

Auszug aus der Niederschrift über die

Sitzung des Gemeinderates vom 24.10.2024

Tag und Ort der Sitzung

Donnerstag, den 24.10.2024/Saalgebäude, Sitzungssaal OG Wettstetten

Vorsitzender

1. Bürgermeister Gerd Risch

Schriftführer

Manuel Ritzer

öffentlich

TOP 2.5 5. Änderung des Bebauungsplanes Wettstetten Wochenendhausgebiet Adlmannsberg; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach §§ 3 II und 4 II BauGB

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Wettstetten hat in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB den Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 Wochenendhausgebiet „Am Adlmannsberg“ in Wettstetten gefasst.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wettstetten ist der Geltungsbereich als Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Wochenendhäuser“ dargestellt.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 13.08.2023 bis 23.09.2024 durchgeführt. Die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in dem Zeitraum von 13.08.2023 bis 23.09.2024 durchgeführt. Hierbei sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

A) Träger öffentlicher Belange - Stellungnahmen mit Einwänden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

1) bayernets vom 13.08.2024

Im Geltungsbereich Ihres o.g. Verfahrens – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Aufgrund noch nicht festgesetzter externer Ausgleichsflächen, bitten wir um weitere Beteiligung am Verfahren.

Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Verfahren werden keine externen Ausgleichsflächen benötigt. Somit ist kein weiterer Handlungsbedarf erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Kein Beschluss erforderlich.

2) Bayernwerk Netz GmbH vom 16.09.2024

Gegen das o.g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Mit dem Schreiben vom [Tag, Monat Jahr, Abteilung – Zeichen], haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine weiterhin gültige Stellungnahme vom Verfahren abgegeben.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125).

Transformatorstation(en)

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Das beiliegende „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten.

Die beiliegenden „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise auf den korrekten Umgang mit den Bestandsleitungen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Kein Beschluss erforderlich.

3) Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 09.09.2024

Hiermit wird die bereits abgegebene Stellungnahme vom 12.03.2024 zu o.g. Beteiligung aufrecht erhalten.

Stellungnahme vom 12.03.2024:

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Stellungnahme der Verwaltung:

Kein Handlungsbedarf.

Beschlussvorschlag:

Kein Beschluss erforderlich.

4) Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 23.09.2024

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die nochmalige Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.a. Beteiligungsverfahren der Gemeinde Wettstetten und nimmt die Ergänzungen des Planentwurfs in der nun vorliegenden Fassung vom 25. Juli 2024 sowie die Abwägung ihrer Stellungnahme im Rahmen der Gemeinderatssitzung vom 25. Juli 2024 zur Kenntnis.

Der Äußerung von April dieses Jahres ist von unserer Seite weiterhin nichts hinzuzufügen, diese wird prinzipiell aufrecht erhalten.

Stellungnahme vom 08.04.2024:

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Änderungsverfahren der Gemeinde Wettstetten des seit 1975 rechtskräftigen Bebauungsplans für da Wochenendhausgebiet Am Adlmannsberg südlich des Hauptorts.

Das ca. 6 ha umfassende Plangebiet ganz im Süden des Gemeindegebiets an der Grenze zur Stadt Ingolstadt situiert, ist als Sondergebiet, „Wochenendhausgebiet“ nach § 10 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, wobei die Nutzung der Wochenendhäuser zum ständigen Wohnaufenthalt unzulässig ist. Es ist mit der Änderung vorgesehen eine einheitliche max. überbaubare Grundstücksfläche unabhängig von der Grundstücksgröße auf 50 m² zu limitieren, bei der Realisierung von Gründächern sind max. 130 m² umsetzbar. Zusätzlich sind untergeordnete Nebengebäude zulässig, bisherige Baulinien werden zu Baugrenzen geändert, mehr Flexibilität aber auch Vorgaben bei Wandhöhe, Dachformen, Dachdeckung wird eingeräumt.

Es ergeben sich ebenfalls Anpassungen am Umgriff : Durch Umwandlung ehem. Parkflächen und eines Eigentümerwegs sowie Verkleinerung eines Parkplatzes an anderer Stelle im Geltungsbereich ergaben sich neue Grünflächen bzw. Bauparzellen.

Die reduzierte Stellplatzanzahl bitten wir zu konkretisieren bzw. ggf. noch einmal kritisch zu prüfen, um im Vorfeld zu verhindern, dass der evtl. zu niedrig prognostizierte Stellplatzbedarf im Plangebiet sich damit auf den Straßenraum verlagert. Wir bitten die Gemeinde den Straßenraum von Parkdruck freizuhalten um die Leichtigkeit des Verkehrs zu bewahren. Sollte es sich in der Praxis dergestalt erweisen, dass Beeinträchtigungen in der Erreichbarkeit benachbarter gewerblicher Nutzungen auftreten, so bitten dafür zu sorgen, dass in diesem Fall wieder zusätzliche notwendige Stellplätze geschaffen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die aktuell vorhandenen Parkplätze reichen für die bestehende und geplante Wochenendhausnutzung weiterhin aus. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Beschlussvorschlag:

Kein Beschluss erforderlich.

5) Landratsamt Eichstätt – Bauverwaltung, Bezirk Süd vom 19.09.2024

Zum oben genannten Verfahren gibt das Landratsamt Eichstätt folgende Stellungnahme ab:

1. Grundlage dieser Stellungnahme ist der Entwurf in der Fassung vom 25.07.2024
2. Gegen den Entwurf bestehen keine Einwände.

Es wird gebeten, das Landratsamt Eichstätt im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Landratsamt Eichstätt wird im weiteren Verfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag:

Kein Beschluss erforderlich.

6) Planungsverband der Region Ingolstadt (10) vom 19.08.2024

Vielen Dank für die Beteiligung im o.g. Verfahren.

Auf Anforderung der Geschäftsstelle des Planungsverbandes Region Ingolstadt hat der Regierungsbeauftragte anhängende gutachtliche Äußerung abgegeben.

In der vorliegenden Form kann den Planungen – auch unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Regionsbeauftragten Dr. Wagner vom 24.08.2024 – aus Sicht der Regionalplanung nicht zugestimmt werden.

Wir erlauben uns auf die detaillierten Ausführungen der anhängenden gutachtlichen Äußerung zu verweisen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme des Regierungsbeauftragten für die Region Ingolstadt wird im weiteren Verlauf der Beschlussvorlage behandelt.

Beschlussvorschlag:

Kein Beschluss erforderlich, siehe Punkt A 7.

7) Der Regierungsbeauftragte für die Region Ingolstadt bei der Regierung von Oberbayern vom 14.08.2024

Der Regierungsbeauftragte für die Region Ingolstadt gibt auf Anforderung der Geschäftsstelle des Planungsverbandes Region Ingolstadt gemäß Art. 8 Abs. 4 BayLplG zu o.g. Bauleitplanungen folgende gutachtliche Äußerung ab:

Zu den o.g. Planungen wurde bereits mit Schreiben vom 14.03.2024 Stellung genommen und insbesondere auf der Erfordernis einer ausreichenden Eingrünung hingewiesen.

Da die Planungen in den regionalplanerisch relevanten Grundzügen unverändert geblieben sind, ist erneut auf das Regionalplanziel Rp 10 3.4.4 Z hinzuweisen.

Da insbesondere am Südrand des Plangebietes weiterhin keinerlei Festsetzungen zu einer randlichen Eingrünung des Plangebietes getroffen werden sollen, sollte angesichts der exponierten Lage des Plangebietes den Planungen in der vorliegenden Sicht der Regionalplanung nicht zugestimmt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die randliche Eingrünung im Norden und Westen des Wochenendhausgebietes bleibt weiterhin bestehen. Sie ist nicht Bestandteil der 5. Änderung des Bebauungsplanes.

Ursprünglich waren im Bereich der Flurnummern 1355/1 und 1352/41 ein Eigentümerweg und Stellplätze geplant. Aufgrund deren Nichtverwirklichung wurden die Flächen in Grünflächen umgewandelt.

Da es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung lediglich um Anpassungen der Bauleitplanung an aktuelle Gegebenheiten handelt und alle grundlegenden Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufrechterhalten werden sollen, ist eine weitere Ausweisung von Grünflächen in Form von einer randlichen Eingrünung am Südrand des Plangebietes nicht

erforderlich. Damit ist es, auch auf telefonische Nachfrage bei der Regierung von Oberbayern, Hr. Dr. Wagner, nicht erforderlich, das Thema Randeingrünung hier zu behandeln.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Regierung von Oberbayern auf das Ziel der Regionalplanung hinweist.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung des Regierungsbeauftragten wird zur Kenntnis genommen.

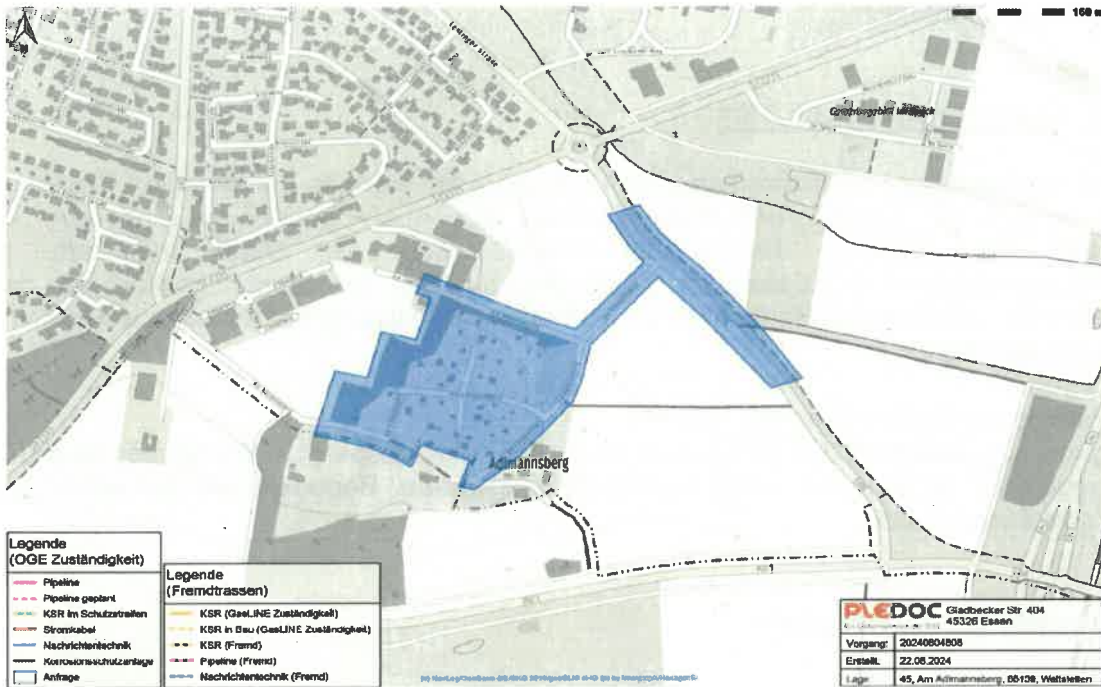
8) PLEdoc GmbH vom 22.08.2024

Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.



Stellungnahme der Verwaltung:

Kein Handlungsbedarf.

Beschlussvorschlag:

Kein Beschluss erforderlich.

9) Regierung von Oberbayern vom 21.08.2024

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde zu der o.g. Bauleitplanung mit dem Schreiben vom 13.03.2024 bereits eine positiv lautende Stellungnahme abgegeben.

Mit Blick auf die aktuell vorliegende Fassung der Planungsunterlagen erscheint kein Anlass gegeben, vom Ergebnis der vorherigen landesplanerischen Überprüfung abzurücken. Die o.g. Bauleitplanung ist aus landesplanerischer Sicht daher nach wie vor als raumverträglich zu bewerten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Kein Handlungsbedarf.

Beschlussvorschlag:

Kein Beschluss erforderlich.

10) Stadt Ingolstadt vom 10.09.2024

Die Stadt Ingolstadt wird mit Schreiben vom 13.08.2024 im Rahmen der erneuten Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zur oben genannten Änderung des Bebauungsplanes gebeten. Bereits im März wurde die Stadt Ingolstadt am Bebauungsplanverfahren der Gemeinde Wettstetten beteiligt. Die Stadt Ingolstadt hat dazu keine Bedenken vorgebracht. Gegenüber der vorherigen Beteiligung hat es keine wesentlichen Änderungen gegeben.

Stellungnahme der Stadt Ingolstadt:

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans „Am Adlmannsberg“ in Wettstetten sind keine Auswirkungen auf Belange der Stadt Ingolstadt zu erwarten. Bedenken werden womit auch weiterhin nicht vorgebracht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Kein Handlungsbedarf.

Beschlussvorschlag:

Kein Beschluss erforderlich.

11) Staatliches Bauamt Ingolstadt vom 03.09.2024

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der o.a. Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt keine Einwendungen.

Auf die von der Staatsstraße 2335 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis über ausgehende Emissionen von der Staatsstraße 2335 wird zur Kenntnis genommen. Ebenso die Aussage, dass eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen werden.

Beschlussvorschlag:

Kein Beschluss erforderlich.

12) TenneT TSO GmbH vom 13.08.2024

Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen zum oben genannten Vorgang hat ergeben, dass in diesem Bereich keine Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind.

Belange unseres Unternehmens werden somit durch die geplante Maßnahme nicht berührt.

Vielen Dank für die Beteiligung an dieser Anfrage.

Stellungnahme der Verwaltung:

Kein Handlungsbedarf.

Beschlussvorschlag:

Kein Beschluss erforderlich.

13) Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH vom 10.09.2024

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 13.08.2024.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Stellungnahme der Verwaltung:

Kein Handlungsbedarf.

Beschlussvorschlag:

Kein Beschluss erforderlich.

14) Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vom 23.09.2024

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zu der 5. Änderung B-Plan "Am Adlmannsberg" Stellung:

Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser der Wochenendhäuser ist über Schmutzwasserkanäle an die Mischwasserkanalisation der Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt-Nord angeschlossen. Der Anschluss erfolgt, im Gegensatz zum Ort Wettstetten, nach der Mischwasserentlastungsanlage RÜB 14.

Zur vorhandenen, bzw. zukünftigen Niederschlagswasserbeseitigung werden keine Aussagen gemacht. Die Vorgaben der sog. Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) sind eigenverantwortlich von den Grundstücksbesitzern zu beachten. Ein Hinweis im Bebauungsplan wäre sinnvoll.

Grundsätzlich besteht Einverständnis mit der Änderung des Bebauungsplanes.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach Rücksprache mit der Abwasserbeseitigungsgruppe und der Interessengemeinschaft wird festgestellt, dass die betroffenen Grundstücke durch Kanäle an das öffentliche Mischwasser-
netz angeschlossen sind. Die bestehenden Abwasserleitungen werden weiterhin genutzt. Es
ist keine Änderung vorgesehen.

In die Hinweise zum Bebauungsplan wird ergänzend aufgenommen: „Bei Versickerung von
Oberflächenwasser sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung
(NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eigenverantwortlich von den
Grundstücksbesitzern zu beachten.“

Beschlussvorschlag:

Folgender Hinweis wird in die Hinweise zum Bebauungsplanes mit aufgenommen: Bei
Versickerung von Oberflächenwasser sind die Vorgaben der
Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen
Regeln (TRENGW) eigenverantwortlich von den Grundstücksbesitzern zu beachten.“

B) Träger öffentlicher Belange - Stellungnahmen ohne Einwände

1. Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt-Nord vom 14.08.2024
2. Evangelisches Pfarramt St. Johannes vom 09.09.2024
3. Gemeinde Lenting vom 12.09.2024
4. IHK für München und Oberbayern vom 18.09.2024
5. N-Ergie Netz GmbH vom 14.08.2024
6. Stadtwerke Ingolstadt vom 21.08.2024
7. VGI – Verkehrsverbund Großraum Ingolstadt vom 29.08.2024

C) Träger öffentlicher Belange – ohne Abgabe einer Stellungnahme

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
2. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
3. DBD Deutsche Breitbanddienste GmbH
4. Deutsche Telekom Technik GmbH
5. Gemeinde Hepberg
6. Gemeinde Stammham
7. Immobilien Freistaat Bayern
8. Katholisches Pfarramt Wettstetten
9. Kreisbrandrat des Landkreises Eichstätt
10. Kreisheimatpfleger des Landkreises Eichstätt
11. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
12. Marktgemeinde Gaimersheim
13. Marktgemeinde Kösching
14. RBA GmbH
15. Vermessungsamt Ingolstadt
16. Verwaltungsgemeinschaft Eitensheim

D) Öffentlichkeit - Stellungnahmen mit Einwänden (§ 3 Abs. 2 BauGB)

1) Rechtsanwälte Rudolf, Goldschadt & Partner vom 14.08.2024

Straßer, Thomas / Gemeinde Wettstetten
FINr.: 1352/73 und 1352/53 Gemarkung Wettstetten

Wir nehmen Bezug auf die Bekanntmachung vom 14.08.2024.

Aus anwaltlicher Vorsicht wiederholen wir die bereits erhobenen Einwendungen mit Schriftsatz vom 28.03.2024. Auf die im Schreiben vom 28.03.2024 vorgebrachten Einwendungen wird vollinhaltlich Bezug genommen. Das Schreiben vom 28.03.2024 ist insoweit vorsorglich als Anlage nochmals beigefügt.

Stellungnahme vom 28.03.2024:

Wir zeigen die anwaltliche Vertretung von Herrn Thomas Straßer, Friedrich-Ebert-Straße 36a, 85055 Ingolstadt an. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.

Namens und in Vollmacht unseres Mandanten erheben wir gegen die geplanten Änderungen des Bebauungsplans entsprechend der Bekanntmachung vom 05.03.2024 Einwänden wie folgt:

1.

Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplans ist ausweislich der Begründung zur 5. Änderung die Anpassung der Bauleitplanung an aktuelle Gegebenheiten. Ziel sei es, die Vorgaben des Bebauungsplanes so zu formulieren, dass weder unnötige noch unverhältnismäßige Einschränkungen einzelner Bauwerber entstehen, ohne dabei die städtebaulichen Ziele der Gemeinde zu verlassen.

Dieses Ziel der Bebauungsplanänderung wird durch die aktuell geplanten Festsetzungen nicht erreicht.

Bekanntlich „erfolgten gegen die von unserem Mandanten auf den oben genannten Flurnummern begonnenen Bauvorhanden Baueinstellungsverfügungen, die jeweils mit Klage zum Verwaltungsgericht München angefochten wurden.

Nach unserer Rechtsauffassung sind die insoweit erfolgten Anordnungen rechtswidrig, da die streitgegenständlichen baulichen Anlagen nicht den Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes widersprechen. Dies aus folgenden Gründen:

Aus unserer Sicht entspricht der Carport den Vorgaben des bisherigen Bebauungsplanes und liegt die Größe des Wochenendhauses unter den in der bisher geltenden Satzung vorgeschriebenen 50 m².

Auch die vom Landratsamt Eichstätt monierten Überdachungen sind bei der Berechnung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zu berücksichtigen. Eine entsprechende Regelung findet sich nicht in den aktuellen Festsetzungen der Satzung.

Vielmehr ergibt sich aus den bisherigen Festsetzungen, dass die Pkw-Stellplatzflächen nicht bei der Berechnung der überbaubaren Grundstücksfläche zu berücksichtigen sind.

Entsprechendes muss dann selbstverständlich auch für Dachüberstände gelten.

Insoweit findet sich in der bisherigen Satzungsregelung auch keine Regelung, die entsprechende Dachüberstände verbieten würde. Die maximal überbaubare Grundstücksfläche wird somit nicht durch die vorhandenen Überdachungen überschritten.

Auch muss eine Auslegung der bisherigen Festsetzungen ergeben, dass der Dachüberstand nicht auf die Grundfläche anzurechnen ist. Da unstreitig Carports nicht anzurechnen sind, kann nichts anderes für Dachüberstände gelten.

Umso mehr muss dies vorliegend auch deshalb gelten, da die streitgegenständlichen Überstände zum Unterstellen von Dreirädern unseres Mandanten genutzt werden sollen.

Somit ist auch ein Verstoß gegen § 12. Abs. 2 BauNVO nicht ersichtlich, da eine Überschreitung des durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarfs nicht vorliegt.

2.

Nachdem das Ziel der beabsichtigten 5. Änderung des Bebauungsplanes insbesondere ist, etwaige bestehenden Ungenauigkeiten und Unklarheiten des Bebauungsplans zu beseitigen, und diesen auch an die tatsächlich vor Ort vorherrschenden Gegebenheiten anzupassen, darf die Änderung des Bebauungsplans nicht zu einer Verschlechterung für die Grundstückseigentümer und insbesondere auch nicht für unseren Mandanten dahingehend führen, dass bisher nach dem alten Bebauungsplan zulässige bauliche Anlagen, insbesondere wenn diese — wie vorliegend — im Vertrauen auf den Bebauungsplan bereits (teilweise) errichtet und mit erheblichem Kostenaufwand bereits einen beträchtlichen Baufortschritt erreicht haben, unzulässig werden würden.

Gerade dies wäre aber der Fall, wenn die Bebauungsplanänderung in der derzeit beabsichtigten Form in Kraft treten würde.

3.

Im Einzelnen:

Um keine Verschlechterung im Vergleich zu den aktuell geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans herbeizuführen, müsste hinsichtlich der überbauten Fläche (die vom Dach überdeckte Fläche) nicht lediglich auf 115 m² bzw. bei begrüntem Dach (max. 130 m²) festgesetzt werden, sondern müsste insoweit eine überbaute Fläche von 150 m² als zulässig festgesetzt werden.

4.

Wie auch beim bisher geltenden Bebauungsplan zulässig, ist für die geplante Änderung auch eine Festsetzung der maximalen Dachneigung auf 18 Grad richtigerweise geplant.

Auch unser Mandant hat bei seinen teilerrichteten Gebäuden, diese maximale Dachneigung von 18 Grad berücksichtigt.

Soweit nunmehr im Rahmen der geplanten Festsetzungen als Wandhöhe maximal 3 m (Traufseite) und als Firsthöhe maximal 3,50-4 m als Festsetzungen beabsichtigt sind, widersprechen diese Maximalbegrenzungen (auch nach derzeitigem Bebauungsplan) einer maximal zulässigen Dachneigung von 18 Grad, wenn man die zulässigen Dachüberstände berücksichtigt.

Letztlich wird die maximal zulässige Wandhöhe bzw. die maximal zulässige Firsthöhe bei einer maximalen Dachneigung von 18 Grad bautechnisch vorgegeben.

Um keine widersprüchlichen Festsetzungen zu haben, müsste die Wandhöhe auf maximal 4,20 m und die Firsthöhe auf maximal 4.80 m festgesetzt werden.

5.

Auch die Festsetzung einer maximal zulässigen Sockelhöhe von 25 cm berücksichtigt nicht das vor Ort tatsächlich vorhandene Gefälle. Die Sockelhöhe müsste auf maximal 40 cm festgesetzt werden.

6.

Des Weiteren müsste vorliegend auch, um im Plangebiet vorhandene Gebäude zu erfassen, auch die Errichtung von Pultdächern als Dachform zugelassen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

An der Beurteilung der Situation, wie in der Gemeinderatssitzung vom ... geschehen, hat sich seither nichts geändert, neue Argumente wurden nicht vorgebracht, so dass an der seinerzeitigen Beurteilung festgehalten wird.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung der Festsetzungen aufgrund der Wiederholung bereits vorgebrachter Einwendungen ist nicht veranlasst.

Weiterer Beschlussvorschlag

Bei der Behandlung der in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen wurde zum Antrag von Herrn Hubert Schmid bezüglich der Änderung des Bebauungsplanumgriffs in der gewünschten Weise beschlossen, dass ein solcher aus städtebaulicher

Sicht zumindest nicht ausgeschlossen ist. Da hierzu eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich und die Änderung rein privatnützigen Charakter hat, kann diese nur erfolgen bei einer angemessenen Kostenbeteiligung des Einwendungsführers an den Flächennutzungsplanänderungskosten.

Nun hat sich jedoch nach Prüfung der Sachlage ergeben, dass keine kostenpflichtige Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig ist. Somit kann dem Antrag stattgegeben werden.

Daher muss die Änderung des Bebauungsplanumgriffs durch eine erneute Auslegung gem. § 4 a III BauGB in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen. Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange soll 14 Tage betragen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass die Anregung des Regierungsbeauftragten für die Region Ingolstadt bei der Regierung von Oberbayern vom 14.08.2024 zur Kenntnis genommen wird.

Weiter wird beschlossen, dass folgender Hinweis, entsprechend der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt vom 23.09.2024, in die Hinweise zum Bebauungsplan mit aufgenommen werden soll: „Bei Versickerung von Oberflächenwasser sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eigenverantwortlich von den Grundstücksbesitzern zu beachten.“

Weiter wird beschlossen, dass eine Änderung der Festsetzungen aufgrund der Wiederholung bereits vorgebrachter Einwendungen nicht veranlasst ist.

Bei der Behandlung der in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen wurde zum Antrag von Herrn Hubert Schmidt bezüglich der Änderung des Bebauungsplanumgriffs in der gewünschten Weise beschlossen, dass ein solcher aus städtebaulicher Sicht zumindest nicht ausgeschlossen ist. Da hier eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich und die Änderung rein privatnützigen Charakter hat, kann diese nur erfolgen bei einer angemessenen Kostenbeteiligung des Einwendungsführers an den Flächennutzungsplanänderungskosten. Nun hat sich jedoch nach Prüfung die Sachlage ergeben, dass keine kostenpflichtige Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig ist. Somit kann dem Antrag stattgegeben werden. Daher muss die Änderung des Bebauungsplanumgriffs durch eine erneute Auslegung gem. § 4 a III BauGB in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen. Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange soll 14 Tage betragen.

Anwesend: 19
Mit 19 gegen 0 Stimmen für den Beschluss.

Die Übereinstimmung dieses Auszugs mit der Urschrift wird hiermit amtlich beglaubigt.

Wettstetten, 4. November 2024



Gemeinde Wettstetten


Gerd Risch
1. Bürgermeister