

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Salvatorberg";  
Aufstellungsbeschluss

Abstimmung: - Mit 22 : 0 Stimmen -

Für das im Plan, Maßstab 1 : 1.000, schwarz strichliert umrandete Gebiet östlich und nördlich des Elsenheimer Wegs, nördlich der Straße Salvatorberg, südlich der Schwedengasse und westlich der Kellerstraße wird im Sinne des § 30 BauGB der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Salvatorberg“ neu aufgestellt.

Der Geltungsbereich 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 ganz sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 106, 106/3, 120/3, 122/2, 131, 132, 149, 150, 201, 203/2, 208/7 und 651/9, jeweils in der Gemarkung Mainburg.

Städtebaulicher Handlungsbedarf:

Der Salvatorberg erhebt sich mit seinen steilen bewaldeten Hängen und der Salvatorkirche St. Peter und Paul sowie dem Kloster Mainburg als „Stadtkrone“ und als das Ortsbild prägender Grünbestandteil über dem Altstadtkern von Mainburg. Er prägt das Erscheinungsbild Mainburgs von Ferne und dient im gesamten Stadtgebiet als wesentlicher Orientierungspunkt von besonderem Wert. Teile des Salvatorbergs sind als Bodendenkmal ausgewiesen. Neben dem historisch wertvollen Waldbestand umfassen umfangreiche mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Grünflächen 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 der Gemarkung Mainburg ein landwirtschaftliches Anwesen, bestehend aus zwei Hauptgebäuden und einem Nebengebäude, von denen eines der Hauptgebäude bereits heute als Mehrfamilienhaus genutzt wird. 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 der Gemarkung Mainburg ein weiteres Wohnhaus. 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 Haupt- sowie das Nebengebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 126 derzeit nicht mehr genutzt werden, spricht vieles dafür, dass die Landwirtschaft nicht mehr aktiv betrieben wird. Es stellt sich daher die Frage, wie sich der Bereich und insbesondere dessen Bebauung und bauliche Nutzung künftig gestalten soll. Konkret wurde am 26.11.2015 die Erteilung eines Vorbescheides zum Ausbau des Dachraums des auf dem Grundstück Flur 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.

Städtebauliches Konzept:

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Salvatorberg in seiner Gesamtkomposition zu erhalten. Insbesondere sollen die für den Stadtkern Mainburg so wichtigen und landschaftlich wertvollen Grünzäsuren und Grünflächen erhalten bleiben. Neben der Sicherung der für das Ortsbild prägenden Grünbestandteile sollen auch Sichtbezüge in die Landschaft freigehalten werden. Durch die ausgeprägte Verzahnung von ökologisch bedeutsamen Landschaftselementen und den Siedlungskernen im Stadtgebiet stellt der Erhalt von Grünzäsuren und Grünflächen innerhalb des Stadtbereichs ein vordringliches Planungsziel dar. Diese Grünflächen sollen von Bebauung freigehalten werden, wie dies bereits im Flächennutzungs- und 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. Eine weitere Wohnnutzung soll indes nicht zugelassen werden. Für die vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude soll daher in einem zukünftigen Bebauungsplan kein eigener Bauraum festgesetzt werden. 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 Kloster sowie die bestehenden beiden Wohnhäuser Bauräume festzusetzen. Im Übrigen soll das Bebauungsplangebiet als öffentliche bzw. im Bereich der im Privateigentum stehenden Grundstücke als private, von Bebauung freizuhaltende Grünfläche festgesetzt werden. Ob darüber hinaus Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen werden sollen, bleibt dem weiteren Bebauungsplanverfahren vorbehalten. Insbesondere ist dazu zu prüfen, ob im Plangebiet noch eine aktive landwirtschaftliche Nutzung ausgeübt wird bzw. werden soll.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Planungsabsichten und Planungsziele innerhalb einer angemessenen Frist in Kenntnis zu setzen.