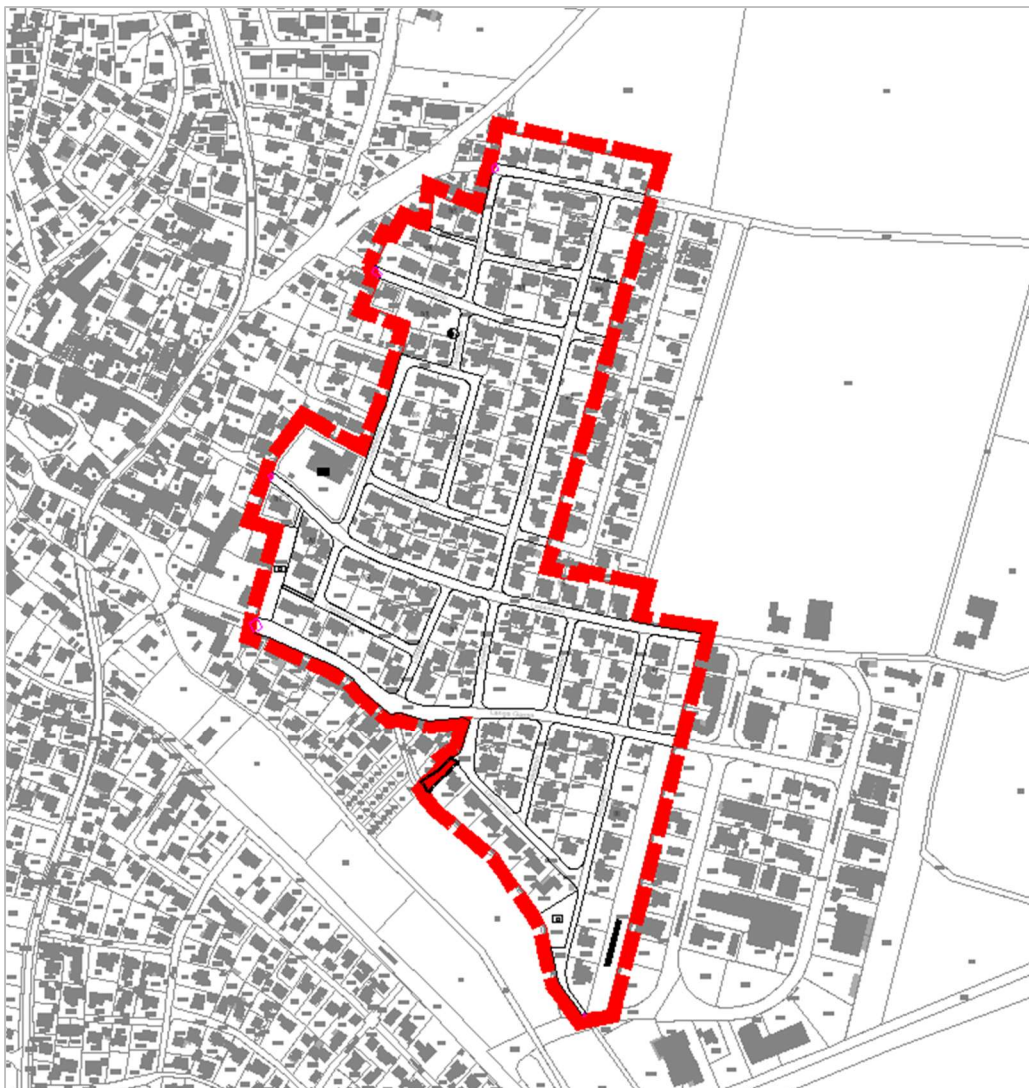




Gemeinde Wettstetten
Landkreis Eichstätt

Bebauungsplan Nr. 7 „Wettstetten – Ost“
9. Änderung mit Teilaufhebung

Begründung mit Umweltbericht



Entwurf vom 24.09.2026

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:
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
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

Sophie Mayrhofer
B.A. Kulturgeographie/Ökonomie

Matthias Braun
LL.M, Dipl.-Verwaltungswirt

Axel Reingruber
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung

Planstand

Entwurf vom 24.09.2026

Nürnberg, 24.09.2026
TB|MARKERT

Wettstetten, _____
Gemeinde Wettstetten

MATTHIAS FLEISCHHAUER

PATRICK SCHMIDT

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	5
A.1	Anlass und Erfordernis	5
A.2	Ziele und Zwecke	5
A.3	Verfahren	5
A.4	Ausgangssituation	5
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	5
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	6
A.4.3	Übergeordnete Planungen	8
A.4.4	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	15
A.4.5	Artenschutzrechtliche Prüfung	15
A.4.6	Wasserhaushalt	20
A.4.7	Immissionsschutz	20
A.4.8	Denkmalschutz	20
A.5	Planinhalt	21
A.5.1	Räumlicher Geltungsbereich	21
A.5.2	Art der baulichen Nutzung	22
A.5.3	Maß der baulichen Nutzung	22
A.5.4	Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude, Mindestgrundstücksgröße	23
A.5.5	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	24
A.5.6	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	24
A.5.7	Grünordnung	25
A.5.8	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	26
A.5.9	Erschließung, Ver- und Entsorgung	26
A.5.10	Flächenbilanz	27
B	Umweltbericht	28
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	28
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	28
B.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes	31
B.2.1	Schutzgut Fläche	31
B.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	32
B.2.3	Schutzgut Boden	32
B.2.4	Schutzgut Wasser	33
B.2.5	Schutzgut Luft und Klima	33
B.2.6	Schutzgut Landschaft	33

B.2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	34
B.2.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	34
B.2.9	Wechselwirkungen	34
B.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	35
B.3.1	Wirkfaktoren	35
B.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	35
B.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	35
B.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	36
B.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	36
B.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	36
B.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	36
B.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	36
B.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	37
B.3.10	Wechselwirkungen	37
B.3.11	Belange des technischen Umweltschutzes	39
B.3.12	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	39
B.3.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	40
B.4	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	40
B.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	40
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	40
B.6	Zusätzliche Angaben	41
B.6.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	41
B.6.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	42
B.6.3	Referenzliste mit Quellen	42
B.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	43
C	Rechtsgrundlagen	44
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	44

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Wettstetten – Ost“ in seiner Urfassung aus dem Jahr 1969 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. 7 „Wettstetten – Ost“ zu ermöglichen, erachtete der Gemeinderat die 9. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für erforderlich.

A.2 Ziele und Zwecke

Mit der 9. 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.

A.3 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Wettstetten – Ost“ trat in seiner Urfassung am 29.10.1969 in Kraft. In der Folge wurde er mehrfach geändert.

Mit dem Ziel, mehrere bereits beschlossene Grundsatzentscheidungen zur städtebaulichen Entwicklung auch innerhalb des Plangebietes „Wettstetten – Ost“ zu realisieren, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 25.07.2019 die 8. Änderung des Bebauungsplans „Wettstetten - Ost“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Durch die zwischenzeitlich erfolgte 8. Änderung im vereinfachten Verfahren, handelt es sich bei der hier vorliegenden Fassung um die 9. Änderung.

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB im Regelverfahren.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Die Gemeinde Wettstetten im Landkreis Eichstätt liegt im nördlichen Einzugsbereich des Industriestandortes Ingolstadt. Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Wettstetten und umfasst eine Größe von ca. 180.628m². Das Plangebiet umfasst im Norden die Straßenzüge Beethovenstraße, Fauststraße, Bachstraße, Leharstraße, Schillerstraße und Goethering sowie im Süden die Straßenzüge des Dr.-Kurt-Schumacher-Ring, der Mozartstraße, der Regerstraße, des Flurweges, der Lönsstraße, der Lessingstraße, der Lenbachstraße, der Langen Gasse (Teilbereiche) sowie des Leitenweges.

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

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

Das Plangebiet wird ausschließlich durch offene Bebauung mit überwiegender Einfamilienhausbebauung und vereinzelt auch Reihenhausbebauung geprägt. Jedes Grundstück verfügt über unterschiedlich stark ausgeprägte durchgrünte Gartenflächen mit vereinzelt teilweise auch größerem Baumbestand. Das Plangebiet wird durch den Leitenweg in einen länglichen nördlichen und einen breiten südlichen Teilabschnitt untergliedert. Unmittelbar nordwestlich des Leitenweges schließt der gemeindliche Kindergarten an.

Abgesehen von wenigen Baulücken sowie zweier Spielplätze (einer im Westen, einer im Südosten) und einem Lärmschutzwall zwischen Mozartstraße und Dr.-Kurt-Schumacher-Ring sind alle Grundstücke bebaut.

Prägende Dachform sind das Sattel- sowie das Walmdach; die Wohngebäude weisen eine Geschossigkeit von I+D und II+D auf.

Im gesamten Geltungsbereich bestehen Einfriedungen vielfältiger Gestaltungsvarianten.

Nördlich grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzten Flächen an; im Nordosten beginnt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Wettstetten Ost II“. Im Südosten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 „Wettstetten – Gewerbegebiet“ an.

Im Süden begrenzen Grünflächen um den Manterinbach das Plangebiet, während im Westen der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 „Wettstetten-Ortskern“ anschließt.

A.4.2.1 Nutzungen

Neben der überwiegenden Wohnnutzung findet sich vereinzelt auch wohn- und mischgebietsverträgliche Gewerbenutzungen (Poolbauer, Hundezüchter, Schneiderei, Fliesenleger und Verputzer), freiberufliche Nutzungen (Ingenieurbüro, Versicherungsagentur) sowie eine Anlage für soziale Zwecke (Gemeindekindergarten) im Plangebiet.

A.4.2.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Ortsdurchfahrtsstraße Schelldorfer Straße erschlossen. Von dieser führen die Stammhamer Straße, der Leitenweg und die Ingolstädter Straße in östlicher Richtung in das Plangebiet. Die südliche Erschließung des nördlichen Plangebiets sowie die nördliche Erschließung des südlichen Plangebiets erfolgt über den Leitenweg, der von der Schelldorfer Straße von der Ortsmitte nach Osten abzweigt. Das südliche Plangebiet wird von Süden über die Lange Gasse, die Lenbach- sowie die Mozartstraße, welche über die Lentinger Straße mit der St 2335 verbunden ist, erschlossen.

Nächstgelegene Bushaltestelle ist die Haltestelle „Unterer Wirt – Wettstetten“ westlich des Plangebietes. Diese verbindet über die Buslinien 15, 9223, 9230 und N4 ca. im Halbstundentakt nach Ingolstadt und Gaimersheim.

A.4.2.3 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 exponierter Lage im Ortszentrum befindet. Das Siedlungsgebiet erstreckt sich nördlich und südlich des von West nach Südost durchquerenden Manterinbach. Das Plangebiet befindet sich im Osten des Kernortes und weist eine durchgehende, leichte Hangneigung nach Süden zum Manterinbach hin, auf.

A.4.2.4 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. 400 m östlich sowie ca. 800 m südwestlich bzw. des Geltungsbereiches.

Biotope befinden sich in ca. 100 m nördlich (Einzelhecken und Feldgehölze um Wettstetten, Nr. 7134-0043), etwa 450m östlich (Ausgedehnter Halbtrockenrasen östlich Wettstetten, Nr. 7134-0050 (sowie ca. 800m südwestlich (Halbtrockenrasen, Altgrasfluren und Gehölzsukzession um Festungsrue am südlichen Ortsrand von Wettstetten“, Nr. 7134-0048-001).

A.4.2.5 Kampfmittel und Altlasten

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

A.4.3 Übergeordnete Planungen

A.4.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

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

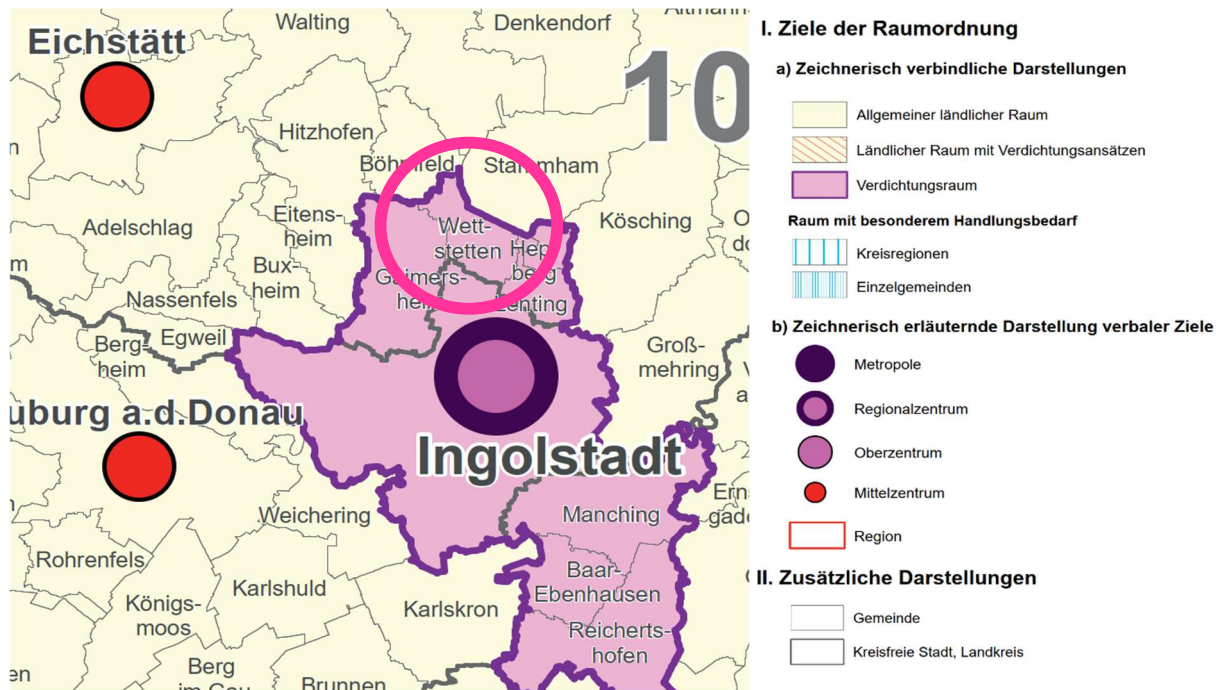


Abbildung 1: Ausschnitt Strukturstkarte des LEP 2023

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 freizuhaltenen 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.4.3.2 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 "Verwaltungsgliederung";
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.

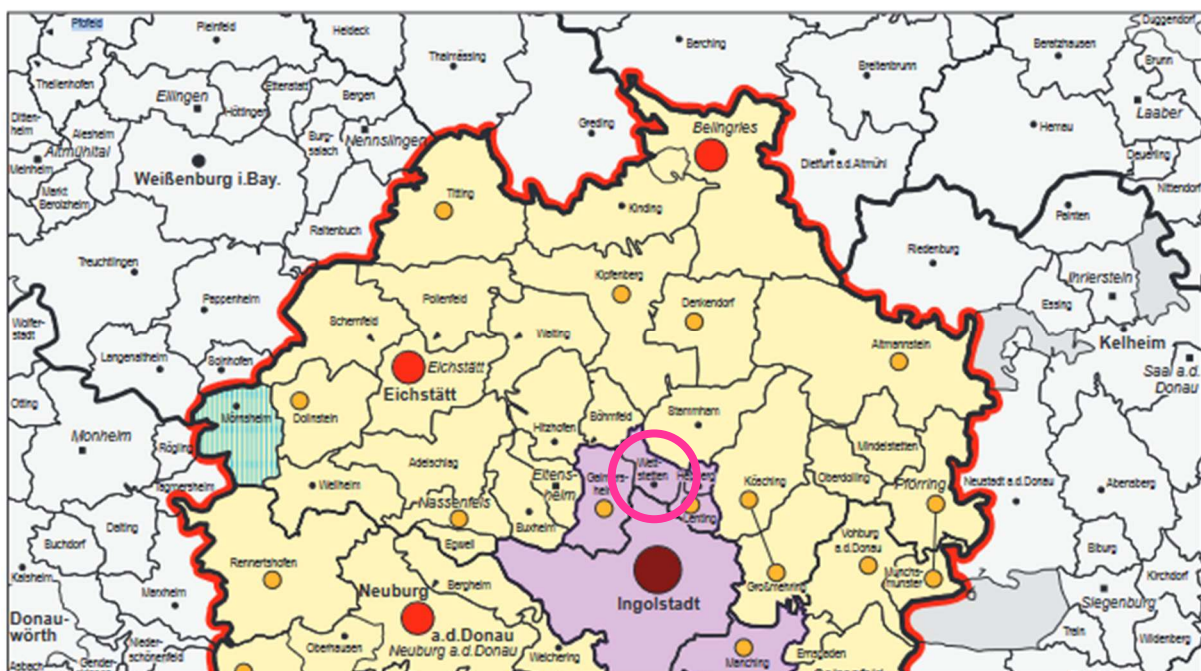


Abbildung 2: Ausschnitt Raumstruktur Regionalplan 10 Ingolstadt; 12/2022

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

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 gesamträumlicher 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 (...) Manterin Bach, (...) im Norden des Oberzentrums Ingolstadt und den sich anschließenden Gemeinden dar (Grundsatz).

8. Soziale und kulturelle Infrastruktur (Auszug)

Die sozialpflegerischen Einrichtungen sind sehr vielfältig, um den unterschiedlichen Ansprüchen und Notwendigkeiten gerecht zu werden. Aufgrund der Verschiedenartigkeit der erforderlichen und gewünschten Hilfsleistungen hat sich eine Vielzahl verschiedener Dienste entfaltet: Als ambulante Pflegedienste umfassen sie Sozialstationen, Stationen der Krankenpflege, der Haus- und Familienpflege, der Dorfhelferinnen oder auch Nachbarschaftshilfen mit unterschiedlichen Einzugsbereichen. Den geistig und körperlich Behinderten soll neben der ärztlichen Versorgung durch geeignete Maßnahmen bei ihrer Eingliederung in

Gesellschaft und Beruf möglichst ortsnahe geholfen werden. Durch die gestiegene Lebenserwartung und die längere Verweilen älterer Menschen in ihrer gewohnten Umgebung sind die Maßnahmen zur Hilfe Älterer immer dringlicher geworden. Dabei soll es den alten Menschen trotz disperser Siedlungsstruktur ermöglicht werden, solange wie möglich ein aktives und selbständiges Leben möglichst in gewohnter Umgebung führen zu können (Grundsatz).

A.4.3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der seit 17.07.1984 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wettstetten, zuletzt mit Wirkung vom 06.03.2013 zum sechsten Mal geändert, stellt das Plangebiet im östlichen Bereich als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) und im übrigen Planbereich als reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) dar. Zusätzlich befindet sich im Westen des Plangebiets, auf Flst.-Nr. 551/88 eine Fläche, die für den Gemeinbedarf ausgewiesen ist.

A.4.4 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für den westlichen Teil des Plangebiets gilt der zuletzt mit Rechtswirksamkeit zum 30.09.2004 geänderte Bebauungsplan Nr. 7 „Wettstetten Ost“ der Gemeinde Wettstetten. Der qualifizierte Bebauungsplan setzte bisher ein Reines Wohngebiet sowie Mischgebiet, eine GRZ von 0,4, eine GFZ 0,5 sowie offene Bauweise bei einer maximalen Gebäudelänge von 30 m fest.

Das Plangebiet wird im bestehenden Bebauungsplan als Reines Wohngebiet sowie als Mischgebiet festgesetzt. Darüber hinaus bestehen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes öffentliche Grünflächen, u.a. mit Zweckbestimmung Spielplatz sowie Gemeinbedarfsfläche.

A.4.5 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.4.5.1 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 BayNatSchG).

A.4.5.2 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.4.5.3 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.4.5.3.1 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.4.5.3.2 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.4.5.3.3 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.4.5.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

A.4.5.4.1 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-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

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

A.4.5.4.2 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.4.5.4.3 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.4.5.5 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 Geltungsgebiets 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.4.5.5.1 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 besteht 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. 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 Gehölzbestände kann in der Umgebung nicht völlig ausgeschlossen werden, da für diese Arten geeignete Lebensstätten z.B. innerhalb der Hausgärten oder im Südwesten des Planungsgebietes auf dem mit Gehölz bestandenen Lärmschutzwall, 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 privaten Grundstücken keine geeigneten Brutplätze bzw. sind ständigen Störungen durch Bewegungsunruhe und Verkehr ausgesetzt. Eventuelle Vorkommen im Bereich des bewachsenen Lärmschutzwalls erfahren durch die Planung keine Veränderung.

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.4.5.5.2 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.4.6 Wasserhaushalt

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

Etwa 60 m südwestlich der Lenbachstraße und des südlichen Teils der Mozartstraße, im Südosten des Plangebietes, erstreckt sich eine als wassersensibler Bereich gekennzeichnete Fläche entlang des Manterinbaches.

Entlang des Manterinbaches verlaufen ebenso die Hochwassergefahrenflächen „HQ Häufig“, „HQ 100“ und „HQextrem“, die sich alle bis auf etwa 30m südwestlich der südlichen Mozartstraße und Lenbachstraße annähern.

Nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiete sind das Wasserschutzgebiet Ingolstadt (Kennzahl 2210723400177) in ca. 1200 m Entfernung südlich des Plangebietes sowie das Wasserschutzgebiet Lenting (Kennzahl 2210713400056) ca. 900 m östlich entfernt.

A.4.7 Immissionsschutz

Im Plangebiet auftretende Immissionen (Gerüche, Staub, Verkehrslärm) resultieren aus den Erschließungsstraßen sowie der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der nördlich, östlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und sind als ortsüblich bzw. als mit der Planung einer Wohnbebauung vereinbar anzusehen. Östlich des südlichen Plangebiets grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbegebiet Wettstetten“ an

A.4.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler.

In etwa 550m südöstlicher Entfernung befindet sich das Bodendenkmal Nr. D-1-7134-0335, „Siedlung der Hallstattzeit“, etwa 400m südöstlich liegt das Bodendenkmal Nr. D-1-7134-0441 „Befestigung der späten Neuzeit, teil der Landesfestung Ingolstadt: Infanterie Untertreterraum). Etwa 250m westlich befindet sich das Bodendenkmal D-1-7134-0333, „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Teile im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Martin von Wettstetten“, sowie das Bodendenkmal D-1-7134-0434, „Siedlung des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit.“

Da insbesondere bei den vorgeschichtlichen Siedlungen die endgültigen Ausdehnungen der Bodendenkmäler noch nicht erfasst werden konnten, ist es möglich, dass sich diese auch 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 nördlich der Rosenstraße und westlich der Christian-Faber-Str., sowie südlich der Ulmenstraße und östlich der Ingolstädter Straße und auf den Fl.-Nr. 1278/5; 1424/5; 139/1; 1361; 1361/1; 1361/3; 1361/4; 1361/5; 1361/6; 1361/7; 1371/2; 1371/5 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 DSchG 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.5 Planinhalt

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Wettstetten – Ost“, 8. Änderung ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich alle rechtsverbindlichen Bebauungs- und Baulinienpläne.

A.5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 551/1, 551/2, 551/3, 551/4, 551/5, 551/7, 551/8, 551/9, 551/10, 551/11, 551/13, 551/14, 551/15, 551/16, 551/17, 551/18, 551/19, 551/20, 551/21, 551/22, 551/23, 551/24, 551/25, 551/26, 551/27, 551/28, 551/29, 551/30, 551/31, 551/32, 551/34, 551/36, 551/37, 551/38, 551/39, 551/40, 551/41, 551/42, 551/43, 551/44, 551/45, 551/46, 551/47, 551/48, 551/49, 551/50, 551/51, 551/52, 551/53, 551/54, 551/55, 551/56, 551/57, 551/58, 551/59, 551/60, 551/61, 551/62, 551/63, 551/64, 551/65, 551/66, 551/67, 551/68, 551/69, 551/70, 551/71, 551/72, 551/73, 551/74, 551/75, 551/76, 551/77, 551/78, 551/79, 551/80, 551/81, 551/82, 551/83, 551/84, 551/85, 551/86, 551/87, 551/88, 551/91, 551/92, 551/93, 551/94, 551/95, 551/99, 551/100, 551/101, 551/102, 551/103, 551/104, 551/105, 551/106, 551/107, 551/108, 551/109, 551/110, 551/111, 551/112, 551/113, 551/114, 551/115, 551/116, 551/117, 551/118, 551/119, 551/120, 551/121, 551/122, 551/123, 551/124, 551/125, 551/126, 551/127, 551/129, 551/130, 551/140, 551/141, 551/142, 551/143, 551/144, 551/146, 551/147, 551/148, 551/150,

551/151, 551/152, 551/153, 551/154, 551/155, 551/156, 551/157, 551/158, 551/159, 551/160, 551/161, 551/162, 551/163, 551/164, 551/165, 551/166, 551/167, 551/168, 551/169, 551/170, 551/171, 551/172, 551/173, 551/174, 551/175, 551/176, 551/177, 551/178, 551/179, 551/180, 551/181, 551/182, 551/183, 551/184, 551/185, 551/188, 551/189, 551/190, 551/191, 551/192, 551/193, 551/194, 551/195, 551/196, 551/197, 551/198, 551/199, 551/200, 551/201, 551/202, 551/204, 551/205, 551/206, 551/207, 551/208, 1149, 1149/1 1149/2, jeweils Gemarkung Wettstetten.

Innerhalb der als Teilaufhebung gekennzeichneten Fläche im Südwesten des Plangebietes (Teilfläche der Fl.Nr. 575/1) wird der Bebauungsplan Nr. 7 „Wettstetten Ost“ mit seinen Änderungen aufgehoben. In diesem Bereich besteht bislang eine Überlagerung mit dem Bebauungsplan Nr. 26 „Wettstetten-Ortskern“, die durch die vorliegende Teilaufhebung bereinigt wird.

A.5.2 Art der baulichen Nutzung

Um den bestehenden Gebietscharakter zu erhalten, wird für den Teilbereich des Bebauungsplanes nördlich und westlich der Kreuzung Flurweg und Leitenweg weiterhin reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO), westlich des Flurwegs und südlich der Lenbachstraße Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

A.5.3 Maß der baulichen Nutzung

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im reinen Wohngebiet (WR) mit 0,4, im Mischgebiet (MI) mit 0,6 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO werden bei der Berechnung der gesamten zulässigen Grundfläche die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen nur mit dem halben Wert angerechnet, wenn diese mit versickerungsfähigen Belägen versehen werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Versickerungsfähige Beläge sind z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine oder versickerungsfähige Pflasterdecken. Sie müssen den Anforderungen des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen für versickerungsfähige Verkehrsflächen (FGSV-Nr. 947) entsprechen.

- Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird weiterhin mit 0,5 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wird nach § 20 BauNVO ermittelt. Flächen von Aufenthaltsräumen oder möglichen Aufenthaltsräumen im Sinne von Art. 45 BayBO in anderen Geschossen werden einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz auf die GFZ angerechnet (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

Bei der Berechnung der GRZ und GFZ wird gemäß DIN 1333 nach den arithmetischen Regeln auf eine Stelle nach dem Komma gerundet.

▪ Gebäudehöhen

Unter Berücksichtigung der Höhen von Bestandsgebäuden sowie der örtlichen Topographie werden für Hauptbaukörper mittels Planeintrag traufseitig maximale Wandhöhen (WH) und maximale Firsthöhen (FH) in Metern kombiniert festgesetzt:

Wandhöhe (WH)	7,5 m	8,0 m
Firsthöhe (FH)	9,0 m	9,5 m

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Wand- und Firsthöhe ist der tiefste Schnittpunkt der Gebäudeumfassungsmauer (roh) mit der Geländeoberfläche.

Die Wandhöhe (WH) wird senkrecht an der Außenseite der Umfassungsmauer (roh) vom unteren Bezugspunkt bis zur Höhe des traufseitigen Schnittpunktes mit der Dachhaut gemessen. Die Firsthöhe (FH) ist in der Vertikalen zu messen vom unteren Bezugspunkt bis zur Höhe der Oberkante des Firstes oder des Gebäudes an der höchsten Stelle.

Untergeordnete Bauteile, die diese Höhe überschreiten, sind zulässig.

Die mittlere Wandhöhe (WH) von Garagen, überdachten Stellplätzen und Zubehöranlagen (Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO entsprechend) darf eine Höhe von 3,0 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, nicht überschreiten.

A.5.4 Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude, Mindestgrundstücksgröße

Zur Ermöglichung einer Nachverdichtung innerhalb des entstehenden Siedlungsgebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Satz 6 BauGB die Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden je Grundstücksfläche festgesetzt.

Die Mindestgrundstücksgröße je Wohnung in Wohngebäuden darf folgende Mindestgrundstücksgrößen nicht unterschreiten:

Mindestbaugrundstücksgröße (in m ²)	Wohnungsgröße (Wohnfläche in m ²)
100 m ²	≤ 45 m ²
130 m ²	>45 m ² bis ≤ 75 m ²
160 m ²	>75 m ² bis < 130 m ²
200 m ²	≥ 130 m ²

Bestandsschutz

Für Baugrundstücke, welche zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Aufstellungsbeschluss: 25.07.2019) die festgesetzten Mindestbaugrundstücksgrößen im Verhältnis zur Zahl und Größe der zulässig errichteten Wohnungen unterschreiten, gilt folgende Regel zum Bestandsschutz:

Bauliche Änderungen und Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind weiterhin zulässig, sofern weder die Zahl der Wohnungen noch die Wohnfläche erhöht werden und keine weiteren

Festsetzungen entgegenstehen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für alle neu gebildeten Baugrundstücke.

A.5.5 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

▪ Abweichende Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt: zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Häusergruppen mit einer Länge von bis zu 30 m.

▪ Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 1, 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen sind im Plangebiet überwiegend im Abstand von 3 bzw. 5 Metern zur jeweils straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt.

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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen und Anlagen, die im Sinne der Bayerischen Bauordnung innerhalb von Abstandsflächen zulässig sind, mit einer Gesamtgrundfläche von maximal 40 m² zulässig. Dadurch sollen, unter Beachtung der geltenden Vorgaben der Stellplatzsatzung, beispielsweise Doppelgaragen oder Carports in verträglichem Maße auch in Straßennähe ermöglicht werden.

A.5.6 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Zur Erhaltung eines geordneten Ortsbildes bei Ermöglichung einer Nachverdichtung im Siedlungsbestand werden folgende Festsetzungen getroffen:

▪ Dächer und Dachaufbauten

Dächer von Hauptbaukörpern sind mit einer Neigung von 22° bis 42° oder als Flachdächer auszubilden.

Dächer von Nebengebäuden sind mit einer Neigung von 10° bis 42°, oder als begrünte Flachdächer auszubilden.

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

Die Festsetzungen zur Neigung von Dächern beziehen sich jeweils auf die Horizontale.

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

▪ Veränderungen der Geländeoberfläche

Im Bauantrag sind die Höhen der Eckpunkte des Baugrundstücks anzugeben. In den Schnitten und Ansichten ist der natürliche Geländeverlauf darzustellen.

Stützmauern (auch grenzständig) sind bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Weitere Geländeänderungen sind als Böschungen im Verhältnis von maximal 1:3 herzustellen.

Ausnahmsweise können höhere Stützmauern zugelassen werden, wenn sonst unbillige Härten bei der Nutzung des Grundstücks entstehen, z.B. bei der Errichtung von Zufahrten von Grenzgaragen.

Bei Stützmauern, die höher als 0,90 m sind, ist eine Absturzsicherung anzubringen. Es muss eine Planung des Geländes vorgelegt werden, aus der sowohl die Notwendigkeit als auch die städtebaulich gestalterische Auswirkung deutlich hervorgeht.

Ein Nachweis zur Einhaltung der genannten Vorschriften ist durch einen dem Bauantrag beizulegenden Freiflächengestaltungsplan gemäß § 3 Nr. 7 BauVorIV vorzulegen.

▪ **Lichtgräben**

Lichtgräben sind bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m ab Oberkante Fußboden im Erdgeschoss zulässig.

▪ **Werbeanlagen**

Zum Erhalt des Ortsbildes und Wahrung der Übersichtlichkeit von Werbeinstallationen werden Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen.

Werbeanlagen sind nur am Ort der Geschäftstätigkeit zulässig. Gebäudeunabhängige Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 1 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen als Wechsellichtanlagen sind unzulässig. Beispiel hierfür ist Lichtwerbung mit bewegtem Licht, leuchtenden Flächen oder Linien oder ununterbrochenem Verändern von Helligkeit und Farbe.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der reduzierten Anbauverbotszone von 15 m unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

A.5.7 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.5.7.1 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 Wurzelveilchen zu errichten. Dieser ist so auszubilden, dass sämtliche eingebrachte Materialien nach Abschluss der Baumaßnahmen im Boden verbleiben können. Fundamente im Wurzelbereich sind unzulässig.

A.5.8 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 166.850 m².

Aufgrund des bestehenden und fast vollständig bebauten Baugebiets ist kein Ausgleich erforderlich.

A.5.9 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.5.9.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die von der Stammhamer Straße abzweigende Beethovenstraße und von dieser nach Süden abführenden Faust-, Schiller- und Schubertstraße von Norden erschlossen. Die südliche Erschließung des nördlichen Plangebiets sowie die nördliche Erschließung des südlichen Plangebiets erfolgt über den Leitenweg, der von der Schellendorfer Straße von der Ortsmitte nach Osten abzweigt. Das südliche Plangebiet wird von Süden über

die Lange Gasse und die Lenbachstraße, welcher über die Lentinger Straße mit der St 2335 verbunden ist, erschlossen.

A.5.9.2 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.5.9.3 Wasserversorgung

Ein Anschluss an das örtliche Trinkwasserleitungsnetz ist vorhanden.

A.5.9.4 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

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

Hausdrainagen, Lichtschächte und Lichtgräben dürfen nicht an die Abwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

A.5.9.5 Stellplätze

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

A.5.10 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Reines Wohngebiet	84.768 m ²	46,93 %
Mischgebiet	38.066 m ²	%
Fläche für Gemeinbedarf (mit Zweckbestimmung öffentlicher Spielplatz, Kapelle)	4.512 m ²	2,50%
Öffentliche Verkehrsfläche	31.438 m ²	17,40 %
Öffentliche Grünfläche	6.839 m ²	3,78 %
Private Grünfläche	1.642 m ²	0,91%
Aufhebung	- 234 m ²	0,13 %
Fläche gesamt	166.850 m².	100 %

B Umweltbericht

Die Gemeinde Wettstetten beabsichtigt in Einklang mit dem Ziel des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung, das Baugebiet Nr. 7 „Wettstetten - Ost“ städtebaulich neu zu ordnen.

Anlass der Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Wettstetten - Ost“ ist weiterhin der Umstand, dass das Planwerk nach bisher sieben vorangegangenen Änderungen und zahlreichen vereinfachten Änderungen in den Jahren 1965 bis 2018 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 2014 beschlossene Grundsatzentscheidungen des Gemeinderates zur Anpassung und Aufrechterhaltung der städtebaulichen Ordnung wird eine Änderung, Überarbeitung und Anpassung der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 „Wettstetten - Ost“ erforderlich.

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die 8. Änderung des Bebauungsplans dient dem Zweck der Konsolidierung des Bebauungsplans Nr. 7 „Wettstetten – Ost“ in einer gesicherten Änderungsversion zur Wiederherstellung der Übersichtlichkeit des Regelwerkes. Im Rahmen der beabsichtigten 8. Änderung sollen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 „Wettstetten Ost“ zudem an mehrere seit dem Jahr 2014 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

▪ BImSchG

insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) 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 „Standortübungsplatz Ingolstadt-Hepberg“ (ID 7134-371) stehen. Dieses befindet sich in ca. 550m Entfernung östlich. 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. 400 m östlich sowie ca. 800 m südwestlich bzw. des Geltungsbereiches.

Biotope befinden sich in ca. 100 m nördlich (Einzelhecken und Feldgehölze um Wettstetten, Nr. 7134-0043), etwa 450m östlich (Ausgedehnter Halbtrockenrasen östlich Wettstetten, Nr. 7134-0050) sowie ca. 800m südwestlich (Halbtrockenrasen, Altgrasfluren und Gehölzsukzession um Festungsrue am südlichen Ortsrand von Wettstetten“, Nr. 7134-0048-001).

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.4.3 beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Besonders zu beachten ist der Regionale Grünzug entlang des Manterinbachs, welcher Nord-östlich der Lentinger Straße endet, der entsprechend den Zielen des LEP zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas und zur Erholungsvorsorge festgelegt wurde. Der regionale Grünzug grenzt im südlichen Teil des Planungsgebietes an dessen südwestliche Grenze.

Im Umfeld von Wettstetten, nächstens ca. 450 m östlich des Planungsgebietes, befinden sich die Landschaftlichen Vorbehaltsgebiete 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 als Reines Wohngebiet, im südlichen Bereich als Mischgebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

B.2.1 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. 166.850 m². Das Planungsgebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut.

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

B.2.2 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.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.3 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, wobei 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 • Wahrscheinlicher Eintrag von Bauschutt und Abraum in den Bodenkörper
Funktionen als Bestandteil des Naturhaushalts	3	
Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium	4	

¹ LABO, 2009: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB

		• 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.2.4 Schutzgut Wasser

Im Vorhabenraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Da sich das Planungsgebiet nicht im Näherungsbereich eines Fließgewässers befindet, kann davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser nicht oberflächennah ansteht. Der Manterinbach befindet sich nächstens in ca. 50m Entfernung südlich des Geltungsbereichs.

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.2.5 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.2.6 Schutzgut Landschaft

Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen bereits 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.2.7 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. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung bewertet. Für die Untersuchungen wurden neben eigenen Beobachtungen die Daten des Landesamts für Denkmalpflege verwendet.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler.

Im Geltungsbereich befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler.

In etwa 550m südöstlicher Entfernung befindet sich das Bodendenkmal Nr. D-1-7134-0335, „Siedlung der Hallstattzeit“, etwa 400m südöstlich liegt das Bodendenkmal Nr. D-1-7134-0441 „Befestigung der späten Neuzeit, teil der Landesfestung Ingolstadt: Infanterie Untertreterraum). Etwa 250m westlich befindet sich das Bodendenkmal D-1-7134-0333, „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Teile im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Martin von Wettstetten“, sowie das Bodendenkmal D-1-7134-0434, „Siedlung des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit.“

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

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

B.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Es befindet sich ein öffentlich zugänglicher Spielplatz sowie ein Kindergarten mit integriertem Spielplatz im Planungsgebiet. Für die landschaftsbezogene Erholung sind der Vorhabenraum selbst sowie das Umfeld nicht geeignet.

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.9 Wechselwirkungen

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

B.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

B.3.1 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. Umweltschutzelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

B.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Das Planungsgebiet ist größtenteils bebaut. Es sind nur vereinzelt Baulücken aufzufinden. Aufgrund der bereits vorhandenen starken Versiegelung sowie einer möglichen geringen Versiegelung ist das Schutzgut Fläche nur im geringen Maße betroffen.

B.3.3 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.3.4 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.

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 geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.5 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.

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

B.3.6 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.3.7 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, auch wenn es durch die Ausweitung der bebauten Ortslage zu einer deutlichen Veränderung des Landschaftsbildes kommt.

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

B.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Voraussichtlich werden von der Planung keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter betroffen sein. 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).

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich nördlich der Rosenstraße und westlich der Christian-Faber-Str., sowie südlich der Ulmenstraße und östlich der Ingolstädter Straße und auf den Fl.-Nr. 1278/5; 1424/5; 139/1; 1361; 1361/1; 1361/3; 1361/4; 1361/5; 1361/6; 1361/7; 1371/2; 1371/5 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 DSchG 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.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinem Eingriff in das Schutzgut.

B.3.9 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.

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

B.3.10 Wechselwirkungen

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

Mögliche Wechselbeziehungen der Schutzgüter infolge der Bodenversiegelung

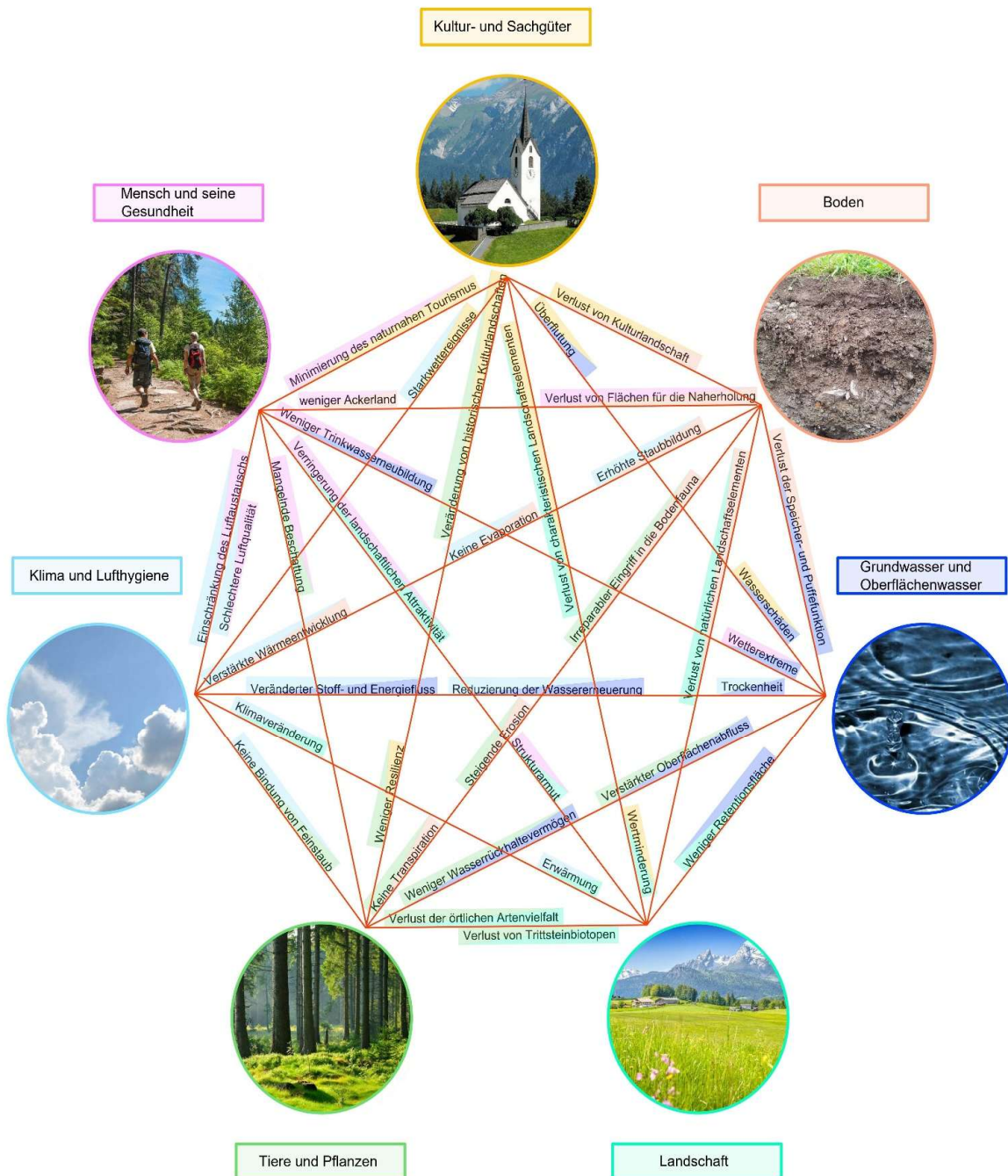


Abbildung 4: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

B.3.11 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.3.12 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.3.13 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.

B.4 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.

B.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

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

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
Boden	▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum ▪ 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 Trenn-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.6 Zusätzliche Angaben

B.6.1 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 ▪ 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.6.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

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

B.6.3 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) (2012): 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 (2012): 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 (2012): BayernAtlas. Topographische Karte. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=tk&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 09.09.21]
Mensch und seine Gesundheit	▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 09.09.21] ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 09.09.21]
Landschaft	▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 09.09.21]
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ LDBV (2012): 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

B.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Ost der Gemeinde Wettstetten 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.

Aufgrund schon vorhandener Bebauungspläne und der bestehenden Bebauung entsteht kein Ausgleichsbedarf.

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 geändert 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	31
Abbildung 4: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen	38

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich	27
Tabelle 2.: Bewertung der Bodenfunktionen (Bewertung im Schulnotensystem 1-6, wobei 1 = Bodenfunktionen sehr gut in Takt und 6 = keine Bodenfunktionen)	32
Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	40
Tabelle 4: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....	41
Tabelle 5: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen	42