Anlagen selbst geschützt, sondern auch die Umgebung bzw. deren Wirkungsraum stehen unter besonderen Schutz.

Südöstlich im Planungsgebiet, befindet sich das Bodendenkmal D-1-7134-0335, Siedlung der Hallstattzeit (Benehmen nicht hergestellt).

Südöstlich an obiges Bodendenkmal anschließend befindet sich in ca. 50m Entfernung des Planungsbereichs das Bodendenkmal Nr. D-1-7134-0336, Siedlung des Neolithikums, der späten Bronzezeit und der Eisenzeit.

Weitere benachbarte Bodendenkmäler sind das 100 m südlich des Geltungsbereiches verortete Bodendenkmal D-1-7134-0021 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung), sowie das Bodendenkmal D-1-7134-0441, Befestigung der späten Neuzeit (Teil der Landesfestung Ingolstadt: Infanterie-Untertreterraum) das ca. 350 m südöstlich des Geltungsbereiches liegt.

Da insbesondere bei den vorgeschichtlichen Siedlungen die endgültigen Ausdehnungen der Bodendenkmäler noch nicht erfasst werden konnten, ist es möglich, dass sich diese noch weiter in das Planungsgebiet erstrecken. Daher sind im Umfeld dieser Bodendenkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

B.1.10 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Im Vorhabenraum sind keine Flächen und Einrichtungen für Erholung vorhanden. Die nach Westen begrenzenden öffentlichen Grünflächen sind nur bedingt für eine Erholungsnutzung geeignet. Für die landschaftsbezogene Erholung ist der Vorhabenraum selbst nicht geeignet, das Umfeld nur im westlichen Teil und geringem Umfang, bedingt durch das in 200m Entfernung angrenzende Landschaftsschutzgebiet LSG-00565.01.

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.1.11 Wechselwirkungen

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

B.1.12 Wirkfaktoren

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

B.1.13 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Das Planungsgebiet ist größtenteils bebaut. Es sind nur vereinzelt Baulücken aufzufinden. Die Erhöhung der GRZ für das Gewerbegebiet ermöglicht einen höheren Grad an Versiege-

lung, dieser ist jedoch als Nachverdichtung zu verstehen und nimmt keine zusätzlichen Flächen in Anspruch.

Das Schutzgut Fläche ist nur in geringem Maß betroffen.

B.1.14 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Mit Auswirkungen auf das Schutzgut ist nicht zu rechnen.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinem Eingriff in das Schutzgut.

B.1.15 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Während etwaiger Baumaßnahmen kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben.

Auch die Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,8 kann zu Auswirkungen auf das Schutzgut Boden führen, da hiermit zusätzliche Neuversiegelung innerhalb der bestehenden Bebauung ermöglicht wird.

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.1.16 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer geringen Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Aufgrund der bereits vorhandenen starken Versiegelung sowie einer möglichen geringen Versiegelung, sind diesbezüglich nur geringe oder keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Da die Planung im Bereich des Manterinbachs lediglich den Bestand sichert, sind keine negativen Auswirkungen auf das Gewässer zu erwarten.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.1.17 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Während etwaiger Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Da es sich um keine für die Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss relevanten Bereiche handelt, sind weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.1.18 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Da eine mögliche Bebauung nicht in Gebiete eingreift, die für das Landschaftserleben von wesentlicher Bedeutung sind, kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.1.19 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planungsgebiet befindet sich ein Bodendenkmal. Es ist davon auszugehen, dass im Umfeld des Bodendenkmals weitere Vorkommen vorhanden sein können.

Geländeveränderungen und Abgrabungen innerhalb von Bodendenkmälern und deren Umgebung sind nach Art 7 Abs. 1 BayDSchG genehmigungspflichtig.

Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.1.20 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Im Zuge der einer Verdichtung und Bebauung des Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten. Durch Festsetzungen zum Immissionsschutz werden weitere Eingriffe vermindert.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.1.21 Wechselwirkungen

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt eine mögliche Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.

Mögliche Wechselbeziehungen der Schutzgüter infolge der Bodenversiegelung

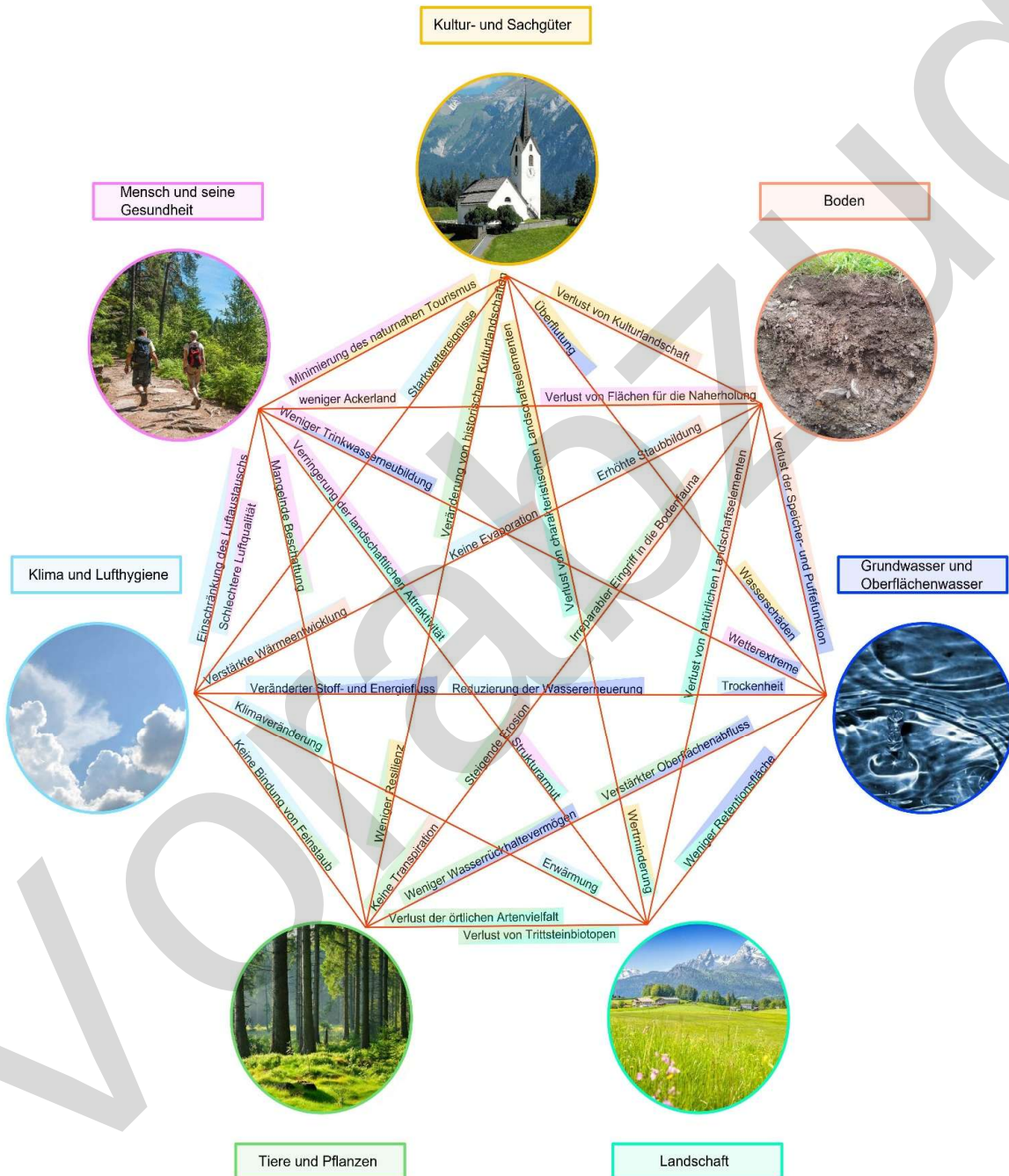


Abbildung 4: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

B.1.22 Belange des technischen Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren.

Eine geringfügige Erhöhung von Luftschadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr lässt sich nicht vermeiden.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während Bauphasen als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert. Schmutzwässer werden der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1550-1599 h/Jahr über sehr günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.² Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

Auch die Anlage von Erdwärmesonden ist aus geologischer Sicht möglich (vgl. Energieatlas Bayern) und wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

Durch die unter Punkt „Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität“ genannten Vorkehrungen wird auch die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sichergestellt.

B.1.23 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenbereiche oder Wassersensibler Bereiche. Da das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll, entsteht keine wachsende Anfälligkeit hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser in Siedlungsgebieten.

Das Gemeindegebiet Wettstetten gehört zu keiner Erdbebenzone³, d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

² Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ [Zugriff: 10.09.21]

³ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 10.09.21]

B.1.24 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzungen am wahrscheinlichsten. Die anthropogene Nutzung der Fläche würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.

Bei dauerhafter Nutzungsaufgabe würde sich wahrscheinlich nach dem Ablauf verschiedener Sukzessionsstadien als Klimaxgesellschaft ein geschlossener (Buchen-)Wald entwickeln.

Die gehölzbestockten Bereiche würden bei einer Nutzungsaufgabe vermutlich fortbestehen. Nach einem Absterben der ältesten Bäume würden durch die Naturverjüngung auch langfristig Gehölze auf den Flächen wachsen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

B.1.25 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung bei möglichen Eingriffen ist wünschenswert. Das Gebiet ist vollständig erschlossen.

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die bereits in den vorhergehenden Kapiteln genannt wurden, zusammengefasst.

Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	▪ sparsamer Gebrauch der Fläche
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	▪ Erhalt nicht zwingend zu rodender Gehölze ▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von 1.10. bis 29.02. (§ 39 BNatSchG) ▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile ▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft ▪ naturnahe Gestaltung und Bepflanzung der Versickerungsmulde und -graben ▪ Erhalt der öffentlichen Grünfläche ▪ Bei Erdarbeiten oder Abrissarbeiten/Renovierungsarbeiten ist bei Auffinden von saP-relevanten Arten (Vögel/Reptilien/Fledermäuse) oder dem Auffinden geeigneter Habitate ein weiteres Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Boden	▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
	- Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen - Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung - hoher Anteil hochwertiger Grünflächen und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen - Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Wasser	- geringstmögliche Versiegelung von Flächen - Entwässerung im Misch-System - größtmögliche Niederschlagsversickerung/ Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
Luft / Klima	- geringstmögliche Versiegelung von Flächen - Anpflanzen von Gehölzstrukturen, Fassaden- und Dachbegrünung als Frischluftproduzenten
Landschaft	Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes
Kultur- / Sachgüter	Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	- Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen - Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets - Ausweisung von zentralen Kinderspiel- und Gemeinschaftsplätzen - Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen

B.1.26 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in Kap. A 6.6.1. ausführlich beschrieben. Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbildauswertungen eingestuft.

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist ein Gesamtausgleich von **860 Wertpunkten** erforderlich.

B.1.27 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich wird auf drei Flächen außerhalb des Gewerbegebiets erbracht:

Flurnummer 1991, Gemarkung Wettstetten

Die Fläche hat eine Größe von insgesamt 9148 m² und stellt sich im Bestand als Ackerbrache dar. Im westlichen Bereich werden davon 2587 m² zu standortgerechtem Laubwald entwickelt. Der Großteil der Fläche, 5.029 m², wird als Waldmantel für den bestehenden, angrenzenden Wald entwickelt. Zusätzlich verbleiben 967 m² als extensives Grünland, das auch als Abstandsfläche zwischen Waldmantel und dem östlich angrenzenden Acker dient.

Flurnummer 239 (TF), Gemarkung Wettstetten

Es wird eine Teilfläche des Flurstücks 239 von 1000 m² aufgewertet. Im Bestand stellt sich die Teilfläche derzeit auf 750 m² als Ruderalfläche dar. Der nördliche Teil der Teilfläche ist

befestigt und wird als Baustelleneinrichtungsfläche bzw. Materiallager genutzt. Die gesamte Teilfläche wird zu standortgerechtem Laubwald weiterentwickelt.

Flurnummer 1348 und 1349, Gemarkung Neuhau

Die Flurstücke 1348 und 1349, Gemarkung Neuhau, sind durch eine Gemeindeverbindungsstraße getrennt. Die westlichen Flächen sind im Bestand mäßig extensiv genutztes Grünland sowie kleine Anteile von Verkehrsflächen. Der östliche Teil besteht auch größtenteils aus mäßig extensiv genutztem Grünland, nach Osten schließen sich Waldflächen an. Diese sind teilweise bereits als Buchenwald ausgeprägt, größere Anteile sind Fichtenforst in trockenheitsbedingt schlechtem Zustand. Zusätzlich befinden sich am Südrand ein bewachsener Wirtschaftsweg sowie Randbereiche einer Ackerfläche.

Der Nadelforst wird zu einem standortgerechten Buchenwald umstrukturiert und der Wiesenbereich zum bestehenden Buchenwald hin ebenfalls aufgeforstet. Dem Buchenwald östlich vorgelagert entsteht ein Waldmantel. Entlang des Grünweges wird ein mesophiles Gebüsch etabliert, um eine Gehölzverbindung vom Wald zu weiteren bestehenden Strukturen zu schaffen. Die verbleibenden Grünlandanteile werden zu artenreichem Extensivgrünland weiterentwickelt. Verkehrsflächen bleiben unberührt erhalten.

Bezgl. der vorgesehenen Maßnahmen wird auf die Ausführungen unter A.1.16 verwiesen-

Zusätzliche Angaben

B.1.28 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 4: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	- Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten, - Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung
Boden	- Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden - Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen - Baugrundeignung - Versiegelungsgrad - Vorhandensein von Altlasten - Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge
Wasser	- Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern - Flurabstand zum Grundwasser - Einflüsse auf Grundwasserneubildung - Schadstoffeinträge
Luft / Klima	Emissionen, Luftqualität

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
	▪ Frischluftzufuhr und -transport, ▪ Kaltluftproduktion und -transport ▪ Einflüsse auf Mikroklima
Landschaft	▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, ▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/Strukturen
Kultur- / Sachgüter	▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	▪ Lärm- und Geruchsemissionen ▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen ▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

B.1.29 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Bau-
 grounds liegen keine detaillierten Informationen vor.

B.1.30 Referenzliste mit Quellen

Für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nach-
 folgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet:

Tabelle 5: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2021): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 09.09.21] ▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). http://fisnat.bayern.de/finweb/ [Zugriff: 09.09.21] ▪ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Boden	▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 09.09.21]
Wasser	▪ LDBV (2021): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 09.09.21] ▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 09.09.21]
Luft / Klima	▪ LDBV (2021): BayernAtlas. Topographische Karte. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=tk&catalogNo-des=11,122 [Zugriff: 09.09.21]
Mensch und seine Gesundheit	▪ LDBV (2021): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 09.09.21] ▪ LDBV (2021): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNo-des=11,122 [Zugriff: 09.09.21]

Umweltbelang	Quelle
Landschaft	▪ LDBV (2021): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 09.09.21]
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ LDBV (2021): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 09.09.21]
sonstige Quellen	▪ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymM-RVQ [Zugriff: 09.09.21] ▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 09.09.21] ▪ MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag) ▪ SSYMANK, 1994: Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU.- Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395-406

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 13 „Wettstetten – Gewerbegebiet“ beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Aufgrund der Lage innerhalb eines bebauten Gebietes sind die Auswirkungen auf die Umwelt insgesamt als gering zu bewerten.

Durch die vorliegende Planung entsteht ein Ausgleichsbedarf von etwa 85.500 Wertpunkten, dieser wird auf einer externen Fläche erbracht.

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07. 2025 (GVBl. S. 254)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Strukturkarte des LEP 2023.....	8
Abbildung 2: Ausschnitt Raumstruktur Regionalplan 10 Ingolstadt; 12/2022	11
Abbildung 3: landschaftliches Vorbehaltsgebiete in der Umgebung Wettstettens	33

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Berechnung Kompensationsbedarf:	27
Tabelle 2.: Bewertung der Bodenfunktionen	34
Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	42
Tabelle 4: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....	44
Tabelle 5: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen	45

E Anhang

Schallimmissionsschutztechnische Voruntersuchung zu Gewerbe Geräuschimmissionen

16724

Geplante Änderung der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 13 der Gemeinde Wettstetten

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Wettstetten
Kirchplatz 10
85139 Wettstetten

STELLUNGNAHME

16724.2
Wb

DATUM / VERSION

5. Mai 2025

INHALT

Schallimmissionsschutztechnische Voruntersuchung zu
Gewerbegeräuschemissionen

UMFANG

12 Text- und 4 Anlagenseiten

DOKUMENT

16724_002st_im.docx

VERTEILER

QUALITÄT UND QUALIFIKATION



Qualitätsmanagement nach
DIN EN ISO 9001:2015
IMS Zert



Zertifiziert für
Building Information Modeling



Auditoren
der Deutschen Gesellschaft
für Nachhaltiges Bauen



Koordinatoren BNB
Bewertungssystem
Nachhaltiges Bauen



Prüflaboratorium nach
DIN EN ISO/IEC 17025:2018
Ermittlung von Geräuschen
und Erschütterungen,
Modul Immissionsschutz



Amtlich benannte Stelle nach
§ 29b BImSchG (Gr. V)
Immissionsschutz



Amtlich benannte Stelle nach
§ 29b BImSchG (Gr. VI)
Erschütterungsschutz



VMPA anerkannte
Schallschutzprüfstelle
nach DIN 4109



Energieeffizienzexperten
für Förderprogramme
des Bundes



Energieberatung
für Nichtwohngebäude von
Kommunen und gemeinnützigen
Organisationen sowie im
Mittelstand



Energieaudits nach
§ 7 Abs. 3 i.V.m. § 8b EDL-G



Zertifizierte
Passivhausplaner



Bay. Ingenieurekammer-Bau
Sachverständige für den
baulichen und energiesparenden
Wärmeschutz nach § 3 Abs. 1
Satz 1 AVEu (SVEU) Bayern



Zertifiziert nach FLiB Cert
für Luftdichtheitsmessungen
von Gebäuden



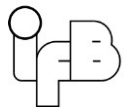
Radon-Messdienstleister (TÜV)
Zertifikat 3544785



Öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für
Schallschutz, Wärmeschutz,
Schallimmissionsschutz und
Erschütterungsschutz

Die oben genannten Akkreditierungen stellen die umfassenden Qualifikationen und Qualitätsstandards der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG dar. Dabei sind auch Akkreditierungen aufgeführt, die den fachspezifischen Fokus der vorliegenden Ausarbeitung nicht betreffen.

Dieses Dokument darf ohne Zustimmung der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG anderen Planungsbeteiligten ausschließlich projektbezogen im Rahmen des Planungsprozesses zugänglich gemacht werden. Bitte kontaktieren Sie uns, wenn Sie planen, das vorliegende Dokument vollständig oder in Auszügen zu veröffentlichen oder unbeteiligten Dritten zugänglich zu machen.

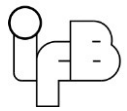


INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFGABENSTELLUNG	4
2.	GEPLANTE UMWIDMUNGEN	5
3.	STELLUNGNAHME	6
3.1	Aktuelle Nutzungen im Gewerbegebiet	6
3.2	Vorliegende Genehmigungsbescheide	7
3.3	Schalltechnische Auswirkungen der geplanten Umwidmungen	8
3.3.1	Auswirkungen im geplanten Allgemeinen Wohngebiet	8
3.3.2	Auswirkungen im geplanten Mischgebiet	8
3.3.3	Auswirkungen im verbleibenden Gewerbegebiet	10
3.4	Empfehlungen für die weiteren Planungen	12

ANLAGENVERZEICHNIS

Bestehende und geplante Gebietsausweisungen (ursprüngliche Planung)	Anlage 1
Bestehende und geplante Gebietsausweisungen (alternative Planung)	Anlage 2
Rasterlärmkarte tags, Summenbetrachtung Gewerbegebiete Wettstetten und Im Speck	Anlage 3
Rasterlärmkarte nachts, Summenbetrachtung Gewerbegebiete Wettstetten und Im Speck	Anlage 4



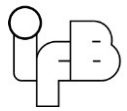
1. AUFGABENSTELLUNG

Die Gemeinde Wettstetten im Landkreis Eichstätt plant die Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 7 „Wettstetten Ost“ und Nr. 13 „Gewerbegebiet Wettstetten“. Hintergrund ist unter anderem, dass sich das im Bebauungsplan Nr. 7 ausgewiesene Mischgebiet zu einem Wohngebiet entwickelt hat. Aus diesem Grund war zunächst eine vollständige Umwidmung des Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet geplant. Im Gegenzug sollten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 gegebenenfalls Schallemissionskontingente gemäß DIN 45691 festgesetzt werden, um die schalltechnische Verträglichkeit mit dem umgewidmeten Gebiet sicherzustellen.

Im Rahmen einer schallimmissionsschutztechnischen Voruntersuchung wurde durch unser Büro zunächst untersucht, welche Betriebe derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 angesiedelt sind, um welche Art von Betrieb es sich handelt und welche Auflagen zum Schallimmissionsschutz in bestehenden Genehmigungsbescheiden enthalten sind.

Es wurde festgestellt, dass für eine Vielzahl der bestehenden Betriebe im Gewerbegebiet Wettstetten Auflagen zum Schallimmissionsschutz vorliegen, aus denen sich Schallemissionskontingente von tags/nachts ca. $L_{EK} = 60 / 45 \text{ dB}$ ableiten lassen. Eine schalltechnische Berechnung für das Umfeld des Gewerbegebietes hat gezeigt, dass sich hieraus eine Überschreitung der Anforderungen der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) an den Grenzen des für die Umwidmung vorgesehenen Gebietes um ca. $\Delta L = 2 \text{ dB}$ ergeben. Aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht müssten im Falle der genannten Umwidmung daher die gewerblichen Aktivitäten im Gewerbegebiet Wettstetten eingeschränkt werden. Die Ergebnisse der schalltechnischen Voruntersuchung liegen als unser Bericht 16724.1 vom 28. November 2024 vor.

Das zuständige Landratsamt hat als Alternativvorschlag empfohlen, das bestehende Mischgebiet nur teilweise in ein Allgemeines Wohngebiet umzuwidmen. Zusätzlich solle ein Teil des Gewerbegebietes in ein Mischgebiet umgewidmet werden. Zu dem Vorschlag wird aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht Stellung genommen.



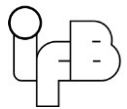
2. GEPLANTE UMWIDMUNGEN

Für die Beschreibung des Istzustandes der planungsrechtlichen Situation wird auf Abschnitt 4.1 unseres Berichtes 16724.1 vom 28. November 2024 verwiesen. In Anlage 1 ist die Situation nochmals dargestellt.

Der vorliegende Alternativvorschlag für die Umwidmung von Gebieten sieht folgende Maßnahmen vor:

- Der Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wettstetten Ost“, welcher als Mischgebiet (MI) ausgewiesen ist, sich jedoch faktisch zu einem Wohngebiet entwickelt hat, wird in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewidmet, dies jedoch nur für den Bereich westlich der Mozartstraße. Der Bereich östlich der Mozartstraße, welcher eine Reihe von Wohngebäuden und einen begrünten Abstandsstreifen umfasst, bleibt als Mischgebiet erhalten.
- Die westlichste Grundstücksreihe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Wettstetten“ wird umgewidmet zum Mischgebiet (MI) und mit dem vorstehend genannten restlichen Mischgebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 zusammengefasst. Dieses neue Mischgebiet umfasst dann eine tatsächliche und annähernd hälftige Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe.

Der Alternativvorschlag ist in Anlage 2 dargestellt.



3. STELLUNGNAHME

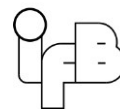
3.1 Aktuelle Nutzungen im Gewerbegebiet

Für eine detaillierte Beschreibung der aktuellen Nutzungen im Gewerbegebiet Wettstetten (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13) und deren bestehende schalltechnische Auflagen wird auf Abschnitt 6 unseres Berichtes 16724.1 vom 28. November 2024 verwiesen.

Die Teilfläche des bestehenden Gewerbegebietes, welche im vorliegenden Alternativvorschlag zum Mischgebiet umgewidmet werden soll, umfasst die Parzellen 1 bis 11 unserer schalltechnischen Voruntersuchung 16724.1 (vergleiche dort, Anlage 2). Es handelt sich um eine Grundstücksreihe westlich des Dr.-Kurt-Schuhmacher-Rings. Die Parzellen enthalten derzeit folgende Nutzungen (Stand November 2024):

Parzelle Nr.	Flur-Nr.	Aktuelle Nutzung (Stand November 2024)
1	568/59	Figurstudio, Physiotherapie, Betriebsleiterwohnung
2	568/3	nur Betriebsleiterwohnung
3	568/4	Fa. Sanitär Heizung Gloßner, Betriebsleiterwohnung
4	568/12	derzeit keine Nutzung
5	568/13	derzeit keine Nutzung
6	568/14	Betriebsleiterwohnung eines Dentallabors
7	568/15	derzeit keine Nutzung
8	568/16; 568/17	Fa. Verputz Obermeyer, Betriebsleiterwohnung
9	568/18	Fa. Naturstein Fliesen Gulas, Betriebsleiterwohnung
10	568/19	derzeit keine Nutzung
11	568/20	derzeit keine Nutzung

Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören könnten (vergleiche §6 „Mischgebiete“, Absatz (1) der Baunutzungsverordnung), sind aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht nicht vorhanden.



3.2 Vorliegende Genehmigungsbescheide

Für die vorstehend genannten Parzellen 1, 3 und 9 liegen Genehmigungsbescheide mit immissionsbezogenen Auflagen mit Bezug zur Grundstücksgrenze vor. Es sind Immissionsrichtwerte im Folgenden oder ähnlichen Wortlaut festgesetzt:

Der Beurteilungspegel der von dem Betrieb ausgehenden Geräusche einschließlich des Zu- und Abfahrtverkehrs darf an der Grundstücksgrenze die reduzierten Immissionsrichtwerte des Gewerbegebietes von

- tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 60 dB(A)

- bzw. nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 45 dB(A)

nicht überschreiten.

Diese Betriebe müssen somit an ihrer Grundstücksgrenze die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (MI) einhalten.

Für die vorstehend genannte Parzelle 2, die nur eine Betriebsleiterwohnung enthält, liegt ein Genehmigungsbescheid gemäß TA Lärm (Fassung von 1968) mit einer emissionsbezogenen Auflage im Folgenden Wortlaut vor:

Der immissionsrelevante Schallleistungspegel je qm Grundstücksfläche darf für das Betriebsgrundstück einschließlich des Be- und Entladeverkehrs

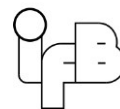
- tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 60 dB(A)

- bzw. nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 45 dB(A)

nicht überschreiten.

Eine Schallausbreitungsberechnung mit den vorgenannten Emissionswerten führt an den Grundstücksgrenzen zu vergleichbaren Werten wie die oben genannten immissionsbezogenen Auflagen der Parzellen 1, 3 und 9.

Für alle weiteren Parzellen liegen keine Genehmigungsbescheide oder Bescheide ohne schalltechnische Auflagen vor.



3.3 Schalltechnische Auswirkungen der geplanten Umwidmungen

3.3.1 Auswirkungen im geplanten Allgemeinen Wohngebiet

Der Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wettstetten Ost“, welcher von Mischgebiet (MI) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewidmet werden soll (Bereich westlich der Mozartstraße), wird aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht aufgewertet. Die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm sinken um $\Delta L = 5 \text{ dB}$.

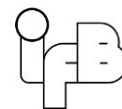
Zusätzlich sind gemäß Ziffer 6.5 TA Lärm in Wohngebieten (nicht aber in Mischgebieten) Zuschläge für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit, sogenannte Ruhezeitenzuschläge, zu beachten. Für Anlagengeräusche, welche in den Zeiten

- an Werktagen 6.00 Uhr bis 7.00 Uhr und 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr
- an Sonn- und Feiertagen 6.00 Uhr bis 9.00 Uhr, 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr

auf den jeweiligen Immissionsort einwirken, ist die erhöhte Störwirkung durch einen Zuschlag in Höhe von $\Delta L = 6 \text{ dB}$ zu berücksichtigen. Auch dies führt zu einem erhöhten Schutz der Bewohner dieses Teilgebietes.

3.3.2 Auswirkungen im geplanten Mischgebiet

Für die Bewohner im Teilgebiet östlich der Mozartstraße innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wettstetten Ost“ ergeben sich zunächst keine direkten Änderungen, da die Schutzwürdigkeit Mischgebiet (MI) erhalten bleiben soll. Allerdings grenzen diese Grundstücke im Osten an das bestehende Gewerbegebiet Wettstetten an, dessen westlichste Grundstücksreihe zum Mischgebiet (MI) umgewidmet werden soll. Damit können sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Wohngrundstücken östlich der Mozartstraße künftig nur noch Gewerbebetriebe ansiedeln, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies führt zu einer indirekten Aufwertung dieses Teilgebietes.



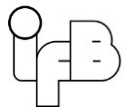
Für die Grundstücke innerhalb der Teilfläche des bestehenden Gewerbegebietes, welche zum Mischgebiet umgewidmet werden soll (Parzellen 1 bis 11, vergleiche Abschnitt 3.1), ergeben sich folgende Änderungen:

- Aus den Festsetzungen der Baunutzungsverordnung ergibt sich eine grundsätzliche Einschränkung der Art der möglichen betrieblichen Nutzung der Grundstücke. Gewerbegebiete (GE) dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. In Mischgebieten (MI) sind dagegen nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Bezüglich der schalltechnischen Anforderungen ergeben sich für eine Schallabstrahlung der Parzellen 1 bis 11 in westlicher Richtung (in Richtung der vorhandenen Wohnbebauung östlich der Mozartstraße) und in östlicher Richtung (in Richtung der vorhandenen Gewerbebetriebe) keine Änderungen, da die Gebietsausweisungen dieser Gebiete unverändert bleiben.
- An Immissionsorten auf den jeweiligen Nachbargrundstücken der Parzellen 1 bis 11 in nördlicher und südlicher Richtung (also z. B. von Parzelle 2 ausgehende Geräusche in Richtung der Parzellen 1 und 3) ergibt sich eine theoretische Erhöhung der Anforderungen, da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete um $\Delta L = 5 \text{ dB}$ unter den Immissionsrichtwerten für Gewerbegebiete liegen.

Auf Basis der vorliegenden Unterlagen und der Erkenntnisse der Erhebungen vor Ort sind relevante schalltechnische Einschränkungen jedoch derzeit nicht erkennbar:

- 5 der genannten 11 Parzellen sind derzeit ungenutzt.
- Gemäß dem im Oktober 2024 durchgeführten Ortstermin weisen alle übrigen Flächen eine Nutzung auf, für die aus fachtechnischer Sicht nur geringe Geräuschemissionen und -immissionen zu erwarten sind. Firmen mit einem erkennbaren oder erwartbaren Nachtbetrieb sind offensichtlich nicht vorhanden.

Hinweis: Im Rahmen der bisherigen schalltechnischen Untersuchungen wurden keine Betriebsbefragungen oder -begehungen durchgeführt.

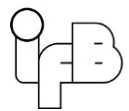


- Die Betriebe, für die ein Genehmigungsbescheid mit schalltechnischen Auflagen vorliegt, müssen bereits im Istzustand auf ihrer Grundstücksgrenze Immissionsrichtwerte einhalten, die den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für Mischgebiete entsprechen.
- Eine Verschärfung dieser Anforderungen ist nur dann erkennbar, wenn an einem Immissionsort auf einem Nachbargrundstück eine relevante Summenwirkung von mehreren Betrieben oder Anlagen vorhanden ist. Zur Summenwirkung wird im weiteren Verlauf noch Stellung bezogen.

3.3.3 Auswirkungen im verbleibenden Gewerbegebiet

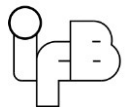
Für die Gewerbebetriebe in dem Teilbereich des Gewerbegebietes Wettstetten, welcher unverändert bleibt (Parzellen 12 bis 42, siehe Anlage 2) ist aus schallimmissionschutztechnischer Sicht mit folgenden Veränderungen zu rechnen:

- An Immissionsorten westlich des Dr.-Kurt-Schuhmacher-Rings (d. h. an Immissionsorten im Bereich der Parzellen 1 bis 11) ergibt sich eine theoretische Erhöhung der schalltechnischen Anforderungen, da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete um $\Delta L = 5 \text{ dB}$ unter den Immissionsrichtwerten für Gewerbegebiete liegen.
- Immissionsorte im Bereich der Parzellen 1 bis 11 (künftiges Mischgebiet) sind durch die Straßenfläche des westlichen Dr. Kurt-Schuhmacher-Rings vom verbleibenden Gewerbegebiet (Parzellen 12 bis 42) getrennt. Ein direktes Aneinander grenzen von Mischgebietsflächen und Gewerbegebietsflächen wird nicht entstehen. Die Straßenfläche des westlichen Dr. Kurt-Schuhmacher-Rings erfüllt damit einen ähnlichen Zweck wie die bestehende Abstandsfläche auf Flurnummer 551/172.
- In unserer schalltechnischen Voruntersuchung wurden für alle 42 Parzellen Schallemissionskontingente gemäß DIN 45691 ermittelt. Die Schallemissionskontingente wurden so ausgelegt, dass sie den bereits vorhandenen schalltechnischen Auflagen der bestehenden Betriebe entsprechen. Bei Berechnungen mit diesen Schallemissionskontingenten ist daher keine Einschränkung der bestehenden Betriebe über bereits vorhandene schalltechnische Auflagen zu erwarten.



- Ermittelt wurden Schallemissionskontingente von tags $L_{EK} = 60 \text{ dB}$
und nachts $L_{EK} = 45 \text{ dB}$.
In unserem Bericht 16724.1 haben wir bereits darauf hingewiesen, dass der flächenbezogene Anhaltswert der DIN 18005 von $L_w = 60 \text{ dB}$ für Gewerbegebiete ohne relevante Emissionsbegrenzung damit tagsüber zwar erreicht wird, es bei kleinen Betriebsflächen jedoch zu grundsätzlichen schalltechnischen Einschränkungen kommen kann. Im Beurteilungszeitraum nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) wird der Anhaltswert klar unterschritten, so dass auf den meisten Betriebsflächen kein relevanter Nachtbetrieb möglich sein wird.
- In den Anlagen 3 und 4 der vorliegenden Stellungnahme sind Rasterkarten enthalten, welche die Immissionssituation im Umfeld der Parzellen 12 bis 42 zeigen. Im Rahmen einer Summenbetrachtung ist die zusätzlich mögliche Belastung des Umfeldes durch das weitere Gewerbegebiet „Am Speck“ dabei berücksichtigt.
- Die Anlagen 3 und 4 zeigen, dass im Umfeld der Parzellen 12 bis 42 keine Überschreitungen der Anforderungen der TA Lärm zu erwarten sind. An der neuen östlichen Grenze des geplanten Mischgebietes (östliche Grundstücksgrenzen der Parzellen 1 bis 11) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete rechnerisch unterschritten.
- Auf der Basis der vorliegenden Erkenntnisse und Unterlagen sind für die geplante Umwidmung somit auch im Rahmen einer Summenbetrachtung aller gewerblicher Flächen keine Überschreitungen der Anforderungen der TA Lärm zu erwarten.
- Die im ersten Spiegelstrich genannte Erhöhung der schalltechnischen Anforderungen (Nachbargrundstücke einzelner Gewerbeflächen werden von Gewerbegebiet auf Mischgebiet hochgestuft) ist damit aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht nur theoretischer Natur. Eine relevante Einschränkung der bestehenden Betriebe über bereits vorhandene schalltechnische Auflagen hinaus ist nicht zu erwarten.

Zusammenfassend wird die geplante Nachbarschaft von Gewerbegebiet und Mischgebiet im Bereich des westlichen Dr. Kurt-Schuhmacher-Rings aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht und in Bezug auf die bestehenden gewerblichen Nutzungen als weitgehend unkritisch eingestuft.

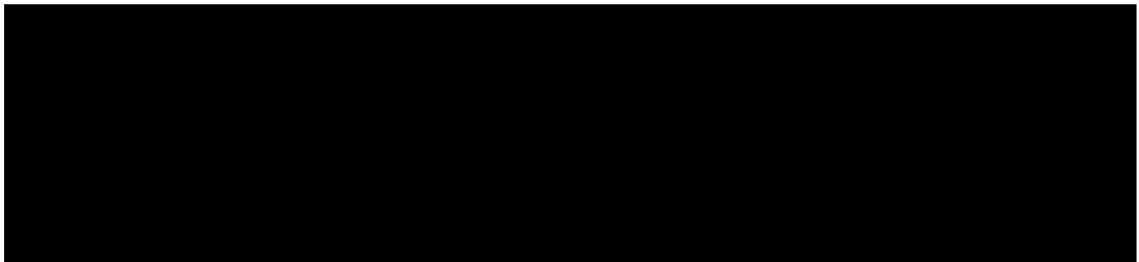


3.4 Empfehlungen für die weiteren Planungen

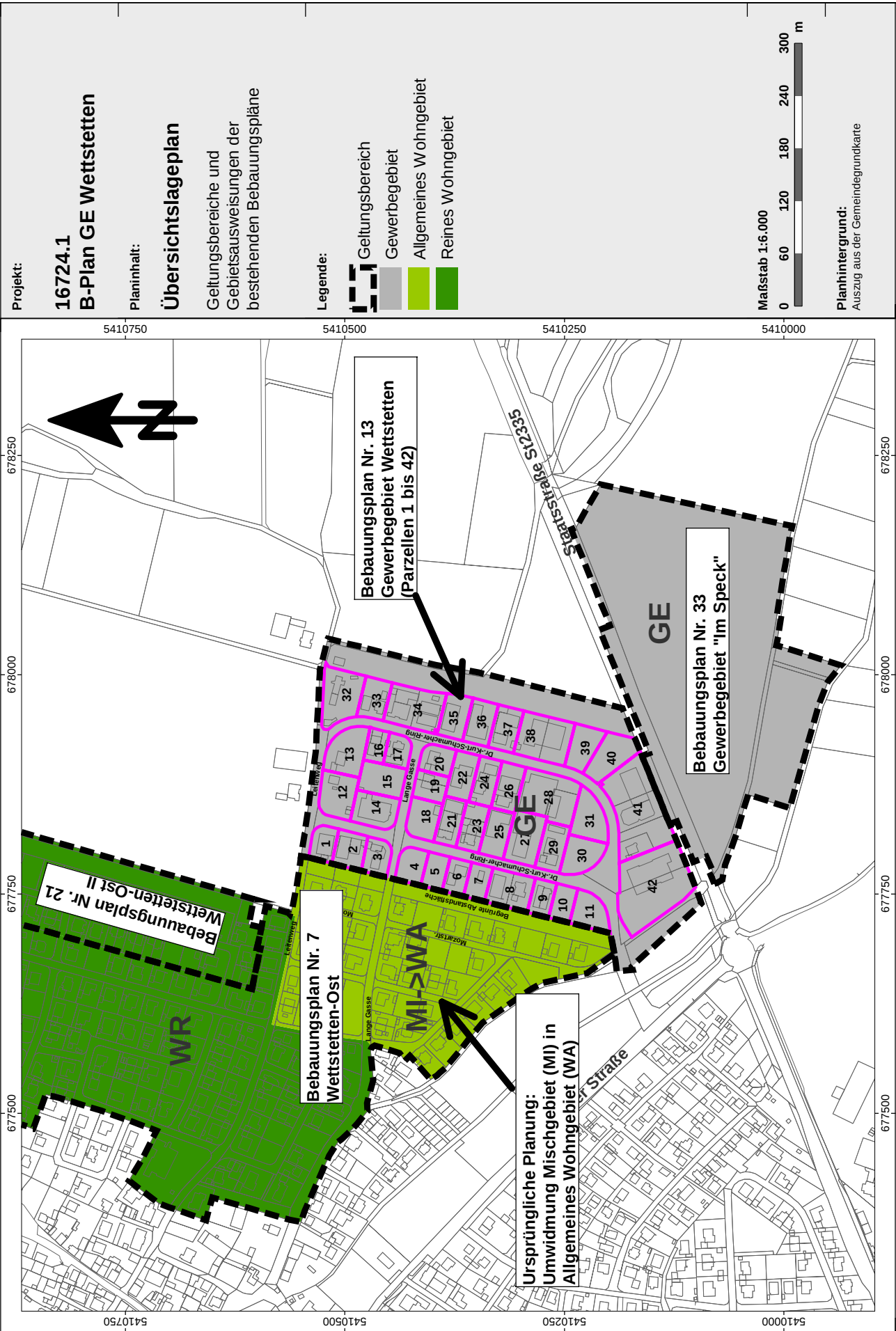
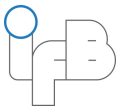
Der vorliegende Alternativvorschlag zur Teilumwidmung von Flächen in den Bebauungsplänen Nr. 7 und Nr. 13 sowie zur Schaffung eines Mischgebietes mit verändertem Geltungsbereich zwischen dem Gewerbegebiet Wettstetten und der angrenzenden Wohnbebauung ist aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht positiv zu bewerten.

Im Rahmen der ursprünglichen Umwidmung war die Festsetzung von Schallemissionskontingenten gemäß DIN 45691 für das Gewerbegebiet Wettstetten vorgesehen. Damit sollte der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sichergestellt werden. Im Fall der jetzt geplanten Staffelung der Gebietsausweisungen mit einem dazwischen liegenden Mischgebiet wird die Festsetzung von Schallemissionskontingenten aus fachtechnischer Sicht für nicht zwingend erforderlich gehalten. Es wird jedoch empfohlen, dies von juristischer Seite prüfen zu lassen.

Nürnberg, den 5. Mai 2025



Anlagen



Projekt:
16724.1
B-Plan GE Wettstetten

Planinhalt:
Übersichtslageplan

Geltungsbereiche und
Gebietsausweisungen der
bestehenden Bebauungspläne

Legende:

- Geltungsbereich
- Gewerbegebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- Reines Wohngebiet

Maßstab 1:6.000

0 60 120 180 240 300 m

Planhintergrund:
Auszug aus der Gemeindegrundkarte

