

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Salvatorberg“ Stadt Mainburg

Begründung

Stadt Mainburg

vertreten durch
Josef Reiser, 1. Bürgermeister

Marktplatz 1-4
84048 Mainburg

Telefon 08751 . 704-0
Telefax 08751 . 704-45
verwaltung@mainburg.de

Planung

M A R I O N L I N K E
K L A U S K E R L I N G
L A N D S C H A F T S A R C H I T E K T E N B D L A

P A P I E R E R S T R A S S E 1 6 8 4 0 3 4 L A N D S H U T
T e l . 0 8 7 1 / 2 7 3 9 3 6 F a x 0 8 7 1 / 2 7 3 9 3 6
e - m a i l : k e r l i n g - l i n k e @ t - o n l i n e . d e



Bearbeitung

Dipl. Ing. Marion Linke, Landschaftsarchitektin
B. Eng. Florian Zweckl

Landshut, den 26.07.2017

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass.....	3
2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes.....	3
3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	5
4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung	6
4.1 Planungsanlass	6
4.2 Städtebauliche Gründe	7
4.3 Landschaftsplanerische Vorgaben.....	8
5. Wesentliche Planungsinhalte	9
5.1 Bestehende Bebauung.....	9
5.2 Erschließung	10
5.3 Grünordnerische Aspekte	10
6. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB.....	11
7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft.....	12
8. Ver- und Entsorgung.....	12
9. Immissionsschutz	14
10. Nachrichtliche Übernahmen	14
11. Flächenbilanz.....	17
■ Gehölzspektrum zur Auswahl für weitere Pflanzungen in den Hausgärten	18
■ Rechtsgrundlagen.....	19

ANLAGEN

■ Umweltbericht nach § 2 a BauGB zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Salvatorberg“, Stadt Mainburg.....	30 Seiten
mit	
- Skizze Ausgangssituation	M 1 : 1.000
- Skizze Bestandssituation	M 1 : 1.000

1. Anlass



Blick den Salvatorberg hinauf,
auf die Salvatorkirche auf Fl.Nr. 127



Blick auf das Pauliner-Kloster,
auf Fl.Nr. 125, Gem. Mainburg



Blick auf die landwirtschaftliche
Halle auf Fl.Nr. 126, Gem. Mainburg

Auf dem Salvatorberg nördlich der Salvator-Kirche (Foto oben) und des Pauliner-Klosters (Konvent seit 1981, mittlere Abb.) befindet sich auf dem Flurstück Nr. 126, Gemarkung Mainburg eine teilweise baufällige Hofstelle, bestehend aus einem Haupt- und zwei Nebengebäuden. Das Hauptgebäude wurde bereits saniert und zu einem Mehrfamilienhaus (vier genehmigte Wohneinheiten) umgebaut. Der konkrete Anlass für die Stadt Mainburg war es, das sowohl **historisch**, als auch **naturschutzfachlich** wertvolle **Ensemble des Salvatorbergs** in seinem Bestand umfänglich zu schützen.

Es wird hierzu der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Salvatorberg“ aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst gesamt 41.091 m².

Aufgrund des o. g. Gebäudeumbaus hat sich durch die dazu gehörigen Stellplätze die Versiegelung der Hofstelle und damit des Salvatorberges stark erhöht. Die Veränderung wird als städtebauliche Fehlentwicklung in diesem Bereich gesehen. Trotz des westlich angrenzenden Wohnhauses auf Fl.Nr. 128, Gemarkung Mainburg, stellt sich der Bereich weiterhin als Außenbereich gemäß § 35 BauGB dar.

Die beiden Nebengebäude unterliegen aktuell keiner Nutzung mehr. Es spricht somit vieles dafür, dass die Landwirtschaft auf der Hofstelle nicht mehr aktiv betrieben wird und die weitere bauliche Nutzung in Frage steht.

Das Dachgeschoss des Hauptgebäudes auf Fl.Nr. 126 wurde mit Wohnungen ausgebaut und zugehörige Stellplätze auf dem Grundstück errichtet. Über den diesbezüglich eingereichten Bauantrag vom 28.09.2016 zum Ausbau des Dachgeschosses mit 3 Wohnungen hat das Landratsamt Kelheim noch nicht entschieden.

Durch einen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides am 26.11.2015 zum Ausbau des Dachraumes des landwirtschaftlichen Gebäudes (Foto unten) mit drei Wohneinheiten und Anbau eines Carports auf der Fl.Nr. 126, Gemarkung Mainburg, ist die Stadt Mainburg gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zum Handeln verpflichtet, wenn sie eine weitere städtebauliche Fehlentwicklung vermeiden will.

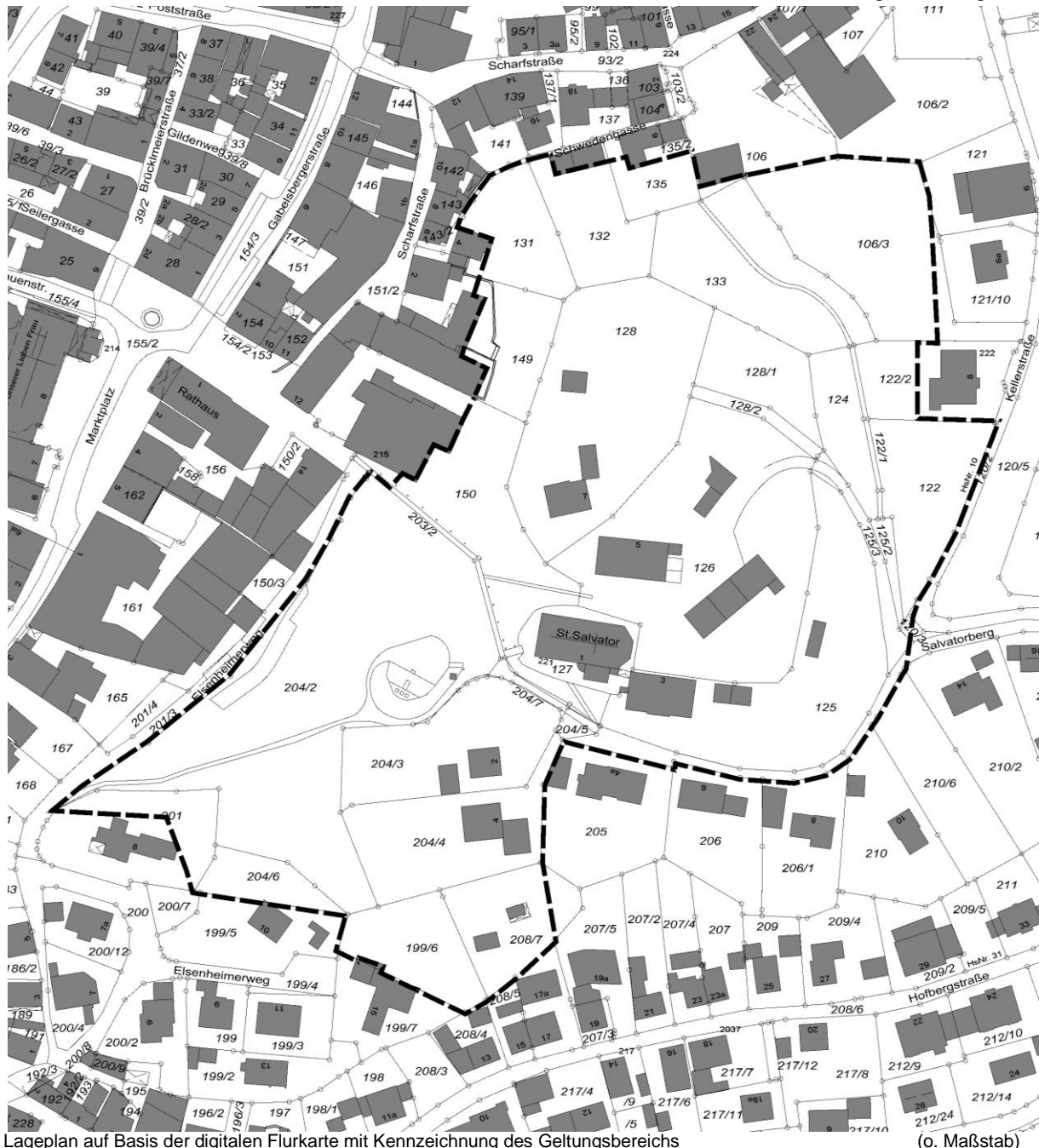
Inzwischen wurde zwar mit Erklärungsschreiben (ohne Datum) an das Landratsamt Kelheim, dort eingegangen am 02.03.2016, die Rücknahme des Antrags auf Vorbescheid durch den Antragsteller veranlasst. Mit Bescheid AZ: IV 1-602-V-2015-1445 des Landratsamtes Kelheim vom 09.03.2016 ist dies offiziell festgehalten. Die Stadt Mainburg sieht sich dennoch veranlasst, den Salvatorberg entsprechend durch die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans zu sichern. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan entwickelt sich hierbei aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan.

2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Osten des Stadtgebietes Mainburg im Landkreis Kelheim. Der Geltungsbereich wird auf der West-, Nord- und Südseite von den großflächigen Wäldern auf den steilen Hängen des Salvatorbergs geprägt. Zentral im Geltungsbereich befindet sich eine alte Hofstelle mit einem Hauptgebäude mit Wohnnutzung und zwei Nebengebäuden (ehem. landwirtschaftliche Halle, Unterstand). Direkt südlich daran anschließend stehen die denkmalgeschützte Kirche St. Peter und Paul (= Salvatorkirche) und das denkmalgeschützte Kloster Mainburg im Geltungsbereich. Hierzu gehört auch ein Gruppenraum-Gebäude mit Nebenräumen, Hauskapelle und die denkmalgeschützte Klostermauer. Vom westlich gelegenen Stadtkern führt ein denkmalgeschützter Kreuzweg mit 14 Stationen über eine Treppe den Salvatorberg hinauf bis zur Kirche St. Peter und Paul. Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich zwei Wohnhäuser mit Garagen und Nebenanlagen. Im Westen und Norden grenzt der Stadtkern von Mainburg mit seinem teilweise historischen Gebäudebestand an den Geltungsbereich an. Der angrenzende Altstadtkern zeichnet sich durch eine historisch bedingte hohe bauliche Dichte und das Fehlen von Grünstrukturen aus. Die teilweise denkmalgeschützten mittelalter-

lichen Gebäude stehen hier, oft drei-, vier- und fünfstöckig, dicht an dicht und bilden einen klar definierten Straßenraum. Südlich und östlich des Salvatorbergs erstreckt sich in erster Linie Wohnbebauung, v. a. Ein- und Mehrfamilienhäuser mit z. T. großzügigen Hausgärten aufgrund der Hanglage.

Die **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst die Fl.Nrn. 122, 122/1, 124, 125, 125/2, 125/3, 126, 127, 128, 128/1, 128/2, 133, 199/6, 204/2, 204/3, 204/4, 204/5, 204/6 und 204/7, Gemarkung Mainburg, vollständig sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 106, 106/3, 120/3, 122/2, 131, 132, 135, 149, 150, 201, 203/2, 208/7 und 651/9, Gemarkung Mainburg.



Das Planungsgebiet befindet sich direkt östlich an den Stadtkern der Stadt Mainburg anschließend. Es erhebt sich hier der so genannte „Salvatorberg“ mit einem Höhenunterschied von ca. 40 m über den Altstadtkern von Mainburg. Dominiert wird dieser durch die namensgebende Salvatorkirche St. Peter und Paul, welche zusammen mit dem Kloster Mainburg die „Stadtkrone“ von Mainburg bildet. Mit ihren steilen, stark bewaldeten Hängen ist diese Stadtkrone ein seit über hundert Jahren prägender Grünbestandteil des Stadtbilds und vor allem der Stadtansicht von Mainburg. Das Erscheinungsbild von Mainburg wird durch den Salvatorberg schon von weiter Ferne aus maßgeblich geprägt. Der Salvatorberg bildet im gesamten Stadtgebiet einen der wesentlichen Orientierungspunkte. Er hat hierdurch einen besonders hohen Wert für die Identifikation und das Heimatgefühl.

Sowohl die Salvatorkirche als auch das Kloster Mainburg mit Klostermauer stehen unter Denkmalschutz. Ebenso stehen große Teile des Salvatorbergs als Bodendenkmäler unter Schutz.

Darüber hinaus ist der Waldbestand (ca. 45 % des Geltungsbereiches) schützenswert und westlich der Kirche als in Teilen flächiges Naturdenkmal seit rund 80 Jahren unter Schutz gestellt. Mit rund 88 % sind weite Teile des Geltungsbereichs als geplantes Landschaftsschutzgebiet im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan dargestellt und werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan somit als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

Die Geländeoberfläche steigt von Höhenlagen um **430 müNN** am Rande der Altstadt bis auf etwa **462 müNN** auf der höchsten Stelle des Salvatorberges an. Das Stadtgebiet Mainburg befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit des **Tertiärhügellandes**, genauer dem Donau-Isar-Hügelland. Kleineräumig sind hier die Untereinheiten 062 – A Donau-Isar-Hügelland (= Geltungsbereich) und 062 – D Abenstal (= Altstadtbereich) zu unterscheiden.

Die potenzielle natürliche Vegetation ist hier der Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auwald (Fin-Web, FIS NATUR 2016).

Der bisherige **Versiegelungsgrad** stellt sich sehr differenziert dar: Die Fahrflächen im Bereich der Straße „Salvatorberg“ sind asphaltiert. Die öffentlichen Fußwegeverbindungen vom südwestlichen Fuß des Salvatorberges und von Norden auf den Salvatorberg sind teilweise in wassergebundener Bauweise, teilweise als Trampelpfade ausgebildet. Der Fußweg auf Fl.Nr. 203/2 ist als neuwertig befestigte Treppenanlage mit Sitzgelegenheiten und Absturzsicherung ausgebaut.

Die Parkplatzfläche am Eisenheimerweg ist in wasserdurchlässiger Bauweise, hier als Pflaster mit Rasenfuge ausgebildet. Die Parkfläche am Salvatorkloster war ursprünglich vollflächig asphaltiert, wurde aber nicht erneuert und weist mittlerweile starke Schäden an der Asphaltdecke auf. Die Fläche kann als noch teilweise versiegelt betrachtet werden.

Der Bereich um die Salvatorkirche auf Fl.Nr. 127 ist flächig als Pflaster mit Rasenfuge befestigt. Im Bereich des sanierten Bauernhauses auf Fl.Nr. 126 wurden große Teile des Hofes für eine Parkplatznutzung flächig mit Asphalt versiegelt.

3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

Das **Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)** stuft in Anhang 2 „Strukturkarte“ das Stadtgebiet Mainburg als **Mittelzentrum** im allgemeinen ländlichen Raum der Region 13 Landshut und zugleich in Anhang 1 „Zentrale Orte“ als **Zentralen Ort** ein.

Zentrale Orte sollen gem. LEP 2013 2.1.1 überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.

Im zugehörigen Leitbild Visionen Bayern 2025 wird auf die nachstehenden auf den Geltungsbereich zu übertragenden Gesichtspunkte hingewiesen - **Klimaschutz und Anpassungsmaßnahmen** - :

„Wir wollen einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Wir wollen erneuerbare Energien verstärkt nutzen, verkehrsmindernde Siedlungs- und Erschließungsstrukturen realisieren und **Wälder** und Moore **als natürliche Kohlendioxid-speicher erhalten**. Wir wollen zur Anpassung an den Klimawandel von Naturgefahren besonders gefährdete **Bereiche von der Bebauung freihalten und klimarelevante Freiflächen wie etwa Frischluftschneisen in Verdichtungsräumen sichern**.“

Im **Regionalplan** der Region 13 Landshut sind für das Planungsgebiet selbst keine Darstellungen enthalten. Im Norden und Süden Mainburgs wird das **Abenstal** als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 11 ausgewiesen (Stand laut siebter Verordnung, in Kraft getreten am 29.12.2006).

Der gültige **Flächennutzungsplan** vom 10.05.2010 und der seit dem 07.03.2016 wirksame **Land-schaftsplan** stellen den Salvatorberg als **gliedernde Grünfläche** dar. Die an den Geltungsbereich anschließenden Nutzungen sind im Norden, Westen und Südwesten Mischgebiete (MI) sowie im Osten und Süden allgemeine Wohngebiete (WA). Im Flächennutzungsplan ist für große Bereiche des Salvatorbergs ein geplantes Landschaftsschutzgebiet „Salvatorberg“ verzeichnet, welches auch im Landschaftsplan dargestellt ist. Im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan wird im Westen des Geltungsbereiches eine 4.077 m² große Teilfläche als flächiges Naturdenkmal gemäß § 28 BNatSchG dargestellt. Es befindet sich auch das mehrteilige, amtlich kartierte Biotop „Gehölzbestände am Salvatorberg“ (Biotop-Nr. 7336-0133, Teilflächen 2-5 und 7, LfU 2001, bzw. Biotop-Nr. B 5.7 laut Landschaftsplan) und mehrere Kleinstrukturen (K 5.13 laut Landschaftsplan) im Planungsgebiet. Nähere Ausführungen zum Bestand samt Fotodokumentation sind im Kapitel 4.3 und im Umweltbericht unter Kapitel 3.1 zu finden.

Gemäß dem **Waldaktionsplan** für den Landkreis Kelheim (Stand 09.01.2014) besitzt der Hangwald die Waldfunktion **"Lebensraum, Landschaftsbild, historisch wertvoller Waldbestand, Genressource"** (= ehemals Gesamtökologie).

4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung

4.1 Planungsanlass



Blick in die Stadtkrone mit prägendem Hangwald und Kapelle



Überlagerung Geltungsbereich mit Landschaftsschutzgebiets-Vorschlag

Der Salvatorberg erhebt sich mit seinen steilen bewaldeten Hängen und der Salvatorkirche St. Peter und Paul sowie dem Kloster als „Stadtkrone“ und als Ortsbild prägender Grünbestandteil über dem Altstadt kern von Mainburg. Er prägt das Erscheinungsbild Mainburgs von Ferne und dient im gesamten Stadtgebiet als wesentlicher Orientierungspunkt von besonderem Wert. Neben dem historisch wertvollen Waldbestand umfassen umfangreiche mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Grünflächen (teilweise als Naturdenkmal) die auf dem Salvatorberg bestehende Bebauung.

Neben der unter Denkmalschutz stehenden Salvatorkirche und dem Kloster Mainburg befindet sich nordwestlich angrenzend auf dem Grundstück Fl.Nr. 126, Gemarkung Mainburg, ein ehem. landwirtschaftliches Anwesen, bestehend aus einem Hauptgebäude und zwei Nebengebäuden. Es wurde festgestellt, dass dieses Mehrfamilienhaus insbesondere auch wegen der umfangreichen Versiegelung für Stellplätze eine städtebauliche Fehlentwicklung in diesem Bereich darstellt. Westlich hieran angrenzend besteht auf dem Grundstück Fl.Nr. 128, Gemarkung Mainburg, ein weiteres Wohnhaus mit Garagen und Nebenanlagen.

Die Stadt geht davon aus, dass sich der Bereich trotz der vorhandenen Bebauung nach wie vor als Außenbereich gemäß § 35 BauGB darstellt. Nachdem eines der Nebengebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 126 derzeit nicht mehr genutzt wird, spricht vieles dafür, dass die Landwirtschaft nicht mehr aktiv betrieben wird. Konkret wurde am 26.11.2015 die Erteilung eines Vorbescheides zum Ausbau des Dachraums des auf dem Grundstück Fl.Nr. 126 der Gemarkung Mainburg bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes in drei Wohneinheiten sowie der Anbau eines Carports beantragt. Dies löst aus Sicht der Stadt städtebaulichen Handlungsbedarf im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB aus.



Blick über Hausgärten der Fl.Nrn. 207/5 und 207/2, Gem. Mainburg

Neben dem o.g. Handlungsbedarf ist der Stadt Mainburg v.a. der umfängliche Schutz der „Stadtkrone“, des historisch, als auch naturschutzfachlich wertvollen Ensembles des Salvatorbergs in seinem Bestand vorrangig. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Salvatorberg“ wurde hier in Überlagerung mit dem Landschaftsschutzgebiets-Vorschlag des Landschaftsplanes Mainburg getroffen und die Schutzwürdigkeit zu gewährleisten. Hierbei wurde an einigen Stellen bewusst mit dem Geltungsbereich von der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets-Vorschlag abgewichen.



Blick auf die Kante des Hangwaldes, Südwestseite des Salvatorberges

Dies erfolgte nach ausführlichen Ortseinsichten, wobei sich die tatsächlichen Nutzungen in diesen Bereichen als nicht mehr dem Landschaftsschutzgebiets-Vorschlag zugehörig herausgestellt haben. Im Bereich der Fl.Nrn. 207/5, 207/2, 207/4 und 207, Gem. Mainburg (vgl. oberste Abbildung) befinden sich ausschließlich intensiv genutzte hausgärtnerische Bereiche (Rasen, Spielgeräte, Pflanzbeete und Obstbäume). Der schützenswerte Hangwald reicht hier entgegen der Darstellung im Landschaftsschutzgebiets-Vorschlag nicht mehr über die Fl.Nr. 208/7, Gem. Mainburg hinaus.



Blick auf den Karmeliterweg, vom Eisenheimerweg auf den Salvatorberg



Treppenanlage an der Schweden-gasse am Nordrand d. Salvatorbergs



Kellerstraße, links Wohnbebauung, rechts Reste des Hangwaldes

An der Südwestseite des Salvatorberges ist über die Jahre die Bebauung am Eisenheimerweg bis an den Böschungsfuß des Salvatorberges herangerückt. Die hier entstandenen Wohngebäude und zugehörigen Hausgärten haben den schützenswerten Waldbestand zurückgedrängt. Der tatsächliche Verlauf des Waldrandes liegt hier östlich des Eisenheimerweges bzw. hinter den Hausgärten ab Beginn der steilen Böschungsbereiche. Der Geltungsbereich wurde hier an den tatsächlichen Verlauf der Waldkante orientiert (vgl. dritte Abbildung auf Seite 6 und erste Abb. auf Seite 7)

An der West- und Nordseite des Salvatorbergs wird das Landschaftsschutzgebiet vom Stadtkern von Mainburg mit seinem teilweise historischen Gebäudebestand und bauliche Anlagen, wie Stützmauern und Treppenanlagen begrenzt. Teilweise ragt hier der Waldbestand noch über die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets-Vorschlags bis nahe an die Rückseiten der Gebäude (vgl. zweite Abbildung auf Seite 7).

Nordöstlich des Salvatorberges ragt der Landschaftsschutzgebiet-Vorschlag des Landschaftsplans der Stadt Mainburg noch über den Einschnitt der Kellerstraße hinaus. Tatsächlich sind hier keine schützenswerten Grünstrukturen mehr vorhanden. An der Kellerstraße wurden mehrere Grundstücke mit Wohn- und Gewerbenutzung bebaut und die Grünanlagen anthropogen überprägt. Der ursprüngliche Waldbestand ist dort nicht mehr vorhanden. Lediglich östlich der Kellerstraße, auf den für Bebauung zu steigen Böschungen befinden sich Reste des Hangwaldes (vgl. dritte Abbildung).

4.2 Städtebauliche Gründe

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Salvatorberg in seiner **Gesamtkomposition** zu erhalten. Insbesondere sollen die für den Stadtkern Mainburg wesentlichen und landschaftlich wertvollen Wälder, Gehölzbestände und Grünflächen nachhaltig gesichert und erhalten werden. Am Salvatorberg ist dies ein kleinteiliges Mosaik aus

- denkmalgeschützten Gebäuden, hier das Ensemble Kirche, Kloster, Klostermauer und Kreuzweg,
- die naturnahen, totholzreichen Laubwälder in Steilhanglage,
- die punktuell eingestreuten parkähnlichen Inseln, hier v. a. die Rasenflächen im Umfeld der Denkmäler und der Kreuzigungsgruppe sowie der Klostersgarten,
- die naturnahen Bereiche, v. a. (Obst-)Wiesen und Hochstaudenfluren, im Nordteil als Relikte der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung,
- die schutzwürdigen Gehölze und Kleinstrukturen (vgl. Nrn. B 5.7 und K 5.13 im Landschaftsplan),
- die Wohngebäude mit den großflächigen Hausgärten, hier gärtnerisch geprägte Bereiche mit Obst- und Ziergehölzen, Rasenflächen und Rabatten.

Neben der Sicherung der für das Ortsbild prägenden Grünbestandteile sollen auch Sichtbezüge in die Landschaft freigehalten werden. Auch die ausgeprägte Verzahnung von ökologisch bedeutsamen Landschaftselementen und dem Siedlungskern stellt ein vordringliches Planungsziel dar. Die bestehenden Grünflächen sollen von Bebauung freigehalten werden, wie dies bereits im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan als Planungskonzept niedergelegt ist. Dort ist dieser Bereich gerade nicht als Baufläche, sondern als **Grünfläche** dargestellt.

Die bestehende Wohnnutzung soll in ihrem Bestand festgeschrieben werden (siehe Kapitel 5.1). Eine weitere Wohnnutzung soll indes nicht zugelassen werden. Für die vorhandenen ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude wird daher im Bebauungs- und Grünordnungsplan kein eigener Bauraum festgesetzt. Damit ist zwar die vorhandene Nutzung bestandsgeschützt. Eine Nachfolgenutzung soll in diesem Bereich allerdings nicht stattfinden. Dadurch soll eine **Verfestigung bzw. Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstruktur vermieden** werden. Städtebauliches Ziel ist es dabei, langfristig die **Umsetzung einer Grünfläche** zu erreichen. Der Stadt ist dabei der Eingriff in Eigentumsrechte und

das Entstehen von Übernahmeansprüchen bewusst. Zur Umsetzung dieser Ziele ist vorgesehen, für die Salvatorkirche, das Pauliner-Kloster sowie die bestehenden Wohnhäuser Bauräume festzusetzen. Im Übrigen wird das Bebauungsplangebiet neben den Waldflächen als öffentliche bzw. im Bereich der im Privateigentum stehenden Grundstücke als private, von Bebauung freizuhaltende Grünfläche festgesetzt. Allerdings können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung bestimmte Maßnahmen und auch bauliche Anlagen zulässig sein. Im Rahmen der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist aus Sicht der Stadt die Errichtung von Garten- und Stützmauern zulässig, sofern sie der Nutzung des Grundstücks als Hausgarten dient. Ebenso sind auch Durchwegungen zulässig, wenn sie der Hausgartennutzung dienen. Darüber hinaus werden Festsetzungen bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung getroffen.

4.3 Landschaftsplanerische Vorgaben

Der südwestliche, westliche und nördliche Teils des Salvatorbergs ist bewaldet. Es handelt sich hier noch um **naturnahe, totholzreiche Bestände**, v. a. Rot-Buchen, Linden und Berg-Ahorne, im Unterwuchs u. a. Gemeine Heckenkirsche, Schwarzer Holunder, Giersch und Schöllkraut. Das bewegte Gelände (Riefen, Schluchten) weist noch einen weitestgehend natürlichen Bodenaufbau auf. Allerdings sind die steilen Hänge Richtung Stadt großflächig mit Verbaumaßnahmen aus Holz gesichert.

Im Bereich der Fl.Nrn. 122, 126, 128 und 128/1 bestehen mehrere naturnahe Flächen im Übergang zu den Laubwaldbeständen. Die Obstwiese, die Hochstaudenflächen und die Wiese an der Kellerstraße stellen gerade im Hinblick auf die **Verzahnung mit den Heckenstrukturen** (B 5.7 und K 5.13) und den angrenzenden Waldflächen einen **hohen Strukturreichtum** und somit einen besonderen Wert für die Pflanzen- und Tierwelt dar.

In dieser Lage kommt auch den **privaten Hausgärten als Vernetzungselement zu den Waldflächen** eine besondere Bedeutung zu. So ergibt sich hier ein **kleinteiliges Mosaik aus unterschiedlich intensiv genutzten Grünflächen** (parkartig, naturnah und intensiver gepflegte Hausgärten) mit den rahmenden Waldflächen, welches einen sehr hohen naturschutzfachlichen Wert besitzt. Dies spiegelt sich auch in den vielfältigen Ausweisungen (Naturdenkmal, Biotop und Kleinstruktur) im Landschaftsplan wieder:

Der Geltungsbereich wird großflächig von geplanten und bestehenden Schutzgebieten gemäß §§ 26 und 28 BNatSchG überlagert. Zum einen wird nahezu der gesamte Geltungsbereich (88 %) von dem **geplanten Landschaftsschutzgebiet „Salvatorberg“** überlagert (nach § 26 BNatSchG, nachrichtliche Übernahme aus dem Flächennutzungsplan). Zum anderen befindet sich **an der Westseite** des Geltungsbereiches ein **flächiges Naturdenkmal** gemäß § 28 BNatSchG (10 %, nachrichtliche Übernahme aus dem Flächennutzungsplan).

Auf 11 % entfällt das **amtlich kartierte Biotop „Gehölzbestände am Salvatorberg“**, das sich aus mehreren Teilflächen zusammensetzt (LfU 2001, Nrn. B 5.7 laut Landschaftsplan 2013).

Rund 35 % entfallen auf schutzwürdige Kleinstrukturen (K 5.13, Erfassung im Jahr 2010 für den Landschaftsplan). Hierbei handelt es sich um Gehölzbestände auf den bewaldeten, steilen und zumeist nordwestexponierten Hangbereichen. Es stehen hier vor allem Stiel-Eichen, Berg-Ahorne und Linden. Unter ihnen finden sich mehrere sehr alte und mächtige Exemplare. Die Krautschicht im Unterwuchs ist hier lückig und weist zumeist nur geringe Deckungsgrade auf. Es bestehen verschiedenste Verbauungen aus Holz am Hang. Im Frühjahr prägen die charakteristischen Frühjahrsblüher (Geophyten), beispielsweise Scharbockskraut und Buschwindröschen den Unterwuchs. Es ist ein Einzelfundpunkt gemäß Artenschutzkartierung (ASK) bekannt, hier eine Fledermaus-Art, das Große Mausohr (LfU 2009, erg. uNB 2013). Als flächige Lebensräume für Grünspecht und Gartenrotschwanz sind Teile der Waldflächen erfasst (LfU 2009, erg. uNB 2013).

Darüber hinaus erstreckt sich ein großflächiges Bodendenkmal nach Art. 7 DSchG (nachrichtliche Übernahme) auf dem gesamten Salvatorberg (näheres hierzu siehe Kapitel 10, Seite 10).

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der nachrichtlichen Übernahme von Abgrenzungen aus der Biotopkartierung die Kartierung und Darstellung in einem anderen Maßstab erfolgt sind (M 1 : 5000). Durch die Übertragung auf den Maßstab des Bebauungsplanes (M 1 : 1000) können daher Unschärfen entstehen. Maßgeblich ist die Abgrenzung im Maßstab M 1 : 5000 sowie die Situation vor Ort. Zum Planstand Entwurf erfolgte nochmals eine Konkretisierung. Nach ausführlicher Recherche zum Landschaftsschutzgebiet (Staatsarchiv Landshut, August 2016) wird an der Darstellung des planlichen Hinweises „Landschaftsschutzgebiet geplant“, wie nachrichtlich aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan übernommen, festgehalten.

5. Wesentliche Planungsinhalte

5.1 Bestehende Bebauung

■ Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundfläche und Anzahl der Geschosse

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Stadt geht davon aus, dass sich der Bereich trotz der vorhandenen Bebauung nach wie vor als Außenbereich gemäß § 35 BauGB darstellt. Bei dieser bauplanungsrechtlichen Qualität soll es auch künftig bleiben, so dass hierzu keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Hauptbaukörper werden mittels Baugrenzen und einer Grundfläche, der Anzahl der Geschosse sowie der zulässigen Wohneinheiten in ihrem Bestand festgesetzt. Die zugehörigen Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze werden ebenfalls in ihrem Bestand gesichert. Der Bestand stellt sich wie folgt dar:

Im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches befinden sich auf den Grundstücken Fl.Nrn. 204/3 und 203/4 zwei Einfamilienhäuser, jeweils Erdgeschoss mit Dachgeschoss mit zugehörigen Nebenanlagen (Gartenhäuser) und Garagen.

Auf Fl.Nr. 127 steht die Salvatorkirche und auf Fl.Nr. 125 das Salvatorkloster (zwei Vollgeschosse mit Steildach). Dem Kloster zugeordnet sind auf Fl.Nr. 125 ein Gruppenraum mit Nebenräumen und Hauskapelle (ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss) sowie Garagen.

Die ehemalige Hofstelle besteht aus einem Haupt- und zwei Nebengebäuden. Hier werden die Nebengebäude nicht festgesetzt. Das Hauptgebäude wurde bereits saniert und zu einem Mehrfamilienhaus umgebaut (zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss), wobei die Wohnungen im Dachgeschoss bislang nicht bauaufsichtlich genehmigt sind. Die aus Scheunen und Maschinenhalle bestehenden Nebengebäude sind in ansatzweise baufälligem Zustand. Auf Fl.Nr. 128 befindet sich ein weiteres Wohnhaus (zwei Vollgeschosse mit Satteldach) mit einer zugehörigen Nebenanlage sowie einer Doppelgarage.

Ziel der Stadt ist es, in dem Bereich des Salvatorberges keine neuen (Wohn-) Nutzungen zuzulassen und langfristig die Umsetzung einer Grünfläche zu erreichen. Der Stadt ist dabei aber bewusst, dass in dem Bereich genehmigte Wohnnutzung vorhanden ist, die – mit Rücksicht auf das Eigentumsrecht – in ihrem Bestand gesichert werden soll. Ein Wiederaufbau der Wohngebäude ist nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB auch zukünftig möglich. Um möglicherweise im Rahmen des § 35 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB zulässigen Nutzungsänderungen und Erweiterungen des vorhandenen Bestandes vorzubeugen, werden die bestehenden Wohngebäude mittels Baugrenzen, zulässigen Grundflächen, Anzahl der zulässigen Geschosse und Wohneinheiten in ihrem genehmigten Bestand festgesetzt. Der Stadt ist bewusst, dass damit ein gewisser Eingriff in das Eigentumsrecht verbunden ist; sie sieht allerdings die städtebaulichen Ziele als gewichtiger an.

Dementsprechend schließt der Bebauungsplan im Bereich der bestehenden landwirtschaftlichen Nebengebäude jegliche weitere Nutzung aus. Dies entspricht, wie bereits oben ausgeführt, dem Ziel der Stadt, langfristig gesehen an der Spitze des Salvatorberges eine Grünfläche herzustellen. Die Stadt sieht eine weitere bauliche Entwicklung und Nutzung in diesem Bereich als städtebauliche Fehlentwicklung an. Aus diesem Grunde wurden auch die vorhandenen Wohngebäude lediglich in ihrem Bestand geschützt. Es ist dem Eigentümer der ehem. Hofstelle im Rahmen des Bestandsschutzes unbenommen, die Gebäude weiter zu landwirtschaftlichen Zwecken zu nutzen; eine Umnutzung der Gebäude, insbesondere in die vom Eigentümer gewünschte Wohnnutzung, würde dem städtebaulichen Ziel der Stadt widersprechen und ist daher nicht gewünscht. Der Stadt ist bewusst, dass hiermit ein Eingriff in das Eigentumsrecht verbunden ist. Sie sieht allerdings die städtebaulichen Ziele als gewichtiger an. Im Rahmen ihrer Abwägung hat die Stadt berücksichtigt, dass die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben worden ist und der Eigentümer bereits eines seiner landwirtschaftlichen Gebäude zu Wohnzwecken hat umnutzen können. Die Stadt sieht in diesem Bereich eine weitere Entwicklung der baulichen Nutzung auch in Bezug auf privilegierte Nutzungen im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB nicht als städtebaulich vertretbar an. Der Salvatorberg ist ein überaus sensibler Bereich, der durch die Salvator-Kirche und das Pauliner-Kloster und seinen wertvollen Grünstrukturen geprägt ist. In diese Situation passt keine weitere bauliche Nutzung. Zur Umsetzung dieses Ziels ist es erforderlich, weitere bauliche Nutzungen in diesem Bereich auszuschließen. Die Aufnahme von Bauräumen für die vorhandenen Nebengebäude kommt daher aus Sicht der Stadt nicht in Betracht.

5.2 Erschließung

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum des Siedlungsbereichs von Mainburg und ist hauptsächlich durch Wohnstraßen erschlossen. Es liegt östlich und nordöstlich des Eisenheimer Wegs, nördlich der Straße Salvatorberg, südlich der Schwedengasse und westlich der Kellerstraße. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft in ca. 670 m Abstand die Kreisstraße KEH 31 als Ringstraße Richtung Attenhofen. Im weiteren Umfeld – rund 1,3 km südlich – verläuft die Staatsstraße St 2049 (Landshuter Straße) in Ost-West-Richtung. Rund 500 m im Osten bildet die Bundesstraße B 301 von Freising, über Mainburg nach Abensberg die zweite überörtliche Straßenverbindung als Nord-Süd-Achse im Abenstal.

Diese führt nach Norden weiter Richtung Kelheim und Regensburg bzw. zur Anschlussstelle Elsendorf sowie nach Süden Richtung Freising. Somit ist eine sehr gute überörtliche Anbindung gegeben. Der Flughafen MUC II ist in weniger als 60 min erreichbar, ebenso die vielfältigen Arbeitsplatzangebote in München, Regensburg und Ingolstadt.

Der Geltungsbereich und der Salvatorberg selbst werden aus östlicher Richtung durch die asphaltierte Ortsstraße „Salvatorberg“ erschlossen. Eine direkte **verkehrliche Erschließung** von der westlich gelegenen Altstadt Mainburg existiert nicht. Vom Marktplatz bzw. Rathaus kommend endet der Eisenheimer Weg am öffentlichen Parkplatz für die Bediensteten der Stadtverwaltung. Diese Stellplätze sind für die Öffentlichkeit zeitweise eingeschränkt nutzbar. Am westlichen Fuß des Salvatorbergs verläuft der asphaltierte Eisenheimerweg als Fußweg weiter. Von Süden ist der Eisenheimer Weg an die Hofbergstraße und die Landshuter Straße angebunden und führt in Serpentinaen zur Erschließung mehrerer Wohnhäuser als Sackgasse den Berg hinauf.

Von nördlicher und westlicher Seite führen beschränkt öffentliche **Fußwege** auf den Salvatorberg. Der Fußweg auf Fl.Nr. 203/2 ist eine Treppenanlage bzw. ein Kreuzweg mit 14 Stationen, jeweils Bildstöcken auf Pfeilern, der den Salvatorberg steil nach oben bis zur Salvatorkirche ansteigt. Der nachts beleuchtete Fußweg stellt eine viel genutzte Fußwegeverbindung zwischen der Altstadt und dem Salvatorberg bzw. den weiter östlich anschließenden Siedlungsgebieten dar. Er wirkt aber auch optisch in den Altstadtbereich hinein.

Die im Geltungsbereich liegende Hofstelle sowie das auf Fl.Nr. 128 liegende Wohngebäude werden über einen nicht asphaltierten öffentlichen Feld- und Waldweg an die Straße „Salvatorberg“ angebunden. Ab der Grundstücksgrenze wird diese in Form eines nicht asphaltierten Privatweges fortgesetzt. Auf Fl.Nr. 125 befindet sich eine öffentlich zugängliche Parkfläche (nicht mehr intakte Asphaltfläche) für Besucher der Salvatorkirche und des Klosters.

5.3 Grünordnerische Aspekte

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist die **Sicherung der bestehenden Grünstrukturen** auf dem Salvatorberg. Hierbei sind drei wesentliche Bestandteile zu unterscheiden:

1. die naturnahen Waldflächen (= Wald im Sinne des Waldgesetzes),
2. die öffentlichen Grünflächen – Umsetzung der Maßgabe „Parkanlage“ gemäß Flächennutzungsplan und Landschaftsplan,
3. private Grünflächen, hier zum einen die Hausgärten, aber im Besonderen die naturnahen Bereiche im Übergang zu den Hecken und Waldflächen.

Der für das Stadtbild und den Naturhaushalt (Bodenschutz, Frischluftproduzent) und die Biodiversität unerlässliche Hangwald ist in seiner Ausdehnung und Art als Wald zu erhalten. Es wird eine plenterwaldartige Nutzung festgesetzt, so dass nur eine Einzelbaumentnahme möglich ist (vgl. textliche Festsetzung 2.3.1). Dies ist hier v. a. dem Bodenschutz geschuldet, um die steilen Hangbereiche nachhaltig vor einem Bodenabtrag durch Oberflächenwasser zu schützen. Die Nutzungseinschränkung ist hier vorrangig den Schutzgütern Boden (Erosionsschutz), Wasser (Grundwasserneubildung) und Klima und Luft (Frischluffproduzent, Klimaausgleichsfunktion) geschuldet. Zudem gilt es, den Laubwaldbestand mit den Kennarten Rot-Buche, Berg-Ahorn und Linde auch zukünftig mit dieser Artenzusammensetzung und dem hohen Struktur- und Totholzreichtum zu erhalten (Biodiversität).

Die Recherche des Staatsarchivs im August 2016 führte nicht zu einem eindeutigen Ergebnis. Es wurden folgende Unterlagen ausgehoben: „Bezirkspolizeiliche Vorschrift zum Schutze des Salvatorbergs in Mainburg“ vom 20.07.1929 und Bekanntmachung „Vollzug des Reichsnaturschutzgesetzes, hier Landschaftsschutz“ 09.05.1951.

Allerdings wird in den begleitenden Unterlagen von 1951 darauf hingewiesen, dass es hierzu keine gesicherten kartographischen Darstellungen der Schutzgebietsabgrenzung auffindbar sind. Die Unterlagen wurden dem Landratsamt Kelheim als zuständiger Behörde für eine Schutzgebiets-Ausweisung zur Verfügung gestellt und sind dem Verfahrensordner beigelegt.

Eine Veränderung der Abgrenzung liegt nicht in der Zuständigkeit der Stadt Mainburg. Daher hält die Stadt Mainburg an der Darstellung des planlichen Hinweises „Landschaftsschutzgebiet geplant“, wie nachrichtlich aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan übernommen, derzeit unverändert fest.

Die **öffentlichen**, für die Erholungsfunktion wertvollen **Grünflächen** auf dem Salvatorberg im Umfeld des Kreuzweges bis zum Pauliner-Kloster mit Klostergarten werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Hier entspricht die **Zweckbestimmung Parkanlage** den Vorgaben des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans. Es stehen die Aspekte Kulturgut und Erholungsnutzung im Vordergrund. Dies kommt auch durch den Landschaftsschutzgebiet-Vorschlag zum Ausdruck.

Insbesondere aus naturschutzfachlicher Sicht sind die **privaten Grünflächen – naturnahe Bereiche** im Nordteil bis zur Kellerstraße mit fließenden Übergängen zu den Hecken und Waldrandbereichen von besonderem Wert. Auch die z. T. leerstehenden Gebäude erhöhen hier die Strukturvielfalt, so dass vielfältige Lebensräume für Pflanzen und Tiere gegeben sind. Durch die textlichen Festsetzungen unter Punkt 2.4 und 2.5 wird die extensive Nutzung dieser Flächen nachhaltig sichergestellt. Auch das Entfernen der gegenwärtigen Ablagerungen ist festgesetzt. Insbesondere die Obstbäume sind bei Bedarf nachzupflanzen.

Die **privaten Grünflächen – Hausgärten** an den Wohngebäuden sind in erster Linie als gärtnerisch gestaltete Bereiche vorzufinden, tragen aber durch ihre Strukturvielfalt (Obstgehölze, Hecken) wesentlich zum naturschutzfachlichen Gesamtwert des Lebensraumkomplexes am Salvatorberg bei. Es erfolgen hierzu konkrete Festsetzungen (siehe Festsetzungen 9.3 Sicherung als private Grünfläche, 2.5.2 Nachpflanzungsgebot und 2.5.3 Artenliste).

■ Flächenversiegelung

Die Belagsflächen in den Hausgärten sind weiterhin auf das Mindestmaß zu begrenzen. Daher erfolgt die Festsetzung der tatsächlichen Grünflächen (Rasen, Beete und Rabatten, Gehölze, Wiesen u.v.m.) innerhalb der Privatgrundstücke als „privaten Grünflächen – Hausgärten“, um hier eine weitere schleichende Versiegelung durch die Errichtung von Nebengebäuden, Lager- und Stellplätzen etc. zu verhindern.

Die bestehenden Fußwege und Privatwege sowie sämtliche öffentlichen und privaten Stellplätze sind als wasserdurchlässige Beläge festgesetzt, wodurch die derzeitige Gegebenheit festgeschrieben wird.

Im Nordosten des Pauliner-Klosters wird der derzeitige Parkplatzbereich als sog. „Multifunktionsfläche“ mit Planzeichen 15.2 festgesetzt. Hier wird eine wasserdurchlässige Bauweise angestrebt. Ziel ist es neben dem ruhenden Verkehr hier eine vielseitig nutzbare Fläche zu schaffen, auf der dem Kloster und der Kirche zugeordnete Nutzungen, wie kirchliche Feste und Veranstaltungen, stattfinden können.

6. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie die Auseinandersetzung mit Alternativen.

Laut „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStmLU München, Ergänzte Fassung, Januar 2003), ist für die bereits bestehenden Gebäude (Grundflächen gesamt 1.448 m²) im Geltungsbereich nach § 1a Abs. 3 BauGB „ein Ausgleich nicht mehr erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter sind die Auswirkungen der Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Salvatorberg“ **insgesamt als gering** und die geplanten Maßnahmen als **umweltverträglich** einzustufen.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Salvatorberg“ der Stadt Mainburg wurde einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden, insgesamt betrachtet, **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** festgestellt.

Insgesamt ist die Bauleitplanung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts als **umweltverträglich** zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind **auszugleichen**.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst **landschaftsverträglich** auszuführen.
- Die Gebäude, Anlagen, Betriebseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass **vermeidbare Belastungen** des Wohnumfeldes und der Umwelt **unterbleiben**.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Salvatorberg“, Stadt Mainburg, sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Laut **Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG)** beginnt das Überschwemmungsgebiet der Abens ca. 120 m westlich des Fußes des Salvatorberges. Der wassersensible Bereich im Umfeld der Abens erstreckt sich südlich bis zur Hofbergstraße und nördlich des Geltungsbereiches bis zur Scharfstraße. Im Westen reicht der wassersensible Bereich bis auf Höhe des Parkplatzes am Elsenheimerweg und teilweise kleinflächig in den Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes (WSG) und außerhalb amtlicher Überschwemmungsgebiete.

Weiterhin sind folgende wasserwirtschaftliche Aspekte zu beachten:

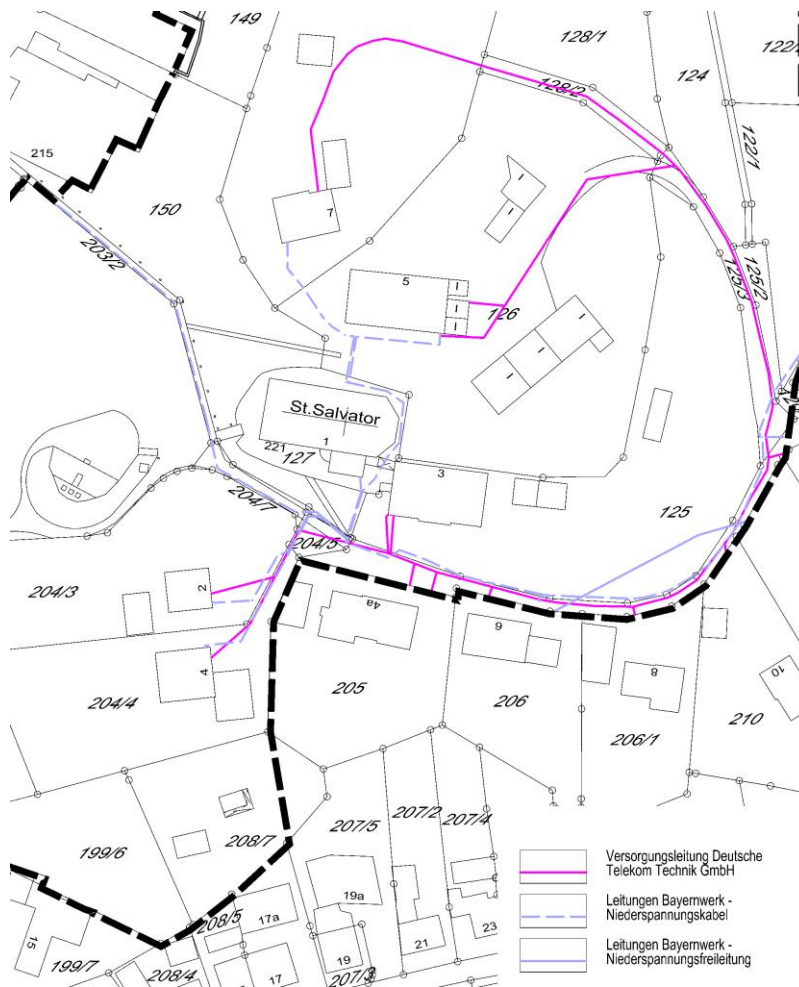
- Der Versiegelungsgrad ist auf das zwingend notwendige Maß zu beschränken. Von einer Verdichtung der Bebauung und zunehmende Versiegelung für Pkw- Stellplätze etc. wird daher abgesehen.
- Untergeordnete Verkehrsflächen, Gehwege, Stellplätze und Parkplätze sind versickerungsfähig zu gestalten.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst dezentral zurückzuhalten und in den Grünflächen über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei unzureichender Sickerfähigkeit ist dieses zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten.
- Sämtliche Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage und das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.
- Aufgrund der Topographie kann es bei Starkregen oder Schneeschmelze zu oberflächlich abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

8. Ver- und Entsorgung

Für die vorhandene Bebauung sind bereits punktuell Spartenanschlüsse der Ver- und Entsorgungsleitungen gegeben (siehe nachrichtliche Übernahmen der Leitungstrassen der Deutschen Telekom Technik GmbH und Energie Südbayern GmbH).

Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Hallertau sichergestellt.



Übersicht der Sparten und Leitungstrassen

Elektroversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Bayernwerk AG (blaue Linien).

Gasversorgung

Es besteht eine Versorgungsleitung der Energienetze Bayern in der Salvatorbergstraße.

Fernwärme

nicht gegeben

Fernmeldeanlagen

Bauliche Anlagen der Deutschen Telekom AG sind im Geltungsbereich vorhanden (siehe rosa Linien, nachrichtliche Übernahme der Leitungstrassen, Deutsche Telekom Technik GmbH).

Abwasserbeseitigung

Es besteht ein Anschluss an die Kanalisation im Trennsystem.

Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene zentral geregelt.

Löschwasser und Brandschutz

Es wird auf das IMS vom 20.08.2010 (Baurecht; Bauleitplanverfahren - Beteiligung der Brandschutzdienststellen) verwiesen. Es ist insbesondere zu berücksichtigen:

- Ausstattung und Handlungsmöglichkeiten der gemeindlichen Feuerwehr
- Sicherstellung des zweiten Rettungswegs für Gebäude, bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern mehr als acht Metern über Geländeoberfläche liegt, oder, falls nicht vorhanden, baulich über weitere Treppen (vgl. Art. 31 Abs. 3 Satz 1 BayBO)
- Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes
- ausreichende Löschwasserversorgung
- ausreichende Erschließung auch bei einem Feuerwehreinsatz
- Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und anderen Gebieten hinsichtlich des Brandschutzes
- wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Folgende weitere Hinweise zu beachten:

Bei Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AllMBI Nr. 14/2013 lfd. Nr. 7.4) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 02/2007) einzuhalten. Bei Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich wird den Gemeinden die Anwendung dieser Richtlinie empfohlen (Die DIN 14 090 - „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden.).

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereit-

stellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden.

Es ist zu berücksichtigen, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet. DVGW: Für Feuerlöschzwecke [DVGW W 405 (A)] bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen [DVGW W 400-1 (A)] (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 400-1).

Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e.V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen.

Begründung: Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr gebunden sind.

Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten.

Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) vorausgesetzt.

9. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind hier keine Auswirkungen auf nächstgelegene Siedlungsbereiche zu erwarten, da der vorliegende Bauleitplan dazu dient, die bestehende Bebauung zu sichern, aber kein neues Baurecht zu schaffen.

Hierbei steht die nur punktuell vorhandene Bebauung auf dem Salvatorberg der unmittelbar nordwestlich des Eisenheimer Weges angrenzenden geschlossenen Bebauung der Altstadt Mainburgs gegenüber.

Es sind keine Konflikte zu erwarten.

10. Nachrichtliche Übernahmen

■ Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

■ Leitungstrassen

Diese sind auf Seite 13 im Lageplan „Übersicht der Sparten und Leitungstrassen“ dargestellt. Die Leitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH in rosa und die der Bayernwerk AG in blau.

■ Denkmalschutz

Über den gesamten Geltungsbereich erstrecken sich mehrere **oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler** (Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas):

Zum einen das Bodendenkmal D-2-7336-0060 - **Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile im Bereich der historischen Marksiedlung von Mainburg** (Verfahrensstand – Benehmen nicht hergestellt), welches sich über den kompletten Altstadtbereich und Salvatorberg von Mainburg erstreckt.

Zum anderen das Bodendenkmal D-2-7336-0030 - **Mittelalterlicher Burgstall, Siedlung des Neolithikums, der Bronze-, Urnenfelder- und Hallstattzeit sowie des Hochmittelalters** (Verfahrensstand – Benehmen nicht hergestellt), welches im Bereich des Salvatorbergs verzeichnet ist.

Im Umfeld der Salvatorkirche befindet sich außerdem das Bodendenkmal D-2-7336-0064 **Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche St. Peter und Paul**

(Salvatorkirche) in Mainburg, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen (Verfahrensstand – Benehmen nicht hergestellt).

Es wird für den Fall, dass bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zutage kommen, auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen. Untere Denkmalschutzbehörde ist das Landratsamt Kelheim.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Folgende **Baudenkmäler** befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Salvatorberg“:

- D-2-73-147-14: Kloster, bis 1918 Karmeliterkloster, 1918-1981 Kapuzinerkloster, seit 1981 Paulinerkloster, zweigeschossiger traufständiger Steildachbau mit übergiebeltem Mittelrisalit und Putzstreifengliederung, 1893; Rest der Klostermauer mit Kapelle, kleiner Satteldachbau mit Rundbogenöffnung, darin Christus-Salvator-Figur auf Postament, wohl Ende 19. Jh. (Benehmen hergestellt)
- D-2-73-147-15: Kreuzweg, 14 Stationen, ädikulaartige Bildstöcke mit spitzbogigen Bildfeldern, auf Pfeilern mit Blendmaßwerken, neugotisch, 1854; Kreuzigungsgruppe, Dreiergruppe mit mittlerem Kreuzifix, Gusseisen, farbig gefasst, auf steinernen Postamenten, bez. 1882; Treppenanlage, Granitstufen, 1909; Kapelle, kleiner Steildachbau mit Rundbogenöffnung, 1918 (Benehmen hergestellt)
- D-2-73-147-13: Kath. Kirche St. Peter und Paul (Salvatorkirche), Saalkirche mit Satteldach und dreiseitig geschlossenem Chor, 1723, auf älterer Grundlage, integrierter Westturm mit Spitzhelm, neugotisch, 1864; mit Ausstattung (Benehmen hergestellt).

Die nachstehend aufgeführten **Baudenkmäler und Ensembles** sind im nahen Umfeld westlich und nordwestlich im anschließenden Altstadtbereich von Mainburg vorhanden:

- D-2-73-147-16: Wohnhaus, zweieinhalbgeschossiger Satteldachbau über unregelmäßigem Grundriss, mit Putzstreifenrahmungen, Ostgiebel mit Aufzugsarm und Aufzugsluke, im Kern 17./18. Jh. (Benehmen hergestellt)
- D-2-73-147-62: Wohnhaus und Bäckerei, Stammhaus der Familie des Stenografen Franz Xaver Gabelsberger, zweigeschossiger Steildachbau mit Aufzugsarm und Aufzugsluken, um 1636; Rückgebäude, eineinhalbgeschossiger Walmdachbau über unregelmäßigem Grundriss, wohl 1636 (Benehmen hergestellt)
- D-2-73-147-51: Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Bau mit Steildach, mit Putzstreifenrahmung und segmentbogiger Hofeinfahrt, bez. 1864 (Benehmen hergestellt)
- D-2-73-147-10: Gasthof Post, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau, mit Zwerchhaus, Giebel mit Putzstreifenrahmung, im Kern 18. Jh., Fassade Ende 19. Jh. (Benehmen hergestellt)
- D-2-73-147-63: Wohn- und Geschäftshaus, schmaler, dreigeschossiger Satteldachbau mit barockisierender Fassadengestaltung und Volutengiebel, bez. 1901 (Benehmen hergestellt)
- D-2-73-147-11: Gasthaus, zweigeschossiger Steildachbau mit Schweifgiebel und polygonalem Eckerker, Neurenaissance, um 1900 (Benehmen hergestellt)
- D-2-73-147-9: Wohnhaus, zweieinhalbgeschossiger Steildachbau mit Rundbogenfenstern, bez. 1852 (Benehmen hergestellt)

- D-2-73-147-3: Gasthaus, Gruppenbau, traufständiger zweigeschossiger Steildachbau mit Segmentbogenfenstern, 18. Jh., nach Norden anschließend zwei dreigeschossige Steildachbauten mit mittleren Kastenerkern, 2. Hälfte 19. Jh. (Benehmen hergestellt)
- D-2-73-147-19: Wohn- und Geschäftshaus, winkelförmiger Eckbau, dreigeschossig mit Walmdach und Erkerturm, neubarock, um 1910 (Benehmen hergestellt)
- D-2-73-147-65: Ehem. Brauereigasthof Winklerbräu, Zweiflügelanlage, Giebelbau zweigeschossig mit Steildach, barockisierender Fassade und Volutengiebel, Seitenflügel, traufständiger dreigeschossiger Steildachbau mit Segmentbogenfenstern, nach 1863, im Kern älter (Benehmen hergestellt)
- D-2-73-147-4: Altes Rathaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Erdgeschosslaube, mittlerer Erkerturm mit Glockenhaube, nach 1756, 1863 nach Brand erneuert (Benehmen hergestellt)
- D-2-73-147-7: Ehem. Gasthaus, zweigeschossiger Steildachbau mit Auslucht und Zwerchhaus nach Westen, Fassade um 1900, im Kern 17. Jh. (Benehmen hergestellt)
- D-2-73-147-8: Brunnen mit Mariensäule, oktogonales Brunnenbecken auf Stufensockel, mittig korinthisierende Säule mit Patrona Bavariae, Stein, z.T. vergoldet, 1766, 1952 erneuert (Benehmen hergestellt)
- D-2-73-147-58: Wirtshausschild, S-förmiger Ausleger mit Blattranken und Hahnenfigur, wohl 1906 (Benehmen hergestellt)
- D-2-73-147-60: Wohnhaus, dreigeschossiger Steildachbau mit barockisierenden Felderungen und Schweifgiebel, Ende 19. Jh. Rückgebäude, winkelförmiger Baukörper, dreigeschossig mit Steildach und Stufengiebel, wohl Ende 19. Jh. (Benehmen hergestellt)
- D-2-73-147-61: Wohnhaus, zweieinhalbgeschossiger Satteldachbau mit barockisierender Fassade und Schweifgiebel, Ende 19. Jh. (Benehmen hergestellt)
- D-2-73-147-1: Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau, mit spätklassizistischer Putzfassade und Gusseisenbalkon, Ende 19. Jh. (Benehmen hergestellt)
- D-2-73-147-54: Ehem. Schulhaus, jetzt Museum, zweigeschossiger Walmdachbau mit übergiebeltem Seitenrisalit, mit neobarocker Fassadengliederung, 1902 (Benehmen hergestellt)
- D-2-73-147-55: Ehem. Wohn- und Geschäftshaus, jetzt Amtsgebäude, dreigeschossiger traufständiger Satteldachbau, mit spätbarocker und klassizistischer Fassadengliederung, bez. 1825; Madonnenfigur in Nische, wohl 1902 (Benehmen hergestellt)

Im weiteren Umfeld befinden sich erst in ca. 500 m westlichem Abstand weitere Baudenkmäler.

11. Flächenbilanz

■ Flächenbilanz nach zeichnerischen Festsetzungen

Festsetzung	Fläche in m²	Anteil am Gel- tungsbereich in %
Waldflächen (städtisch und privat)	18.518	45,2
Hecken zu erhalten	1.492	3,6
öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Parkanlage –	2.787	6,8
private Grünflächen – naturnahe Bereiche –	4.438	10,8
private Grünflächen – Hausgärten –	6.059	14,7
Gebäude *	1.448	3,5
Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze **	444	1,1
weitere Flächen ohne zeichnerische Festsetzungen ***	3.055	7,5
Straßenverkehrsflächen öffentlich	931	2,3
Parkplätze öffentlich davon Längsparker im Kirchen- / Klosterumfeld 134 m ²	348	0,8
Flächen mit besonderer Zweckbestimmung – Multifunktions- fläche für Stellplätze, kirchen- und klosterbezogene Nutzungen	641	1,5
Fußweg öffentlich, (inkl. beschränkt öffentliche Wege)	712	1,7
Privatweg	218	0,5
Geltungsbereich gesamt	41.091 m²	100,0

* mittels Festsetzung der Grundflächen werden insgesamt 640 m² als Bauräume für Wohngebäude, 355 m² für das Kloster mit Nebengebäude und 452 m² für die Kirche festgesetzt.

** mittels Festsetzung der Flächen werden insgesamt 283 m² als Bauräume für Garagen, 103 m² als Bauräume für Stellplätze, 58 m² als Bauraum für Nebenanlagen festgesetzt.

*** hierin sind 105 m² Gartenhäuschen (Holzlegen, Schuppen, Gerätehaus) enthalten, die bei der Ortseinsicht verortet werden konnten. Diese erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Rechtmäßigkeit. Weiterhin sind hier auch bereits in der digitalen Flurkarte (DFK) erfasste Gebäude (Scheune, Maschinenhalle, Bienenhaus, Gartenhäuschen, Holzlege, Schuppen und Gerätehaus) mit 469 m² bilanziert.

Als **weitere wesentliche Eckdaten** in %-Anteilen (z. T. sich gegenseitig überlagernd) sind zu nennen:

- 10 % geschützt als Naturdenkmal nach § 28 BNatSchG,
- 11 % amtlich kartierte Biotop laut Biotopkartierung Bayern Flachland,
- 35 % schutzwürdige Kleinstrukturen gemäß Erfassung im Landschaftsplan,
- 88 % geplantes Landschaftsschutzgebiet nach § 26 BNatSchG (gem. Flächennutzungsplan),
- 100 % Bodendenkmäler.

■ **Gehölzspektrum zur Auswahl für weitere Pflanzungen in den Hausgärten**

Laubbäume	d.h. mittelgroße Bäume,
Pflanzqualität:	H 3 x verpflanzt, StU 14-16
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn
Prunus padus	Trauben-Kirsche

Kleinkronige Bäume	Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus sylvestris	Holz -Apfel
Prunus avium ´Plena´	Gefüllte Vogel-Kirsche

Obstbäume	Pflanzqualität: Hochstamm, ohne Ballen, mind. StU 8-10
Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Apfel in Sorten
Prunus avium	Kirsche in Sorten
Prunus domestica	Zwetschge in Sorten
Pyrus communis	Birne in Sorten

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe	- Spanndrähte erforderlich -
Fallopia baldschuanica	Schling-Flügelknöterich	- Spanndrähte erforderlich -
Hedera helix	Efeu	- keine Kletterhilfe erforderlich
Humulus lupulus	Hopfen	- Spanndrähte erforderlich -
Pharthenocissus tric. ´Veitchii´	Wilder Wein	- keine Kletterhilfe erforderlich
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	- Spanndrähte erforderlich -
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt	- Spanndrähte erforderlich -
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt	- Spanndrähte erforderlich -

■ **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechtes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 2 Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 84 geänd. (§ 3 G v. 24.07.2015, 296)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl 2011, S. 82), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, Art. 8, 20 und 51 geänd. (G v. 24.4.2015, 73)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796). letzte berücksichtigte Änderung: Art. 34 geänd. (§ 2 Nr. 5 G v. 12.5.2015, 82)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayRS IV, S. 354), letzte berücksichtigte Änderung: Art. 21 Abs. 4 Satz 2 geänd. (§ 2 Nr. 44 G v. 12.5.2015, 82)