

Zusammenfassende Erklärung

Der Geltungsbereich umfasst die weithin sichtbare und prägende Stadtkrone der Stadt Mainburg im Landkreis Kelheim. Es wird auf der West-, Nord- und Südseite von den großflächigen Wäldern auf den steilen Hängen des Salvatorbergs geprägt. Der konkrete Anlass der Bauleitplanung (Aufstellungsbeschluss 23.02.2016) für die Stadt Mainburg liegt darin, dass sowohl historisch, als auch naturschutzfachlich wertvolle Ensemble des Salvatorbergs in seinem Bestand umfänglich zu schützen. 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.

Der **Geltungsbereich** des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Salvatorberg“ beläuft sich auf **4,1 ha** und enthält die wesentlichen Teile des Salvatorbergs. Sowohl die historische Strukturen, v. a. die Kirche, das Kloster, der Kreuzweg und weitere Baudenkmäler als auch die naturschutzfachlich wertvollen Bestandteile prägen in ihrem Zusammenspiel das Ensemble des Salvatorbergs.

Die **Erschließung** des Planungsgebietes erfolgt hauptsächlich durch bestehende Wohnstraßen. Es werden keine neuen öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen festgesetzt. Das Planungsgebiet liegt östlich und nordöstlich des Elsenheimer Wegs, nördlich der Straße Salvatorberg, südlich der Schwedengasse und westlich der Kellerstraße.

Die vereinzelt Wohngebäude bleiben unverändert. Hierzu wird die **Art der baulichen Nutzung** 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. Es kommt zu **keiner Mehrung von Baurecht**. Ziel der Festsetzungen ist die **Sicherung der bestehenden Strukturen** auf dem Salvatorberg

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.“

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Auswirkungen für die Gesamtsituation der Stadt Mainburg werden **durchweg als positiv** beurteilt. In Bezug auf die Umweltauswirkungen sind aber nur die drei Stufen hoch – mittel – gering zulässig. Daher erfolgt im vorliegenden Fall durchweg die Einstufung in **gering. Umweltauswirkungen während der Bauphase** sind keine zu benennen, da keine Baumaßnahmen veranlasst werden.

Die wesentlichen Auswirkungen der Bauleitplanung liegen bei den Schutzgütern Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter durch die Sicherung des Ensembles der Stadtkrone als bewaldeten bzw. gehölzbestandenen Berg mit Kirche und Kloster. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter werden als **gering** bewertet.

In **klimatischer Sicht** sind die **Entlastungswirkungen** herauszuarbeiten. Die nachhaltige Sicherung der Wald- und Gehölzbestände als Frischluftproduzent stehen neben der Wärmeausgleichsfunktion für die Aufheizung in der Altstadt im Vordergrund. Die Gesamteinstufung für das Schutzgut Klima und Luft erfolgt als **gering negativ**.

Tabelle Gesamtwirkungsbeurteilung

Schutzgut	Bestand Ausgangssituation	Umweltauswirkungen in der Bauphase	Umweltauswirkungen anlage- / betriebsbedingt	Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen)	Beurteilung
Arten und Lebensräume	naturnahe Wälder, Hecken, Wiesen, Obstwiesen, Gärten und Waldränder, Vielzahl an schutzwürdigen Biotopen / Kleinstrukturen (46 %)	-.-	Vorgabe konkreter Pflegemaßnahmen (plenterwaldartige Waldnutzung, d. h. nur Einzelbaumentnahme), bindende Gehölzliste	großflächige Festsetzung privater Grünflächen (24,7 %), Verpflichtung zum Ersatz ausfallender Gehölze (Nachpflanzverpflichtung, Artenliste)	gering

Schutzgut	Bestand Ausgangssituation	Umweltauswirkungen in der Bauphase	Umweltauswirkungen anlage- / betriebsbedingt	Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen)	Beurteilung
Boden	ertragsarme Lehme auf kiesig-sandigem Untergrund	-.	keine weitere Versiegelung bzw. Bebauung	wasserdurchlässige Beläge bei Stellplätzen und Garagenzufahrten	gering
Wasser	sehr hoher Grundwasserflurabstand	-.	keine weitere Versiegelung bzw. Bebauung	-.	gering
Klima und Luft	hohe Bedeutung als Frischluftproduzent bzw. „grüne Lunge“	-.	nachhaltige Sicherung der Waldbestände und Grünflächen für klimatischen Ausgleich	Festsetzung des Erhalts der Gehölz- und Waldbestände	gering
Landschaft	Höhenrücken und v. a. westexponierte Steilhanglage	-.	-. langfristig ggf. erhöhte Frequentierung durch Kulturinteressierte	-.	gering
Kultur- und Sachgüter	historische Landnutzungsformen (Hecken, Ranken, kleinteiliges Nutzungsmosaik, Vielzahl an Baudenkmalen (Kirche, Kloster, Kreuzweg u.v.m.), großflächig Bodendenkmäler	-.	langfristig ggf. erhöhte Frequentierung durch Kulturinteressierte	-.	gering
Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr	v. a. im Westteil öffentlich zugängliche parkartige Grünflächen mit kulturhistorischen Elementen, stark durchgrünte private Grünflächen und Hausgärten	-.	langfristig ggf. erhöhte Frequentierung durch Erholungssuchende	-.	gering

Die Auswirkungen auf das Schutzgut **Arten und Lebensräume** (= Wildpflanzen bzw. Wildtiere und ihre Lebensräume) werden ebenfalls als **gering** beurteilt. Gefährdete Arten von Fauna und Flora sind hier zwar nachgewiesen, werden aber gegenüber dem Ist-Zustand nicht verändert bzw. beeinträchtigt. Das Planungsgebiet stellt einen Teillebensraum / Wanderungskorridor für Tiere dar.

Auswirkungen auf die Biodiversität sind **nicht zu erwarten**. Nachdem keine Mehrung des Baurechts im Sinne des § 1a BauGB verursacht wird, ist **kein Ausgleichsbedarf** erforderlich.

Durch **grünordnerische Festsetzungen** werden die raumwirksamen Gehölzstrukturen **zum Erhalt** festgesetzt, die v. a. für die Tierwelt eine leistungsfähige Vernetzungsstruktur darstellen. Das Grünkonzept sieht den Erhalt der in den Privatgrundstücken bestehenden Baum-Strauch-Pflanzungen, sowie eine Sicherstellung von Erhalt und Pflege (nur Einzelbaumentnahme) auf den bewaldeten Steilhangbereichen vor.

Alle **sonstigen Schutzgüter** einschließlich der Belange des Trinkwasserschutzes, der Belange des Grundwasserschutzes, für die faktische oder potenzielle Auswirkungen des Vorhabens nicht gänzlich auszuschließen sind, sowie amtliche Pläne und Programme werden nur **gering bzw. sehr gering** von dem Vorhaben betroffen. Die betreffenden Auswirkungen des Vorhabens sind daher als unkritisch zu beurteilen.

Besondere **kumulative negative Wirkungen** des Standortes in Bezug auf die im Raum gegebenen Vorbelastungen, die vorhandenen und zukünftigen Bauflächen im Umfeld, v. a. durch Lärm, sowie besondere **Wechselwirkungen**, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, haben sich nicht ergeben.

2. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (Ebene Bebauungsplan)

Die verschiedenen Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs lassen sich anhand von drei Grundmerkmalen unterscheiden: die grundsätzliche Erschließung, die Größe der Parzellen (Körnigkeit, Zuschnitt) und die Grüngliederung. Im vorliegenden Fall ist keine bauliche Veränderung geplant und somit auch keine planerischen Alternativen aufzuzeigen. Allerdings zeigt die Bandbreite der historischen Entwicklungen bereits drei unterschiedliche Alternativen (siehe Abbildungen im Umweltbericht). Hier sind neben den Gebäuden und der Straßenführung bzw. dem Wegenetz insbesondere auch die Veränderungen der unterschiedlichen Ausprägung der Gehölzbestände zu nennen.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden berücksichtigt und sind im Einzelnen in der Stadtverwaltung einsehbar. Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligungen** nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sind folgende Einwände oder Anregungen von Bürgern eingegangen:

Bürger

- Von einem Grundstückseigentümer wird nachgefragt, was auf seinem Grundstück denn möglich sei. Vorrangige Fragen sind, ob ein Zaun errichtet und ob beispielsweise ein Gemüsegarten angelegt werden dürfe. Dies wird auch im Hinblick auf eine Verpachtung oder einen Verkauf überlegt. Weiterhin wird nachgefragt, ob ein Vorkaufsrecht bestehe.

Es sind auf dem Grundstück lediglich solche Maßnahmen zulässig, die die dortige Hecke sowie die bestehenden naturnahen Bereiche erhalten und sichern. Sonstige Nutzungen, wie z.B. die Anlegung eines Gemüsegartens und die Errichtung eines Zaunes sind nicht zulässig. Hierzu wäre die Festsetzung einer privaten Grünfläche – Hausgarten – notwendig, was jedoch nicht der derzeitigen Grundstückssituation entsprechen würde. Ein Vorkaufsrecht der Stadt Mainburg besteht an dem Grundstück derzeit nicht.

Bürger

- Ein Eigentümer weist auf den Verlauf einer Leitung für ein Blockheizkraftwerk im Grundstück und eine Imkerei hin. Diese müssen geschützt werden. Die Zugänglichkeit müsse gewährleistet sein auch für Transport und Ausstattung des Bienenhauses, sowie Instandhaltung aller Wege und Mauern. Die Gebäude selbst sind laut dem Vermessungsplan bereits als Nebengebäude deklariert. Ein Wiederaufbau muss jederzeit möglich sein. Eine zukünftige Planung eines Pools wird beabsichtigt. Die Aufnahme der Grundstücke Fl.Nrn. 205, 206, 206/1, 210, 210/6 und 210/2 in den Geltungsbereich wird als Gesamtkonzept dringend erforderlich gesehen. Bezüglich der von den Eigentümern genannten Bewirtschaftungsmaßnahmen (Garten- und Stützmauern, Wege) wird auf die Ausführungen zu den mündlichen Anregungen des obigen Einwenders verwiesen, ebenso bezüglich der Grenze des Geltungsbereichs, die derzeit durch das Wohngebäude verläuft. Es erfolgte eine nochmalige Überprüfung durch das Planungsbüro vor Ort. 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. Die Anlage eines Schwimmbades würde diesem widersprechen. Ebenso sind auch Durchwegungen zulässig, wenn sie der Hausgartennutzung dienen. Es erfolgt eine Anpassung der Grenze des Geltungsbereichs am Südrand. Das von Fl.Nr. 199/7 kleinflächig teilweise in Fl.Nr. 199/6 hinein ragende Wohnhaus, Haus-Nr. 15, samt Nebengebäude wird komplett aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Bürger

- Ein Eigentümer teilt mit, dass nach Umbaumaßnahmen am Wohngebäude nun auch noch die Außenanlagen gestaltet werden sollen. Verlauf einer Leitung für ein Blockheizkraftwerk im Grundstück, auch ein Bienenhaus usw. wird angemerkt. Die Zugänglichkeit müsse gewährleistet sein. Darüber hinaus stehe die Erneuerung von noch vorhandenen Stützmauern u.v.m. an.

Es erfolgte eine Überprüfung durch das Planungsbüro vor Ort, sowie eine Aufnahme des Bestandes an Gehölzen und Stützmauern in den Bestandsplan und Begründung. Die Bereiche, in denen der Eigentümer in den kommenden Jahren die Gestaltung der Außenanlagen plant, liegen im Bereich der privaten Grünfläche. Grundsätzlich handelt es sich bei den Grünflächen um solche Flächen, die nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind. 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.

Bürger

- Ein Eigentümer legt Widerspruch gegen das Vorhaben der Stadt Mainburg den Salvatorberg betreffend ein, insbesondere bezüglich der Umwidmung seines Grundstückes in eine Grünfläche.

Im Bereich des Grundstücks des Einwenders wird private Grünfläche – naturnaher Bereich – sowie eine zu erhaltene Hecke festgesetzt. Das Grundstück wird nicht „umgewidmet“, sondern lediglich die bestehenden Grünstrukturen aufgenommen und durch bauleitplanerische Festsetzungen gesichert. Das Grundstück ist ein Außenbereichsgrundstück nach § 35 BauGB. Die Festsetzung Punkt 1. wird in Bezug auf die Zuordnung zum Außenbereich konkretisiert.

Bürger

- Einwendungen einer durch einen Bürger beauftragten Rechtsanwaltskanzlei: der Bestandsschutz darf nicht tangiert werden. Baurechtliche Klärung des Status der Nebengebäude der zentralen Hofstelle. Die im Bebauungsplan insoweit vorgesehene Regelung würde jegliche weitere Nutzung dieser bestehenden Nebengebäude ausschließen. Dies wird als massiver Eingriff in das Eigentum des Mandanten gesehen. Es wird die Zielrichtung eines Umbaus in Wohnungen im Bestandsbereich (keine Vergrößerung) angestrebt. Der Bebauungsplan wird als Verhinderungsplanung gesehen. Es wird angeregt den vorhandenen Gebäudebestand planerisch so festzusetzen, dass einer sinnvollen wirtschaftlichen Nutzung der Weg bereitet wird.
- Die Festsetzung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird kritisiert. Für das Wohngebäude des Einwenders entspräche dies der Anzahl der genehmigten Wohneinheiten im Gebäude, allerdings unter Außerachtlassung von möglichen Wohnungen im Dachgeschoss. Folge wäre, dass die Wohnungen im Dachgeschoss, die bereits errichtet sind, nicht genutzt werden könnten, vor allem aber auch eine umfassende Nutzung des vorhandenen Gebäuderaumes nicht möglich wäre. Es wird ausdrücklich beantragt die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude heraus zu nehmen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Salvatorberg in seiner Gesamtkomposition zu erhalten. Städtebauliches Ziel ist es, in diesem Bereich keine neue nutzungsintensive Wohnnutzung zuzulassen und langfristig die Umsetzung einer Grünfläche zu erreichen. Aus diesem Grund wurden zwar für die bestehenden Wohngebäude bestandsfestsetzende Baugrenzen aufgenommen; die ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude sollen aber keiner Nachfolgenutzung zugeführt werden, um eine Verfestigung bzw. Erweiterung der vorhanden Siedlungsstruktur zu vermeiden. Zutreffend ist, dass der Bebauungsplan im Bereich der bestehenden landwirtschaftlichen Nebengebäude jegliche weitere Nutzung ausschließt. Es ist dem Eigentümer 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 Bebauungsplan ist auch erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, insbesondere stellt er keine Verhinderungsplanung dar. Die Stadt hält an ihrem Ziel fest, Bebauung im Bereich des Salvatorberges ausschließen zu wollen. Es wurden nach detaillierter Recherche zu Genehmigungsbescheiden in den Bebauungsplan die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude aufgenommen, um auch eine weitere Verdichtung auszuschließen. Nachdem eine Erweiterung der genehmigten Wohneinheiten in dem Gebiet von Seiten der Stadt nicht gewünscht ist, werden auch die ohne Genehmigung errichteten Wohnungen bei der Festsetzung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten nicht berücksichtigt. Diese laufen zum einen dem städtebaulichen Ziel der Stadt zuwider, zum anderen sieht die Stadt auf Eigentümerseite keinen Bedarf, Wohnungen, die der Eigentümer auf eigenes Risiko ohne Genehmigung gebaut hat, nachträglich zu legalisieren.

Bürger

- Eigentümer hat Einverständnis, dass sein Wohnhaus durch Baugrenzen baulich gesichert wird. Er fordert jedoch, dass auch das Nebengebäude (Garage) durch Baugrenzen gesichert wird; ebenso fordert er dies für eine genehmigte Unterkellerung (= Raum für Heizöltank) zwischen Wohnhaus und Garage.

Auf dem Grundstück ist eine Nebenanlage durch Baugrenzen festgesetzt. Die weiteren im Außenbereich liegenden Nebenanlagen sind bauplanungsrechtlich ohnehin unzulässig und ohne Genehmigung errichtet und seitens der Stadt nicht erwünscht. In Bezug auf die genehmigte Unterkellerung wird der Bebauungsplan angepasst. Es wird eine Unterscheidung der Nebenanlagen und Garagen/Stellplätze eingeführt (Planzeichen 15.3 und 15.4).

Bürger

- Einwand durch Eigentümer, dass der Bebauungsplan keine Aussagen zu Flächenqualitäten und der Herabzonung von privaten Flächen treffe. Der Eigentümer erhebt Einspruch und Schadensersatz gegen die „Herabstufung“ des Grundstücks als Grünfläche und nicht mehr als „Bauerwartungsland“.

Der Stadt ist bewusst, dass durch diese Festsetzung möglicherweise nach § 35 Abs. 1 oder 2 BauGB zulässige Nutzungen auf diesen Flächen eingeschränkt werden; sie sieht dies aber lediglich im Hinblick auf privilegierte Nutzungen nach § 35 Abs. 1 BauGB als gegeben an. Dem gegenüber bewertet sie das Ziel, die vorhandenen Grünstrukturen zu bewahren und den Salvatorberg so als wesentlichen Grünbestandteil der Stadt Mainburg zu sichern und langfristig auch dorthin zu entwickeln, als gewichtiger an. Nach überwiegender Auffassung in Rechtsprechung und Literatur erfasst die Vorschrift des § 40 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 BauGB abweichend vom Wortlaut her aber nur die Festsetzung öffentlicher Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, nicht aber private Grünflächen. Die Stadt sieht somit keine vom Einwender geltend gemachten Übernahmeansprüche gemäß § 40 Abs. 2 BauGB als gegeben an.

Wesentliche Anregungen durch die **Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange** erfolgten in den Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB:

Bayernwerk AG

- auf den Verlauf von Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG im Geltungsbereich wird hingewiesen. Die Hinweise werden in der Begründung unter Kapitel 8 in einem gesonderten Leitungsplan dargestellt und ausgeführt.

Deutsche Telekom Technik GmbH

- Hinweise zum Verlauf von Telekommunikationslinien im Geltungsbereich. Diese werden in der Begründung unter Kapitel 8 in einem gesonderten Leitungsplan aufgezeigt und erläutert.

Energie Südbayern GmbH

- Verlauf von Versorgungseinrichtungen der Energie Südbayern GmbH im Geltungsbereich gegeben. Die Hinweise werden in der Begründung unter Kapitel 8 in einem gesonderten Leitungsplan offen gelegt und ausgeführt.

Landratsamt Kelheim – Kreisbrandrat

- Hinweise zur Beachtung von Vorschriften und Richtlinien zum Brandschutz. Die Hinweise werden in die Begründung unter Kapitel 8 aufgenommen.

Landratsamt Kelheim – untere Naturschutzbehörde

- Hinweis bei der nachrichtlichen Übernahme von Abgrenzungen aus der Biotopkartierung, dass die Kartierung und Darstellung in einem anderen Maßstab erfolgt sind (M 1 : 5000). Durch die Übertragung können daher Unschärfen entstehen. Maßgeblich ist die Situation vor Ort. In vergleichbarer Form gilt dies auch für die Abgrenzung des flächigen Naturdenkmals „Salvatorberg“.

Die Klarstellung zur Maßstäblichkeit der nachrichtlich übernommenen naturschutzfachlichen Aussagen wird in der Begründung erläutert. Die Darstellung des Vegetationsbestandes wurde vor Ort erhoben und abgegrenzt. Zum Planstand Entwurf erfolgten nochmals Konkretisierungen. Nach ausführlicher Recherche zum Landschaftsschutzgebiet (Staatsarchiv Landshut, August 2016) hält die Stadt Mainburg an der Darstellung des planlichen Hinweises „Landschaftsschutzgebiet geplant“, wie nachrichtlich aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan übernommen, unverändert fest.

Wasserwirtschaftsamt Landshut

- Hinweise zur Beachtung wasserwirtschaftlicher Aspekte: Minimierung der Versiegelung, Versickerung/Niederschlagswasserbeseitigung/Kanalnetz, Oberflächenwasserabfluss nicht zum Nachteil Dritter (Starkregen). Die Hinweise sind bereits im Zuge textlichen Festsetzungen 2.2.1 und 2.2.2 sowie der zeichnerischen Festsetzungen umgesetzt. Der Umfang der Erschließungsflächen ist zusammen mit der lagemäßige Festsetzung der privaten Grünflächen klar und sehr restriktiv definiert. Die Aspekte werden in die Begründung aufgenommen.

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**.