

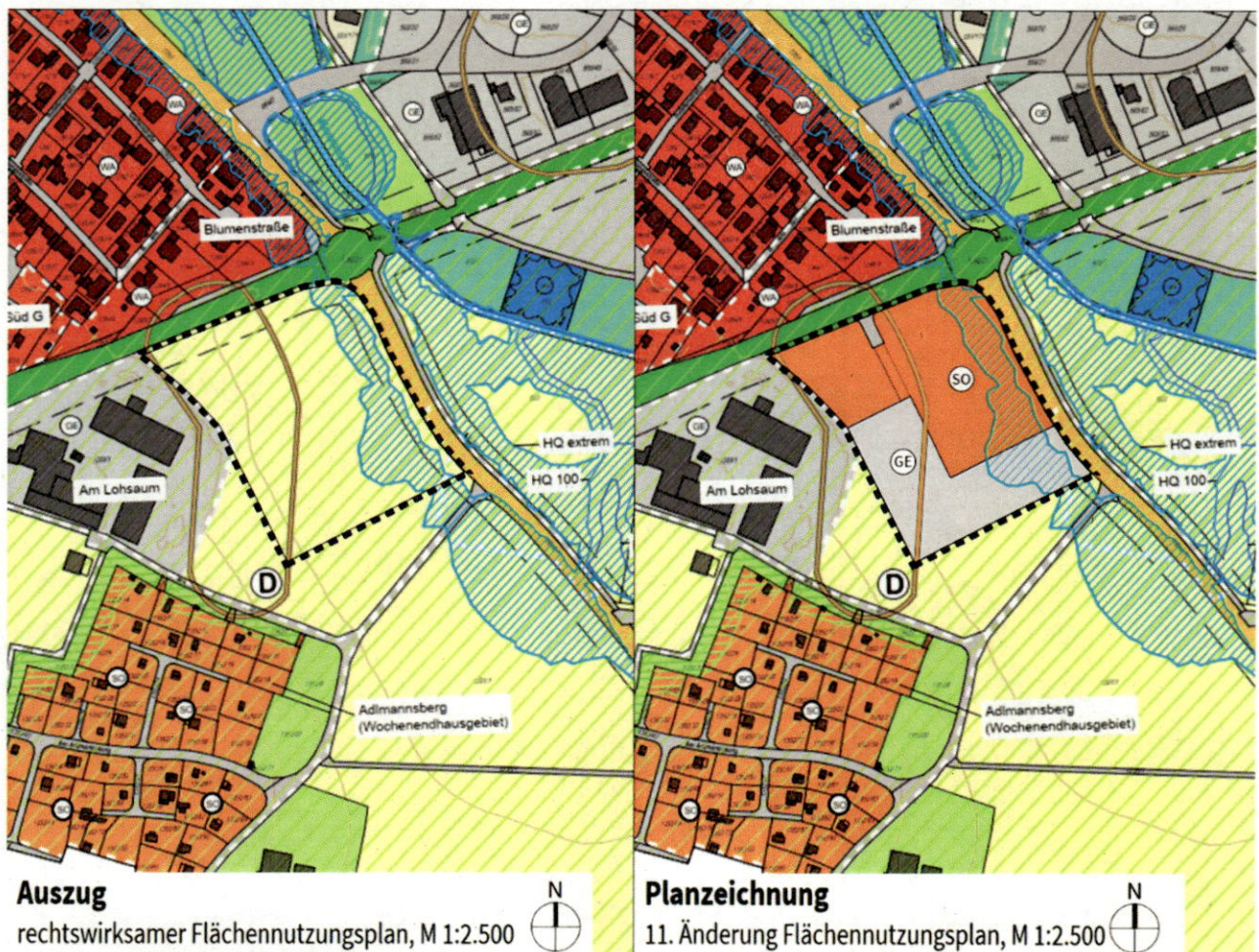
Bekanntmachung

der Veröffentlichung der Planentwürfe und der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der 11. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.35 „Unterer Lohsaum“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Wettstetten hat in seiner Sitzung am 26.10.2023 die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 „Unterer Lohsaum“ mit integriertem Grünordnungsplan im Parallelverfahren beschlossen. Die Planentwürfe wurden in der Sitzung am 30.07.2026 gebilligt und die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen. Die frühzeitige Beteiligung wurde in der Zeit vom 27.01.2026 bis 26.02.2026 durchgeführt.

Der räumliche Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans Nr. 35 „Unterer Lohsaum“ befindet sich südlich der Staatsstraße St 2335 und westlich der Kreisstraße El 18. Er umfasst die Flur-Nr. 1289/3 (Tfl.), Gmkg. Wettstetten, mit einer Größe von ca. 2,2 ha und ist aus den folgenden Ausschnitten der Bauleitpläne ersichtlich.

Flächennutzungsplan



Die Entwürfe der Bauleitpläne sind einschließlich der Begründungen mit Umweltbericht sowie Fachgutachten in der Zeit

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Diese sollen elektronisch per E-Mail an die Mailadresse **bauamt@wettstetten.de** unter Angabe des **Betreffs „Unterer Lohsaum“** abgegeben werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf anderem Weg abgegeben werden (z. B. per Post, zur Niederschrift im Rathaus etc.).

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die beiden Bauleitpläne gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung liegen folgende Unterlagen zur Einsichtnahme aus:

11. Änderung des Flächennutzungsplans

- Planteil im Maßstab 1 : 2.500
- Begründung

Bebauungsplan Nr. 35 „Unterer Lohsaum“ mit integriertem Grünordnungsplan

- Planteil im Maßstab 1 : 1.000
- Festsetzungen
- Begründung

11. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans „Unterer Lohsaum“ mit integriertem Grünordnungsplan

- Umweltbericht
- Fachgutachten:
 - o spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Januar 2025 (ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz, Röth)
 - o Auswirkungsanalyse vom 22.05.2026 (BBE Handelsberatung GmbH)
 - o Bericht zur Baugrund- und orientierenden abfalltechnischen Untersuchung vom 05.02.2025 (NICKOL & PARTNER AG)
 - o Verkehrsuntersuchung vom 21.11.2025 mit Ergänzung vom 15.04.2026 (INOVAPLAN GmbH)
 - o schalltechnische Untersuchung vom 14.11.2025 (Ingenieurbüro Kottermair GmbH)
 - o Kampfmittelvoruntersuchung vom 19.09.2024 (K.A. Tauber Spezial - Tiefbau GmbH & Co. KG)

Umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

<u>Schutzgut</u>	<u>Art der vorhandenen Information</u>
<u>Mensch und Gesundheit</u>	▪ <u>Festsetzung von Emissionskontingenten im Baugebiet, Aussagen zum Verkehrslärm im Baugebiet, sowie Aussagen zum Verkehrslärm durch das Baugebiet (basierend auf einem Verkehrsgutachten und einer schalltechnischen Untersuchung)</u> ▪ <u>Aussagen zu möglichen Auswirkungen auf die wohnungsnah Erholung der umliegenden Wohnbebauung</u> ▪ <u>Aussagen zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung nachteiliger Auswirkungen</u>
<u>Lebensräume für Tiere und Pflanzen, sowie biologische Vielfalt</u>	▪ <u>Aussagen zu vorhandenen Vegetations- und Gehölzbeständen</u> ▪ <u>Aussagen zu amtlich kartierten Biotopen und Artnachweisen der „Artenschutzkartierung Bayern“ im Plangebiet</u> ▪ <u>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP): Untersuchung betroffener Arten, sowie Beurteilung möglicher Auswirkungen</u> ▪ <u>Aussagen zu erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf Basis der o.g. saP</u> ▪ <u>Aussagen zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen</u>

	▪ <u>Ermittlung des Ausgleichsbedarfs entsprechend der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, sowie Darstellung der geplanten Ausgleichsflächen und -maßnahmen</u>
<u>Fläche und Boden</u>	▪ <u>Aussagen zu Boden- und Untergrundverhältnissen auf Basis einer durchgeführten Baugrunduntersuchung, sowie der Übersichtsbodenkarte Bayern</u> ▪ <u>Aussagen zur aktuellen Bodennutzung</u> ▪ <u>Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen der Inanspruchnahme</u> ▪ <u>Aussagen zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung nachteiliger Auswirkungen</u>
<u>Wasser</u>	▪ <u>Aussagen zu vorhandenen Oberflächengewässern, zum Grundwasser, zu Wasserschutzgebieten, zu Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenflächen und wassersensiblen Bereichen</u> ▪ <u>Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens</u> ▪ <u>Aussagen zur Entwässerungsplanung</u> ▪ <u>Aussagen zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung nachteiliger Auswirkungen</u>
<u>Luft und Klima</u>	▪ <u>Aussagen zu Transportwegen, sowie zu Entstehungsgebieten für Frisch- und Kaltluft</u> ▪ <u>Aussagen zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung nachteiliger Auswirkungen</u>
<u>Landschaft und Erholung</u>	▪ <u>Aussagen zu vorhandenen Reliefstrukturen im Plangebiet, sowie zu wichtigen Blickbeziehungen</u> ▪ <u>Aussagen zu Tourismus- und Erholungsgebieten, zu Schutzgebieten (Naturpark, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet), zu Regionalen Grünzügen, zu landschaftlichen Vorbehaltsgebieten</u> ▪ <u>Aussagen zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung nachteiliger Auswirkungen</u>
<u>Kultur und sonstige Sachgüter</u>	▪ <u>Aussagen zu Bau- und Bodendenkmalen</u> ▪ <u>Aussagen zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung nachteiliger Auswirkungen</u>
<u>Weitere Informationen</u>	▪ <u>Art und Menge an Emissionen und Verursachung von Belästigungen</u> ▪ <u>Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung</u> ▪ <u>Eingesetzte Techniken und Stoffe</u> ▪ <u>Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen</u> ▪ <u>Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete</u> ▪ <u>Alternative Planungsmöglichkeiten</u> ▪ <u>Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen</u>

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 UmwRG bei einem Rechtsbehelf nach § 7 Absatz 2 UmwRG gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Wettstetten, 04.08.2026
Gemeinde Wettstetten

Patrick Schmidt
Erster Bürgermeister



Aushang am: 05.08.2026
Abgenommen am: 16.09.2026