

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen Stadt Schrobenhausen Gemarkung Sandizell

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 127 „Schloss Sandizell“

Teil H Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schrobenhausen, xx.xx.2022
1. Bürgermeister der Stadt Schrobenhausen

.....
(Harald Reisner)

Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

xx.xx.2022

.....
(Alois Rieder)

Stand: überarbeiteter Entwurf vom 08.02.2022, **ergänzt am 06.04.2022**

Inhaltsverzeichnis

Verfahren	3
Lage, Größe, Beschaffenheit	3
1.1 Lage des Plangebiets.....	3
1.2 Beschaffenheit des Grundstücks.....	4
Bodenordnende Maßnahmen	5
Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
1.3 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020.....	7
1.4 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)	10
1.5 Flächennutzungsplan	14
Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung	15
1.6 Anlass der Planung und Standortwahl	15
1.7 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauliche Ordnung	16
1.8 Materialität und äußere Gestaltung	17
1.9 Grünordnung	18
Erschließung	19
1.10 Straßen und Wege, Stellplätze	19
1.11 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	20
1.12 Energieversorgung	20
1.13 Beseitigung von Oberflächenwasser, Grundwasserschutz	20
1.14 Maßnahmen zum Hochwasserschutz	20
1.15 Abfallentsorgung	21
Umwelt- und Naturschutzfachliche Belange	22
1.16 Immissionsschutz	22
1.17 Altlasten	22
1.18 Naturschutz, Artenschutz	23
1.19 Wasserwirtschaft, Hydrologie	24
1.20 Abgrabungen und Aufschüttungen	24
1.21 Denkmalpflege	24
Wesentliche Auswirkungen der Planung	26
Flächenbilanz	28

Abbildungen

Abb. 1 Planungsumgriff	4
Abb. 2 Katasterkarte mit Geltungsbereich (aktualisiert)	5
Abb. 3 Auszug aus dem LEP Strukturkarte, Stand 2020.....	7
Abb. 4 Auszug aus dem Regionalplan Karte Raumstruktur	10
Abb. 5 Auszug Regionalplan Ingolstadt, Region 10, Karte 2 „Siedlung und Versorgung“	12
Abb. 6 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schrobenhausen	14
Abb. 7 Bodendenkmal (© geoportal.bayern.de)	25
Abb. 8 Baudenkmäler (© geoportal.bayern.de)	26

Begründung zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 127 „Schloss Sandizell“

Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Schrobenhausen hat in der Sitzung vom 28.05.2019 für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 127 „Schloss Sandizell“ gefasst.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Bereich des denkmalgeschützten ehemaligen Stadels aus dem Geltungsbereich ausgenommen. Dieser Bereich ist als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Im Herbst 2020 wurde dafür eine Bauvoranfrage zur Umwidmung in Eigentumswohnungen mit einem Bistro bei der Stadt Schrobenhausen eingereicht. Im Oktober 2021 wurde der Bauantrag eingereicht, für das 2. Quartal 2022 ist mit dem Baubeginn zu rechnen.

Nach der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden aufgrund von Anregungen vor allem im westlichen Bereich nochmal Korrekturen vorgenommen. Dies betrifft die Tiefgarage West bei Haus 4 mit Zufahrt zum Haus 5, die Höhen des Gebäudes Haus 5 sowie die Korrektur des zu erhaltenden Baumbestands am Weiher und am Schlossgraben.

Nachdem das ehemalige Brennereigebäude im Dezember 2021 unter Denkmalschutz gestellt wurde, ist auch der Bereich von Haus 4 aus dem Geltungsbereich herausgenommen worden. Ebenso wird das ursprünglich im Westen vorgesehene Haus 6 mit Tiefgarage aus der Bauleitplanung herausgenommen und erst weiter verfolgt (Bebauungsplan-Änderungsverfahren), wenn im Rahmen eines Wasserrechtsverfahren notwendige Ausbaumaßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserabflusses am Mühlbach positiv beschieden und umgesetzt sind.

Desweiteren wurde gegenüber der ursprünglichen Planung die Zufahrt zur Tiefgarage Ost im Einvernehmen mit den Denkmalschutzbehörden von der Schloßstraße in die St.-Peter-Straße verlegt.

In der Stadtratssitzung am 25.01.2022 wurde der Beschluss gefasst, dass aufgrund der inzwischen fortgeschrittenen konkreten Planung der Architekten, der Bebauungs- und Grünordnungsplan als vorhabenbezogener Bauleitplan fortgesetzt wird. Der Verlegung der Zufahrt zur Tiefgarage Ost wurde hierbei ebenfalls zugestimmt.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt nun nach Herausnahme des alten Stadels im Osten und der Brennerei samt Mietshaus im Westen sowie der Erweiterung auf Flur Nr. 1 (Schlosspark) 3,602 ha.

Aufgrund eingegangener Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Entwurfsauslegung, wurde im April 2022 eine erneute, verkürzte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Lage, Größe, Beschaffenheit

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet im Ortsteil Sandizell für neue Bauflächen liegt etwa 7 km westlich der Gemeinde Schrobenhausen, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen. Der Geltungsbereich umfasst den gesamten südlichen Vorraum und das Entrée zum Wasserschloss Sandizell, welches sich im Norden des Ortes befindet. Ausgenommen sind der denkmalgeschützte Stadel auf der Ostseite der Schlosszufahrt sowie des ehemaligen Brennereigebäudes mit dem direkt anschließenden Wohngebäude. Diese beiden Teilbereiche werden gemäß § 34 BauGB als Innenbereich definiert und künftig auf der Basis von Einzelbauanträgen behandelt.

Nördlich des Planumgriffs befinden sich der private Schlosspark, der Wassergraben samt Schloss, sowie die Brücke zum Schloss.

Das Plangebiet grenzt im Westen an den Parkweg und südlich an die Schloßstraße. Südwestlich des Plangebiets schließen Wohnbauflächen an. Östlich des Bearbeitungsbereichs

verläuft die St.-Peter-Straße, die östlich der historischen Pfarrkirche St. Peter (Asamkirche) in die Langenmosener Straße übergeht.

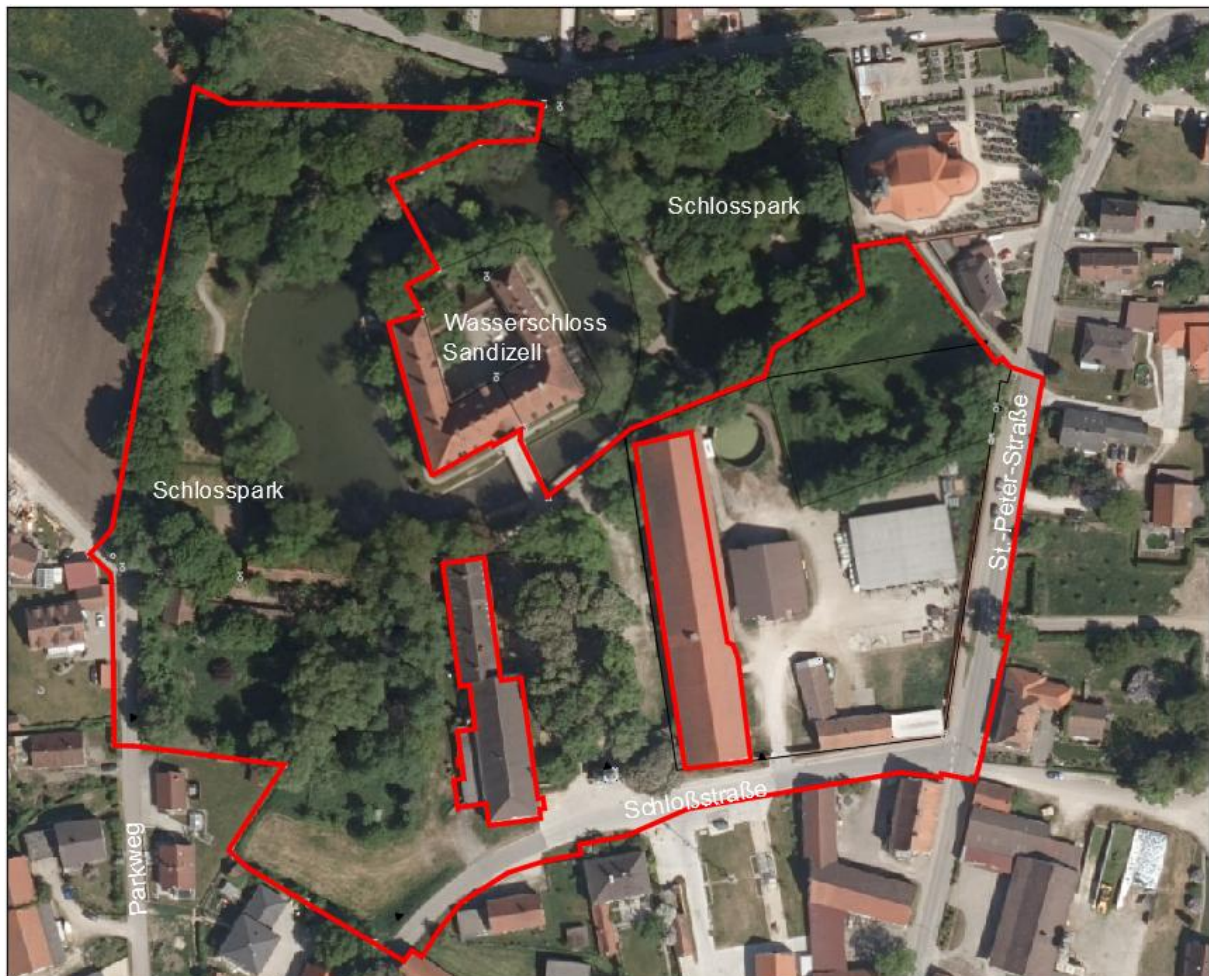


Abb. 1 Planungsumgriff

1.2 Beschaffenheit des Grundstücks

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Gesamtfläche der Flurnummern 1, 1/1, 1/2, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 1/12, 1/13, 1/14, 1/15, 1/16*, 1/17, 2*, 2/2*, und 2/3 (* bedeutet, dass die Flurnummer nur zum Teil im Geltungsbereich enthalten ist).

- Flur Nr.: 1: - Allee und Zufahrt zum Wasserschloss mit Schlosspark und Schlossgraben auf der Westseite des Areals
- Flur Nr.: 1/2: - Obstwiese
- Flur Nr.: 1/1 und 1/17 Teilflächen: Nebengebäude/ Ökonomiehof - Landwirtschaftliche Nutzung ohne ehemalige Stallung
- Flur Nr.: 1/8: Gehölzfläche, Weiher und Holzstadel
- Flur Nr.: 2 inkl. 1/12 und 1/13: ohne Wohngebäude
- Flur Nr.: 2/2 inkl. 1/11 und 1/14: ohne Gebäude Alte Brennerei
- Flur Nr.: 2/3 inkl. 1/10: Zukünftiges Haus 5 (SoBoN-Haus)

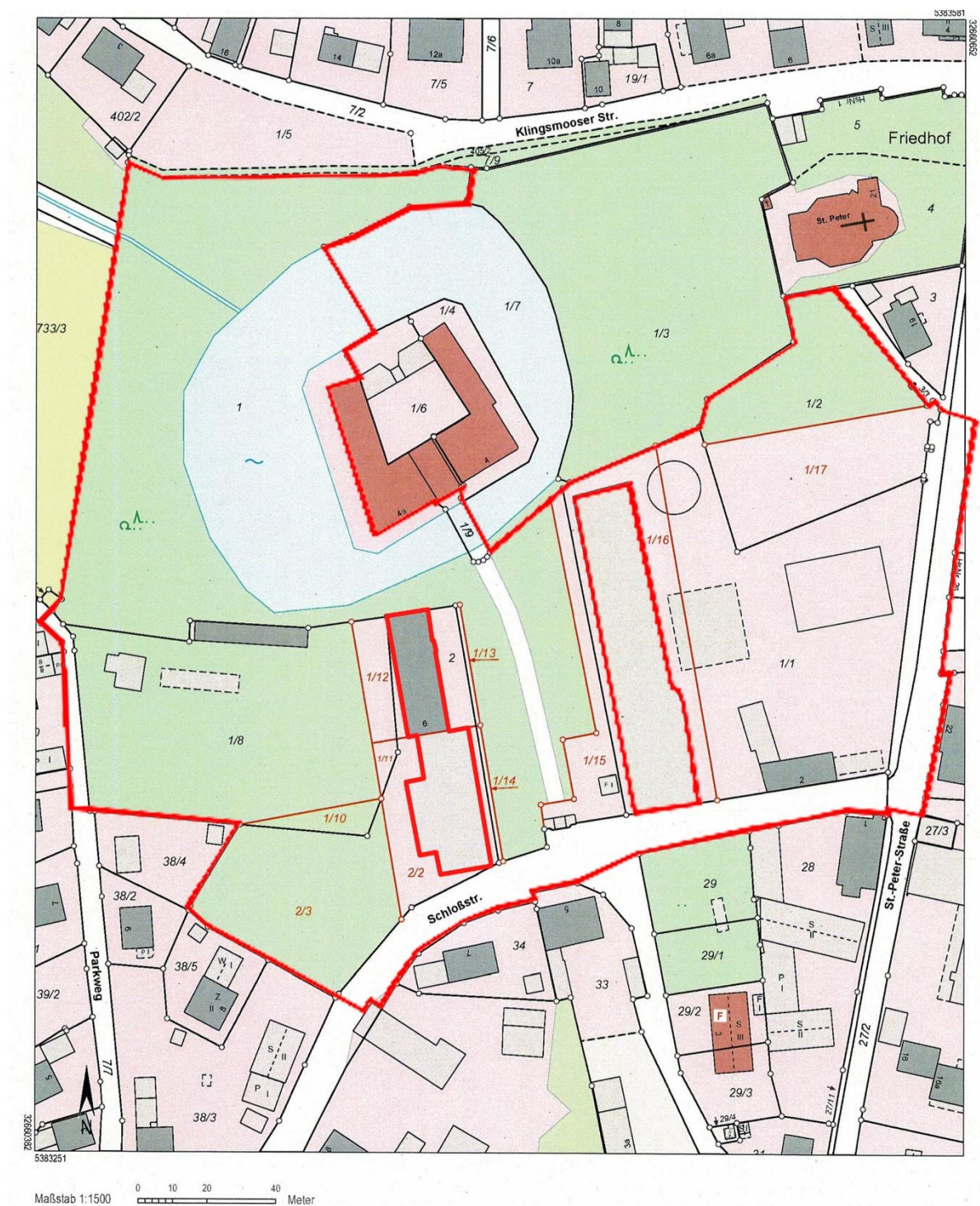


Abb. 2 Katasterkarte mit Geltungsbereich (aktualisiert)

Bodenordnende Maßnahmen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke sind durch rechts-
wirksame und vollzogene Kaufverträge im Grundbuch künftig folgenden Eigentümern zuge-
ordnet:

1. **Schloss-Quartier Sandizell Ost GmbH** das östlich der Stallungen befindliche Grundstück, eingefasst im Osten durch die alte Ökonomie-Mauer, im Süden teilweise

die alte Ökonomie-Mauer, im Norden an den sog. Obstgarten angrenzend und im Westen in einem Abstand von bis zu 5 m an die Stallungen angrenzend.

2. **Schloss-Quartier Sandizell West GmbH** das westlich der Alten Brennerei und des Mietshauses angrenzende, auch den Speicherteich für den Schlossgraben umfassende Grundstück, das im Westen durch den Parkweg, im Norden durch das Schlossgrundstück, im Osten in einem Abstand von bis zu 5 m an das Mietshaus und die Alte Brennerei angrenzend sowie im Süden mit einer gemeinsamen Grenze zum Grundstück der Schloss-Palais Sandizell GmbH mit Anschluss zur Schlossstraße.
3. **Schloss-Palais Sandizell GmbH** das südwestlich an die Alte Brennerei anschließende Grundstück, das im Südosten von der Schlossstraße und im Norden von dem Grundstück der Schloss-Quartier Sandizell West GmbH sowie rückwärtige im Westen von Nachbargrundstücken begrenzt wird.
4. **Schloss-Residenz Sandizell GmbH**, das Grundstück, das den gesamten mit den Stallungen bebauten Bereich samt dem Allee-Einfahrtsturm umfasst, erweitert um einen bis zu 5 m breiten Streifen an der Westseite und an der Ostseite der Stallungen.
5. **Schloss Sandizell KG**, das Grundstück „Obstgarten“ sowie das Mietshaus und die Alte Brennerei, beide an der West- bzw. Ostseite erweitert um je einen ca. 5 m breiten Streifen.
6. **Nikolaus Graf von und zu Sandizell** das gesamte Grundstück „Schloss-Allee“, ausgenommen die beiden Streifen, die östlich dem Grundstück Schloss-Residenz Sandizell GmbH und westlich dem Grundstück Schloss-Sandizell KG zugemessen werden.

Alle Kaufverträge sind notariell beurkundet, durch Vormerkungen gesichert und die jeweiligen Kaufpreise bezahlt. Es fehlt für die Eigentumsumschreibung lediglich noch die abschließende Neuvermessung, die nach Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens erfolgen kann. Die Neuordnung der Flurgrenzen für die einzelnen Grundstücke und die Neuvergabe der Flur-Nummern durch das Vermessungsamt erfolgen nach der Vermessung.

1.3 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020



Es soll eine räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung und attraktive Wirtschafts- und Versorgungskerne gerade auch im ländlichen Raum angestrebt werden.

■ Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH › Parkstraße 10 › 85051 Ingolstadt

Bezüglich der nachhaltigen Siedlungsentwicklung gibt das LEP 2020 in seinen Zielen und Grundsätzen vor:

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

(G) Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Zu 2.2.5 (B) u. a.

- die Stärkung der eigenständigen Wirtschaftsstruktur des ländlichen Raums mit einem entsprechenden quantitativen und qualitativen Arbeitsplatzangebot,*
- der Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen sowie der eigenständigen Siedlungsstrukturen bzw. des jeweiligen Siedlungscharakters und deren Betonung auch als ökonomischer Standortvorteil,*
- die Sicherung und Entwicklung einer wettbewerbsfähigen und umweltverträglichen Land- und Forstwirtschaft,*
- die Nutzung der regionalen Wertschöpfungspotenziale, die sich insbesondere aus der verstärkten Erschließung und Nutzung Erneuerbarer Energien ergeben und*
- die Lenkung von Nutzungen an räumlich geeignete Standorte.*

Die umfassende Stärkung des ländlichen Raums trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei. Damit können auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Zu 3.1 (B) Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert.

Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden (vgl. 1.2.6). Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. 3.2) durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen insbesondere auch im Rahmen interkommunaler Kooperationsformen (z.B. regionale Gewerbeflächenpools) sowie durch städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen entgegengewirkt werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen bedürfen einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten, wie u.a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild oder der Topographie.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Zu 3.2 (B) Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen.

Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

5.1 Wirtschaftsstruktur

Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen.

Zu 5.1 (B) Die bayerische Wirtschaftsstruktur umfasst neben großen internationalen Konzernen insbesondere auch kleine und mittelständische Unternehmen sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, die in allen Teilräumen als Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktor unerlässlich sind. Günstige Standortvoraussetzungen, wie z.B. günstige Verkehrsanbindungen oder leistungsfähige Telekommunikationsinfrastrukturen, tragen zur Sicherung einer ausreichenden Arbeitsplatzversorgung bei (vgl. auch Art. 6 Abs. 2 Nr. 5 BayLplG).

Der Erhalt und die Stärkung der Tourismuswirtschaft haben bayernweit eine besondere Bedeutung.

Der Schutz der typischen Orts- und Landschaftsbilder sowie der Ausbau von touristischen Infrastrukturen dienen dazu, Bayern als Ganzjahres-Reiseland weiterzuentwickeln. Dazu gehört auch, die Kurorte und Heilbäder als Schwerpunkt der bayerischen Tourismuswirtschaft wettbewerbsfähig zu erhalten.

7 Freiraumstruktur

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

7.1.5 Ökologisch bedeutsame Naturräume

(G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen

- Gewässer erhalten und renaturiert werden

- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und
- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden.

7.2 Wasserwirtschaft

7.2.1 Schutz des Wassers

(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.

8.4 Kultur

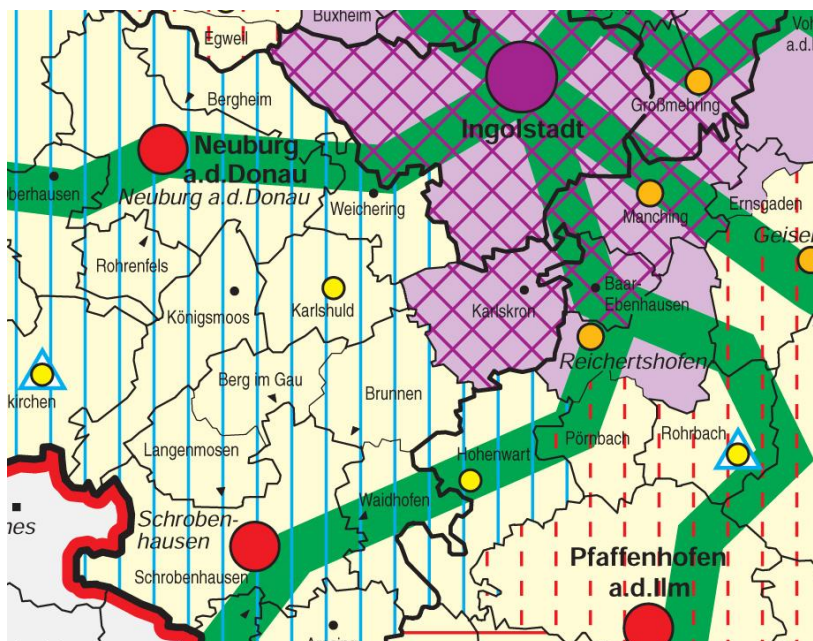
8.4.1 Schutz des kulturellen Erbes

(G) Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.

8.4.2 Einrichtungen der Kunst und Kultur

(G) Ein vielfältiges und barrierefreies Angebot an Einrichtungen der Kunst und Kultur soll in allen Teilräumen vorgehalten werden.

1.4 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)



Karte 1 Raumstruktur

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

keine Darstellung

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

- Unterzentrum
- Doppelort
- Kleinzentrum
- Siedlungsschwerpunkt

c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Mögliches Mittelzentrum
- bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort
- Entwicklungssache von überregionaler Bedeutung
- Grenze der Region

Regionalplan Ingolstadt

Planungsverband Region Ingolstadt

Ingolstadt, den 16.05.2013

gez.
Martin Wolf
Landrat
Verbandsvorsitzender

Verdichtungsraum

Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum

Äußere Verdichtungszone

Ländlicher Raum

Allgemeiner ländlicher Raum

Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume

Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll

Bearbeiter: Der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt

Kartographie: Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1
Stand: 29.07.2011

Herausgeber: Planungsverband Region Ingolstadt

Abb. 4 Auszug aus dem Regionalplan Karte Raumstruktur

Bezüglich des Siedlungswesens formuliert der Regionalplan Ingolstadt² für Sandizell und Schrobenhausen folgende Ziele:

Raumstruktur:

Sandizell liegt als Ortsteil des Mittelzentrums Schrobenhausen im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Teil A Überfachliche Festlegungen zur nachhaltigen Raumentwicklung

A I Leitbild

(G) Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass

- sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird. Dabei sind die dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein differenziertes Angebot an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten und auszubauen;*
- die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten, die natürlichen Lebensgrundlagen und Ressourcen auch für kommende Generationen gesichert, ggf. wiederhergestellt werden, der Landschaftsverbrauch verringert und*
- das Kulturerbe bewahrt wird.*

A II Raumstruktur

2 (G) Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll

Die strukturelle Schwäche dieses Teilraumes ist neben der Stärkung der Wirtschaftskraft vor allem durch die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensräume zu überwinden.

- Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist besonderer Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.*

Begründung zu 2 G Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll

Um diesen Raum zu stärken, bedarf es weiterer Anstrengungen, entsprechende gewerbliche Betriebe anzusiedeln, was in Anbetracht der strukturellen und konjunkturellen Probleme eine längere Zeit benötigen dürfte. Aufgrund der Art der Schwächen dieses Teilraumes und der Nähe zu den dynamischen Verdichtungsräumen dürfte vor allem auch die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung an diese Räume die bestehenden Defizite ohne wesentliche Neubaumaßnahmen ausgleichen. Zur Stärkung des Raumes kann auch ein landschaftsbezogener Tourismus beitragen.

A IV Bestimmung und Ausbau zentraler Orte und Siedlungsschwerpunkt

1 (G) „Es ist von besonderer Bedeutung, dass die zentralen Orte als Mittelpunkte des sozialen und wirtschaftlichen Lebens den Raum unter Wahrung ihrer ökologisch wertvollen Gebiete und natürlichen Potenziale zu entwickeln.“

*zu A IV Bestimmung und Ausbau zentraler Orte und Siedlungsschwerpunkte
zu 1 G Ausbau der zentralen Orte*

Mittelzentrum Schrobenhausen

Das Mittelzentrum Schrobenhausen soll in seinen mittelzentralen Versorgungsaufgaben gestärkt werden. Insbesondere sollen angestrebt werden

- der Ausbau und die Ausweitung des Arbeitsplatzangebotes*
- die Stärkung des Dienstleistungsbereichs*
- der Ausbau der Tourismusfunktion*

² Quelle: „Regionalplan der Region Ingolstadt“, Planungsverband Region Ingolstadt, i.d.F. vom 04.11.2015

B III Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

- 1.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- 1.1.1 (G) Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- 1.1.2 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- 1.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.
In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.
- 1.4 (G) Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen.
Eine sinnvolle Zuordnung der Wohnstätten, Arbeitsstätten, Erholungsflächen und der zentralen Einrichtungen zueinander und zu den Verkehrswegen und den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist möglichst vorzusehen, um dem Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern
- 1.5 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden

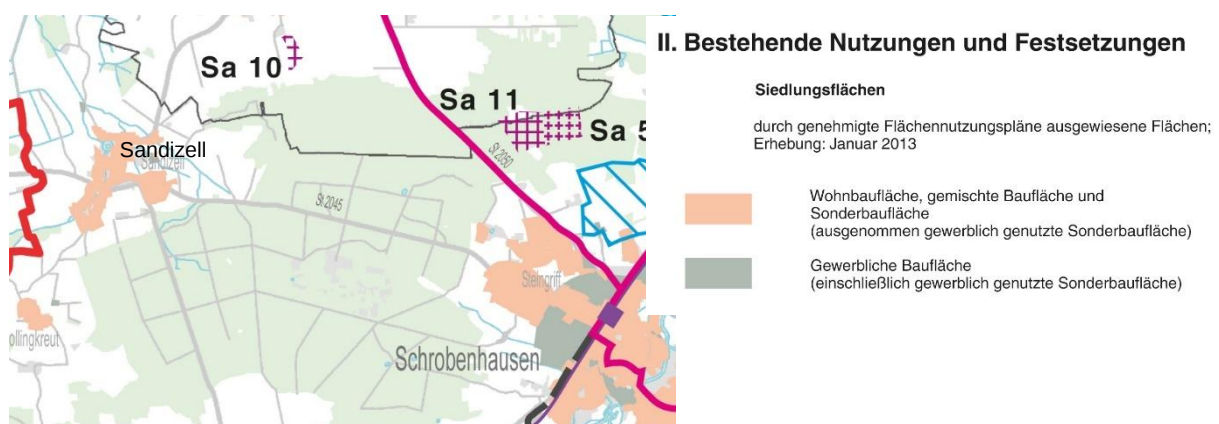


Abb. 5 Auszug Regionalplan Ingolstadt, Region 10, Karte 2 „Siedlung und Versorgung“

B IV Gewerbliche Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Tourismus

1 (G) Leitbild

Die Wirtschaftskraft der Region soll wettbewerbsfähig und sozialverträglich bei Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen weiter entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. Die Erwerbsmöglichkeiten der Bevölkerung sollen erhalten und ausgebaut werden. Die Stärkung der Region soll allen Teilräumen zugutekommen. Neben dem

Oberzentrum Ingolstadt sollen die zentralen Orte in den Entwicklungsachsen, die Mittelzentren ...als Wachstumspole für die Teilräume der Region wirksam werden.

2 Ausbau der regionalen Wirtschaftsstruktur und der regionalen Arbeitsmärkte

- 2.1 (G) Die wirtschaftsnahe Infrastruktur soll erhalten und vor allem in den zentralen Orten und Entwicklungsachsen ausgebaut werden.*
- 2.4 (G) Auf dem Arbeitsmarkt der Region soll ein in Qualität und Quantität breites und modernes Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot angestrebt werden. Dabei soll ein Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage in einer zumutbaren Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort ermöglicht werden.
Dem negativen Pendlersaldo gegenüber der Region München soll auch durch eine vermehrte gewerbliche Siedlungstätigkeit begegnet werden.*

4 Tourismus und Erholung

- 4.1 (G) Der Erholungswert der Region soll erhalten und weiterentwickelt werden. Die Möglichkeiten der Erholung sollen gesichert und ausgebaut werden. Deshalb sind die Landschaftsschönheiten, die kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteile, Denkmäler und die Siedlungsstruktur auch bei Neubaugebieten und Einzelbauten in ihrer Charakteristik zu erhalten. Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit soll das Angebot weiter verbessert, aktualisiert und saisonal erweitert werden. Die Zusammenarbeit über die Regionsgrenzen hinaus soll erhalten und weiter ausgebaut werden.*
- 4.2 (G) Die Möglichkeiten des umweltverträglichen Tourismus sollen genutzt werden.*
- 4.9.7 (G) In den Gebieten für Tourismus und Erholung sollen vor allem Einrichtungen geschaffen werden, die dem Erholungssuchenden ein Landschafts- und Naturerlebnis ermöglichen.*

B VI Kultur und Sozialwesen

- 1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass durch die Ausstattung mit Bildungs- und Sozialeinrichtungen eine nachhaltige Chancengleichheit bei gesunden und attraktiven Lebensbedingungen in der Region erhalten und weiter verbessert wird. Das reiche Kulturerbe ist möglichst zu bewahren und soweit sinnvoll in moderne Entwicklungen einzubeziehen.*
- 2 (G) Die Angebote und Einrichtungen des Sozialwesens und der Kultur sind – soweit möglich - in ihrem gegenwärtigen Ausbauzustand zu erhalten und bedarfsgerecht zu erweitern.
Der Bereitstellung von dauerhaften Angeboten und Einrichtungen ist Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.*
- 3.1.8 (G) Mehr als bisher ist darauf hinzuwirken, dass die Erwachsenenbildung in ein Netzwerk von Bildungsanbietern eingebunden und die Qualität ihrer Angebote gesteigert wird. Die Angebote sind möglichst in allen Gemeinden, zumindest in allen zentralen Orten bereit zu stellen*

1.5 Flächennutzungsplan



Abb. 6 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schrobenhausen

Die Bereiche der landwirtschaftlichen Nutzung mit dem unter Denkmalschutz stehenden Stallgebäude (Ostseite) sind als gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Die Westseite ist als Grünfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils unter Einbeziehung von untergeordneten Außenbereichsflächen, was grundsätzlich nach § 13 a BauGB zulässig ist. Überplant werden Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereiches werden nicht in den Außenbereich hinein erweitert oder verschoben. Hier soll gezielt eine Fläche innerhalb der Ortslage einer Bebauung zugeführt werden, die allerdings für sich gesehen als eine klassische Baulücke für eine Einzelbebauung ohne planerische Grundlagen zu groß ist.

Das Planungsareal liegt innerhalb des Straßengevierts zwischen der Schloßstraße im Süden, der St. Peter-Straße im Osten, dem Parkweg im Westen und der Klingsmooser Straße im Norden. Alle diese Straßen weisen eine Wohnbebauung sowie vereinzelt noch landwirtschaftliche Betriebsgebäude auf. Damit wird das Plangebiet von einem Ortsgefüge i. S. d. § 34 BauGB umschlossen.

Bei einer Ortsbesichtigung zwischen Stadtbauamt, Investor, der Kanzlei Döring & Spieß sowie der Kanzlei Englert am 16.09.2020 wurde das Planungsgebiet nochmals genau in Augenschein genommen. Hierbei hat sich die o.g. Auffassung bestätigt. Insbesondere wurde der Teilbereich des Planungsgebietes an der Schlossstraße anliegend dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet (ca. 1.500 m²) ebenso die Stallungen und das bestehende Mietshaus und Brennerei. Der übrige nach Norden reichende Planungsbereich liegt im sog. Außenbereich im Innenbereich nach § 35 BauGB.

Die Kirche St. Peter mit dem markanten Turm samt Friedhof bildet nach dem Grundsatz „die Kirche im Dorf lassen“ einen Teil des Dorfmittelpunktes, der Hauptmittelpunkt ist der große Dorfplatz, der direkt an die Schlossstraße angrenzt und gegenüber dem östlichen Baugebiet liegt. Das bewohnte Schloss und die nördlich daran angrenzende Bebauung an der Klingsmooser Straße trägt ebenso zum geschlossenen Gesamtbild des Areals bei wie das große Mietshaus neben dem Brennereigebäude.

Durch die gegenständliche Bauleitplanung wird städtebaulich ganz bewusst nicht ein Außenbereich für eine neue Wohnbebauung erschlossen, sondern gemäß den gesetzlichen Anforderungen, sorgsam mit Grund und Boden umzugehen und Flächen des Innenbereichs vorrangig zu entwickeln, ein bisher landwirtschaftlich genutzter Bereich der innerhalb einer ländlich geprägten Siedlung mit dem Schloss liegt, für eine Wohnnutzung planungsrechtlich vorbereitet.

Die Stadt Schrobenhausen hat zusammen mit dem Amt für ländliche Entwicklung in den vergangenen 10 Jahren eine hohe Summe für die Errichtung eines großen Dorfplatzes ausgegeben. Sie hat zudem unmittelbar daran angrenzend ein neues Feuerwehrhaus errichtet. Weiterhin stellt der Ortsteil Sandizell einen herausragenden kulturellen Teil der Stadt durch das Wasserschloss, die Asam-Kirche, die Güter-Inspektion und das ehemalige Gasthaus Gerstmair dar. Damit hat Sandizell einen besonders hohen Stellenwert im Rahmen des Stadtmarketing und gerade das Areal rund um das Schloss bildet alljährlich einen Anziehungspunkt für viele Besucher. Deshalb hat die Stadt größtes Interesse daran, dass das Umfeld des Dorfplatzes, das sich seit Jahrzehnten in einem desolaten Zustand nach der Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes und der Brennerei, aber auch innerhalb des Alleebereichs samt verfallendem Glockenturm befindet, der Bedeutung des Dorf-Mittelpunktes entsprechend gerecht wird.

Schutzgebiete nach BayNatSchG sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie im näheren Umfeld nicht ausgewiesen.

Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung

1.6 Anlass der Planung und Standortwahl

Für den Geltungsbereich der unter Ziffer 1.2 genannten Flurnummern soll durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 127 „Schloss Sandizell“ die baurechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung der ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude sowie zur Errichtung von Gebäuden als Gebäudeensemble mit Tiefgaragen und Stellplätzen geschaffen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf Grundlage eines Vorentwurfs der Architekten Herle und Herrle, Neuburg a. d. Donau/München der gemeinsam mit dem Bauherren Graf Nikolaus v. u. z. Sandizell die Planung erarbeitet, erstellt.

Der Entwurf zeigt eine nachhaltige Siedlungsstruktur im direkten Umfeld um das Wasserschloss. Die geplante Nutzung ist aktuell gehobenes Wohnen (ca. 22 Reihenhäuser, 4 Wohnungen sowie 10 Sozialwohnungen) auf den östlichen und westlichen Grundstücken. Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten wird für die einzelnen Häuser wie folgt festgesetzt:

- Haus 1: 5 Wohneinheiten
- Haus 2: 9 Wohneinheiten
- Haus 3: 8 Wohneinheiten
- Haus 5: rd. 14 Wohneinheiten

Am Mühlbach, welcher das westliche Plangebiet durchfließt, können insbesondere nach Starkregen Überschwemmungen auftreten. Dies wurde durch die hydrologischen Untersuchungen der Björnsen Beratenden Ingenieure vom November 2021 geprüft und belegt, dass das Bauvorhaben (Haus 1 bis 5) keinerlei negativen Einfluss auf den errechneten Istzustand eines HQ100 hat.

Details zu den Ermittlungen des bei einem HQ100 entstehenden Überschwemmungsgebietes sind unter Ziff. 1.14 dieser Begründung sowie in der hydrologischen Stellungnahme der Björnsen Beratenden Ingenieure GmbH beschrieben.

Darüber hinaus soll das Areal im Osten, welches seit 20 Jahren zur Unterstellung des landwirtschaftlich Maschinenfuhrparks und als Kartoffellager genutzt wurde, im direkten Umfeld des denkmalgeschützten Schlosses mit seinem denkmalgeschützten Stadel durch die städtebauliche Neuordnung eine erhebliche Aufwertung erfahren. Die beabsichtigte Wohnnutzung wertet das gesamte Areal im Ortskern von Sandizell auf und schafft eine neue Identität des Ortsmittelpunktes. Zudem wird im Westteil sozialer Wohnungsbau realisiert. Durch die Schaffung von kleineren Wohnformen in Verbindung mit fünf prägnanten Neubauten wird mit der Bildung von klar strukturierten Höfen dem Dorfcharakter von Sandizell entsprochen. Durch die Schaffung von neuem Wohnraum wird auch der langfristige Erhalt des Westflügels des denkmalgeschützten Schloss Sandizell, welches von der Familie Sandizell bewohnt wird, gewährleistet.

Mit der Nachverdichtung wird den allgemeinen Zielen der Landesentwicklung entsprochen (vgl. LEP 2020 Ziff. 3.2), keine Neuentwicklung am Ortsrand zu planen, sondern durch Nachverdichtung von teilweise brach liegenden Flächen im Ortskern von Sandizell einen Beitrag zum Flächensparen zu leisten.

Mit der Schaffung von sozialem Wohnraum im Westareal (Haus 5) wird den Zielen der Stadt Schrobenhausen entsprechenden sozialgerechten Wohnraum auch außerhalb der Kernstadt zu entwickeln, entsprochen.

Durch die festgesetzten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (vgl. Ziff. 1.18 der Begründung) sind auch keine Beeinträchtigungen gemeinschaftlich geschützter Arten gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu erwarten.

Die besondere Lage sowie die denkmalgeschützten Gebäude haben eine frühzeitige Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz erforderlich gemacht. Dazu finden laufend Abstimmungstermine statt, um die Gebäudestruktur, die Details der Fassaden sowie der Dächer etc. in enger Abstimmung mit der Fachbehörde zu konkretisieren. Entsprechend werden die Festsetzungen zur Materialität sowie zur Baumasse und zur äußeren Gestaltung laufend in Abstimmung mit dem Bauamt der Stadt Schrobenhausen und der Denkmalbehörde getroffen.

1.7 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauliche Ordnung

Im Bebauungsplan "Schloss Sandizell" werden folgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Die Neubauten im WA 1, WA 2 und WA 3 orientieren sich an dem denkmalgeschützten Stallgebäude. Die Dachneigung ist zwischen 31° und 38° festgesetzt.

Die abweichende Bauweise beim WA 2 entspricht der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde aufgrund der Hinweise des Landratsamtes Neuburg Schrobenhausen vom 24.03.2022 auf die jeweils bezogenen Grundstücke bezogen. Dabei wurde der Fortführungsnachweis Nr. 1033 01 vom 27.07.2021 vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ingolstadt zugrunde gelegt. Die GRZ wird für WA 1 - 3 mit 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 (Müllgebäude und Fahrradunterstellgebäude) und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Nebenanlagen können in ihrer Lage geringfügig verschoben werden, soweit dies aus gestalterischen oder technischen Gründen notwendig sein sollte.

Zwingende Zahl der Vollgeschosse: III. Das 3. Vollgeschoss soll im Dachgeschoss untergebracht werden.

Die maximale Wand- bzw. Firsthöhe bezieht sich auf das unter Denkmalschutz stehende Stallgebäude. In der Abstimmung mit der Denkmalbehörde wurde vereinbart, dass die Neubauten sich daran orientieren.

Die zulässige Wandhöhe für Gebäude beträgt max. 7,5 m von OK EG FFB bis Schnittpunkt Dachhaut, gemessen von Außenwand.

Höhenlage OK FFB EG je Gebäude wie folgt:

OK FFB EG Haus 1 = 404,41 ü.NN
OK FFB EG Haus 2 = 404,41 ü.NN
OK FFB EG Haus 3 = 404,41 ü.NN
OK FFB EG Haus 5 = 403,38 ü.NN

Im Westen, auf dem Flurstück Nr. 1/8 steht ein Holzschuppen, der in seinem Bestand als Versorgungsgebäude erhalten wird. Es dient der Lagerung von Gerätschaften für die Pflege und Nutzung der Freianlagen etc. oder der Energieversorgung.

1.8 Materialität und äußere Gestaltung

1. Fassadenausbildung

Die Außenwände der Gebäude, sowohl der Neubauten als auch der zu sanierenden Gebäude sind als Putzfassaden auszuführen. Ein vorspringender Sockel ist nicht zulässig. In Anlehnung an die Fassade des denkmalgeschützten Stallgebäudes sind die Fassaden als Lochfassaden auszuführen.

2. Fenster

Ebenfalls in Anlehnung an den Bestand sind die Fenster für die Neubauten und die zu sanierenden Gebäude aus Stahl, Alu, Holz mit Sprossen auszuführen.

3. Farbgebung

Für die Entscheidung über die farbige Behandlung der Fassade sind 1-2 m² große Farbmuster, die alle Fassadenteile beinhalten, auf der straßenseitigen Außenwand anzubringen.

Ein Material- oder Farbwechsel zwischen Straßenfassade und sichtbaren Seitenwänden ist nicht zulässig.

Die Farbgebung ist vor der Baugenehmigung in Abstimmung mit der Denkmalbehörde abzunehmen.

4. Gestaltung der Dächer

Bezugnehmend auf die bestehenden Gebäude im Umfeld sind bei den Hauptgebäuden ausschließlich Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung der Satteldächer beträgt 31° bis 38°.

Um die Ensemblewirkung mit dem denkmalgeschützten Wasserschloss mit seinem roten Satteldach zu unterstützen sind als Dachmaterialien für die Satteldächer der Neubauten und zu sanierenden Gebäude naturrote, nicht engobierte Ziegel oder Dachsteine zu verwenden.

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude darf grundsätzlich nur in Gebäudelängsrichtung angeordnet sein.

Zur Belichtung der darunter liegenden Räume sind nur mit der Dachhaut bündige Dachfenster in Band- bzw. Einzelanordnung gem. Abstimmung mit der Denkmalbehörde zulässig. Lichtbänder im Trauf- oder Firstbereich sind zulässig.

Um das Entwicklungsziel des Landesentwicklungsplans zur Verwendung regenerativer Energien weiter zu verfolgen, sind in das Dach integrierte Photovoltaikanlagen zugelassen. Aufgeständerte und reflektierende PV-Anlagen sind nicht erlaubt. Details der architektonischen Ausbildung und Materialität sind im Rahmen der Bauanträge zu präzisieren.

1.9 Grünordnung

1. Zu den Bauanträgen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit einzureichen, die auf die besondere räumliche Situation im Zusammenhang mit dem Schloss und seinem Umfeld Rücksicht nehmen (Gestaltung, Materialität, Pflanzenverwendung etc.).
2. Nicht bebaute Grundstücksflächen
Freiflächen über den unterbauten Flächen (Tiefgaragen) und alle anderen Freiflächen sind, soweit sie nicht mit Gebäuden, Terrassen, **Pergolen**, **Gartenhaus**, Garagen und Stellplätzen sowie deren Zufahrtswege überbaut sind, gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen. Dies betrifft auch den im Geltungsbereich erfassten Teil des Schlossparks mit Teilen des Schlossgrabens.
3. Baumbestand
Der parkartige Baumbestand ist, soweit er nicht für die Neubauten gerodet werden muss, als zu erhaltend festgesetzt. Natürliche und sonstige Abgänge sind unverzüglich an etwa gleicher Stelle in gleicher Art nach zu pflanzen. Im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung ist dies zu präzisieren.
4. Geländemodellierung
Im Rahmen der Freiflächengestaltung sind Geländemodellierungen zur topographischen Modellierung der Freiflächen bis zu 0,80 m zulässig.

Es sind nur heimische Gehölze der Pflanzliste zulässig. Nadel- und Ziergehölze dürfen nicht gepflanzt werden.

Die unter Ziff. 1.17 aus artenschutzrechtlichen Gründen notwendigen Maßnahmen sind im Rahmen der Umsetzung und im dem zum Bauantrag einzureichenden Freiflächengestaltungsplan zwingend zu berücksichtigen.

Der im westlichen Teil vorhandene Teich mit seinem Zu- und Ablauf ist der zentrale Zulauf für den Schlossweiher. Sowohl der Teich als auch der Zu- und Ablauf sind im Rahmen der Bebauung zwingend zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Gräben

sind als naturnahe Gräben mit entsprechender Bepflanzung landschaftlich zu gestalten. Während der Baumaßnahmen ist der Zufluss in den Schlossweiher (Wassergraben) zwingend mit einer Mindestzulaufmenge entsprechend Vorschlag des Hydrogeologischen Gutachtens zu erhalten.

Erschließung

1.10 Straßen und Wege, Stellplätze

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt über die Schloßstraße, die Kreisstraße ND 14 St.-Peter-Straße und den Parkweg. Innerhalb des Baugebiets sind oberirdische Pkw-Stellplätze vorgesehen. Die weiteren erforderlichen Stellplätze werden in der Tiefgarage Ost erbracht. (Festsetzung Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen – Tiefgarage - TG). Die Zufahrt zu der Tiefgarage erfolgt über eine Rampe außerhalb der Baufenster.

Zusätzlich sind für die Bewohner von Schloss Sandizell – wie bisher bereits praktiziert – vor der Mauer zum Wassergraben, jeweils rechts und links der Zufahrt 4, also insgesamt 8 gekieste unbefestigte PKW-Stellplätze festgesetzt. Langfristiges Ziel soll zusätzlich die Auflösung der bislang im Bereich der Ostseite des Mietshauses im Bereich der Allee geschaffenen Stellplätze sein, um den Alleebereich insgesamt wieder einer qualitativ hochwertigen Freiflächennutzung zuzuführen.

Ein Stellplatznachweis erfolgt entsprechend des Stellplatznachweises der Architekten Mahlnecht und Herrle vom 11.01.2022. In seiner Sitzung am 25.01.2022 hat der Stadtrat der im Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellten Variante 1 mit insgesamt 71 oberirdischen und 112 Stellplätzen in der Tiefgarage Ost zugestimmt. Dazu wird auf die, dem Bauleitplanverfahren beiliegenden Gutachten zur Tiefgaragenerschließung der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr aus München vom 13. Dezember 2021 sowie die Stellungnahme von Wöhr und Bauer, Parking GmbH aus München vom 10. Dezember 2021 verwiesen.

Die bayerische Garagenverordnung stellt es den Kommunen frei, wie sie nach Art. 81 die Pflicht von Bauherren, Stellplätze zu errichten, regelt.

Die Größe des Grundstücksanteils für die Tiefgarage ist durch die Bestandsbebauung begrenzt, die keine weitere Ausdehnung der Tiefgarage erlaubt.

Bei einer konventionellen Anordnung der Stellplätze (jeweils individuell an- und abfahrbar) könnten deutlich weniger Stellplätze geschaffen werden, somit auch weniger Wohnungen entstehen. Außerdem würde dadurch wesentlich mehr Fläche versiegelt als in der Variante mit hintereinander parkenden Fahrzeugen. Daher entspricht die Variante mit den hintereinander parkenden Stellplätzen auch eindeutig dem politischen Anspruch des Flächensparens.

Die Notwendigkeit, bei hintereinander liegenden Stellplätzen gelegentlich rangieren zu müssen, kann nicht bestritten werden, ist aber bei Mitgliedern innerhalb eines Haushalts durchaus zumutbar.

Gemäß § 12 BauNVO Absatz 4 sind entsprechend § 9 Abs. 3 des Baugesetzbuches, Stellplätze nur oberirdisch und Garagen nur unterirdisch zulässig. Diese sind nur in den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Bei oberirdischen Stellplätzen sind Garagen und Carports nicht zulässig.

Zufahrten zu Garagen und Stellplätze sind nur von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig. Für die oberirdischen Stellplätze sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.

Die Schlosszufahrt mit der Kastanienallee darf über den bisherigen Ausbauzustand hinaus, nicht befestigt oder ausgebaut werden. Entsprechend sind auch Vorfahrten den Freischank zu gestalten.

Ein im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beauftragtes Verkehrsgutachten der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, München kommt zu dem Schluss, dass durch die Wohnbebauung und das geplante Bistro im unmittelbaren Umfeld der Neubebauung eine Zunahme des Verkehrs zu verzeichnen ist, die aber bereits in der St.-Peter-Straße kaum mehr auffällt. In der Schloßstraße errechnet der Gutachter lediglich eine Zunahme von drei bis vier Fahrzeugen pro Stunde.

1.11 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Trinkwasser- und Kanalnetz der Arnbachgruppe bzw. der Stadtwerke Schrobenhausen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist nach dem Versickerungsgebot grundsätzlich möglichst breitflächig auf dem Grundstück zu 100% zu versickern. Nach derzeitigem Planungsstand ist die Ableitung des Niederschlagswassers von Haus 1 in den Schlossweiher und die Ableitung von Haus 2 und Haus 3 in den Regenwasserkanal in der St.-Peter-Straße vorgesehen. Im westlichen Teilbereich wird das Niederschlagswasser, welches nicht versickert werden kann in den vorhandenen Weiher eingeleitet.

Drainagen dürfen nicht an das Mischwasserkanalnetz angeschlossen werden. Derartige Anschlüsse an die Regenwasserkanalisation (Trennsystem) sind jedoch zulässig.

1.12 Energieversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungsnetze der Stadtwerke Schrobenhausen.

Der Einsatz von erneuerbaren Energien ist zu verfolgen. Der Einsatz von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde anzustreben.

1.13 Beseitigung von Oberflächenwasser, Grundwasserschutz

Anfallendes Niederschlagswasser ist, wie unter Ziff. 1.11 bereits erläutert, zu behandeln.

Während der Baumaßnahme ist eine hydrogeologische Beweissicherung in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zwingend vorzusehen, um eine Beeinträchtigung des Schloss Weihers und damit auch der Gründung des Schlosses auszuschließen. Außerdem sind Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke durch Veränderungen des Grundwasserregimes auszuschließen (vgl. dazu auch Ziff. 1.18).

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Parkplätze und Fußgängerbereiche sind funktionsabhängig zu befestigen, so dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen.

1.14 Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Der im westlichen Plangebiet verlaufende Mühlbach ist aufgrund von fehlendem Unterhalt des Entlastungsgraben sowie des Überlaufs vom Weiher in den Schlossgraben (zugesetzter Rechen) nach Starkniederschlägen über die Ufer getreten und führte zu Überstauung an-

grenzender Flächen. Auf der Grundlage von Berechnungen des HQ100 durch das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt wurde im November 2021 durch BjörnSEN Beratende Ingenieure GmbH eine hydraulische Stellungnahme vorgelegt. Diese hat in einem digitalen Modell den Istzustand sowie den Planzustand für das westliche Teilgebiet abgebildet:

„7.1 Istzustand

7.1.1 Modellgeometrie

Die Modellgeometrie des Istzustandes stellt den derzeitigen Gebietszustand dar. Alle Durchlässe wurden mit ihrer vollen Leistungsfähigkeit modelliert. Annahmen wie Verklausung, Verlegung oder Verlandung wurden nicht berücksichtigt.

7.1.2 Ergebnisse HQ100

Die Flurstücke westlich des Parkwegs sind von den Überschwemmungen nicht betroffen. Die eingestauten Flächen beschränken sich auf das Gebiet zwischen Schlossstraße und Parkweg. Dieser Bereich ist im Vergleich zu den o.g. Straße etwas tiefer gelegen und stellt eine Geländesenke dar. Siehe hierzu Schnitt durch das Geländemodell in Abbildung 4. Demzufolge konzentriert sich der Abfluss auf den in der Senke befindlichen Flurstücken. In Anlage A-1 sind die betroffenen Flurstücke gelistet.

7.2 Planzustand

7.2.1 Modellgeometrie

Im Planzustand wurden die geplanten Gebäude (Haus 4 und Haus 5) des Westareals in das Modell integriert und als undurchlässiges Strömungshindernis (disable) modelliert.

7.2.2 Ergebnisse HQ100

Im Planzustand sind Haus 4 und Haus 5 nicht betroffen. Sie wirken sich nicht auf den Abflussquerschnitt aus. Weder das Überschwemmungsgebiet noch Fließgeschwindigkeiten oder Einstautiefen werden durch die Planung verändert.

7.3 Differenzen

Im Ist- und Planzustand gibt es keine Differenzen in den Wasserspiegellagen.“

Zusammenfassend stellen BjörnSEN Beratende Ingenieure GmbH daher fest:

„Aus amtlichen Geodaten wurde ein Modell erstellt, welches den a.a.R.d.T entspricht. Die verwendeten Parameter wurden offen gelegt und ein HQ100 für Ist- und Planzustand berechnet. Die Auswertung zeigt, dass sich das vorliegende Bauvorhaben nicht negativ auf das Überschwemmungsgebiet und die benachbarte Bebauung auswirkt.

Maßnahmen zur Hochwasserfreilegung des Mühlbachs bzw. zur Verbesserung der Abflusssituation werden in einem gesonderten Verfahren betrachtet. Ein ursprünglich geplantes Maßnahmenkonzept zur Verbesserung der Hochwassersituation auf den Flurstücken des Bauherren ist auf Basis der vorliegenden Berechnungsergebnisse nicht notwendig. Da kein Retentionsraum durch die Planung beansprucht wird, ist kein flächiger und volumenmäßiger Ausgleich notwendig.“

Im Überschwemmungsgebiet sind nur Baumarten zulässig die dafür geeignet sind (siehe Pflanzliste).

1.15 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann über die angrenzenden Straßen abgewickelt werden. Sowohl auf der Ostseite als auch auf der Westseite sind für die Neubauten (Wohngebäude) in den Bereichen der oberirdischen Stellplätze Nebengebäude als Müll- und Fahrradunterstellhäuser vorgesehen.

Umwelt- und Naturschutzfachliche Belange

1.16 Immissionsschutz

Eine schalltechnische Untersuchung mit Vorgaben für den Immissionsschutz wurde durch das Büro IBN Bauphysik GmbH & Co. KG, Ingolstadt erstellt. Das Gutachten liegt dieser Begründung bei.

Das gutachterliche Fazit aus den Untersuchungen lautet:

„Die Untersuchung zum Schallimmissionsschutz hat ergeben, bei dem geplanten Bauvorhaben sind keine schalltechnischen Konflikte im Sinne der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau zu erwarten.“

Lediglich schutzbedürftige Aufenthaltsräume an der östlichen Giebelwand des südöstlichsten Gebäudes (Haus 3) gegenüber der St.-Peter-Straße sind vor, von außen eindringendem Lärm, entsprechend der Anforderungen nach DIN 4109 (07/2016) zu dimensionieren. Dies ist im Rahmen der Einzelbaugenehmigung zu beachten.

Darüber hinaus haben die Untersuchungen hinsichtlich des zusätzlichen Verkehrs ergeben, dass *„...die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV an jedem der maßgeblichen Immissionsorte eingehalten werden. Das Spitzenpegelkriterium wurde gemäß TA Lärm an relevanten Immissionsorten berücksichtigt. Die Untersuchungen zum Schallimmissionsschutz hat ergeben, dass bei dem geplanten Bauvorhaben keine schalltechnischen Konflikte im Sinne der TA Lärm zu erwarten sind.“*

Landwirtschaftliche Emissionen

In Sandizell befinden sich landwirtschaftlich genutzte Hofstellen. Hierbei ist mit erheblicher Lärm-, Geruchs- und Staubbelastung auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen während der Saisonarbeiten der Fall sein.

Durch die IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf wurde ein Geruchsgutachten erstellt, welches ebenfalls in der Anlage beiliegt. Es kommt zu den folgenden Schlussfolgerungen für das Gebiet:

*„Die Ergebnisse der Immissionsprognosen zeigen, dass sich im Geltungsbereich der Planung eine maximale Beaufschlagung an Geruchsstundenhäufigkeiten von 4 % der Jahresstunden errechnet. Der nach GIRL (Geruchsimmissions Richtlinie) für Wohngebiete einschlägige Immissionswert von 10 % der Jahresstunden kann damit problemlos **eingehalten** werden. Schädliche Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen durch Geruchsimmissionen i. S. des § 3 BImSchG sind damit im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schloss Sandizell“ nicht zu erwarten.*

*Weiterhin wurde geprüft, ob durch das geplante Vorhaben eine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes auf Flur-Nr. 27/1 zu erwarten ist. Auch diesbezüglich ergibt sich durch das geplante Vorhaben **kein** Konflikt mit den immissionschutz-, respektive planungsrechtlichen Vorgaben.“*

1.17 Altlasten

Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

1.18 Naturschutz, Artenschutz

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde im Frühjahr 2019 eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von Steil Landschaftsplanung, Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung erstellt (vgl. Anlage).

Im Lauf des Jahres 2020 erfolgte eine vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchung (saP) durch das Büro Flora + Fauna, Regensburg auf der Grundlage der Relevanzprüfung. Dabei wurden vor allem Fledermäuse und Vögel in mehreren Begehungen vertiefend untersucht. Auf die im Rahmen der Entwurfsbeteiligung von der Unteren Naturschutzbehörde vorgetragenen Bedenken aus Gründen des Natur- und Artenschutzes hat das Büro Flora und Fauna mit einer ergänzenden Stellungnahme zur saP vom 24.05.2021 reagiert. Sie kommen darin zu dem Schluss:

„Das Gewässer im Westen des Planungsbereichs ist stark beschattet und durch Eintrag von Laub und abgestorbenen Ästen ist die Gewässerqualität stark beeinträchtigt. Vorkommen von Arten des Anhang IV FFH-RL, insbesondere von Fischen, Amphibien oder Libellen, können mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Bei den Untersuchungen zu den saP-relevanten Arten konnten auch keine weiteren Amphibienarten als Beifunde beobachtet werden.

Eine Beeinträchtigung europarechtlich oder nach nationalen Naturschutzrecht geschützter Fische, Amphibien, Reptilien und Wirbellosen kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden.“

Die artenschutzrechtliche Prüfung (saP vom 14.09.2020) hat ergeben, dass durch die gegenständliche Bebauung keine grundsätzlichen Einschränkungen von Arten und ihren Lebensstätten zu erwarten sind sofern entsprechend geeignete Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen berücksichtigt werden.

„Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden 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:

- Gehölzfällungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel geschehen (Anfang Oktober bis Ende Februar), um eine Tötung von Vögeln bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden. Um eine Tötung von Fledermäusen zu vermeiden und Störungen zu minimieren werden Höhlenbäume bevorzugt im Oktober gefällt. Die Fällung von Höhlenbäumen erfolgt unter Beteiligung einer ökologischen Baubegleitung. Vorhandene Individuen werden fachgerecht gesichert und in bereitstehende Fledermauskästen umgesiedelt.*
- Vor dem Abriss von Gebäuden erfolgen Kontrollen von evtl. vorhandenen Brutplätzen des Haussperlings. Bei Neubauten müssen Gebäudenischen für Brutvögel eingeplant werden. Die Entfernung der Holzverschalung an dem Gebäude im Westen muss im Zeitraum von September bis März erfolgen, eine ökologische Baubegleitung ist erforderlich.*

Folgende artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden durchgeführt

- Nachpflanzen von möglichst grobborkigen Laubbäumen*
- Als Ersatz für den verlorenen Brutplatz des Grünspechts werden 3 geeignete Nisthilfen für die Vogelart in der näheren Umgebung angebracht*
- Planung von Ruderalflächen und insektenfreundlichen Blühflächen als Nahrungshabitat für Stieglitz, Gelbspötter und Grauschnäpper*
- Als Ausgleich für den Verlust potentieller Fledermausquartiere werde pro gefällttem Höhlenbaum 3 Fledermauskästen im näheren Umfeld angebracht.“*

Das gutachterliche Fazit lautet:

„Bei den als prüfungsrelevant im Planungsgebiet eingestuften Arten werden, unter Beachtung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 4 i. V. m. BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) nicht berührt.“

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt (§ 13a BauGB), ist die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nicht anzuwenden.

1.19 Wasserwirtschaft, Hydrologie

Für den Bereich Hydrogeologie wurde in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt ein Konzept zur Beweissicherung im Rahmen der Bebauung durch die KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Gunzenhausen erarbeitet (vgl. Anlagen).

Das Konzept sieht folgende Maßnahmen vor:

- *„Errichtung von vier temporären Grundwassermessstellen zur Erfassung jahreszeitlicher Veränderungen des beanspruchten, flurnahen Grundwasservorkommens.*
- *Monitoring an repräsentativen Messstellen und Messpunkten vor. Während und nach der Bauphase.*
- *Beweissicherung an umliegenden Gebäuden und Infrastruktur mit Erfassung und Dokumentation des Istzustandes“* KP Ingenieurgesellschaft Gunzenhausen 2020.

Darüber hinaus liegen geotechnischer Berichte des Ingenieurbüros INGOTEC, Schrobenhausen zur Baugrunduntersuchung im Bereich der geplanten Tiefgaragen vom 26.04.2019 sowie vom 24.01.2020 vor (vgl. Anlagen).

Björnsen Beratende Ingenieure GmbH haben in einer hydrologischen Stellungnahme vom November 2021 das Abflussverhalten des Mühlbachs durch die Bebauung im westlichen Plangebiet untersucht. Im Ergebnis wird darin nachgewiesen, *„dass sich das vorliegende Bauvorhaben nicht negativ auf das Überschwemmungsgebiet und die benachbarte Bebauung auswirkt.“*

1.20 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zum Ausgleich von geringen Niveauunterschieden bis zu maximal +/- 0,80m zulässig.

Mauern und Stützmauern sind zum Auffangen des Geländes bis zu einer Höhe von 1,00m sind zulässig.

1.21 Denkmalpflege

Gemäß dem Bayernatlas Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (2019) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schloss Sandizell“ folgendes bekanntes Baudenkmal vorhanden:

- *D-1-7433-0057: Untertägige Befunde und Funde im Bereich des mittelalterlichen Adelssitzes und frühneuzeitlichen Hofmarkschlusses Sandizell, mit angrenzenden*

*Ökonomiegebäuden und englischem Garten mit Staffagen. Verfahrensstand: Be-
nehmen nicht hergestellt*

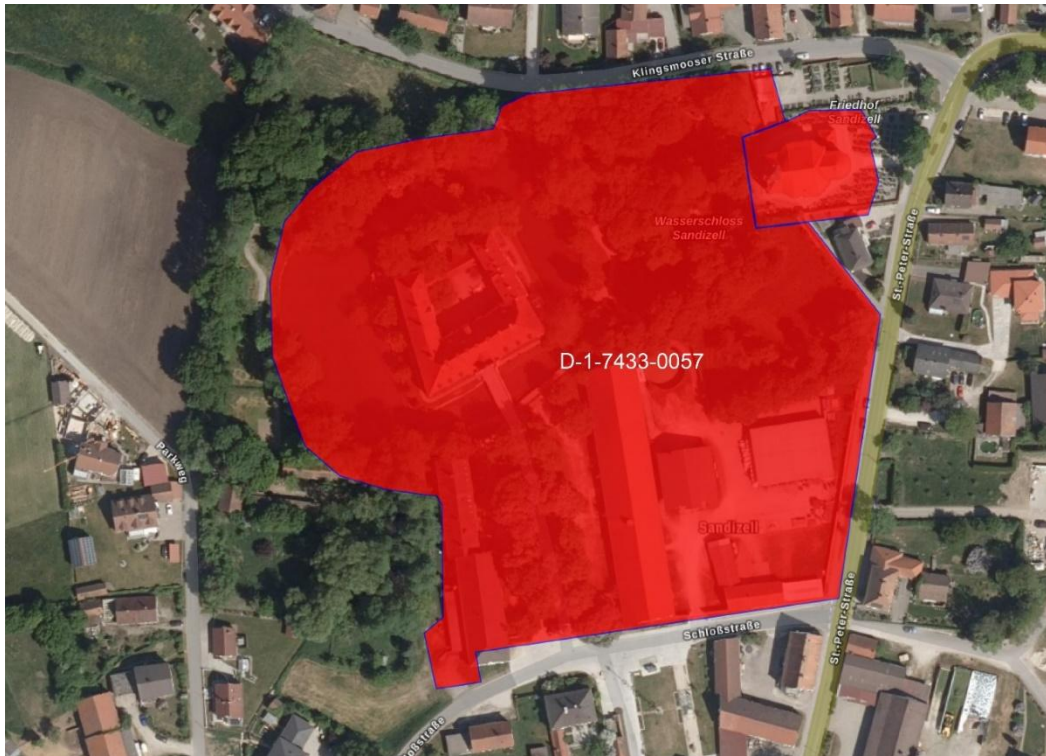


Abb. 7 Bodendenkmal (© geoportal.bayern.de)

Bodeneingriffe aller Art bedürfen daher im Bereich des Bodendenkmals einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Baudenkmäler sind im Plangebiet ebenfalls vorhanden (D-1-85-158-103):

1. *südöstlich angrenzend ehem. Obstgarten*
2. *ehem. Wirtschaftstrakt, langgestreckter Satteldachbau mit Kniestock und profiliertem Traufgesims, 18. und 19. Jh.*
3. *Zufahrtsallee*
4. *Torturm, mit Durchfahrt, von Veit Haltmayr, 1763*
5. *Schlossgartenmauer, am Parkweg und südlich der Pfarrkirche bzw. an der St.-Peter-Straße*
6. *dreigeschossige Dreiflügelanlage mit breitgelagerter Fassade und übergiebeltem Mittelrisalit nach Süden und eingeschossigem Verbindungstrakt als nördliche Begrenzung des Innenhofs, nach Plänen von Johann Puchtler weitgehend neu erbaut 1749-55, unter Einbeziehung des Ostflügels des Vorgängerbaus, Ende 16. Jh. (im Dreißigjährigen Krieg sonst zerstört); mit Ausstattung; zweigeschossige Schlosskapelle im Südflügel, 1756/57; mit Ausstattung.*
7. *Brücke, vierjochig, steinern, Mitte 18. Jh. erbaut und 2002 erneuert.*

8. *Schlosspark, im englischen Stil um 1870/80 angelegt; darin sog. Teehaus, zierlicher Holzbau in neugotischen Formen, um 1880*
9. *Schlossgartenmauer nach Norden, Westen und Südosten, z. T. unverputzt, mit Strebepfeilen bzw. Blendbögen über Pfeilervorlagen, im Teilstück beim Friedhof Tordurchgang zur Pfarrkirche, 17./18. Jh. und an der Klingsmooser Straße*
10. *Ehem. Wirtschafts- und Brauereigebäude, langgesteckter massiver Walm-dachbau, im Kern 18. Jh., im 19. Jh. Teil der Gräflichen Brauerei, später zur Brennerei umgestaltet und in Teilen erneuert.*

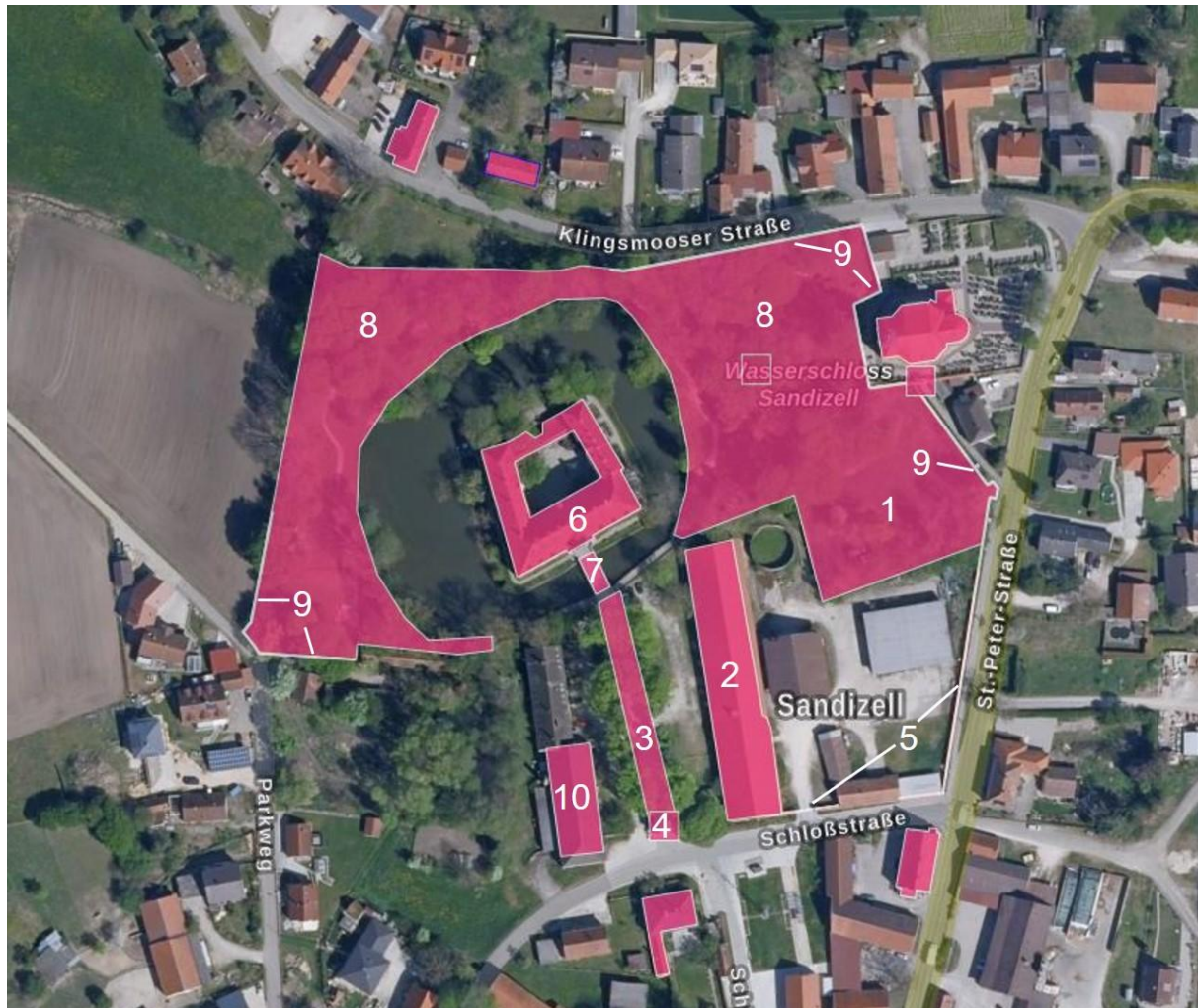


Abb. 8 Baudenkmäler (© geoportal.bayern.de)

Das nächstgelegene Baudenkmal außerhalb des Plangebiets ist das Wasserschloss samt Anlagen und zählt mit derselben Aktennummer (D-1-85-158-103) ebenfalls zum o. g. Baudenkmal.

Die denkmalgeschützte Schlossmauer ist als äußere Einfriedung in ihrem Bestand zu erhalten.

Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der verbindlichen Bauleitplanung wird für die im Flächennutzungsplan als 'Gemischte Bauflächen' gemäß § 1 BauNVO dargestellten Flächen und dem als Außenbereich gemäß § 35 BauGB dargestellten Flächen, ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan dient der Nachverdichtung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils unter Einbeziehung von untergeordneten Außenbereichsflächen, was grundsätzlich nach § 13 a BauGB zulässig ist. Überplant werden Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereiches werden nicht in den Außenbereich hinein erweitert oder verschoben. Hier soll gezielt eine Fläche innerhalb der Ortslage einer Bebauung zugeführt werden, die allerdings für sich gesehen als eine klassische Baulücke für eine Einzelbebauung ohne planerische Grundlagen zu groß ist.

Für die zukünftige Bebauung mit der Nutzungsart 'Allgemeines Wohngebiet' nach § 4 BauNVO werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zugelassen. Dies entspricht den Zielen der Landes- und Regionalplanung, welche für die Stadt Schrobenhausen im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, eine entsprechende Entwicklung festlegt.

Mit der Schaffung von Wohnraum im Dorfkern von Sandizell erfährt auch das Kulturgut Schloss Sandizell selbst eine Aufwertung, welche zum langfristigen Erhalt des gesamten Ensembles wesentlich beiträgt.

Die schalltechnischen Auswirkungen der neuen Nutzungsarten (Wohnen und Beherbergung mit Seminarbetrieb und Freischank) sowohl auf die Wohnnutzung selbst als auch auf den Bestand im Umfeld wurden durch eine schalltechnische Untersuchung des Büros INB Bauphysik GmbH & Co. KG, Ingolstadt untersucht. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass *„keine schalltechnischen Konflikte im Sinne der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau, zu erwarten sind.“*

Durch die neue Bebauung mit einem möglichen Beherbergungsbetrieb werden auch *„die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV an jedem der maßgeblichen Immissionsorte eingehalten.“*

Auswirkungen bzw. Einschränkungen landwirtschaftlicher Betriebe wurden in einem Immissionstechnischen Gutachten der IFB Eigenschenk GmbH untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass nach der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) *„die einschlägigen Immissionswerte für Wohn- / Mischgebiete von 10% damit im gesamten Bereich des Plangebietes deutlich unterschritten werden....dem Vorsorgegrundsatz der BauNVO ist damit in ausreichendem Maße Rechnung getragen.“*

Nachdem während dem laufenden Bauleitplanverfahren die Denkmalschutzbehörde auch das Gebäude der ehemaligen Brennerei im Dezember 2021 unter Schutz gestellt hat, wurde auch dieser Bereich zusammen mit dem nördlich angrenzenden Wohngebäude aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Eine Umnutzung bzw. ein Umbau erfolgt für diese beiden Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt nach § 34 BauGB (Innenbereich).

Aufgrund von Einwendungen von Bewohnern aus dem Parkweg wurde durch BjörnSEN Beratende Ingenieure GmbH eine hydraulische Stellungnahme mit Darstellung des HQ100 im Istzustand sowie im Planzustand erstellt. Im Ergebnis wurde ersichtlich, dass das geplante Gebäude „Haus 6“ eine Beeinträchtigung des Retentionsraumes im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes darstellt. Aus diesem Grunde wurden das Haus 6 sowie die Tiefgarage aus der Planung genommen. Erst nach Abschluss eines eigenen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens für den Gewässerausbau kann in einem Bebauungsplan-Änderungsverfahren die Planung für Haus 6 mit Tiefgarage weiter verfolgt werden.

Im laufenden Jahr 2020 wurden Erhebungen zum faunistischen Artenbestand durch das Büro Flora + Fauna, Regensburg durchgeführt. Die besondere artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde im September 2020 abgeschlossen und durch zusätzliche Angaben im Mai 2021 ergänzt.

„Bei den als prüfungsrelevant im Planungsgebiet eingestuften Arten werden, unter Beachtung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (vgl. die beschriebenen Maßnahmen unter Ziff. 1.17), Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) nicht berührt.“

Somit sind durch die festgesetzten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen keine Beeinträchtigungen gemeinschaftlich geschützter Arten zu erwarten.

Flächenbilanz

Flächenermittlung aus digitaler Plangrundlage in CAD:

Bruttobauland (Allgemeine Wohnbauflächen nach § 4 BauNVO)	2.444 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	3.838 m ²
Private Verkehrsflächen	6.037 m ²
Private Grünflächen	17.817 m ²
Wasserfläche	5.786 m ²
Bestandsgebäude	98 m ²
Bruttofläche Geltungsbereich B-Plan Nr. 127	36.020 m²

Ingolstadt, 24.03.2020;

ergänzt nach Abwägung der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB: 06.10.2020 und 15.03.2021;

ergänzt nach Abwägung der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum 15.06.2021 sowie der hydraulischen Stellungnahme Björnsen Beratenden Ingenieuren GmbH im November 2021 sowie der erneuten Behandlung im Stadtrat am 25.01.2022 sowie des Bau- und Umweltausschusses am 08.02.2022;

erneut ergänzt nach Eingang der Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Entwurfsauslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB am 06.04.2022.

Ulrich v. Spiessen
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Angelika Denzinger
Dipl. Ing. Architektin

Anlagen:

- STEIL Landschaftsplanung, Relevanzprüfung, Starnberg März 2019
- FLORA + FAUNA: Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Regensburg September 2020
- FLORA + FAUNA: Ergänzende Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Regensburg Mai 2021
- IBN Bauphysik GmbH & Co. KG: Bericht 5166.a1 Bearbeitung für Schallimmissionsschutz, Ingolstadt, den 24. April 2020
- IFB Eigenschenk GmbH: Immissionstechnisches Gutachten, Deggendorf, den 12.08.2020
- INGEOTEC: Geotechnischer Bericht nach DIN 4020: 2010-12 und DIN EN 1997-2 (EC 7) für die Errichtung einer Tiefgarage West und Ost, Schrobenhausen, den 26.04.2019 und 24.01.2020
- KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden: Beweissicherungskonzept im Rahmen der geplanten Bebauung im Bereich des Schlosses Sandizell, Gunzenhausen, 2020
- Planungsgesellschaft STADT-Land-VERKEHR GmbH: Teilbebauung des Areals Schloss Sandizell – Verkehrserzeugung, München, den 02. September 2020
- Planungsgesellschaft STADT-Land-VERKEHR GmbH: ergänzende Stellungnahme mit Email vom 25.05.2021
- Björnßen Beratenden Ingenieure GmbH, Augsburg November 2021
- Planungsgesellschaft STADT-Land-VERKEHR GmbH: Stellungnahme zur TG-Erschließung, München 13.12.2021
- Wöhr und Bauer GmbH: Stellungnahme zu Varianten der Tiefgaragen-Erschließung, München 10.12.2021

L:\A479_B-Plan Sandizell\Text\Berichte\Begründung BP\Begründung-Sandizell_Entwurf_08.02.2022.docx