

BEGRÜNDUNG

Zur Erhaltungssatzung für den Bereich „Salvatorberg“ (westlich des Elsenheimerweges, zwischen der Scharfstraße/Schwedengasse im Norden und zwischen dem Elsenheimerweg/Marktplatz im Süden)

Fassung: 08.02.2021

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Bearbeitung: M.Sc. Thomas Spitzer, Stadtplaner ByAK SRL
M.Sc. Jessica Schröder
Sigrid Hacker, Landschaftsarchitektin ByAK

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
2	Untersuchungsumgriff.....	3
2.1	Lage und Größe des Gebiets	3
2.2	Eigentumsverhältnisse.....	4
3	Bestandsaufnahme und Bewertung	5
3.1	Historische Entwicklung	5
3.2	Städtebauliche Struktur/Baustruktur	8

3.3	Denkmalschutz.....	13
3.4	Erschließung.....	15
3.5	Nutzungen.....	16
3.6	Freiraum und Landschaft	17
4	Begründung der Erhaltungswürdigkeit und Ziele der Erhaltungssatzung.....	19
4.1	Städtebauliche Eigenart und Gestalt des Gebiets.....	19
4.2	Landschaftsbild.....	23
4.3	Geschichtliche und künstlerische Bedeutung	24
5	Gebietsabgrenzung und dazugehörige Begründung.....	26
6	Rechtsgrundlagen und -folgen der Satzung	28
6.1	Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart nach § 172 BauGB Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB.....	28
6.2	Genehmigungspflicht nach § 172 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 BauGB.....	29
6.3	Ordnungswidrigkeiten nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	29
6.4	Genehmigung und Übernahmeanspruch nach § 173 BauGB	30
6.5	Vorkaufsrecht der Gemeinde nach § 24 Abs. 1 Satz 1 BauGB	30
7	Zusammenfassung	30
8	Literatur- und Abbildungsverzeichnis.....	31

1 Anlass der Planung

Der Stadtrat der Stadt Mainburg hat in seiner Sitzung am 16.06.2020 für den Bereich östlich des Marktplatzes und westlich des Elsenheimerweges, zwischen der Scharfstraße/Espertstraße/Kellerstraße im Norden und der Landshuter Straße/Elsenheimerweg im Süden die Ausstellung einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beschlossen.

Anlass der Erhaltungssatzung in dem Bereich ist die dort vorhandene städtebauliche Eigenart des Gebiets am Fuße des historisch bedeutsamen Salvatorbergs zu sichern. Die im zentralen und innerörtlichen Bereich Mainburgs gelegene städtebaulich besondere Gestalt – unterstrichen durch zahlreiche Baudenkmäler und historisch sowie künstlerisch bedeutsame Gebäude – sowie das besondere Landschaftsbild entlang der prägenden Hangkante, sollen durch die Erhaltungssatzung geschützt werden.

Ebenfalls soll durch die Erhaltungssatzung vermieden werden, dass im bezeichneten Gebiet in verstärktem Maße Vorhaben entstehen, die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB zulässig sind, jedoch auf die besondere Schutzwürdigkeit der städtebaulichen Eigenart des Gebiets keine Rücksicht nehmen.

Im Folgenden werden neben der Darlegung des Untersuchungsumgriffs sowie einer sektoralen Bestandsaufnahme und -bewertung die Erhaltungswürdigkeit und die Ziele der Erhaltungssatzung sowie der daraus abgeleitete Umgriff begründet. Zusätzlich werden die Rechtsgrundlagen und -folgen der Satzung aufgezeigt.

2 Untersuchungsumgriff

2.1 Lage und Größe des Gebiets

Der Bereich des Untersuchungsumgriffs befindet sich im direkten Stadtzentrum Mainburgs. Er spannt sich zwischen dem Marktplatz und dem Fuße des innerstädtischen Salvatorbergs auf.

In nordwestlicher Richtung wird das Untersuchungsgebiet durch die Scharfstraße und die Gabelsbergerstraße abgegrenzt. Weiter südlich folgt die Abgrenzung der östlichen Straßenbegrenzung des Marktplatzes und der Landshuter Straße. An der Hofbergstraße verläuft der Umgriff wieder Richtung Norden entlang des Elsenheimerwegs, direkt entlang der Hangkante des Salvatorbergs bis zum Christlsaal am Beginn des Kreuzweges. Weiter nördlich sind die Baukörper entlang der Scharfstraße und Schwedengasse Teil des Untersuchungsgebietes, welches nordöstlich bis zur Kellerstraße reicht.

Insgesamt weist der Umgriff des Untersuchungsgebiets eine Fläche von 2,85 ha auf. Die genaue Umgrenzung kann der Abbildung 1 entnommen werden.

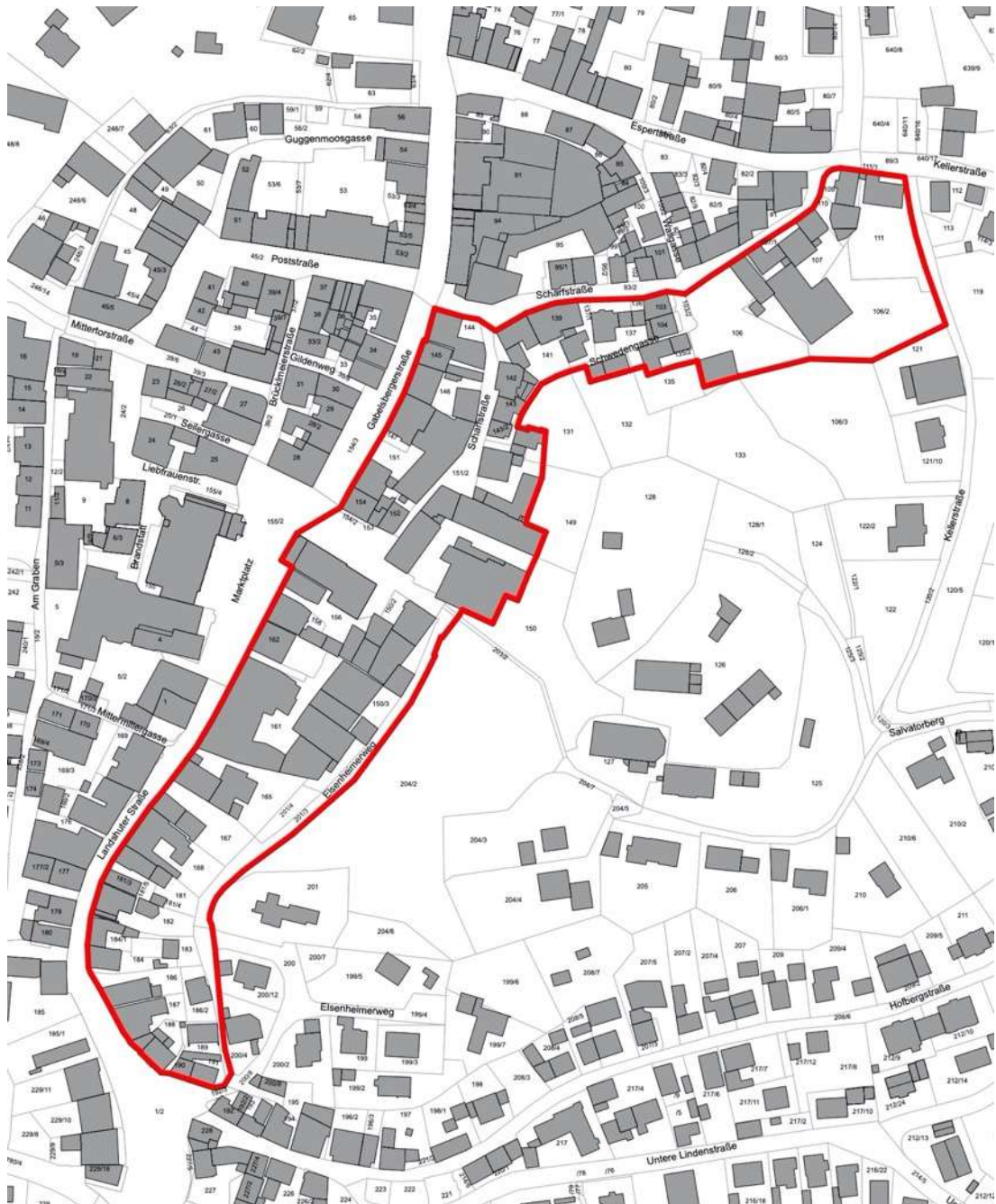


Abbildung 1: Untersuchungsumgriff – Quelle: eigene Darstellung

2.2 Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet im Untersuchungsumgriff zeichnet sich trotz seiner innenstädtischen Lage im Vergleich zum westlichen Teil der Innenstadt durch einige größere zusammenhängende Grundstücke – hauptsächlich die größeren (ehemaligen) Brauereiareale – aus. Kommunale Liegenschaften befinden sich im Bereich des Rathauses (Fl.Nr. 156) sowie östlich im Bereich der ehemaligen Gaststätte aus dem 17. Jhd., die unter Denkmalschutz steht (Fl.Nr. 150/2). Auch ein großer Teil des östlich am Eisenheimer Weg anschließenden Salvatorbergs (Fl.Nr. 202/2) befindet sich in städtischem Eigentum, ist jedoch nicht mehr Teil des Untersuchungsgebietes.

Der größte Teil der Grundstücke im Untersuchungsumgriffs befindet sich jedoch in Privateigentum. Insbesondere betrifft dies die historischen Brauereiareale (Zieglerbräu, Koppbräu, Christlbräu sowie Winklerbräu). Auch die straßenbegleitende Bebauung entlang der Landshuter Straße und entlang der Scharfstraße und der Schwedengasse ist in Privateigentum.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung

3.1 Historische Entwicklung

Entstehung und mittelalterliche Stadtstruktur

Die erstmalige Besiedelung der heutigen Stadt Mainburg reicht bis in die Keltenzeit zurück, was durch Funde von Scherben und Gräbern im Umfeld des heutigen Friedhofs belegt ist. Der Salvatorberg nimmt im Rahmen der Siedlungsgeschichte der Stadt mehrmals eine besondere Bedeutung ein.

So findet der Berg, damals als Hofberg bezeichnet, im Zusammenhang mit der Errichtung eines Schlosses im Jahr 1220 erstmals urkundlich Erwähnung. Das Schloss am Salvatorberg ist im Laufe der Geschichte mehrmals verfallen und wiederaufgebaut worden. Westlich unterhalb des Salvatorbergs entstand die eigentliche Siedlung Mainburgs. Diese war bereits im Jahr 1280 mit einer Ringmauer umgrenzt und durch drei Tore mit Eingängen versehen. Die nierenförmige mittelalterliche Stadtstruktur, die sich um den Salvatorberg windet, ist noch heute im Stadtbild erkennbar und der damalige Grenzwall lässt sich zum Teil an den Straßennamen (z.B. „Am Graben“ und „Mittertorstr.“) nach wie vor ableiten.

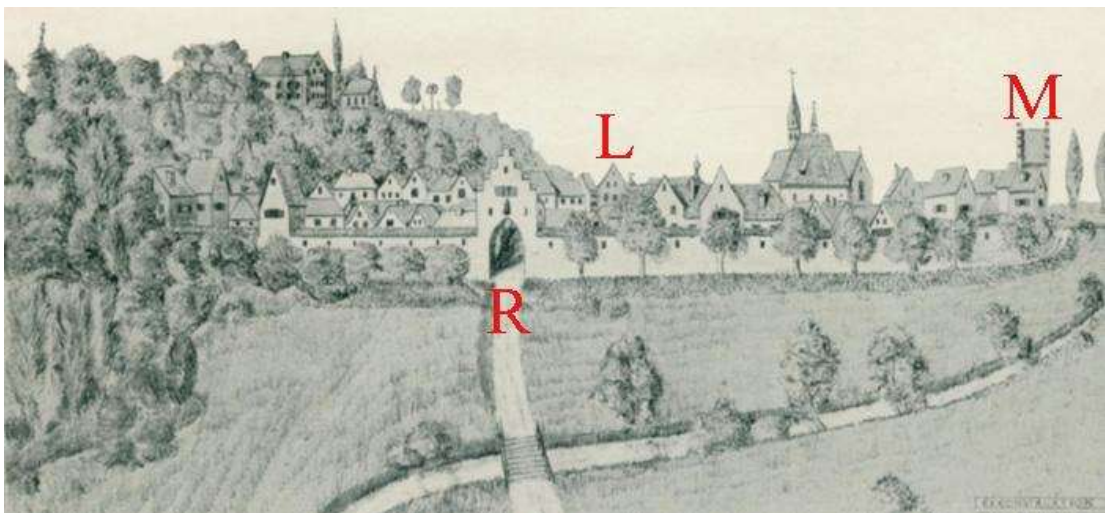


Abbildung 2: Rekonstruktion Alt-Mainburgs um 1500 durch Franz Schraufstetter mit den drei Stadttoren - Quelle: Homepage der Stadt Mainburg

Brauereien in Mainburg

Untrennbar mit Mainburg und seiner Lage in der Hallertau verbunden ist die Bierbrautradition in der Stadt. Die älteste Erwähnung des Bierbrauens geht bis in das Jahr 1451 zurück. Die Brauereien in Mainburg waren größtenteils direkt in der Stadt gelegen, die Anzahl schwankte über die Jahrhunderte. 1754 waren es zwölf Brauereien, noch 1964 gab es acht aktive Braubetriebe in Mainburg. Wichtig zu erwähnen ist, dass der Salvatorberg als Standort für die Lagerkeller der Brauereien

diente. Noch heute befinden sich im Berg Kellergewölbe, die an die jeweiligen Liegenschaften (z.B. Christlbräu, Winklerbräu) angeschlossen sind und an diese Zeit erinnern – heute jedoch nicht mehr benutzt werden. Eng verknüpft mit der Brauereigeschichte sind auch zahlreiche Großbrände, die Mainburg immer wieder heimgesucht haben und meist von den Brauereien ausgingen. Einer der bedeutendsten war der Großbrand im Jahr 1756, bei dem nur 49 Wohnhäuser in ganz Mainburg von dem Feuer verschont blieben. Auch in den Jahren 1551 und 1863 gab es bedeutende Brände in der Stadt. Nach den Bränden wurden die meisten Gebäude wieder in ähnlicher Weise aufgebaut, sodass die städtebauliche Grundstruktur erhalten blieb. In diesem Zuge fand jedoch eine fortwährende Überformung der Einzelgebäude bis heute statt.

Brauereien im Untersuchungsumgriff

Die drei ehemaligen Brauereiareale, die im Umgriff des Untersuchungsgebiets liegen und nicht mehr betrieben werden, zählen zu den ältesten Brauereien Mainburgs.

So wurde die Koppbrauerei bereits im Jahr 1733 gegründet. Der an die Gabelsberger Straße angrenzende Gebäudeteil der ehemaligen Gastwirtschaft wurde im Jahr 1906 errichtet. Im Nebenzimmer der Gaststätte war zeitweise eine Bank untergebracht. Im Jahr 1954 wurde dann der Turm mit der Flaschenabfüllhalle errichtet. Beide Gebäudeteile sind nach wie vor erhalten. Im hinteren Grundstücksbereich zur Scharfstraße befinden sich auch noch weitere, historische Gebäudeteile, die jedoch in deutlich schlechterem Erhaltungszustand sind und Sanierungsbedarf aufweisen. Das ganze Areal steht nicht unter Denkmalschutz.

Die Christlbrauerei (vormals „Bräu am Berg“), die am Fuße des Salvatorbergs, zwischen Scharfstraße und Marktplatz gelegen ist, wurde bereits ein Jahr vor der Koppbrauerei, im Jahre 1732 gegründet. Auf dem Brauereiareal bestehen noch heute die Kellerräume, die in den Salvatorberg reichen. Das gesamte Areal des ehemaligen Christlbräus steht nicht unter Denkmalschutz. Der Braubetrieb wurde im Jahr 1966 aufgegeben. Teilbereiche der Gebäude werden gastronomisch genutzt, wie z.B. die ehemalige Gaststätte mit Ausrichtung zum Marktplatz. Eng verknüpft mit der Brauerei ist auch der zugehörige Saal mit dem Namen „Christlsaal“, welcher im 19. Jahrhundert erbaut wurde. Er stellte über einen langen Zeitraum einen zentralen Ort für die verschiedensten Feiern und Veranstaltungen in Mainburg dar (vgl. Abbildung 3). Die Saalnutzung wurde erst im Jahr 2020 von dem letzten Betreiber aufgegeben. Bisher hat sich für den Saal keine Nachnutzung gefunden. Im Keller befindet sich derzeit noch ein Barbetrieb, für den es momentan keinen Nutzer gibt, der aber genehmigt ist. Im ersten Weltkrieg wurde der Christlsaal vier Jahre lang als Vereinslazarett des Roten Kreuzes für verwundete Soldaten genutzt (vgl. Abbildung 4). Zu dieser frühen Zeit waren in dem Saal noch keine Elemente des heute vorhandenen Innenausbaus vorhanden. Der Saal befindet sich heute ähnlich wie die anderen Teilgebäude der ehemaligen Brauerei nach wie vor in einem erhaltenswerten baulichen Zustand.

Neben dem Kopp- und Christlbräuareal befindet sich im Umgriff des Untersuchungsgebiets auch das ehemalige Winklerbräu. Dieses geht auf das Jahr 1642 zurück und befindet sich westlich des Elsenheimer Wegs. Der Brauereibetrieb wurde im Jahr 1974 eingestellt. Auch in diesem Gelände bestehen Kellerverbindungen in den Salvatorberg, welche jedoch heute nicht mehr genutzt werden. Die

Gebäudeteile entlang des Elsenheimer Wegs sind baulich in einem relativ schlechten Zustand im Gegensatz zu den denkmalgeschützten Gebäudeteilen, die in Richtung des Marktplatzes ausgerichtet sind.

Neben den drei mittlerweile stillgelegten Brauereien liegt im Norosten des Untersuchungsgebiets das Gelände der Zieglerbrauerei, welche seit Ende des 19. Jahrhunderts besteht und bis heute in Betrieb ist. Das Hauptgebäude kann auf das Jahr 1892 datiert werden, das Gebäude an der Scharfstraße stammt aus dem Jahr 1871. Auch das Zieglerbräu wurde bislang nicht unter Denkmalschutz gestellt.



Abbildung 3: Faschingsfeier im Christlsaal - Quelle: Stadtmuseum Mainburg – Sammlung Gschwendtner



Abbildung 4: Christsaal als Behelfslazarett zwischen 1914-1918 - Quelle: Detter, H. (1974)

3.2 Städtebauliche Struktur/Baustruktur

Das Gebiet im Untersuchungsumgriff zählt zu den ältesten bebauten Gebieten Mainburgs. Abbildung 5 zeigt ein Kataster aus dem Jahr 1837, bei dem neben der erkennbaren nierenförmigen mittelalterlichen Stadtstruktur deutlich wird, dass die Bebauung im Umgriff des Untersuchungsgebiets Anfang des 19. Jahrhunderts bereits vorhanden war. Wesentliche, prägende Gebäude wie zum Beispiel das Rathaus, sowie das Christlbräu und Winklerbräu, sind bereits in dem historischen Kataster ablesbar.

Wie in Kap. 3.1 ausgeführt, haben zahlreiche große Stadtbrände in Mainburg dazu geführt, dass ein Großteil der Gebäude immer wieder abgebrannt ist. In der Regel wurden die meisten Gebäude allerdings immer wieder aufgebaut, wenngleich dabei eine stetige Überformung, z.B. was die Fassadenstruktur- und Gestaltung betrifft, über die Jahrzehnte und Jahrhunderte zu beobachten ist. Die städtebauliche Grundstruktur im Umgriff des Untersuchungsgebiets weist jedoch nach wie vor eine sehr hohe Ähnlichkeit mit dem hier historischen Kataster von 1837 auf.



Abbildung 5: Kataster aus dem Jahr 1837 - Quelle: Reg. v. Ndb.

Städtebauliche Charakteristik im Untersuchungsgebiet

Die vorhandene städtebauliche Struktur im Untersuchungsgebiet gliedert sich prinzipiell in drei unterschiedliche Bereiche.

Zum einen befinden sich im Gebiet stadtbildprägende größere, zusammenhängende städtebauliche Ensembles. Dabei zu nennen sind vor allem die bleibenden Strukturen aus den ehemaligen und aktiven Brauereien. So befindet sich an der Gabelsberger Straße die Koppbrauerei mit dem historischen Gasthaus und der von zahlreichen Blickachsen in der Stadt wahrnehmbaren Abfüllanlage im Turmgebäude. Das ganze Areal steht derzeit leer und wird nur für vereinzelte Veranstaltungen wenige Male im Jahr genutzt. Südöstlich angrenzend zwischen Scharfstraße und Marktplatz liegt das ehemalige Christlbräuareal, das aus dem zum Marktplatz orientierten Teil des ehemaligen Gasthauses mit dazugehörigem Rückgebäude sowie dem „Christlsaal“ beim Beginn des Kreuzweges auf den Salvatorberg besteht. Vom Christlbräuareal führt ein Kellergewölbe in den Salvatorberg. Gegenüber des Christlsaals liegt eine sanierungsbedürftige, denkmalgeschützte, gründerzeitliche ehemalige Gaststätte (siehe Abb. 8). Südlich an die Gaststätte schließt sich dann hinter dem Rathaus das

Winklerbräu-Gelände an, welches entlang des Elsenheimerweges der Hangstruktur des Salvatorbergs folgt und im vorderen Bereich bis an den Marktplatz reicht. Der vordere Teil zum Marktplatz befindet sich in einem größtenteils sanierten guten baulichen Zustand und wird inklusive des Innenhofs gastronomisch bzw. für Einzelhandel genutzt. Der rückwärtige Bereich jedoch weist wie die ehemalige Gaststätte Sanierungsbedarf auf und ist derzeit ungenutzt. Auch in diesem Bereich führen nicht mehr genutzte Kellergewölbe in den Salvatorberg. Ein weiteres innerstädtisches städtebauliches Ensemble ist die nach wie vor betriebene Zieglerbrauerei. Diese besteht aus dem zur Scharfstraße ausgerichteten Vordergebäude, dem hinterliegenden Produktionsgebäude sowie dem östlich anliegenden Biergarten. Im zentralen Bereich liegt eine größere Platzfläche, die momentan als Parkplatz genutzt wird.

Zwischen den größeren Ensembles, entlang der Scharfstraße sowie der Gabelsberger Straße und der Landshuter Straße, kann das Gebiet vor allem durch eine kleinparzellierte, topographisch an den Hangverlauf des Salvatorbergs angepasste, geschlossene Bauweise charakterisiert werden. Sie zeichnet sich dadurch aus, dass sich giebel- und traufständige Gebäude abwechseln. Je nach Zuschnitt der Grundstücke wird dabei deutlich, dass eine giebelständige Anordnung der Gebäude vorliegt, wenn die kürzere Gebäudeseite zur Straße hin ausgerichtet ist. Eine traufständige Anordnung ist zu beobachten, wenn die Längsseite der Gebäude straßenseitig steht. Die Bebauung entlang der Landshuter Straße weist zum Teil Innenhöfe sowie größere private Gartenflächen in Richtung des Salvatorbergs auf. Eine weitere Innenhofsituation ergibt sich u.a. im rückwärtigen Bereich des denkmalgeschützten Rathauses sowie dem „Haidhaus“ am Marktplatz.

Wie bereits erwähnt, folgt die städtebauliche Anordnung der Bebauung der historischen, z.T. mittelalterlichen Struktur. Wenngleich die meisten Gebäude über die Jahrhunderte mehrmals überformt wurden, erinnern in einigen Fällen historische und teilweise künstlerisch gestaltete Fassadenelemente an den Errichtungszeitpunkt des Gebäudes bzw. an Familien und Persönlichkeiten, die in den Gebäuden gewohnt haben.

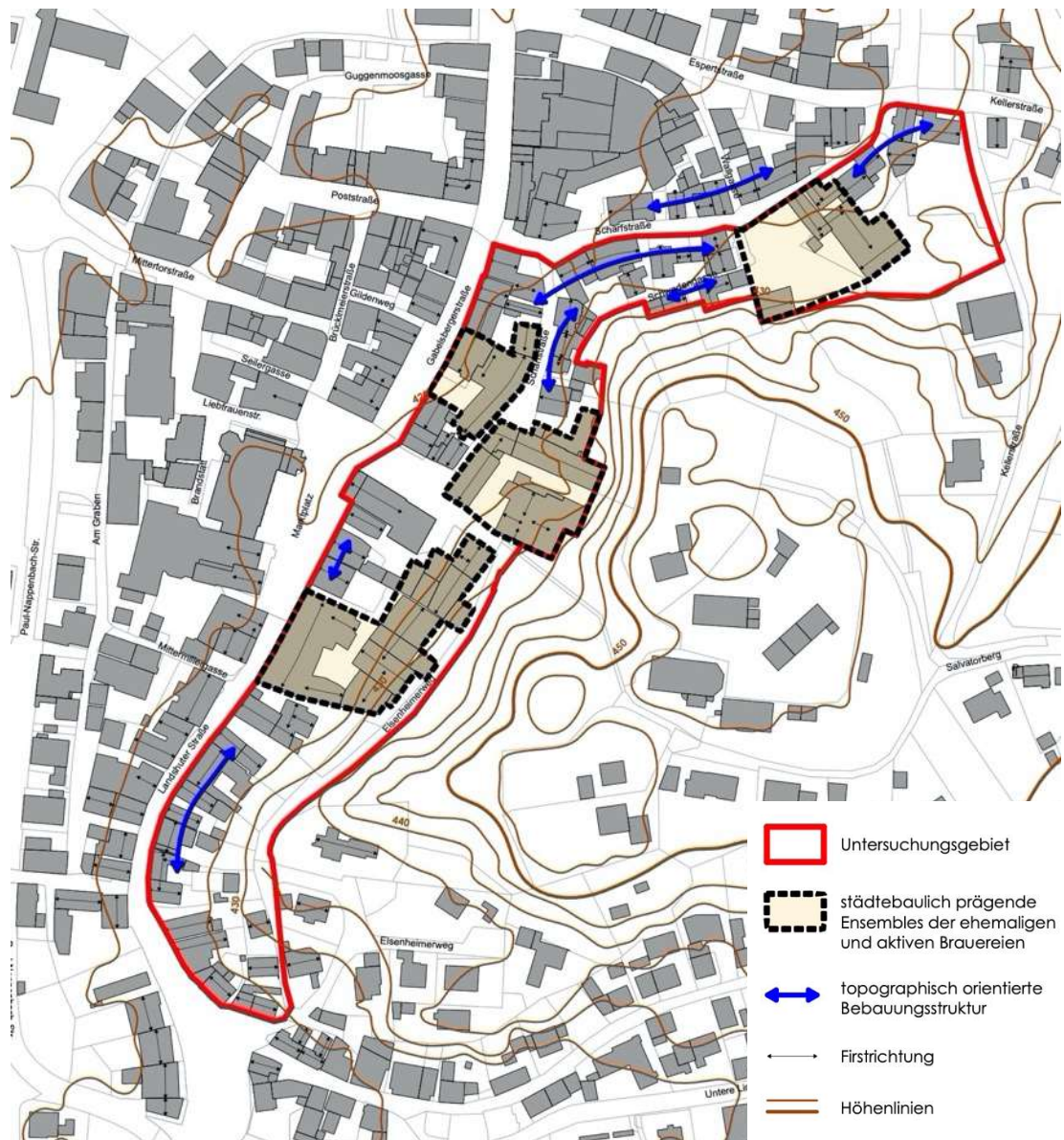


Abbildung 6: Städtebauliche Analyse - Quelle: eigene Darstellung



Abbildung 7: Ehemaliger Zugang zum Kellergewölbe des Christlbräu mit Christlsaal im Hintergrund – Quelle: eigene Aufnahme



Abbildung 8: Denkmalgeschützte ehemalige Gaststätte am Marktplatz (vorne) und rückwärtiges Winklerbräugelände (hinten) – Quelle: eigene Aufnahme



Abbildung 9: Fassade an der Landshuter Str. in Anlehnung an historische Formgebung – Quelle: eigene Aufnahme



Abbildung 10: Zieglerbräuareal mit künstlerischer Fassadenmalerei – Quelle: eigene Aufnahme



Abbildung 11: Denkmalgeschütztes Rathaus – Quelle: eigene Aufnahme



Abbildung 12: Koppbräuareal mit historischer Gaststätte im Hintergrund – Quelle: eigene Aufnahme

3.3 Denkmalschutz

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im ältesten Bereich der Altstadt Mainburgs. Vor diesem Hintergrund liegt auch das Vorhandensein zahlreicher Bau – und Bodendenkmäler in dem Bereich sowie in der näheren Umgebung des Umgriffs nahe. Insgesamt befinden sich innerhalb des Umgriffs sechs Baudenkmäler sowie drei Bodendenkmäler. Die drei Bodendenkmäler decken die Fläche des Untersuchungsgebiets zur Gänze ab.

Das Bodendenkmal D-2-7336-0060 weist auf untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile im Bereich der historischen Marktsiedlung Mainburgs hin und umfasst grundsätzlich den gesamten Bereich des Untersuchungsgebiets.

In zwei Teilbereichen wird es von dem Bodendenkmal D-2-7336-0160 überlagert, das den Verlauf der ehemaligen, mittelalterlichen Marktbefestigung von Mainburg kennzeichnet. Dieser verläuft im südlichen Bereich am Winklerbräu über die Straße Am Graben weiter Richtung Norden und mündet im Bereich der Espertstraße weiter über die Wallgasse in die Scharfstraße. Im äußersten östlichen Bereich reicht das Bodendenkmal D-2-7336-0030 in den Untersuchungsumgriff hinein. Dieses markiert den Burgstall der mittelalterlichen Hofburg am Salvatorberg.

Neben den genannten Bodendenkmälern befinden sich im Untersuchungsumgriff folgende Baudenkmäler:

- D-273-147-62: Anwesen an der Gabelsbergerstraße 12. – Hierbei handelt es sich um das Wohn- und Stammhaus des Stenografen Franz Xaver Gabelsberger, das sich bis auf das Jahr 1630 zurückführen lässt. Die Geschichte zu dem Gebäude ist mittels einer Inschrift an der Fassade zur Gabelsbergerstraße festgehalten.
- D-2-73-147-4: Historisches Rathaus der Stadt Mainburg am Marktplatz. – Das Rathaus in seiner heutigen Formgebung ist um 1750 entstanden. Nach dem Brand im Jahr 1863 wurde es erneuert. Im Jahr 1970 wurde das östlich anschließende historische Verwalterhaus zugunsten eines Anbaus abgerissen.
- D-2-73-147-7: Anwesen am Marktplatz 14. – Dieses Baudenkmal umfasst die historische Gaststätte gegenüber des Christsaals. Das Gebäude stammt aus dem 17. Jahrhundert, wobei die Fassade um ca. 1900 in ihrer heutigen Gestalt hergestellt wurde.
- D-2-73-147-65: Anwesen an der Landshuter Straße 1. – Vorderer Teil des ehemaligen Winklerbräu. Das Gebäude markiert den ehemaligen Brauereigasthof. Er ist in seiner heutigen Gestalt auf das Jahr 1863 zurückzuführen, im Kern jedoch noch älter.
- D-2-73-147-1: Anwesen an der Landshuter Straße 21. – Wohnhaus mit spätklassizistischer Putzfassade aus der Hochgründerzeit Ende des 19. Jahrhunderts.
- D-2-73-147-15: Kreuzweg am Salvatorberg. – Hierbei handelt es sich um einen historischen Kreuzweg mit 14 Stationen. An den Stationen befinden sich jeweils spitzbogige Bildfelder auf Pfeilern. Geführt wird der Kreuzweg an einer Treppenanlage mit Granitstufen, die die ursprüngliche Ausführung mit Holztreppe Anfang des 20. Jahrhunderts ersetzt hat. Der Kreuzweg selbst befindet sich nur zu einem kleinen Teil im anfänglichen Bereich innerhalb des Untersuchungsumgriffs.

Eine planerische Übersicht der hier aufgeführten Boden- und Baudenkmäler kann der Abbildung 13 entnommen werden.

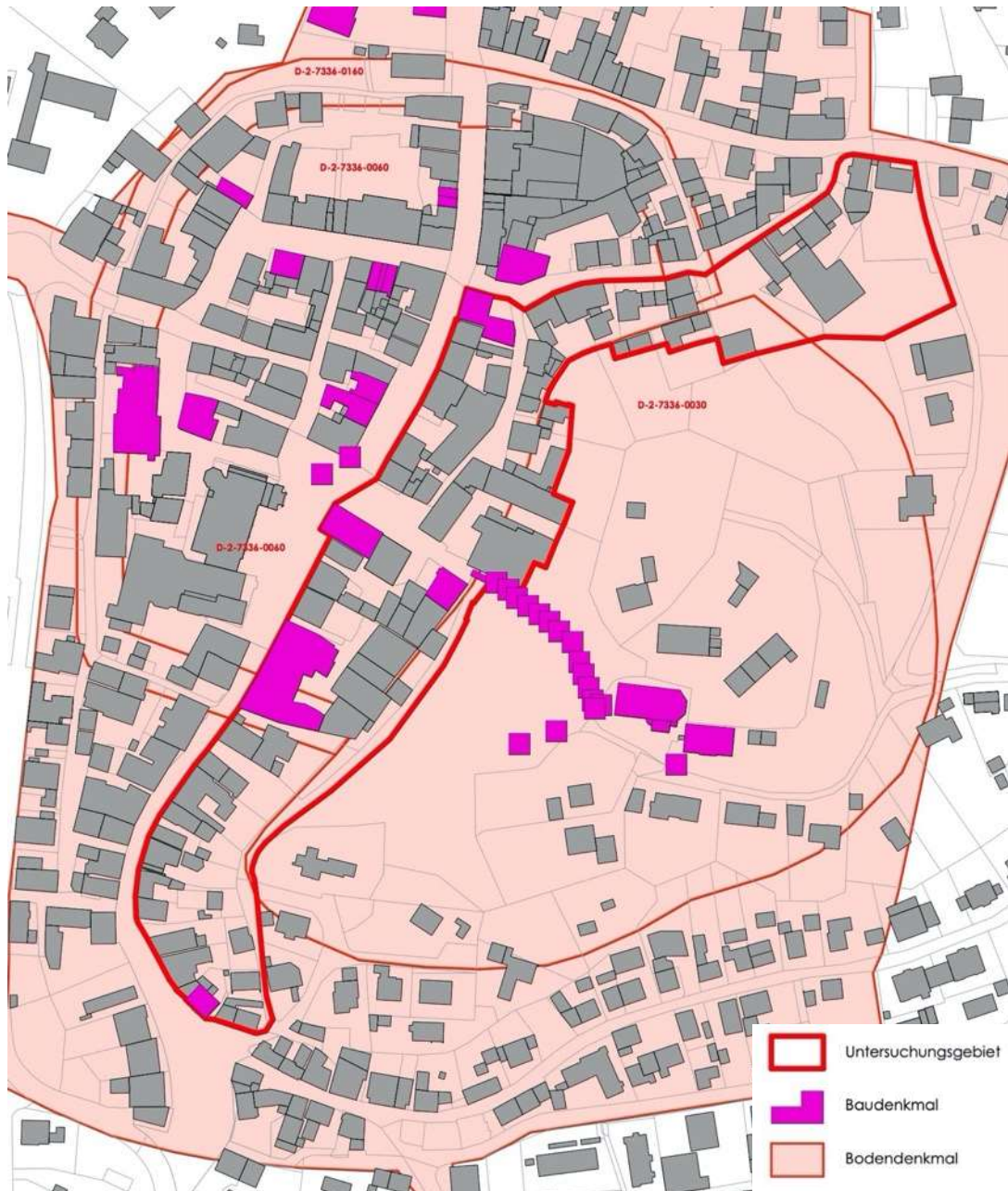


Abbildung 13: Denkmäler im Untersuchungsgebiet - Quelle: eigene Darstellung

3.4 Erschließung

Das Gebiet im Untersuchungsumgriff wird verkehrlich in übergeordneter Funktion vor allem durch die Landshuter Straße und die Gabelsbergstraße erschlossen.

Die Verkehrsführung verläuft in dem zentralen innerstädtischen Bereich in einem Einbahnstraßensystem. Von außerhalb kann das Gebiet per motorisiertem Individualverkehr über die Liebfrauenstraße angefahren werden. Die nördliche Abzweigung am Marktplatz führt in die Gabelsbergerstraße (ebenfalls eine Einbahnstraße in Süd-Nord-Richtung), von der eine Abzweigung in die Scharfstraße führt und den nordöstlichen Bereich des Untersuchungsumgriffs erschließt. Vom Marktplatz in südliche Richtung gelangt man über die Landshuter Straße in Einbahnstraßenführung zum südlichen Bereich des Gebiets. Im Bereich Landshuter

Straße / Hofbergstraße / Elsenheimer Weg befindet sich eine Platzsituation. Der von dort nach Norden verlaufende Elsenheimerweg erschließt den rückwärtigen Bereich des Untersuchungsgebiets am Salvatorberg. Östlich des Winklerbräugeländes ist zudem ein kleiner PKW-Parkplatz gelegen. Sowohl am Marktplatz, an der Landshuter Straße sowie vor dem Haupteingang des Rathauses befinden sich weitere Stellplätze.

Der Straßenbelag im Bereich der Innenstadt wurde zu großen Teilen im Rahmen von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Zuge der Städtebauförderung hochwertig gestaltet. Auch im Untersuchungsgebiet befindet sich mit Ausnahme des letzten nordöstlichen Teilbereichs der Scharfstraße sowie des Elsenheimerwegs Pflasterbelag. Die Gestaltung der Verkehrsräume ist trotz der Belagsstruktur v.a. im Hinblick auf die Straßenquerschnitte, die Gehwegbreiten und die Parkraumplanung überwiegend auf den motorisierten Individualverkehr ausgelegt und besitzt deshalb weiteres Aufwertungspotenzial, v.a. auch in Bezug auf die Barrierefreiheit und die Berücksichtigung der Bedürfnisse der Fußgänger und Radfahrer.

Eine direkte Erschließung des Untersuchungsgebiets mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist nicht vorhanden. Die nächste Bushaltestelle befindet sich westlich vor der Altstadt im Bereich des Griesplatzes.

Im Rahmen der fußläufigen Verbindungen ist vor allem die Schwedengasse zu nennen, die entlang der Hangkante des Salvatorbergs eine schmale Wegeverbindung oberhalb der Scharfstraße bildet und als einfacher Fußweg bis zur Kellerstraße führt. Zudem verläuft im Untersuchungsgebiet die Fußwegeverbindung auf den Salvatorberg entlang des historischen und instandgesetzten Kreuzweges.

3.5 Nutzungen

Entsprechend seiner innerstädtischen Lage in Mainburg zeichnet sich das Untersuchungsgebiet durch seine Nutzungsvielfalt aus. Das Rathaus sowie die Verwaltungsgebäude der Stadt markieren zusammen mit der gegenüberliegenden Liebfrauenkirche das Stadtzentrum. Der zum Marktplatz orientierte Teil des Winklerbräugeländes beinhaltet neben zwei gastronomischen Einrichtungen und mehreren Einzelhandelsgeschäften auch einen Nahversorger. Am Marktplatz und entlang der Landshuter Straße Richtung Süden mischt sich die meist durch Einzelhandel-, Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe genutzte Erdgeschosszone mit einer darüberliegenden Wohnnutzung. Vereinzelt befindet sich in diesem Bereich auch eine reine Wohnnutzung im Erdgeschoss, zudem ist auf Höhe der Erberstraße ein Geschäftsleerstand vorhanden.

Vom Marktplatz aus Richtung Norden setzt sich die gemischte Nutzung im Wesentlichen durch Einzelhandel, Gastronomie und Wohnnutzung fort, wobei sich hier bereits mehrere Leerstände im Erdgeschoss beobachten lassen. Die Scharfstraße ist im Wesentlichen durch reine Wohnnutzung geprägt – mit Ausnahme der Zieglerbrauerei, die in dem Bereich eine Sonderstellung einnimmt.

Im Bereich Marktplatz / Scharfstraße befindet sich das Christlbräuareal, das zum Teil gastronomisch genutzt wird. Das gegenüberliegende Gasthaus, der rückwärtige Bereich des Winklerbräus, der Christlsaal und der Barbetrieb im Keller des Christlsaals stehen momentan leer bzw. werden nicht genutzt. Auch das Koppbräugelände mit

dem historischen Gasthaus ist mit Ausnahme weniger Veranstaltungen im Jahr durch Leerstand gekennzeichnet.

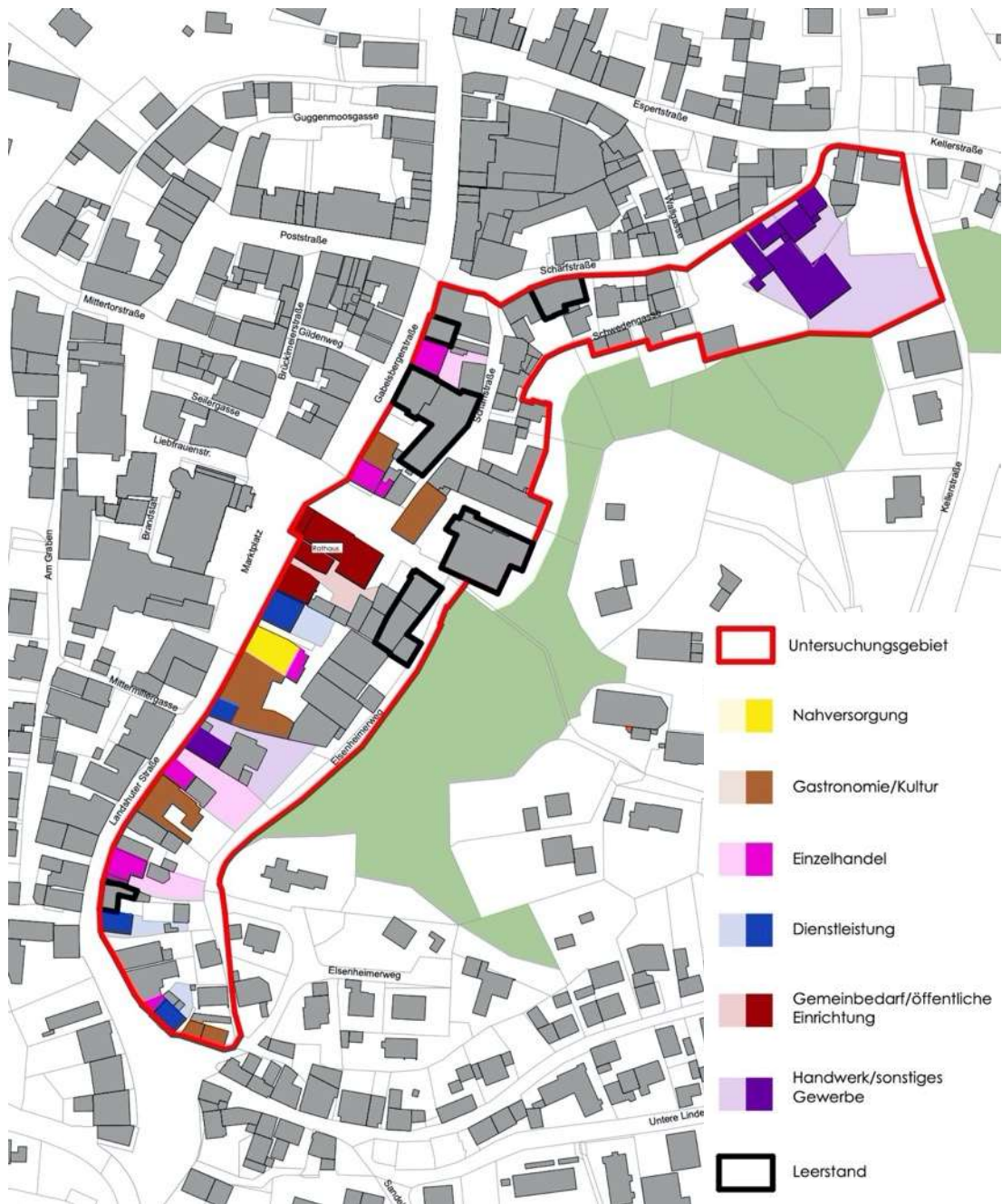


Abbildung 14: Erdgeschossnutzungen im Untersuchungsgebiet – Quelle: eigene Darstellung

3.6 Freiraum und Landschaft

Das Gebiet der Erhaltungssatzung ist geprägt durch den Hangverlauf des Salvatorberges. Die Höhen steigen von der Landshuter Straße/Marktplatz ausgehend bis zum Salvatorberg an. Am Fuße des Salvatorberges entsteht dadurch eine prägende Hangkante. Von den hier gelegenen Fußwegen am Eisenheimerweg

sowie an der Schwedengasse ergeben sich durch die erhöhte Lage weitreichende Sichtbeziehungen auf die Stadt.

Die Flurstücke an der Landshuter Straße ziehen sich langgestreckt Richtung Salvatorberg. Die an die Wohnbebauung anschließenden Privatgärten sind topographisch an den Hangverlauf des Salvatorbergs angepasst. Die Grünflächen sind rückwärtig ausgerichtet und vom Straßenraum kaum einsehbar.

Die Innenhöfe der ehemaligen Brauereiareale sind auch heute noch deutlich zu erkennen. Sie weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf, da sie für die Brauereinutzung v.a. gut befahrbar sein mussten und als Lagerfläche dienten. Diese Nutzung ist heute noch auf dem Areal des Zieglerbräu, welches sich noch in Betrieb befindet, erkennbar.

Die durchgehende Platzfläche zwischen Marktplatz und Salvatorberg ist bereits in der Stadtkarte von 1837 erkennbar. Eine einheitliche Fläche führt vom Kreuzweg hinunter zum Marktplatz und verbreitert sich dort in eine großzügige Platzfläche mit gesamtstädtischer Bedeutung. Als Verbindung zwischen dem Paulinerkloster St. Salvator und der dazugehörigen Kirche sowie der Liebfrauenkirche auf dem Marktplatz hat die durchgehende Gestaltung der Platzfläche eine historische Bedeutung. Weiterhin befindet sich nördlich der Blockrandbebauung des ehemaligen Christlbräus eine kleine Aufweitung mit prägendem Baumbestand. Diese Aufweitung ist ebenfalls in der Stadtkarte von 1837 erkennbar und stellt heute eine kleine Platzfläche für die Anwohner dar.

Der Umgriff der Erhaltungssatzung befindet sich in zentraler städtischer Lage, mit dichter Bebauung und v.a. privaten Grünflächen. Ein Pendant hierzu bietet der direkt östlich anschließende Salvatorberg, welcher eine öffentlich zugängliche Grünfläche mit gesamtstädtischer Bedeutung darstellt.

Der Kreuzweg, welcher auf den Berg hinauf führt sowie die Denkmäler, welche sich auf dem Berg befinden, haben neben einer Bedeutung für die Freizeitnutzung v.a. eine historische Bedeutung. Der Kreuzweg auf den Salvatorberg wurde 1854 errichtet, die Treppenanlage entlang des Kreuzwegs stammt aus dem Jahr 1909 und wurde im Jahr 2008 vollständig restauriert.

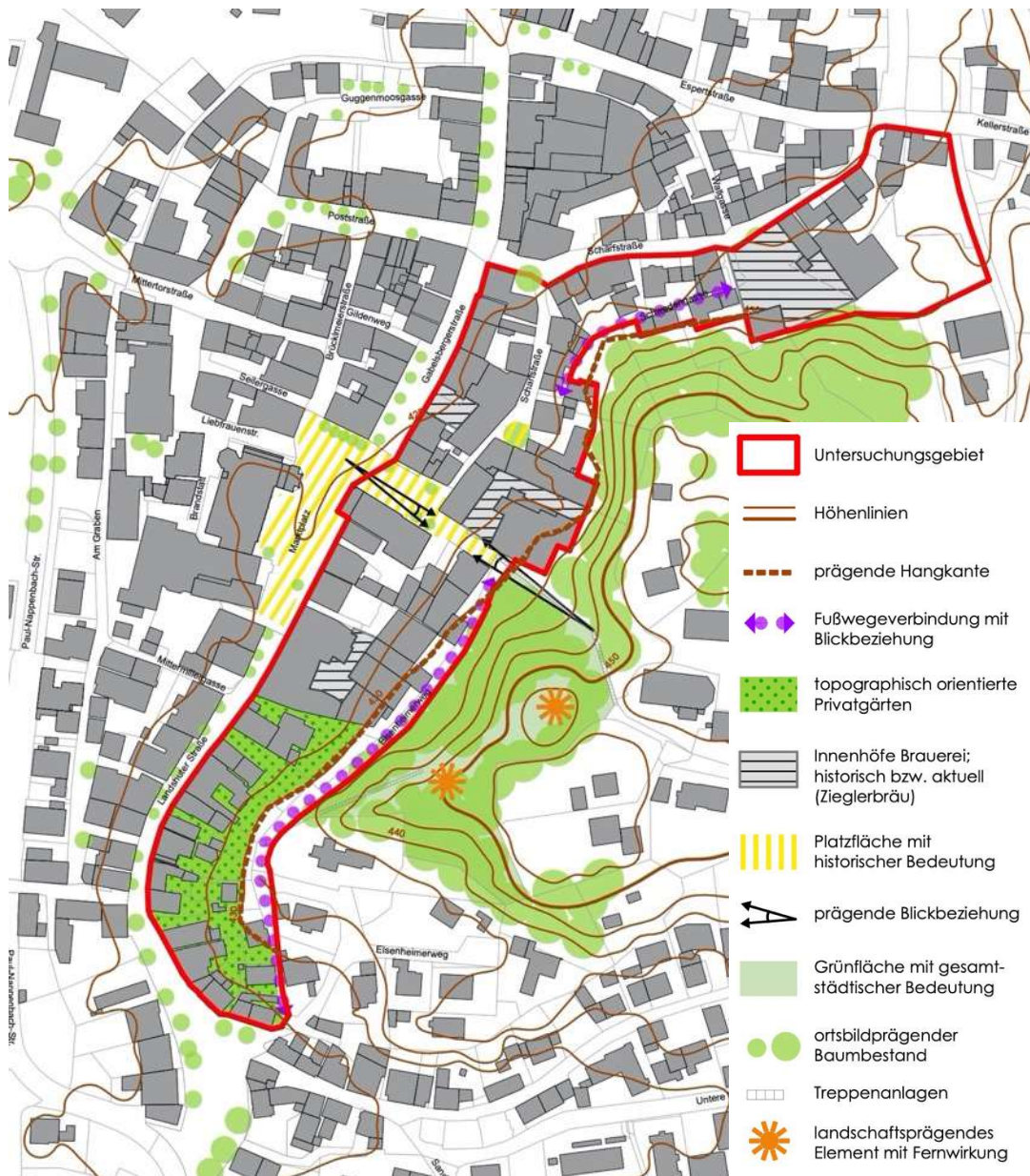


Abbildung 15: Freiraum und Landschaft im Untersuchungsgebiet – Quelle: eigene Darstellung

4 Begründung der Erhaltungswürdigkeit und Ziele der Erhaltungssatzung

4.1 Städtebauliche Eigenart und Gestalt des Gebiets

Die städtebauliche Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass das Untersuchungsgebiet als eine der ältesten Baustrukturen Mainburgs charakterisiert werden kann und sich an der mittelalterlichen Stadtgestalt orientiert. Zudem befinden sich in diesem Bereich einige der ältesten Brauereien der Stadt, die als großvolumige und ortsbildprägende Gebäude am Fuße des Salvatorbergs für Mainburg prägend sind und zum Teil seit Ende des 18. Jahrhunderts bestehen. Ein wichtiges Ziel der Erhaltungssatzung ist es, diese Strukturen in Ihrer grundsätzlichen Gestalt zu erhalten.

Dies betrifft auch die derzeitige städtebauliche Situation und die Eigenart des Gebietes, welche durch die wechselseitige Charakteristik der größeren, städtebaulichen Ensembles (v.a. der historischen Brauereigelände) sowie der

kleinteilig parzellierten Baustruktur am Fuße des Salvatorbergs geprägt sind, die sich durch den Wechsel der Giebel- und Traufständigkeit zu den Erschließungsstraßen hin auszeichnet. Eine besondere Funktion kommt dabei dem Bereich zwischen dem Winklerbräu im Süden und dem Zieglerbräu im Norden zu. Dieses Gebiet liegt innerhalb der historischen, mittelalterlichen Befestigung und beinhaltet eine besonders hohe Zahl an Baudenkmälern sowie mit dem Ziegler-, Kopp-, Winkler- und Christlbräugelände vier der einstigen Brauereiareale, die in engem Zusammenhang mit der Bedeutung Mainburgs für die Kulturlandschaft der Hallertau stehen. Der Erhalt dieser, bis auf die Zieglerbräu, nicht mehr in Betrieb befindlichen Produktionsgelände ist deshalb sowohl unter städtebaulichen als auch in historischen Gesichtspunkten bedeutsam (vgl. auch Kap. 4.3).

Im Bereich der Ensembles des Koppbräugeländes wie auch beim Winklerbräu befindet sich jeweils rückwärtige Bebauung, die in schlechtem baulichen Zustand ist und daher möglicherweise nicht mehr erhalten werden kann, wenngleich aus städtebaulichen Gründen für diese Bereiche attraktive Nachnutzungsmöglichkeiten gefunden werden sollten, die der städtebaulichen Bedeutung des Gebiets (entsprechende bauliche Kubatur, Nutzung entsprechend der innerstädtischen Lage) gerecht werden. Die gut erhaltenen Gebäudeteile (die westlichen Gebäudeteile des Koppbräus an der Gabelsberger Str., das Winklerbräu entlang des Marktplatzes und das gesamte Christlbräu inkl. des Christlsaals sowie das gesamte Zieglerbräu) sollen in ihrer baulichen Gestalt wie auch in ihrer Nutzung – sofern noch vorhanden – erhalten bleiben, da sie das Untersuchungsgebiet in seiner städtebaulichen Eigenart und Gestalt entscheidend prägen.

Neben den Baudenkmälern, die bereits durch den Denkmalschutz vor Abriss geschützt sind, befinden sich im Untersuchungsgebiet noch weitere Gebäude, die aus städtebaulichen Gründen erhaltenswert sind, jedoch keinen Schutzstatus genießen. Die ehemaligen und aktiven Brauereiareale inkl. des Christlsaals wurden bereits erwähnt. Zusätzlich sind einzelne weitere Gebäude hierbei zu nennen:

- Anwesen an der Scharfstraße 6: historisches Wohnhaus, das mehrmals überformt wurde, jedoch in seiner grundsätzlichen Gestalt sowie Teilen der Fassadenelementen noch der gründerzeitlichen Formgebung entspricht.
- Anwesen an der Scharfstraße 2: Viergeschossiges stadtbildprägendes und historisches Gebäude; geht auf das Jahr 1895 zurück, die historische Fassade aus dem Jahr 1937 ist z.T. noch erhalten.
- Anwesen am Marktplatz 11: zweigeschossiges historisches Wohn- und Geschäftshaus, hochwertig restaurierter Zustand.
- Marktplatz 2 (Wurmhaus): Zum Marktplatz giebelständig orientierter zweigeschossiger Anbau des Rathauses Mainburg.
- Marktplatz 4 (Haidhaus): Verwaltungsgebäude der Stadt Mainburg. Dreigeschossiges zum Marktplatz giebelständig ausgerichtetes Gebäude mit historischen Fassadenelementen; baulich verbunden mit dem Gebäude am Marktplatz 2.

Auch die genannten Einzelgebäude sollen aufgrund ihrer besonderen Charakteristik im städtebaulichen Gefüge vor Abbruch oder einem bestandsgefährdenden Umbau geschützt werden. Abbildung 20 gibt einen Überblick darüber, welche Gebäude im Umgriff des Untersuchungsgebiets auf Grundlage der Bestandsaufnahme als erhaltenswert eingestuft wurden. Deutlich wird hierbei, dass vor allem im zentralen und nördlichen Bereich des Umgriffs eine Häufung der erhaltenswerten Gebäude erkennbar wird. Mit Ausnahme des bereits denkmalgeschützten gründerzeitlichen Wohnhauses an der Landshuter Straße 21 befinden sich im südlichen Bereich, östlich der Landshuter Straße, trotz der historischen Parzellierung und städtebaulichen Grundordnung hier vor allem Gebäude, die über die Jahrzehnte und Jahrhunderte z.T. stark überformt wurden und deshalb als solche überwiegend nicht als schützenswert eingestuft wurden.

Zusammenfassend können aus städtebaulichen Gründen folgende Zielsetzungen der Erhaltungssatzung genannt werden:

- Erhalt der prägenden städtebaulichen Ensembles der ehemaligen und aktiven Brauereien – v.a. im Hinblick auf die baulich gut erhaltenen Gebäudeteile entlang der öffentlichen Straßen und Plätze
- Erhalt der bestehenden öffentlich wirksamen Nutzungen im Gebiet, v.a. im Hinblick auf eine aktive Erdgeschossnutzung entlang des Marktplatzes und der Gabelsberger Str.
- Entwicklung neuer Nutzungskonzepte für die rückwärtigen Gebäudeteile der Winkler- und Koppbrauereigelände unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gefüges, um die städtebaulichen Bedeutung in diesen Bereich aufrechtzuerhalten
- Erhalt der städtebaulichen Grundstruktur mit dem Wechsel der prägenden Ensembles und der kleinteiligen Bebauung am Fuße des Salvatorbergs
- Erhalt des Wechsels der giebel- und traufständigen Ausrichtung der Gebäude am Fuße des Salvatorbergs



Abbildung 16: Anwesen an der Scharfstr. 6 – Quelle: Eigene Aufnahme



Abbildung 17: Anwesen an der Scharfstr. 2 – Quelle: Eigene Aufnahme



Abbildung 18: Rathausanbau am Marktplatz 2 – Quelle: Eigene Aufnahme



Abbildung 19: Verwaltungsgebäude – Quelle: Eigene Aufnahme

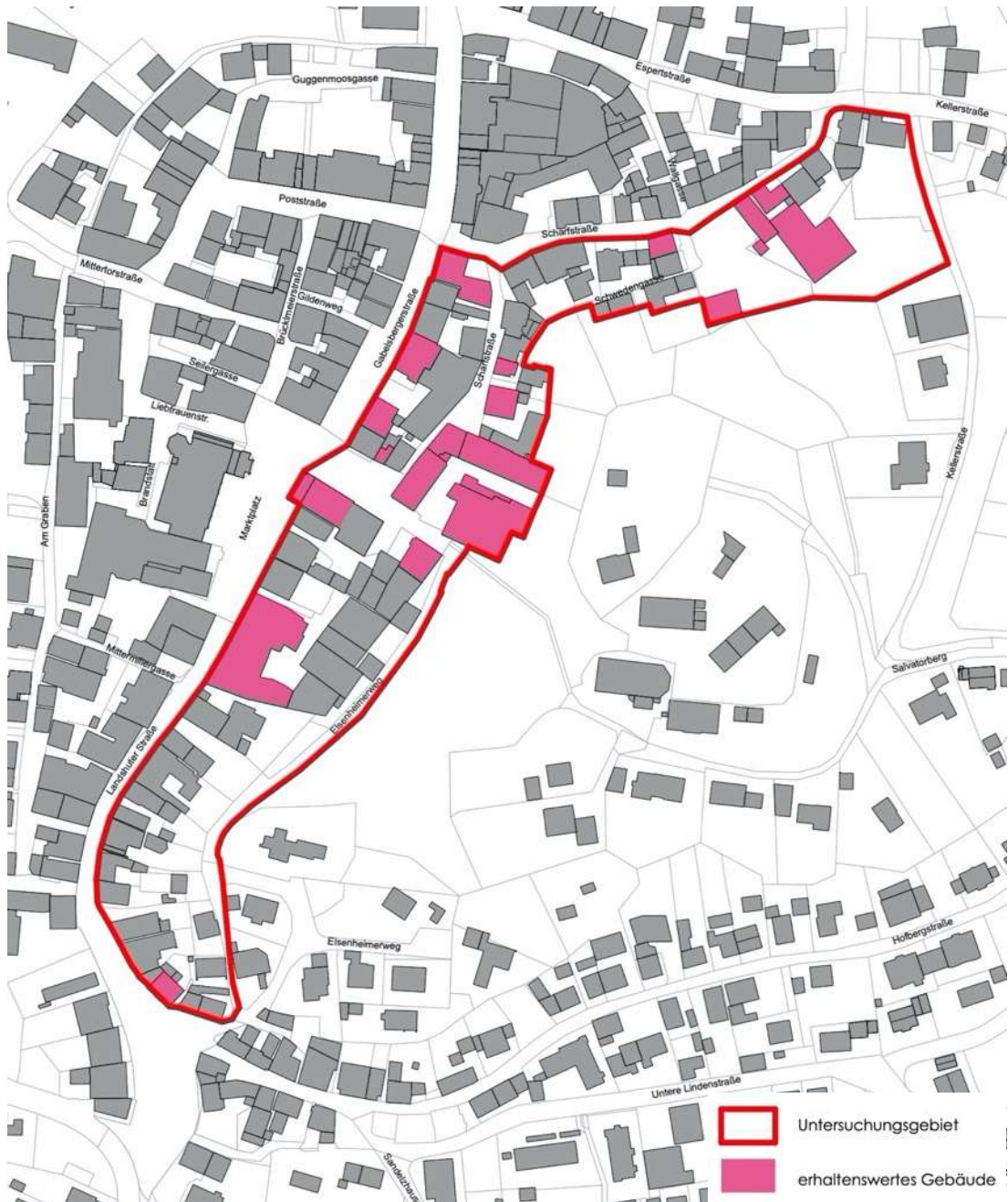


Abbildung 20: Erhaltenswerte Gebäude im Untersuchungsgebiet – Quelle: eigene Darstellung

4.2 Landschaftsbild

In Kap 3.6 wurde die freiraum- und landschaftsplanerische Bestandssituation dargelegt. Durch die relativ stark ausgeprägte Topographie am Fuße des bewaldeten Salvatorbergs hat die Bebauung entlang des Hangfußes im Zusammenwirken mit dem vorhandenen prägenden Vegetationsbestand eine besondere Auswirkung auf das Stadtbild Mainburgs.

Ziel der Erhaltungssatzung ist es, dieses Stadt- und Landschaftsbild in seiner heutigen Form zu erhalten. Neben der Baustruktur schließt dies vor allem auch die historische Platzfläche des Marktplatzes mit ein, sowie den Erhalt wichtiger Blickbeziehungen, z.B. entlang des Kreuzweges Richtung Westen bzw. vom Marktplatz Richtung Salvatorberg

mit ein. Ein wichtiger Gesichtspunkt ist ebenso der Erhalt und die Pflege des Vegetationsbestands am Salvatorberg. Dieser liegt zwar außerhalb des Untersuchungsumgriffs, prägt aber in besonderer Weise das Untersuchungsgebiet mit. Die Sicherung des Vegetationsbestands erfolgte 2018 durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Salvatorberg“, der vor allem bestandsschützende Festsetzungen enthält.

Auch die in sich geschlossenen Innenhöfe mit ihrer blockrandähnlichen Bebauung bilden ein wichtiges Freiraumelement, das es zu sichern gilt.

Die Erhaltungsziele in Bezug auf das Landschaftsbild im Gebiet können wie folgt zusammengefasst werden:

- Erhalt der historischen Platzfläche des Marktplatzes
- Erhalt der wichtigen Blickbeziehungen, insbesondere vom Marktplatz in Richtung Salvatorberg
- Erhalt der geschlossenen Innenhofstruktur der großen städtebaulichen Ensembles

4.3 Geschichtliche und künstlerische Bedeutung

Die Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass sich im Untersuchungsgebiet der Erhaltungssatzung mehrere Strukturen mit bedeutendem historischen Hintergrund befinden (vgl. Kap. 3.1). Allen voran sind hier die Brauereiareale mit vier der historischen Brauereien Mainburgs zu nennen.

Aufgrund deren geschichtlicher Bedeutung für die Entwicklung der Stadt sowie deren prägenden, großvolumigen Baustrukturen im zentralen Bereich der historischen Innenstadt sind diese als erhaltenswert zu bewerten. Dies gilt auch für die historischen Kellergewölbe, die in den Salvatorberg führen und vom wirtschaftlichen und kulturellen Erbe der Brautradition in Mainburg zeugen sowie dem Christlsaal, der über 100 Jahre lang für verschiedene Veranstaltungen und besondere öffentliche Nutzungen verwendet wurde. Zum Teil werden die Brauereien heute nach wie vor gastronomisch genutzt (z.B. Winklerbräu, Gasthaus der Kopp- und Christlbrauerei), einige Teilbereiche stehen aber auch leer und bieten das Potenzial, künftig einer neuen Nutzung hinzugeführt zu werden (z.B. Christlsaal). Die geschichtliche Bedeutung der großen Brauereiareale kann in diesem Zusammenhang auch als Chance bei der Sanierung und Inwertsetzung des baulichen Bestandes gesehen werden. Es stellt eine wichtige Zielsetzung der Erhaltungssatzung dar, den historischen Baubestand zu erhalten, soweit er baulich noch gut erhalten ist und durch geeignete Sanierungsmaßnahmen und neue Nutzungskonzepte aufzuwerten.

Aufgrund des Alters der baulichen Struktur im Untersuchungsgebiet lassen sich auch bei zahlreichen weiteren Gebäuden historische Bezüge herstellen – sei es, dass sie im Rahmen des Denkmalschutzes bekannt sind, oder dass sie, wie beispielsweise beim Anwesen in der Scharfstraße 2, durch angebrachte Fassadentafeln oder -malereien außen am Gebäude sichtbar sind. Zudem sind einige der Fassadengestaltungen (z.B. beim Anwesen Scharfstr. 2 und beim Zieglerbräu an der Scharfstr. 22) künstlerisch

aufwendig gestaltet und damit erhaltenswert. Auch die als Spitzbogen ausgeführten Bildfelder beim denkmalgeschützten Kreuzweg sind als künstlerisch wertvoll zu bewerten.

Zum größten Teil befinden sich die Gebäude mit bedeutenden historischen und künstlerischen Bezügen im zentralen und nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets. Abbildung 21 gibt einen Überblick darüber.

Die Zielsetzungen der Erhaltungssatzung vor dem Hintergrund der geschichtlichen und künstlerischen Bedeutung können wie folgt zusammengefasst werden:

- Erhalt der historischen Brauereigebäude mit erhaltenswerter Bausubstanz, insbesondere den Christlsaal aufgrund seiner geschichtlich wertvollen Bedeutung als zentraler privater und städtischer Veranstaltungsraum seit mehr als 100 Jahren
- Erhalt der künstlerisch wertvollen Fassadengestaltungen an den Gebäuden an der Scharfstraße sowie dem Teil des Kreuzwegs innerhalb des Gebietes

Schutzwürdigkeit zugesprochen. Der Umgriff beinhaltet damit sowohl die vier historischen Brauereiareale in der Innenstadt Mainburgs, als auch einen Großteil der denkmalgeschützten sowie städtebaulich prägenden und erhaltenswerten Gebäude und Platzflächen am Fuße des Salvatorbergs. Gerade dem Marktplatz kam neben der reinen Erschließungsfunktion auch eine repräsentative Funktion als Geschäftsstraße zu, die als zentrale Achse für die weitere Entwicklung der angrenzenden Nutzungen diente.

Die charakteristische Bebauung östlich des Marktplatzes, der Gabelsberger Straße und südlich der Scharfstraße trägt zu einem abwechslungsreichen und nicht austauschbaren Erscheinungsbild des städtischen Raums bei.

Die Abgrenzung des vorgeschlagenen Satzungsumgriffs (siehe Abb. 22) wurde bewusst relativ eng gewählt, um eine städtebauliche Bindung in den nicht erhaltenswerten Bereichen zu vermeiden. Trotzdem befinden sich im Umgriff zum Teil auch Grundstücke, auf denen sich gemäß Bestandsaufnahme keine erhaltenswerten Gebäude befinden (vgl. Abb. 20). Die Gebietsabgrenzung beinhaltet eine Fläche von insgesamt ca. 1,8 ha.

Der Bereich ab der Mittermillergasse entlang der Landshuter Straße bis zum südlichen Ende des Untersuchungsgebietes wurde aus dem Satzungsumgriff ausgenommen, da sich hier im wesentlichen Gebäude befinden, die in der jüngeren Zeit mehrmals überformt wurden, nicht mehr dem eigentlichen historischen Erscheinungsbild entsprechen und damit als nicht besonders schützenswert beurteilt wurden. Vom Erhalt der grundsätzlichen, historischen städtebaulichen Struktur kann hier durch die kleinteilige Parzellierung ausgegangen werden. Eine Ausnahme bildet das gründerzeitliche Wohnhaus an der Landshuter Str. 21, das jedoch bereits als eingetragenes Baudenkmal einen entsprechenden Schutzstatus genießt.

So ist im Satzungsumgriff die weitgehend gut erhaltene Geschlossenheit des Bereichs mit Gebäuden und Stadtstrukturen, die sowohl aus geschichtlich-künstlerischer als auch aus städtebaulicher Bedeutung als erhaltenswert einzustufen sind und die teilweise auch als Baudenkmäler und -Ensembles ausgewiesen sind, hervorzuheben.

Mit der Erhaltungssatzung sollen die erhaltenswerten Gebäude im Gebiet vor Abriss oder baulicher Änderung sowie der Nutzungsänderung geschützt sowie Neubauten einer Genehmigungspflicht unterliegen, um die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu schützen.

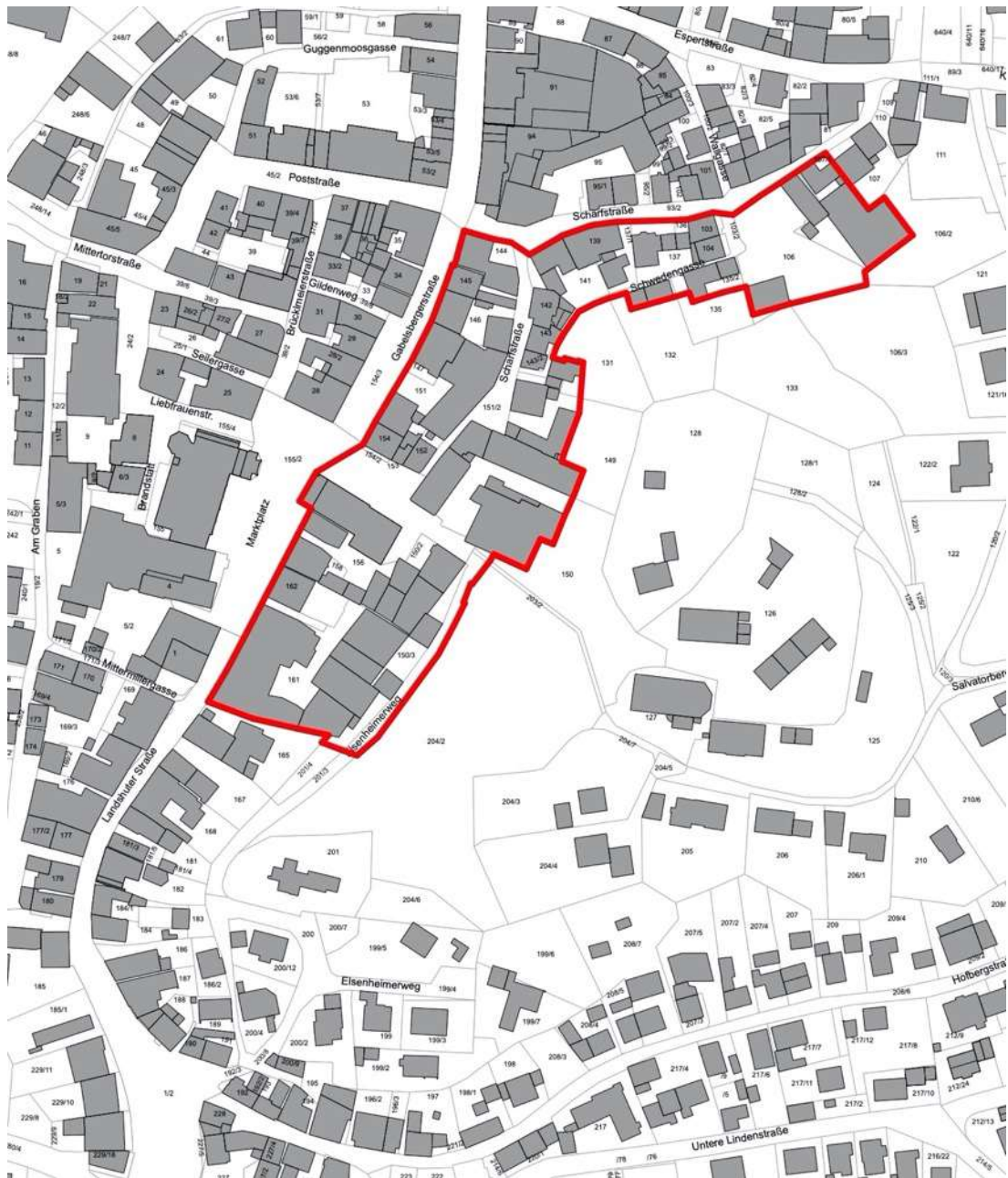


Abbildung 22: Satzungsumgriff – Quelle: Eigene Darstellung

6 Rechtsgrundlagen und -folgen der Satzung

Im Folgenden wird auf die wesentlichen Rechtsgrundlagen und -folgen eingegangen, die der vorliegenden Erhaltungssatzung zugrunde liegen, bzw. die durch das Inkrafttreten ausgelöst werden.

6.1 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart nach § 172 BauGB Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Die Rechtsgrundlage der Erhaltungssatzung bildet der § 172 des Baugesetzbuches, der einer Gemeinde eröffnet, durch eine Satzung ein Gebiet zu bezeichnen, im dem die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner

städtebaulichen Gestalt (Nr. 1) der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Gemäß Satz 2 des ersten Absatzes gilt dies im vorliegenden Fall auch für die Errichtung baulicher Anlagen.

Erforderlichkeit der Satzung

Die Stadt Mainburg sieht die Anwendung dieser Regelungsmöglichkeit für das vorliegende Gebiet als erforderlich an, um die wesentlichen, im Rahmen der Begründung bezeichneten, erhaltenswerten Gebäude im Gebiet vor Abriss oder baulicher Änderung sowie der Nutzungsänderung zu schützen. Auch Neubauten bedürfen der Genehmigungspflicht, um die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu schützen. Aufgrund der bereits vollständigen Bebauung des Gebietes tritt dieser Aspekt bezüglich seiner Bedeutung hinter die zuvor genannten Punkte zurück.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und der Formulierung der Erhaltungsziele wurde aufgeführt, dass das Gebiet städtebaulich maßgeblich durch die als erhaltenswert bewerteten Gebäude geprägt wird. Ein ungeordneter Rückbau, Abriss wie auch eine Nutzungsänderung, die nicht auf die städtebauliche Charakteristik des Gebietes Bezug nehmen, würden die bezeichnete Eigenart des Gebietes bezüglich der Stadtgestalt und dem Landschaftsbild aber auch bezüglich der ermittelten geschichtlichen und künstlerischen Aspekte im Erhaltungsgebiet gefährden.

6.2 Genehmigungspflicht nach § 172 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 BauGB

Über die Erhaltung baulicher Anlagen aufgrund der des § 172 BauGB wird in einem zweistufigen Verfahren entschieden. Die erste Stufe ist mit der Festlegung des Erhaltungsgebietes durch die vorliegende Satzung bereits erreicht und hat zur Folge, dass bauliche Veränderungen sowie Nutzungsänderungen genehmigungsbedürftig werden. Die zweite Stufe mündet im Rahmen des konkreten Genehmigungsverfahrens über die Zulässigkeit des einzelnen Vorhabens und der konkreten Maßnahme, über die entschieden wird.

Bei entsprechenden Bauanträgen entscheidet die Stadt Mainburg über deren Zulässigkeit und Genehmigungsfähigkeit mit Bezugnahme auf die vorliegende Zielsetzung der Erhaltungssatzung. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder wenn das Vorhaben eine städtebaulich, insbesondere geschichtlich oder künstlerisch bedeutende bauliche Anlage betrifft und mit den Erhaltungszielen nicht vereinbar ist. Auf Grundstücken, die in § 26 Nr. 2 und 3 BauGB genannt sind, gilt die Genehmigungspflicht nicht.

6.3 Ordnungswidrigkeiten nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Im Satzungstext der Erhaltungssatzung wird unter § 5 auf die Ordnungswidrigkeiten hingewiesen, die eintreten, wenn eine bauliche Anlage im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ohne eine erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert. Die Rechtsgrundlage für diese Regelung stellt der § 213 Abs. 1 Nr. 4 des Baugesetzbuchs

dar. Unter einer Änderung ist die Umgestaltung zu verstehen, die vorliegt, wenn die innere oder äußere Gestalt, also die bauliche Substanz der baulichen Anlage verändert wird.

Als Rechtsfolge der ordnungswidrigen Handlung kann eine Geldbuße bis zu 30.000 € verhängt werden.

6.4 Genehmigung und Übernahmeanspruch nach § 173 BauGB

Zuständig für die Entscheidung über einen Antrag auf die Genehmigung eines erhaltensrelevanten Vorhabens ist die Stadt Mainburg. Diese Primärzuständigkeit betrifft allerdings lediglich Vorhaben, die verfahrensfrei bzw. genehmigungsfrei sind. Für den Fall, dass für das Vorhaben eine baurechtliche oder denkmalrechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich ist, wird die Entscheidung auf die Baugenehmigungsbehörde (Landratsamt Kelheim) im Einvernehmen mit der Stadt Mainburg übertragen.

Bei der Versagung von Genehmigungen kann es dadurch zu entschädigungspflichtigen Eingriffen kommen. Das Gesetz sieht dafür einen Entschädigungsanspruch in Form eines Übernahmeanspruchs vor. Der Eigentümer eines Grundstücks hat damit bei Nicht-Erhalt einer Genehmigung für das Vorhaben im Umgriff der Erhaltungssatzung unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB das Recht, dass die Stadt Mainburg das Grundstück übernimmt. Ein Ausgleich als Geldentschädigung ist dabei nicht zulässig. Eine wichtige Voraussetzung für den Übernahmeanspruch ist das Vorliegen der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit für den Eigentümer und dass dieses auf die rechtmäßige Versagung der Genehmigung für ein erhaltenswertes Vorhaben zurückzuführen ist.

6.5 Vorkaufsrecht der Gemeinde nach § 24 Abs. 1 Satz 1 BauGB

Gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 BauGB erlangt die Stadt Mainburg im Umgriff der vorliegenden Satzung ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens ein allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken.

7 Zusammenfassung

Die vorliegende Begründung hat aufgezeigt, dass das Gebiet innerhalb der Erhaltungssatzung einer besonderen städtebaulichen Eigenart unterliegt und eine besondere städtebauliche Gestalt aufweist. Hauptsächlich ist dabei das Nebeneinander großer städtebaulich prägender Ensembles in Form der ehemaligen und aktiven Brauereiareale und die kleinteilige, topographisch orientierten Bebauung am Fuße des Salvatorbergs zu nennen sowie die Bedeutung, die die Brauereien in Mainburg und das bezeichnete Gebiet für die städtebauliche Entwicklung der Stadt aufweisen.

Es wurden die Erhaltungsziele der Satzung formuliert und dabei insbesondere auf die Stadtgestalt, das Landschaftsbild sowie auf die städtebaulichen, geschichtlichen und künstlerischen Bedeutungen von erhaltenswerten Gebäuden im Untersuchungsgebiet eingegangen.

Nach der Begründung des Satzungsumgriffs und der Gebietsabgrenzung wurden darüber hinaus die Rechtsgrundlagen und -folgen der Satzung näher erläutert.

8 Literatur- und Abbildungsverzeichnis

Literaturverzeichnis

Detter, H. (1974): Mainburgs Heimatgeschichte. 2. Überarbeitete und erweiterte Auflage. Pinsker-Verlag – Mainburg.

Regierung von Niederbayern, SG 420 Städtebauförderung (2005): Städtebauförderung in Niederbayern – Dokumentation 66: Stadt Mainburg. Altstadtsanierung 1983 – 2004. – o.O.

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Untersuchungsumgriff – Quelle: Eigene Darstellung
- Abb. 2: Rekonstruktion Alt-Mainburgs um 1500 durch Franz Schraufstetter mit den drei Stadttoren – Quelle: Homepage der Stadt Mainburg
- Abb. 3: Faschingsfeier im Christlsaal – Quelle: Stadtmuseum Mainburg – Sammlung Gschwendtner
- Abb. 4: Christlsaal als Behelfslazarett zwischen 1914-1918 – Quelle: Detter, H. (1974)
- Abb. 5: Kataster aus dem Jahr 1837 – Quelle: Reg. V. Ndb.
- Abb. 6: Städtebauliche Analyse – Quelle: Eigene Darstellung
- Abb. 7: Ehemaliger Zugang zum Kellergewölbe des Christlbräu mit Christlsaal im Hintergrund – Quelle: Eigene Aufnahme
- Abb. 8: Denkmalgeschützte Gaststätte am Marktplatz (vorne) und rückwertiges Winklerbräugelände (hinten) – Quelle: Eigene Aufnahme
- Abb. 9: Fassade an der Landshuter Str. in Anlehnung an historische Formgebung – Quelle: Eigene Aufnahme
- Abb. 10: Zieglerbräuareal mit künstlerischer Fassadenmalerei – Quelle: Eigene Aufnahme
- Abb. 11: Denkmalgeschütztes Rathaus – Quelle: Eigene Aufnahme
- Abb. 12: Koppbräuareal mit historischer Gaststätte im Hintergrund – Quelle: Eigene Aufnahme
- Abb. 13: Denkmäler im Untersuchungsgebiet – Quelle: Eigene Darstellung
- Abb. 14: Erdgeschossnutzungen im Untersuchungsgebiet – Quelle: Eigene Darstellung
- Abb. 15: Freiraum und Landschaft im Untersuchungsgebiet – Quelle: Eigene Darstellung
- Abb. 16: Anwesen an der Scharfstr. 6 – Quelle: Eigene Aufnahme

- Abb. 17: Anwesen an der Scharfstr. 2 – Quelle: Eigene Aufnahme
- Abb. 18: Rathausanbau am Marktplatz 2 – Quelle: Eigene Aufnahme
- Abb. 19: Einwohnermeldeamt und Standesamt – Quelle: Eigene Aufnahme
- Abb. 20: Erhaltenswerte Gebäude im Untersuchungsgebiet – Quelle: Eigene Darstellung
- Abb. 21: Historische und künstlerisch bedeutsame Gebäude – Quelle: Eigene Darstellung
- Abb. 22: Satzungsumgriff – Quelle: Eigene Darstellung