



**Gemeinde Wettstetten**  
**Landkreis Eichstätt**

## **8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 10 „Wettstetten – Am Fort III a“**

### **Begründung mit Umweltbericht**



**Vorentwurf vom 29.05.2024**

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

---

**Auftraggeber:** Gemeinde Wettstetten  
vertreten durch  
den 1. Bürgermeister Gerd Risch

Kirchplatz 10  
85139 Wettstetten

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

TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:  
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner  
Adrian Merdes, Stadtplaner  
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286  
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg

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

**Bearbeitung:** **Matthias Fleischhauer**  
Stadtplaner

**Lena Lindstadt**  
M.A. Kulturgeographie

**Matthias Braun**  
LL.M, Dipl.-Verwaltungswirt

**Axel Reingruber**  
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung

**Planstand: Vorentwurf vom 29.05.2024**

Nürnberg, 29.05.2024

**TB|MARKERT**

Wettstetten, \_\_\_\_\_

**Gemeinde Wettstetten**

---

MATTHIAS FLEISCHHAUER

---

BÜRGERMEISTER GERD RISCH

---

## Inhaltsverzeichnis

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>A</b>   | <b>Begründung</b>   | <b>4</b>  |
| <b>A.1</b> | <b>Anlass und Erfordernis</b>   | <b>5</b>  |
| <b>A.2</b> | <b>Ziele und Zwecke</b>   | <b>5</b>  |
| <b>A.3</b> | <b>Verfahren</b>  | <b>5</b>  |
| <b>A.4</b> | <b>Ausgangssituation</b>  | <b>6</b>  |
| A.4.1      | Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile  | 6         |
| A.4.2      | Städtebauliche Bestandsanalyse  | 6         |
| <b>A.5</b> | <b>Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen</b>   | <b>8</b>  |
| A.5.1      | Übergeordnete Planungen   | 8         |
| A.5.2      | Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan   | 15        |
| A.5.3      | Artenschutzrechtliche Prüfung   | 15        |
| A.5.4      | Wasserhaushalt  | 19        |
| A.5.5      | Immissionsschutz  | 20        |
| A.5.6      | Denkmalschutz   | 20        |
| A.5.7      | Baubeschränkungen   | 21        |
| <b>A.6</b> | <b>Planinhalt</b>   | <b>21</b> |
| A.6.1      | Räumlicher Geltungsbereich  | 21        |
| A.6.2      | Art der baulichen Nutzung   | 22        |
| A.6.3      | Maß der baulichen Nutzung   | 22        |
| A.6.4      | Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude, Mindestgrundstücksgröße  | 23        |
| A.6.5      | Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche   | 23        |
| A.6.6      | Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO                                     | 24        |
| A.6.7      | Grünordnung   | 25        |
| A.6.8      | Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe  | 26        |
| A.6.9      | Erschließung, Ver- und Entsorgung   | 27        |
| A.6.10     | Flächenbilanz   | 28        |
| <b>B</b>   | <b>Umweltbericht</b>  | <b>28</b> |
| <b>B.1</b> | <b>Einleitung</b>   | <b>28</b> |
| 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 | 29        |
| <b>B.2</b> | <b>Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes</b>   | <b>32</b> |
| B.2.1      | Schutzgut Fläche  | 32        |
| B.2.2      | Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt   | 33        |
| B.2.3      | Schutzgut Boden   | 33        |

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| B.2.4      | Schutzgut Wasser   | 34        |
| B.2.5      | Schutzgut Luft und Klima   | 34        |
| B.2.6      | Schutzgut Landschaft   | 35        |
| B.2.7      | Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter  | 35        |
| B.2.8      | Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung   | 36        |
| B.2.9      | Wechselwirkungen   | 36        |
| <b>B.3</b> | <b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>                               | <b>36</b> |
| B.3.1      | Wirkfaktoren   | 36        |
| B.3.2      | Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche  | 37        |
| B.3.3      | Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt   | 37        |
| B.3.4      | Auswirkungen auf das Schutzgut Boden   | 37        |
| B.3.5      | Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser  | 37        |
| B.3.6      | Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima  | 37        |
| B.3.7      | Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft  | 38        |
| B.3.8      | Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter  | 38        |
| B.3.9      | Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit   | 38        |
| B.3.10     | Wechselwirkungen   | 38        |
| B.3.11     | Belange des technischen Umweltschutzes   | 40        |
| B.3.12     | Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen   | 40        |
| B.3.13     | Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete   | 41        |
| <b>B.4</b> | <b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung</b>                          | <b>41</b> |
| <b>B.5</b> | <b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen</b> | <b>41</b> |
| B.5.1      | Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung   | 41        |
| <b>B.6</b> | <b>Zusätzliche Angaben</b>   | <b>42</b> |
| B.6.1      | Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren  | 42        |
| B.6.2      | Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben   | 43        |
| B.6.3      | Referenzliste mit Quellen  | 43        |
| <b>B.7</b> | <b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>  | <b>44</b> |
| <b>C</b>   | <b>Rechtsgrundlagen</b>  | <b>45</b> |
| <b>D</b>   | <b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>   | <b>45</b> |

## A Begründung

## **A.1 Anlass und Erfordernis**

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Wettstetten – Am Fort III a“ in seiner Erstfassung aus dem Jahr 1965 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 unterliegt das Siedlungsgebiet 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. 10 „Wettstetten – Am Fort III a“ zu ermöglichen, erachtete der Gemeinderat eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für erforderlich.

## **A.2 Ziele und Zwecke**

Mit der 8. Änderung soll die Erstfassung 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. 10 „Wettstetten – Am Fort III a“ ist in seiner Erstfassung seit dem 09.03.1965 rechtskräftig. In der Folge wurde diese Erstfassung mehrfach - teilweise vereinfacht - geändert.

Neben vereinfachten Änderungen aus den Jahren 1974, 1976, 1980 wurden folgende Änderungen rechtswirksam:

- 1. Änderung 1979 (Änderung der Art der baulichen Nutzung in Allgemeines Wohngebiet)
- 2. Änderung 1980 (flurstücksbezogene Änderung in Mischgebiet)
- 3. Änderung 1981 (u.a. Änderung der Dacheindeckung)
- 4. Änderung 1987 (u.a. Änderung der Geschossflächenzahl)
- 5. Änderung 1989 (u.a. Änderung der öffentlichen Verkehrsflächen, Baugrenzen)
- 6. Änderung 1990 (u.a. Änderung der Dachform, Dachneigung, Wandhöhen)
- 7. Änderung 2006 (u.a. Änderung des Geltungsbereichs, Baugrenzen)

Mit dem Ziel, mehrere bereits beschlossene Grundsatzentscheidungen zur städtebaulichen Entwicklung auch innerhalb des Plangebietes „Wettstetten – Am Fort III a“ zu realisieren, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 25.07.2019 die 8. Änderung des Bebauungsplans „Wettstetten – Am Fort III a“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die 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 südwestlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Wettstetten und umfasst eine Größe von ca. 90.788 m<sup>2</sup>. Es grenzt im Süden unmittelbar an das Gemeindegebiet der Stadt Ingolstadt an, sodass sich ein aufeinander abgestimmtes ausschließlich durch Wohnbebauung geprägtes einheitliches Ortsbild ergibt.

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 überwiegend zweigeschossigen Einfamilienhäusern geprägt und weist daneben auch wenige Doppel- und Reihenhäuser auf. Die Grundstücke verfügen über weitestgehend stark durchgrünte Gartenflächen mit vereinzeltem Baumbestand. Durch die Max-Emanuel-Straße wird das Plangebiet in einen ca. ¼ der Gesamtfläche betragenden nördlichen und einen ca. ¾ der Gesamtfläche ausmachenden südlichen Teil aufgesplittet. Im südlichen Planbereich befindet sich zentral gelegen eine ca. 13.750 m<sup>2</sup> große, überwiegend mit Baum- und Strauchbestand bewachsene Grünfläche, das ehemalige Fort III a des Fortgürtels der Festung Ingolstadt.

Mit Ausnahme weniger Parzellen (Am Fort 17 a, b, 21 a, b sowie Josef-Fleischmann-Straße 14) sind alle Grundstücke mit teilweise großzügigen Einfamilienhäusern bebaut.

Überwiegende Dachform ist das Satteldach mit Ausrichtung des Firstes nach Ost-West; die Wohngebäude weisen im gesamten Plangebiet eine Geschossigkeit von I+D und II+D auf. Vereinzelt sind im nordwestlichen Plangebiet auch Flach- sowie Walmdächer zu finden.

Im gesamten Geltungsbereich bestehen Einfriedungen in vielfältigen Gestaltungsvarianten.

#### **A.4.2.1 Nutzungen**

Im gesamten Plangebiet ist ausschließlich Wohnnutzung mit den typischerweise einhergehenden Nebenanlagen wie Garagen, Gartenhütten und Gartenpools vorzufinden.

#### **A.4.2.2 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird durch die von der Ingolstädter Straße abzweigenden und in Ost-West Richtung durchquerende Max-Emanuel-Straße erschlossen. Durch die Ringstraße „Am Fort“ und der mittig verlaufenden Josef-Fleischmann-Straße besteht Anbindung an den südlichen Teil des Wohngebietes, welches dem Stadtgebiet der Stadt Ingolstadt zuzurechnen ist.

Nächstgelegene Bushaltestelle ist die Haltestelle „Ingolstädter Straße – Wettstetten“ nördlich des Plangebietes. Diese verbindet über die Buslinien 15, 9223, 9230 und N4 ca. im Halbstundentakt Wettstetten mit Ingolstadt und Gaimersheim.

### **A.4.2.3 Orts- und Landschaftsbild**

Das Ortsbild Wettstettens ist geprägt von sich gleichmäßig über die örtliche Topografie 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 Manterinbaches und weist entsprechend mäßige bis steilere Hanglagen nach Norden sowie nach Süden hin auf. Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand Wettstettens und grenzt an das nördlich gelegene und ausgehend vom Fort III a im Geländeverlauf topografisch leicht abfallende Plangebiet „Wettstetten Süd F + G“ sowie an das ebenfalls topografisch abfallende südlich gelegene Stadtgebiet der Stadt Ingolstadt an.

### **A.4.2.4 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Altmühltal (ID NP-00016, BAY-15) und umfasst das Landschaftsschutzgebiet LSG-00565.01 „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“.

Ein weiterer Abschnitt des Landschaftsschutzgebiets LSG-00565.01 „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“ befindet sich 350 m nordwestlich des Geltungsbereiches.

Nächstgelegenes FFH-Gebiet ist der ca. 1 km entfernte Standortübungsplatz Ingolstadt-Hepberg (ID 7134-371).

Unmittelbar am Rand des Geltungsbereichs befinden sich drei Biotope (südlich: Halbtrockenrasen, Altgrasfluren und Gehölzsukzession um die Festungsrue am südlichen Ortsrand von Wettstetten“, Nr. 7134-0048-001, südwestlich: gepflanzte Baumhecke entlang eines Feldweges an der Stadtgrenze westlich von Wettstetten“, Nr. IN-1405-000 sowie in ca. 300 m westlich: Halbtrockenrasen in leicht erhöhter Kuppe westlich von Wettstetten, Nr. 7134-0046-001).

Weitere Schutz- oder Biotopfunktionen bestehen im Plangebiet nicht.

Sofern bei Geländeänderungen, Bau- bzw. Renovierungsarbeiten sowie bei Baum- bzw. Gehölzfällarbeiten Tiere oder Lebensstätten geschützter Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien) festgestellt werden, sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG die Abbrucharbeiten bzw. Fällarbeiten sofort zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichstätt abzustimmen.

### **A.4.2.5 Kampfmittel und Altlasten**

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

## A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

### A.5.1 Übergeordnete Planungen

#### A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

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

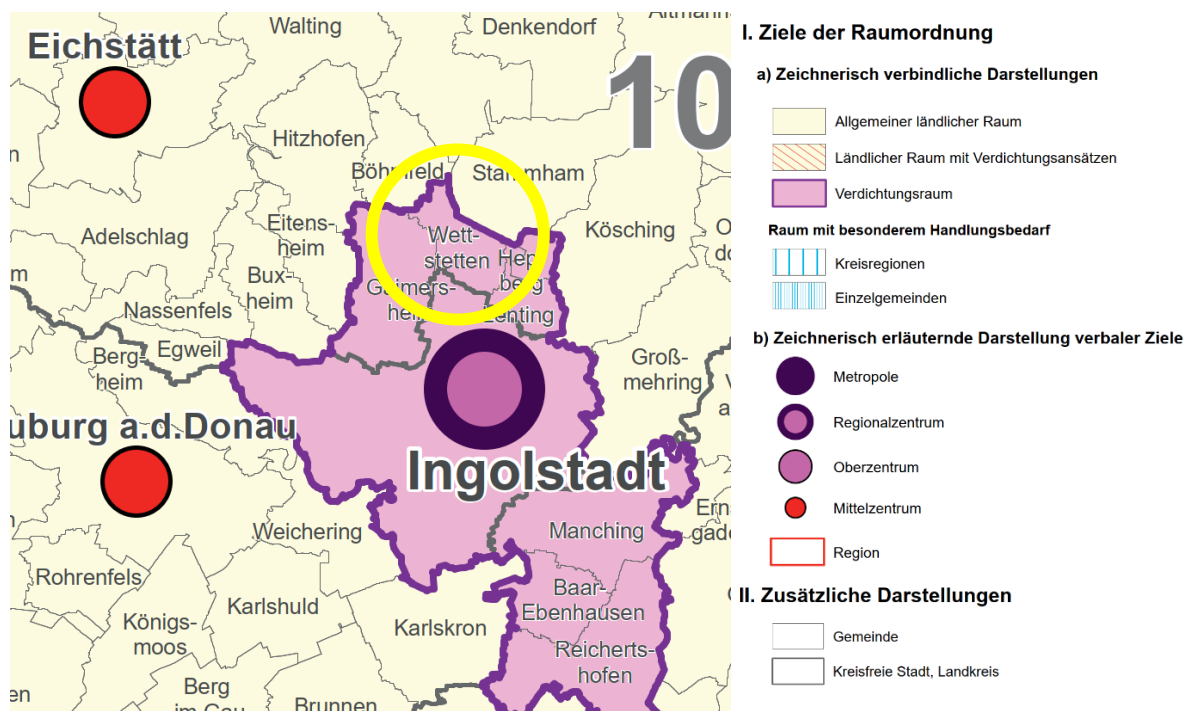


Abbildung 1: Ausschnitt Strukturkarte des LEP 2023

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

#### 1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

##### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

###### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

###### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten (Ziel).



- Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (Ziel).

#### 1.1.3 Ressourcen schonen

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

#### 1.1.4 Zukunftsfähige Daseinsvorsorge

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

### 1.2 Demografischer Wandel

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

### 1.3 Klimawandel

#### 1.3.1 Klimaschutz

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

#### 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

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

## 2 Raumstruktur

### 2.2 Gebietskategorien

#### 2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

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

### 3 Siedlungsstruktur

#### 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

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

#### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

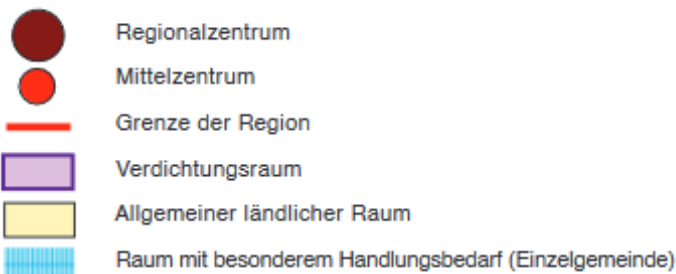
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (Ziel).

### A.5.1.2 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.

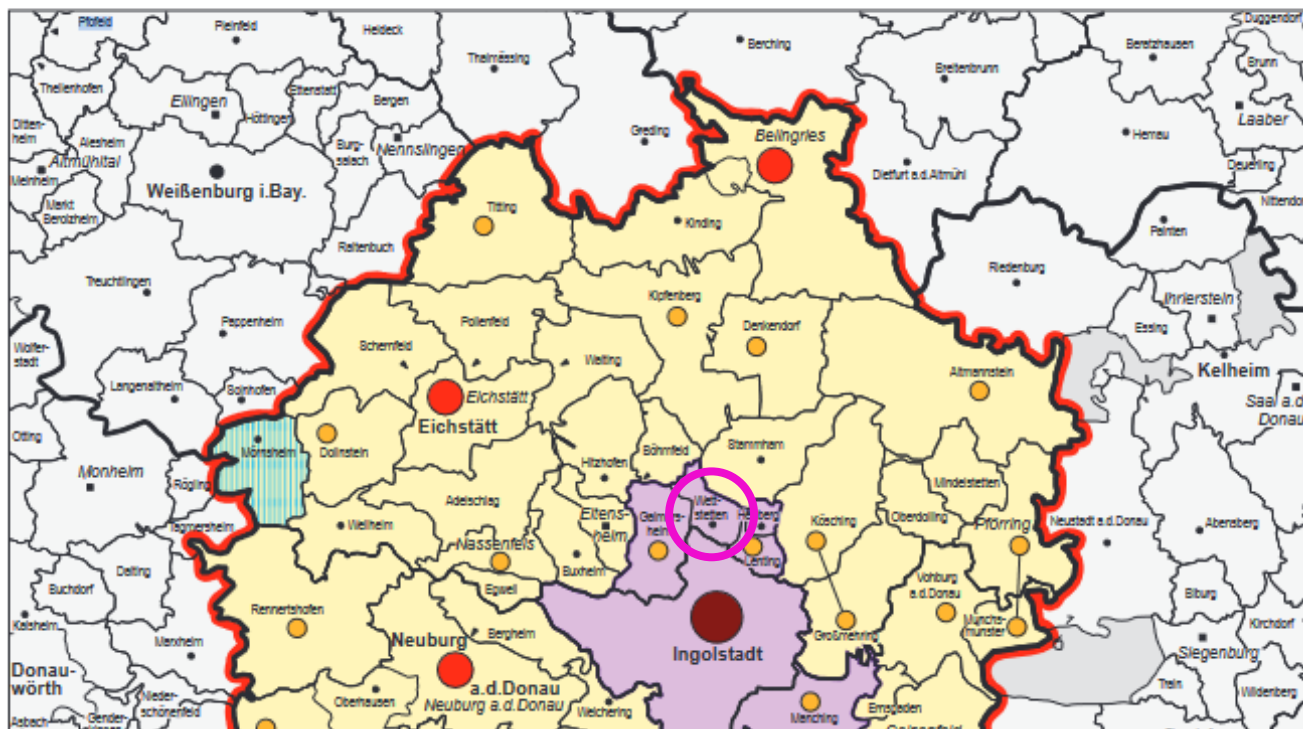


Abbildung 2: Ausschnitt Raumstruktur Regionalplan 10 Ingolstadt; 12/2022

#### 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).

Gemeinde Wettstetten

8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 10 „Wettstetten – Am Fort III a“, 8. Änderung, Vorentwurf vom 29.05.2024  
Begründung mit Umweltbericht

## 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)

- Wettsetten im Nahbereich des Regionalzentrums Ingolstadt

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

#### ▪ Verdichtungsraum

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

Die hohe Attraktivität des Verdichtungsraumes als Lebens-, Ausbildungs- und Wirtschaftsraum führt zu spezifischen Problemen wie Wohnraummangel, 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)

---

Gemeinde Wettstetten

8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 10 „Wettstetten – Am Fort III a“, 8. Änderung, Vorentwurf vom 29.05.2024  
Begründung mit Umweltbericht

14/45

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 ortsnah 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.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan**

Der seit 17.07.1984 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wettstetten, zuletzt mit Rechtswirksamkeit vom 06.03.2013 zum 6. Mal geändert, stellt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dar.

Die vorliegende Planung entspricht damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

### **A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan**

Für das Plangebiet gilt die seit 13.01.2006 rechtswirksame 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Fort III a“ der Gemeinde Wettstetten.

Der qualifizierte Bebauungsplan setzte bisher u.a. ein Allgemeines Wohngebiet, eine GRZ von 0,4, eine GFZ 0,5, Baugrenzen sowie eine offene Bauweise fest.

Darüber hinaus bestehen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine öffentliche Grünfläche (ehemaliges Fort III a des Fortgürtels der Festung Ingolstadt).

### **A.5.3 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.5.3.1 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.5.3.2 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.5.3.3 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.5.3.3.1 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.5.3.3.2 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.5.3.3.3 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.5.3.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten**

##### **A.5.3.4.1 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.5.3.4.2 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 ( $\leq 3.000$  K Farbtemperatur).

#### **A.5.3.4.3 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.5.3.5 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 Geltungsberichts 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.5.3.5.1 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.

#### **A.5.3.5.2 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.5.4 Wasserhaushalt**

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

Der Manterinbach als nächstes Oberflächengewässer, befindet sich in ca. 500 m Entfernung nordöstlich, getrennt durch bebaute Bereiche.

Nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiete sind das Wasserschutzgebiet Ingolstadt (Kennzahl 2210723400177) in ca. 550 m Entfernung südlich des Plangebietes sowie das Wasserschutzgebiet Lenting (Kennzahl 2210713400056) ca. 1,4 km nordöstlich entfernt.

### **A.5.5 Immissionsschutz**

Auf den Siedlungsbestand des Plangebietes können Emissionen der südlich des Plangebietes verlaufenden Staatsstraße St 2335 sowie aus dem südöstlich gelegenen Gewerbegebiet „Adlmannsberg“ einwirken.

### **A.5.6 Denkmalschutz**

Im Planungsgebiet befinden sich keine Baudenkmäler. Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich etwa 200 m nördlich mit der Aktennummer D-1-76-167-2, „Wegkapelle „Christus an der Rast“ (Osterkapelle), Ende 17.Jh.; mit Ausstattung“.

Im Geltungsbereich befindet sich das Bodendenkmal „Fort III a“ (D-1-7134-0043, „Befestigung der späten Neuzeit - Teil der Landesfestung Ingolstadt: Fort III a“), das auch über die südliche Grenze des Geltungsbereichs hinausreicht.

Die räumlichen Umgriffe der Bodendenkmäler sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Des Weiteren liegt etwa 180 m südlich des Geltungsbereichs das Bodendenkmal D-1-7134-0034, „Siedlung der Hallstattzeit“, sowie etwa 50 m östlich bzw. 180 m südöstlich das Bodendenkmal D-1-7134-008, „Siedlung des Neolithikums und der späten Bronze- bis frühen Urnenfelderzeit“.

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.5.7 Baubeschränkungen**

Entlang der westlich des Plangebietes verlaufenden Ingolstädter Straße (Kreisstraße EI 11) bzw. Staatsstraße St 2335 gilt grundsätzlich nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG ein Bauverbot für bauliche Anlagen bis zu 20,00 m bzw. bis zu 15,00 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke (vgl. Kapitel A.6.5).

## **A.6 Planinhalt**

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Am Fort III a“, 8. Änderung und Teilaufhebung ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisher rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

### **A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke entlang der Max-Emanuel-Straße bzw. der Straße Am Fort, im Westen durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Am Fort, im Süden durch die Gemeindegrenze zur Stadt Ingolstadt und im Westen durch die Ingolstädter Straße bzw. die St 2335 begrenzt.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke Fl.-Nrn.

1378/18, 1425, 1425/31, 1425/32, 1425/34, 1425/35, 1425/36, 1425/37, 1425/38, 1425/39, 1425/40, 1425/41, 1425/42, 1425/43, 1425/44, 1425/45, 1425/46, 1425/47, 1425/48, 1425/49, 1425/50, 1425/51, 1425/52, 1425/53, 1425/54, 1425/55, 1425/56, 1425/57, 1425/58, 1425/59, 1425/60, 1425/61, 1425/62, 1425/63, 1425/64, 1425/65, 1425/66, 1425/67, 1425/68, 1425/69, 1425/70, 1425/71, 1425/72, 1425/73, 1425/74, 1425/75, 1425/76, 1425/77, 1425/78, 1425/79, 1425/80, 1425/81, 1425/82, 1425/83, 1425/84, 1425/85, 1425/86, 1425/87, 1425/88, 1425/89, 1425/90, 1425/91, 1425/92, 1425/93, 1425/94, 1425/95, 1425/96, 1425/97, 1425/98, 1425/99, 1425/100, 1425/101, 1425/102, 1425/103, 1425/104, 1425/105, 1425/106, 1425/107, 1425/108, 1425/109, 1425/110, 1425/111, 1425/112, 1425/113, 1425/115, 1425/116, 1425/117, 1425/118, 1425/119, 1425/120, 1425/121, 1425/122, 1425/123, 1425/124, 1425/125, 1425/126, 1425/127, 1425/128, 1425/129, 1425/130, 1425/131, 1425/133, 1425/134, 1425/135, 1425/136, 1425/138, 1425/139, 1425/140, 1425/141, 1425/142, 1425/143, 1425/144, 1425/145, 1425/146, 1425/147, 1425/148, 1425/149, 1425/150, 1425/151, 1425/152, 1425/153, 1425/154, 1425/155, 1425/156, 1425/157, 1425/158, 1425/159, 1425/160, 1425/161, 1425/162, 1425/163, 1425/172, 1425/173, 1425/174, 1425/175, 1425/177, 1425/178, 1425/1 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 1378, 1378/19, 1378/21, 1434 jeweils Gemarkung Wettstetten.

## **A.6.2 Art der baulichen Nutzung**

Festgesetzt wird entsprechend des Bestandes und der bisherigen Festsetzungen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

## **A.6.3 Maß der baulichen Nutzung**

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird weiterhin mit 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche entspricht damit den Orientierungswerten der BauNVO.

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 unterschreitet die Orientierungswerte der BauNVO. Die Unterschreitung ergibt sich aus der bestehenden Bebauung mit großzügigen Grundstücksflächen. 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.6.4 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:

| <b>Mindestbaugrundstücksgröße (in m<sup>2</sup>)</b> | <b>Wohnungsgröße (Wohnfläche in m<sup>2</sup>)</b> |
|--|--|
| 100 m <sup>2</sup>                                   | ≤ 45 m <sup>2</sup>                                |
| 130 m <sup>2</sup>                                   | >45 m <sup>2</sup> bis ≤ 75 m <sup>2</sup>         |
| 160 m <sup>2</sup>                                   | >75 m <sup>2</sup> bis < 130 m <sup>2</sup>        |
| 200 m <sup>2</sup>                                   | ≥ 130 m <sup>2</sup>                               |

#### **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.6.5 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.

Innerhalb der als Nutzungsabgrenzung: Bauweise gekennzeichneten Grundstücke gilt abweichend davon eine zulässige Länge für Gebäudegruppen von 42 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 m<sup>2</sup> zulässig. Dadurch sollen, unter Beachtung der geltenden Vorgaben der Stellplatzsatzung, beispielsweise Doppelgaragen oder Carports in verträglichem Maße auch in Straßennähe ermöglicht werden.

Entlang der südlich des Plangebietes verlaufenden Staatsstraße St 2335 gilt abweichend von Art. 23 Abs. 1 BayStrWG ein Bauverbot für bauliche Anlagen bis 15,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke.

#### **A.6.6 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**

Zur Erhaltung des Ortsbildes unter gleichzeitiger Ermöglichung einer Nachverdichtung im Siedlungsbestand werden folgende Festsetzungen getroffen:

##### ***Dächer und Dachaufbauten***

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

Dächer von Nebengebäuden sind als Satteldach mit einer Neigung von 10° bis 42°, als angelehntes Pultdach mit einer Neigung von bis zu 22° oder als begrüntes Flachdach 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 m<sup>2</sup> 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.6.7 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](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.6.7.1 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 Wurzelvorhang zu errichten. Dieser ist so auszubilden, dass sämtliche eingebrachte Materialien nach Abschluss der Baumaßnahmen im Boden verbleiben können. Fundamente im Wurzelbereich sind unzulässig.

### **A.6.8 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 92.734,4 m<sup>2</sup>. Das Planungsgebiet ist zu ca. 89% bereits bebaut. Die unbebauten Flächen teilen sich auf in ca. 4% unbebaute Baugrundstücke und ca. 15% öffentliche Grünfläche. Aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes ist kein Ausgleich erforderlich.

## **A.6.9 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Im Plangebiet besteht die erforderliche 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.6.9.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird durch die von der Ingolstädter Straße abzweigenden und in Ost-West Richtung durchquerende Max-Emanuel-Straße erschlossen. Durch die Ringstraße „Am Fort“ und der mittig verlaufenden Josef-Fleischmann-Straße besteht Anbindung an den südlichen Teil des Wohngebietes, welches dem Stadtgebiet der Stadt Ingolstadt zuzurechnen ist.

Nächstgelegene Bushaltestelle ist die Haltestelle „Ingolstädter Straße – Wettstetten“ nördlich des Plangebietes. Diese verbindet über die Buslinien 15, 9223, 9230 und N4 ca. im Halbstundentakt Wettstetten mit Ingolstadt und Gaimersheim.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

### **A.6.9.2 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.6.9.3 Wasserversorgung**

Ein Anschluss an das örtliche Trinkwasserleitungsnetz ist vorhanden.

### **A.6.9.4 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 dürfen nicht an die Abwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

### **A.6.9.5 Stellplätze**

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

## A.6.10 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

| Flächennutzung                          | Fläche                      | Anteil       |
|---|-----------------------------|--------------|
| Allgemeines Wohngebiet                  | 63.527 m <sup>2</sup>       | 69,97 %      |
| Öffentliche Straßenverkehrsflächen      | 11.592 m <sup>2</sup>       | 12,77 %      |
| Private Straßenverkehrsflächen          | 1.755 m <sup>2</sup>        | 1,93 %       |
| Fuß- und Radwege                        | 156 m <sup>2</sup>          | 0,17 %       |
| Flächen für Ver- und Entsorgung (Trafo) | 94 m <sup>2</sup>           | 0,1 %        |
| Öffentliche Grünfläche                  | 13.664 m <sup>2</sup>       | 15,05 %      |
| <b>Fläche gesamt</b>                    | <b>90.788 m<sup>2</sup></b> | <b>100 %</b> |

## B Umweltbericht

### B.1 Einleitung

Die Gemeinde Wettstetten beabsichtigt in Einklang mit dem Ziel des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung, das Baugebiet Nr. 10 „Wettstetten – Am Fort III A“ städtebaulich neu zu ordnen.

Anlass der Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Wettstetten – Am Fort III A“ ist weiterhin der Umstand, dass das Planwerk sieben vorangegangene Änderungen und zahlreichen vereinfachten Änderungen in den Jahren 1974 bis 2006 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. 10 „Wettstetten – Am Fort III A“ nötig.

#### B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die 8. Änderung des Bebauungsplans dient dem Zweck der Konsolidierung des Bebauungsplans Nr. 10 „Wettstetten – Am Fort III A“ in einer gesicherten Änderungsversion zur Wiederherstellung der Übersichtlichkeit des Regelwerkes. Im Rahmen der beabsichtigten 8. Änderung sollen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 „Wettstetten – Am Fort III A“ zudem an mehrere seit dem Jahr 2014 beschlossene Grundsatzentscheidungen des

Bauausschusses sowie des Gemeinderates zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Gemeindegebietes angepasst werden.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke Fl.-Nrn. 1378/18, 1425, 1425/31, 1425/32, 1425/34, 1425/35, 1425/36, 1425/37, 1425/38, 1425/39, 1425/40, 1425/41, 1425/42, 1425/43, 1425/44, 1425/45, 1425/46, 1425/47, 1425/48, 1425/49, 1425/50, 1425/51, 1425/52, 1425/53, 1425/54, 1425/55, 1425/56, 1425/57, 1425/58, 1425/59, 1425/60, 1425/61, 1425/62, 1425/63, 1425/64, 1425/65, 1425/66, 1425/67, 1425/68, 1425/69, 1425/70, 1425/71, 1425/72, 1425/73, 1425/74, 1425/75, 1425/76, 1425/77, 1425/78, 1425/79, 1425/80, 1425/81, 1425/82, 1425/83, 1425/84, 1425/85, 1425/86, 1425/87, 1425/88, 1425/89, 1425/90, 1425/91, 1425/92, 1425/93, 1425/94, 1425/95, 1425/96, 1425/97, 1425/98, 1425/99, 1425/100, 1425/101, 1425/102, 1425/103, 1425/104, 1425/105, 1425/106, 1425/107, 1425/108, 1425/109, 1425/110, 1425/111, 1425/112, 1425/113, 1425/115, 1425/116, 1425/117, 1425/118, 1425/119, 1425/120, 1425/121, 1425/122, 1425/123, 1425/124, 1425/125, 1425/126, 1425/127, 1425/128, 1425/129, 1425/130, 1425/131, 1425/133, 1425/134, 1425/135, 1425/136, 1425/138, 1425/139, 1425/140, 1425/141, 1425/142, 1425/143, 1425/144, 1425/145, 1425/146, 1425/147, 1425/148, 1425/149, 1425/150, 1425/151, 1425/152, 1425/153, 1425/154, 1425/155, 1425/156, 1425/157, 1425/158, 1425/159, 1425/160, 1425/161, 1425/162, 1425/163, 1425/172, 1425/173, 1425/174, 1425/175, 1425/177, 1425/178, 1425/1 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 1378, 1378/19, 1378/21, 1434 jeweils Gemarkung Wettstetten.

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

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

### **B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen**

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

- BauGB  
insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)
  - Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht
  - Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
- BNatSchG  
insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz) sowie BayNatSchG insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz

bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)

- Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
- konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
- Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
- **BlmSchG**  
insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. 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

---

Gemeinde Wettstetten

8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 10 „Wettstetten – Am Fort III a“, 8. Änderung, Vorentwurf vom 29.05.2024  
Begründung mit Umweltbericht

30/45

Zusammenhang mit dem nächstgelegenen FFH-Gebiet „Standortübungsplatz Ingolstadt-Hepberg“ (ID 7134-371) befindet sich in ca. 1,4 km Entfernung. Demnach besteht keine Betroffenheit.

### **B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Altmühltal (ID NP-00016, BAY-15).

Das Landschaftsschutzgebiet LSG-00565.01 „Schutzzone im Naturpark ‚Altmühltal‘“ befindet sich als Teilstück im Geltungsbereich, direkt daran nach Süden angrenzend und auch nordwestlich in 300m Entfernung.

Im südlichen Teil der Mitte des Geltungsbereiches, annähernd deckungsgleich mit dem Flurstück Nummer 1425, befindet sich ein Teilstück des Landschaftsschutzgebietes LSG-00565.01 „Schutzzone im Naturpark ‚Altmühltal‘“. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches ist ebenso die Grenze des Gemeindegebietes Wettstetten, südlich daran angrenzend setzt sich das Teilstück des LSG-00565.01 „Schutzzone im Naturpark ‚Altmühltal‘“ noch etwa 60m fort.

In nordwestlicher Richtung etwa 300m entfernt befindet sich ein weiteres Teilstück des Landschaftsschutzgebietes LSG-00565.01 „Schutzzone im Naturpark ‚Altmühltal‘“.

Der Großteil der Fläche des Landschaftsschutzgebietes im Geltungsbereich, ist ebenso als Biotopfläche kartiert.

Das Biotop Nr. 7134-0048-001, „Halbtrockenrasen, Altgrasfluren und Gehölzsukzession um Festungsrueine am südlichen Ortsrand von Wettstetten“ erstreckt sich über große Teile des Flurstücks Nummer 1425 sowie 1425/97 und 1425/98.

Weitere Biotopflächen befinden sich in 300m südöstlich (Einzelhecken und Feldgehölze um Wettstetten, Nr. 7134-0043-015) sowie 400m nordöstlich (Magerrasen im Kuppenbereich des Ochsenthoner Berges westlich von Wettstetten, Nr. 7134-0047-001).

### **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.5.1.1, A.5.1.2) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Im Süden an den gesamten Geltungsbereich angrenzend sowie teilweise auch in den Geltungsbereich hineinreichend, befinden sich Flächen des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 3 Hochalb.

Des Weiteren weist der Regionalplan Ingolstadt (10) den südlich ans Planungs- und Gemeindegebiet angrenzenden Bereich als Trenngrün aus.



Abbildung 3: landschaftliches Vorbehaltsgebiete in der Umgebung Wettstettens

### **B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan**

Das Plangebiet wird im bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt.

## **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 m<sup>2</sup> 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. 90.788 m<sup>2</sup>. Das Planungsgebiet ist zu ca. 81% bereits bebaut. Die unbebauten Flächen teilen sich auf in ca. 4% unbebaute Baugrundstücke und ca. 15% öffentliche Grünfläche die unter anderem als Landschaftsschutzgebiet, Biotop und Bodendenkmal ausgewiesen ist.

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 Biotop Nr. 7134-0048-001, „Halbtrockenrasen, Altgrasfluren und Gehölzsukzession um Festungsrueine am südlichen Ortsrand von Wettstetten“ erstreckt sich über große Teile des Flurstücks Nummer 1425 sowie 1425/97 und 1425/98.

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)<sup>1</sup>.

Tabelle 2.: Bewertung der Bodenfunktionen (Bewertung im Schulnotensystem 1-6, wobei 1 = Bodenfunktionen sehr gut in Takt und 6 = keine Bodenfunktionen)

| <b>Bodenfunktionen</b>                        | <b>Bewertung</b> | <b>Begründung</b>   |
|---|------------------|---|
| Lebensraumfunktion                            | 3                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anthropogene Vorbelastung</li> </ul> |
| Funktionen als Bestandteil des Naturhaushalts | 3                |   |

<sup>1</sup> LABO, 2009: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB

|  |   |  |
|--|---|--|
| Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium     | 4 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine potenziell natürliche Vegetation und Oberbodenschicht</li> <li>• Bodenverdichtung durch ehemalige Baumaßnahmen</li> <li>• Wahrscheinlicher Eintrag von Bau- schutt und Abraum in den Bodenkörper</li> <li>• Bereits verstärkte Versiegelung und Überformung (mäßig dichte Bebauung)</li> <li>• Eintrag von Emissionen (Streusalz, Staub, Abgase, etc.)</li> <li>• Kleinflächigkeit und Zerschneidung von großflächigen Grünflächen</li> <li>• Vorhandensein von Gartenflächen</li> <li>• Keine Ausgleichsflächen oder natur- nahen Grünflächen im Plangebiet</li> </ul> |
| Archiv der natur- und Kultur- geschichte | - | 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 in ca. 500 m Entfernung nordöstlich.

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 größtenteils bereits bebauten Siedlungsbereich. Aufgrund der starken anthropogenen Nutzung ist das Schutzgut Landschaft im größten Teil des Planungsgebietes nicht betroffen.

Im südlichen Teil der Mitte des Geltungsbereiches, annähernd deckungsgleich mit dem Flurstück Nummer 1425, befindet sich ein Teilstück des Landschaftsschutzgebietes LSG-00565.01 „Schutzzone im Naturpark ‚Altmühltal‘“. Die südliche Grenze des Geltungsbereichs ist ebenso die Grenze des Gemeindegebietes Wettstetten, südlich daran angrenzend setzt sich das Teilstück des LSG-00565.01 „Schutzzone im Naturpark ‚Altmühltal‘“ noch etwa 60m fort.

Im Süden an den gesamten Geltungsbereich angrenzend sowie teilweise auch in den Geltungsbereich hineinreichend, befinden sich Flächen des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 3 Hochalb.

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.

Im Geltungsbereich befindet sich das Bodendenkmal „Fort III a“ (D-1-7134-0043, „Befestigung der späten Neuzeit - Teil der Landesfestung Ingolstadt: Fort III a“), das auch über die südliche Grenze des Geltungsbereichs hinausreicht.

Desweiteren liegt etwa 180m südlich des Geltungsbereichs das Bodendenkmal D-1-7134-0034, „Siedlung der Hallstattzeit“, sowie etwa 50m östlich bzw. 180m südöstlich das Bodendenkmal D-1-7134-008, „Siedlung des Neolithikums und der späten Bronze- bis frühen Urnenfelderzeit“.

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

## **B.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung**

Für die landschaftsbezogene Erholung ist der Vorhabenraum selbst nur in geringem Maß geeignet. Die öffentliche Grünfläche auf dem Bereich der früheren Befestigungsanlage Fort III a befindet sich in einem naturnahen Zustand und ist teilweise begehbar bzw. erlebbar

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. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

### **B.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

Das Planungsgebiet ist größtenteils bebaut. Es sind nur vereinzelt Baulücken aufzufinden. Die Bereiche mit öffentlichen Grünflächen bleiben die Planung unverändert und kommen aufgrund ihrer diversen Schutzkategorien nicht für eine Versiegelung oder Bebauung in Betracht. 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. Im Bereich der vorhandenen amtlich kartierten Biotopflächen innerhalb des Geltungsbereichs ist aufgrund der Planung keine Verschlechterung zu erwarten.

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. Da die meisten Flächen im Planungsgebiet bereits bebaut/versiegelt sind und nur mit sehr geringer Neuversiegelung zu rechnen ist, führt die Planung 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.

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

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

Im Planungsgebiet befinden sich Boden- und Baudenkmäler. Es ist davon auszugehen, dass im Umfeld der Bodendenkmäler weitere Vorkommen vorhanden sein können.

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

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

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

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

### **B.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

Im Zuge einer Verdichtung und Bebauung der Flächen im Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten. Durch Festsetzungen zum Immissionsschutz werden weitere Eingriffe vermindert. Vorhandene mögliche Flächen für landschaftsbezogene Erholung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt und bleiben erhalten.

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 eine mögliche Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.



### **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.<sup>2</sup> 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 Erdbebenzone<sup>3</sup>, d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

---

<sup>2</sup> 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](https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ) [Zugriff: 10.09.21]

<sup>3</sup> Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. [https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149\\_Erdbebenzonenabfrage/](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.

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

| <b>Schutzgut</b>                        | <b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>  |
|---|--|
| Fläche                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sparsamer Gebrauch der Fläche</li> </ul>  |
| Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt nicht zwingend zu rodender Gehölze</li> <li>▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von 1.10. bis 29.02. (§ 39 BNatSchG)</li> <li>▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen</li> <li>▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile</li> <li>▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft</li> <li>▪ naturnahe Gestaltung und Bepflanzung der Versickerungsmulde und -graben</li> <li>▪ Erhalt der öffentlichen Grünfläche</li> <li>▪ Bei Erdarbeiten oder Abrissarbeiten/Renovierungsarbeiten ist bei Auffinden von saP-relevanten Arten (Vögel/Reptilien/Fledermäuse) oder dem Auffinden geeigneter Habitate ein weiteres Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</li> </ul> |

| <b>Schutzgut</b>                          | <b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>  |
|---|--|
| Boden                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum</li> <li>▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen</li> <li>▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung</li> <li>▪ hoher Anteil hochwertiger Grünflächen und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen</li> <li>▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge</li> </ul> |
| Wasser                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen</li> <li>▪ Entwässerung im Trenn-System</li> <li>▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung/ Verwendung versickerungsfähiger Beläge</li> <li>▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung</li> </ul>  |
| Luft / Klima                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen</li> <li>▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen, Fassaden- und Dachbegrünung als Frischluftproduzenten</li> </ul>  |
| Landschaft                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes</li> </ul>  |
| Kultur- / Sachgüter                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)</li> </ul>  |
| Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen</li> <li>▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets</li> <li>▪ Ausweisung von zentralen Kinderspiel- und Gemeinschaftsplätzen</li> <li>▪ Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen</li> </ul>  |

## 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

| <b>Schutzgut</b>                        | <b>zu prüfende Inhalte</b>   |
|---|--|
| Fläche                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen</li> </ul>   |
| Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten,</li> <li>▪ Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung</li> </ul>   |
| Boden                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden</li> <li>▪ Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen</li> <li>▪ Baugrundeignung</li> <li>▪ Versiegelungsgrad</li> <li>▪ Vorhandensein von Altlasten</li> <li>▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge</li> </ul> |
| Wasser                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern</li> </ul>  |

| Schutzgut                                 | zu prüfende Inhalte  |
|---|--|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flurabstand zum Grundwasser</li> <li>▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung</li> <li>▪ Schadstoffeinträge</li> </ul>   |
| Luft / Klima                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Emissionen, Luftqualität</li> <li>▪ Frischluftzufuhr und -transport,</li> <li>▪ Kaltluftproduktion und -transport</li> <li>▪ Einflüsse auf Mikroklima</li> </ul>            |
| Landschaft                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,</li> <li>▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen</li> </ul>                                  |
| Kultur- / Sachgüter                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern</li> </ul>   |
| Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lärm- und Geruchsemissionen</li> <li>▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen</li> <li>▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur</li> </ul> |

### B.6.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

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

### B.6.3 Referenzliste mit Quellen

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

Tabelle 5: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

| Umweltbelang                          | Quelle  |
|---------------------------------------|---|
| Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2021): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 09.09.21]</li> <li>▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). <a href="http://fisnat.bayern.de/finweb/">http://fisnat.bayern.de/finweb/</a> [Zugriff: 09.09.21]</li> <li>▪ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</li> </ul> |
| Boden                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de">http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de</a> [Zugriff: 09.09.21]</li> </ul>  |
| Wasser                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LDBV (2021): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 09.09.21] LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de">http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de</a> [Zugriff: 09.09.21]</li> </ul>                         |
| Luft / Klima                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LDBV (2021): BayernAtlas. Topographische Karte. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=tk&amp;catalogNo-des=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=tk&amp;catalogNo-des=11,122</a> [Zugriff: 09.09.21]</li> </ul>   |

| Umweltbelang                   | Quelle  |
|--------------------------------|---|
| Mensch und seine Gesundheit    | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LDBV (2021): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 09.09.21]</li> <li>▪ LDBV (2021): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,12">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,12</a> 2[Zugriff: 09.09.21]</li> </ul>   |
| Landschaft                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LDBV (2021): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 09.09.21]</li> </ul>   |
| Kultur- und sonstige Sachgüter | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LDBV (2021): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=pl_bau&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=pl_bau&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122</a> [Zugriff: 09.09.21]</li> </ul>  |
| sonstige Quellen               | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. <a href="https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&amp;wicket-crypt=HF5VeymM-RVQ">https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&amp;wicket-crypt=HF5VeymM-RVQ</a> [Zugriff: 09.09.21]</li> <li>▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. <a href="https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/">https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/</a> [Zugriff: 09.09.21]</li> <li>▪ MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag)</li> <li>▪ 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</li> </ul> |

## B.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Am Fort III a 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. 2 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251)

## D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

### Abbildungsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Abbildung 1: Ausschnitt Strukturkarte des LEP 2023.....  | 8  |
| Abbildung 2: Ausschnitt Raumstruktur Regionalplan 10 Ingolstadt; 12/2022 .....                       | 11 |
| Abbildung 8: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen ..... | 39 |

### Tabellenverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich.....   | 28 |
| Tabelle 2.: Bewertung der Bodenfunktionen (Bewertung im Schulnotensystem 1-6, wobei 1 = Bodenfunktionen sehr gut in Takt und 6 = keine Bodenfunktionen) ..... | 33 |
| Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen .....  | 41 |
| Tabelle 4: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....  | 42 |
| Tabelle 5: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen .....   | 43 |