

Historie und Sachstand „Bergwirtschaft“

Referat für Stadtentwicklung und Bauen
Mündliche Bekanntgabe Bauausschuss 01.06.2022

Die Kirchenstiftung führte unter Leitung der Gewerbebau Amberg GmbH im Frühjahr 2018 eine Investorenausschreibung durch. Im März 2018 erfolgte eine entsprechende Annonce auch im Anzeigenteil der Amberger Zeitung. Die Stadt Amberg war an dem Verfahren und der Vergabeentscheidung nicht beteiligt. Der Wettbewerbssieger und die zugrundeliegenden Planungen wurden der Stadt Amberg im Herbst 2018 vorgestellt.

In der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 22.10.2018 (TOP 3.1 Bekanntgabe ohne Anlagen) erfolgte ein „Bericht über den Stand Umbau Bergwirtschaft“. Dabei stellte das Referat für Stadtentwicklung und Bauen anhand einer Power Point Präsentation und eines Modells einen ersten Entwurf des Sanierungs- und Erweiterungsvorhabens des Investors „Bergwirtschaft“ vor“. Sein Konzept sah nachstehende Eckpunkte vor:

- Ausbau der Bergwirtschaft auf dem Mariahilfberg zu einem Hotel mit 20 Zimmern, die sich auf das bereits bestehende Gebäude und einen Neubau verteilen
- Denkmalgerechte Sanierung des Bauwerks aus dem frühen 18.Jahrhundert, Entfernung der Anbauten der letzten Jahrzehnte
- 2-geschossiger Neubau mit folgenden Maßgaben:
 - o Integrieren des Neubaus in den Hang und vollständige Begrünung des Daches mit der Zielsetzung, dass der Erweiterungsbau von der Wallfahrtskirche aus gesehen nicht in Erscheinung tritt
 - o nach Süden vollständig geöffnet, durchgehende Sonnenterrassen für die Gaststätte und für die Gästezimmer
 - o Erdgeschoss für Gastronomie inkl. eines Hochzeitssaals, der in seiner Größe variierbar ist und bis zu 160 Personen aufnehmen kann, vorgesehen
 - o Geräumige, barrierefreie Toilettenanlage, deren Mitbenutzung durch die Öffentlichkeit erfolgen soll
 - o Untergeschoss hauptsächlich Gästezimmer und ein Sauna-/ Massagebereich

Aufgrund des grundsätzlichen Zuspruchs zum Grundkonzept und zur vorgelegten Planung erfolgten auf dieser Basis erste Vorabstimmungen zwischen dem Investor bzw. dessen Planer mit dem Referat für Stadtentwicklung und Bauen sowie dem Landesamt für Denkmalpflege, um die grundsätzliche Machbarkeit auszuloten. Die Stadtheimatpflegerin wurde ebenfalls einbezogen. Die Wallfahrtskirche Maria Hilf ist nicht nur ein landschaftsprägendes Einzelbaudenkmal, sondern zusammen mit der Umgebung zugleich als landschaftsprägendes Ensemble eingestuft. Daneben befindet sich in diesem Bereich das Bodendenkmal „Mittelalterlicher Burgstall, Mittelalterlicher Burgstall, archäologische Befunde der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Wallfahrtskirche Mariahilf und des Franziskanerklosters in Amberg, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen“.

Nachdem feststand, dass das Vorhaben unter bestimmten Vorgaben und Auflagen seitens des Landesamtes für Denkmalpflege dem Grunde nach mitgetragen werden kann, wurde die

Maßnahme wegen seiner grundsätzlichen Bedeutung dem Bauausschuss der Stadt Amberg zur prinzipiellen Zustimmung am 22.05.2019 (TOP 4 Sanierung und Erweiterung der Gaststätte "Bergwirtschaft" https://www.amberg.de/buergerinfo/si0057.asp?_ksinr=2023) vorgelegt. Der Beschluss wurde einstimmig gefasst.

Der Investor reichte sodann am 12.07.2019 einen Bauantrag „Sanierung und Erweiterung der Gaststätte“ bei der Stadt Amberg ein. Die Bauantragsunterlagen wurden amtsintern geprüft, Fachstellen wurden zum Teil bereits parallel beteiligt. Folgende relevanten Stellungnahmen gingen ein bzw. folgende Feststellungen konnten vor Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Rücknahme des Bauantrags getroffen werden:

- Bauordnungsrechtlich bestanden gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken. Hinsichtlich des Brandschutzes waren Abweichungen beantragt, nach den Antragsunterlagen sollte eine entsprechende Prüfung des Brandschutznachweises durch einen Prüfsachverständigen erfolgen. Die notwendigen Stellplätze, die nicht auf dem Baugrundstück hergestellt werden sollten, waren noch nicht dinglich gesichert. Auf dem bereits bestehenden, privaten Parkplatz der Kirchenstiftung sind jedoch ausreichend Stellplätze vorhanden, die keiner anderen Nutzung konkret zugeordnet sind. Es handelt sich hierbei im Einklang mit der Stellplatzsatzung der Stadt Amberg auch um ein „geeignetes Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks“. Hinsichtlich der eher geringfügigen Überschreitung der Abstandsflächen in südwestlicher Richtung wurde eine Änderung der Planung angedacht.
- Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtete sich aufgrund der Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB. Das Vorhaben war dabei weder privilegiert (z.B. land- oder forwirtschaftlicher Betrieb) noch begünstigt (z.B. Erweiterung eines Wohngebäudes). Es handelte sich demnach um ein sog. sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Danach hat der Antragsteller einen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung, wenn die Erschließung gesichert ist und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden:
 - Wegemäßig wurde die Erschließung grundsätzlich als gesichert angesehen, da das Grundstück bzw. die anzufahrenden Stellplätze an einer öffentlichen Verkehrsfläche anliegen. Eine Zuwegung ist gegeben. Von einer ordnungsgemäßen Entwässerung konnte nach überschlägiger Prüfung ebenfalls ausgegangen werden. Eine abschließende Entwässerungsplanung lag noch nicht vor. Hinsichtlich des Oberflächenwassers erging seitens der wasserwirtschaftlichen Stelle im Rahmen der Beteiligung der Hinweis, dass ggf. ein Sickertest und eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden wird. Der Planer sah zuletzt vor, das Oberflächenwasser über zwei Rigolen aufzunehmen und zu versickern. Eine weitergehende Betrachtung und abschließende Prüfung ist im Baugenehmigungsverfahren nicht mehr erfolgt.
 - Zu den maßgeblichen öffentlichen Belangen zählen nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB die Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes. Der wirksame Flächennutzungsplan sieht aktuell eine Gemeinbedarfsfläche (kirchliche Zwecke; Verwaltung) vor. Die Kirchenstiftung hat durch die Investorenausschreibung und die Auswahl des Wettbewerbssiegers das eingereichte Bauvorhaben angestoßen und als Grundstücksnachbarin auch die

Planunterlagen unterzeichnet. Zwischen der kirchlichen Nutzung und der Gaststätte besteht daher auch historisch gewachsen durchaus ein Zusammenhang. Zudem sollten öffentliche Toiletten geschaffen werden. Ein Gemeinbedarfsbezug wurde demnach gesehen, im Ergebnis konnte jedoch keine eindeutige Zuordnung des Gesamtvorhabens zur Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplanes "Gemeinbedarf" vorgenommen werden.

- Das Vorhaben liegt außerdem im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Am Mariahilfberg“. Nach der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde konnte für den Erweiterungsbau eine Befreiung nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung nicht in Aussicht gestellt werden. Dabei wurde unter anderem auf die Ziele des Arten- und Biotopsschutzprogramms der Stadt Amberg hingewiesen: „Die Böden haben die Vorrangfunktion für den Arten-Biotopschutz. Ebenso ist die Wasserschutzfunktion vorrangig. Es wird Wert auf den Erhalt und die Pflege geschützter oder alter Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen wertgelegt. Ebenso sind der Erhalt und die Entwicklung von laubholzreichen Gehölzbeständen mit hohem Alters- und Struktureichtum von Bedeutung“. Daneben wurde angeführt, dass das Vorhaben in der Teilfläche 1 des Biotops Nr. 35 (wertvolle arten- und strukturreiche mesophile Laub- und Mischwaldbestände auf dem südlichen Mariahilfberg) und in der Nähe des Biotops Nr. 83 (Streuobstwiese mit sehr altem Baumbestand) liegt. Außerdem war nach naturschutzfachlicher Einschätzung eine Störung des sensiblen Lebensraums von Fledermäusen und Nachtinsekten durch Lichtemissionen zu befürchten. Um zu klären, ob und wie durch das Vorhaben der Lebensraum von Fledermäusen und Nachtinsekten gestört wird und inwieweit etwaige Störungen ggf. kompensiert werden können, wurde die Notwendigkeit einer speziellen artenrechtlichen Prüfung (saP) herausgestellt.
- Ob das Vorhaben schädliche Umwelteinwirkungen für die Nachbarschaft hervorrufen kann, ist bis zur Einstellung des Verfahrens nicht beurteilt worden. Mit Blick auf das Gebot der Rücksichtnahme war aus Sicht des Bauordnungs-, Baurechts- und Stadtentwicklungsamtes jedenfalls der Lärm zu untersuchen.
- Das Amt für Ordnung und Umwelt wies in seiner Stellungnahme unter anderem noch auf die angegebene tägliche Betriebszeit zwischen 7 und 23 Uhr und die grundsätzliche Sperrzeit für die Freischankfläche um 22 Uhr und eine mögliche Sperrzeitverkürzung hin.

Aufgrund der vorgenannten Stellungnahmen und erfolgten Prüfungen erging zunächst verwaltungsintern seitens des Bauordnungs-, Baurechts- und Stadtentwicklungsamtes die Empfehlung, einen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan aufzustellen, um die Auswirkungen des Vorhabens für naturschutzfachliche, nachbarliche und verkehrliche Belange sowie zur Ermittlung etwaig möglicher Kompensations- und Schutzmaßnahmen vollumfänglich klären zu können. Trotz der Einwendungen zeigten die Stellungnahmen, dass bei entsprechender gutachterlicher Prüfung und Würdigung der Belange eine Umsetzung des Vorhabens dem Grunde nach mit etwaigen Anpassungen oder Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeschlossen war. So ergab sich beispielsweise bei vertiefter Prüfung der Planunterlagen

hinsichtlich des Biotops Nr. 35 "Wald", dass sich die notwendigen Eingriffe vornehmlich auf Heckenstrukturen bezogen und nur sehr untergeordnet Bäume hätten entnommen werden müssen. Dieser Eingriff war noch zu konkretisieren, in dem die zu entnehmenden Bäume vermessen und dargestellt werden. Es war jedoch nicht ersichtlich, dass der Wald als solches durch das Vorhaben per se in seiner Funktion (Klima- und Erholungswald) gestört wird. Um auch den Belangen der Kirchenstiftung und des Investors Rechnung zu tragen, sollte das Vorhaben aufgrund der Bedeutung und der Auswirkungen für die Stadt umfassend in der Bauleitplanung geprüft werden.

Diese Empfehlung wurde daher dem Stadtrat in seiner Sitzung vom 30.09.2019 (TOP 11 Sanierung und Erweiterung der Gaststätte Bergwirtschaft" https://www.amberg.de/buergerinfo/si0057.asp?_ksinr=2004&toselect=27592) unter Darstellung der angeführten Stellungnahmen und fachlichen Belange unterbreitet. Der Stadtrat ist dem gefolgt und hat die Verwaltung einstimmig beauftragt, auf der Grundlage des Bauantrags BSB-247-2019-2, Sanierung und Erweiterung der Gaststätte auf dem Mariahilfberg, einen Beschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück Fl.Nr. 2271 der Gemarkung Amberg vorzubereiten.

Das Vorgehen wurde mit dem Investor besprochen. Der Inhalt des Bauantrags sollte als Antrag für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans herangezogen werden. Der Bauantrag selbst wurde am 04.12.2019 zurückgenommen und das Baugenehmigungsverfahren mit Bescheid vom 09.01.2020 eingestellt. Gegen den Bescheid wurde kein Rechtsmittel eingelegt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 16.12.2019 (TOP 15 Bebauungsplan-aufstellungsverfahren Amberg AM 151 "Sanierung und Erweiterung der Gaststätte auf dem Mariahilfberg,, https://www.amberg.de/buergerinfo/si0057.asp?_ksinr=2007) die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Amberg AM 151 „Sanierung und Erweiterung der Gaststätte auf dem Mariahilfberg“ einstimmig beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte nach der Bekanntmachung im Amtsblatt vom 07.01.2020 bis 07.02.2020. In diesem Zeitraum wurden die Belange der Träger vorgetragen sowie etwa 50 Stellungnahmen der Öffentlichkeit abgegeben.

Vorrangig wurden hier folgende Themen aufgegriffen:

Naturschutz/ Landschaftsschutzgebiet/ Ver- und Entsorgung/ Verkehrssituation (bewegt und ruhend)/ Wettbewerbsentscheidung der Kirchenstiftung/ Religionsausübung/ Statik/ Bergfest/ Brandschutz /Denkmalschutz/ Immissionsschutz. Diese Auflistung ist nicht vollständig und in ihrer Reihenfolge nicht gewichtend.

Im Zeitraum der Beteiligung wurde am 04.02.2020 das Bürgerbegehren „Kein Hotelanbau mit Veranstaltungssaal-Neubau im Landschaftsschutzgebiet am Mariahilfberg 2“ mit der Fragestellung „Sind Sie gegen einen Hotelanbau mit Veranstaltungssaal-Neubau im Landschaftsschutzgebiet am Mariahilfberg 2 (Fl.Nr. 2271, Gemarkung Amberg)“ eingereicht.

Diesem wurde nach eingehender Prüfung seitens der Stadtverwaltung am 04.05.2020 mit einem Zurückweisungsbescheid begegnet. Begründet wurde diese Entscheidung des Stadtrats

vom 02.03.2020 (2020 TOP 1 Vollzug der Gemeindeordnung (GO); Entscheidung über die Zulässigkeit des Bürgerbegehrens „Kein Hotelanbau mit Veranstaltungssaal-Neubau im Landschaftsschutzgebiet am Mariahilfberg“ nach Art. 18 a GO <https://www.amberg.de/buergerinfo/si0057.asp?ksinr=2173>) mit einer Gegenüberstellung welche aufzeigte, dass die Begründung in ihrer Gesamtheit ein unzutreffendes und nachweislich falsches Bild des maßgeblichen Sachverhalts vermittelt und die Unterzeichner entscheidungserheblich in die Irre geführt wurden. Aufgebaut wurde die Begründung im Antrag zum Bürgerbegehren in drei Elementen. 1. „Die geplante Bebauung und Nutzung vernichtet eine erhebliche Fläche des Landschaftsschutzgebietes.“ „Die damit ein(ge)hergehende Lärm- und Lichtverschmutzung wirkt sich negativ auf die einheimische Tier- und Pflanzenwelt aus.“ 2. „Der bisherige Ort der Ruhe und Einkehr für Bürger und Gläubige weicht dem Massentourismus.“ 3. „Das Bauvorhaben zieht weitere Baumaßnahmen bzgl. erforderlicher Zugangsstraßen und benötigter Infrastruktur nach sich.“ Der zulässige Rahmen einer „gefärbten“ und werbenden Darstellung wurde aus Sicht der Stadtverwaltung deutlich überschritten. In der Gesamtheit wurde der Wahrheitsgehalt des dargestellten Sachverhalts überschaubar und damit der Mangel entscheidungserheblich für die Unterzeichner des Antrags eingestuft. Die Begründung genügte nach der Prüfung den Mindestanforderungen an das Rechtsinstitut Bürgerbegehren nicht und wurde damit als unzulässig eingeschätzt.

Im Zuge der Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens im Landschaftsschutzgebiet wurde durch die Stadt Amberg in der Bauausschusssitzung vom 24.02.2021 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beauftragt. Die Beauftragung durch die Stadt Amberg ergab sich aus der Lage des Vorhabens im Landschaftsschutzgebiet und der damit verbundenen Prüfung ob dieses oder auch ein ähnlich geartetes Vorhaben im Bereich zulässig ist, eine Änderung der Schutzgebietsverordnung oder eine Herausnahme aus dem Schutzgebiet anzudenken ist. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme der Feldarbeit liegen dem Planungsbüro bereits vor, der Bericht durch das Planungsbüro wird in den kommenden Wochen erwartet. Als Umfang der saP wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie ein 50m breiter Schutzstreifen um dieses Gebiet festgelegt. Untersucht wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Vögel, Fledermäuse, Nachtfalter und Leuchtkäfer.

Um die statische Sicherheit und den Baugrund beurteilen zu können wurde seitens des Investors eine Untersuchung durch einen Prüfstatiker eingeholt, welche bereits in die erste Planung des Aufstellungsbeschlusses in Form der Bohrpfahlwand eingeflossen ist. Ebenso wurden die vorläufigen Ergebnisse der Entwässerungsplanung in den Verfahrensstand bereits aufgenommen. Das Konzept wurde wasserrechtlich positiv beurteilt, da eine reine Ableitung vermieden werden soll. Bei einem Anschluss von über 1000qm versiegelte Fläche ist eine wasserrechtliche Erlaubnis im Zuge des Bebauungsplanverfahrens einzuholen. Zur Abstimmung der Betroffenheit des Bodendenkmalschutzes wurden Schürfe durch den Investor durchgeführt, die denkmalrechtliche Erlaubnis hierzu wurde mit Bescheid vom 08.02.2021 erteilt. Im Fazit der Gutachterin der Ortsbegehung am 01.03.2021 ist zu entnehmen, dass sich keine Störungen im gewachsenen Boden und somit der angedachte mögliche Befestigungsbereich mit Verbindung des Mesnerhauses nicht vorhanden ist.

Für die weiteren durch den Investor zu beauftragenden Gutachten wurden erste gemeinsame Abstimmungstermine abgehalten, die im Anschluss geplante Beauftragung der Büros wurde aufgrund des Bürgerbegehrens jedoch zurückgestellt. Im Rahmen des

Bebauungsplanverfahrens soll an dieser Stelle ein Immissionsgutachten sowie ein verkehrliches Gutachten erstellt werden. Dem Thema Lichtemission soll sich über ein Lichtkonzept genähert werden, welches die Erkenntnisse aus der saP aufgreift.

Mit Urteil vom 27.04.2022 hat das Bayerische Verwaltungsgericht Regensburg den Zurückweisungsbescheid aufgehoben und die Stadt Amberg verpflichtet, das beantragte Bürgerbegehren zuzulassen. Der am 05.05.2022 übermittelten Urteilsbegründung ist zu entnehmen, dass nach Ansicht des Gerichts, „sich die drei Begründungselemente des streitgegenständlichen Bürgerbegehrens als (noch) zulässig“ erweisen. Die Berufung wurde nicht zugelassen. Als Rechtsmittel würde ein Antrag auf Zulassung der Berufung verbleiben.

In der Sitzung des Stadtrates am 16.05.2022 (TOP 6 Vollzug der Gemeindeordnung (GO); Erneute Entscheidung über die Zulässigkeit des Bürgerbegehrens "Kein Hotelanbau mit Veranstaltungssaal-Neubau im Landschaftsschutzgebiet am Mariahilfberg" nach Art. 18 a GO https://www.amberg.de/buergerinfo/si0057.asp?_ksinr=2319) wurde über den Vollzug der Gemeindeordnung (GO); Erneute Entscheidung über die Zulässigkeit des Bürgerbegehrens "Kein Hotelanbau mit Veranstaltungssaal-Neubau im Landschaftsschutzgebiet am Mariahilfberg" nach Art. 18 a GO abgestimmt und die Durchführung einstimmig beschlossen. Der Bürgerentscheid wurde mit diesem Beschluss auf den 24.07.2022 terminiert.

Den Stadtratsmitgliedern sowie der Öffentlichkeit soll nun der aktuelle Verfahrens- und Planungsstand vermittelt werden, um die Entscheidung im Rahmen des Bürgerentscheids nicht auf einer veralteten Basis zu treffen. Das Bauleitplanverfahren ist als offener Prozess zu betrachten, welches im Rahmen der Abwägungen Veränderungen unterworfen ist. Als Zwischenstand wurde seitens des Investors und des Architekten eine Planung erarbeitet, in der der Baukörper um 15° gedreht wurde, um sich von der Bergkirche und deren Portal mehr zu lösen und eine barrierefreie Aussichtsplattform integrieren zu können, die den öffentlichen Aufenthaltscharakter erhöhen soll. Diese wurde dem Stadtrat am 27.09.2021 (TOP 7 Zwischenbericht vorhabenbezogener Bebauungsplan AM 153 "Sanierung und Erweiterung der Gaststätte auf dem Mariahilfberg" https://www.amberg.de/buergerinfo/si0057.asp?_ksinr=2194) vorgestellt und ein Beschluss gefasst, die Planung in diese Richtung weiterzuentwickeln. Auf dieser Basis fand im Dezember 2021 eine Vorabstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege statt. Hieraus ergab sich wiederum eine Weiterentwicklung der Planung, die im Wesentlichen dem Landesamt für Denkmalpflege in einem Ortstermin im Februar 2022 erläutert worden ist. Die wesentlichen Inhalte lassen sich wie folgt zusammen:

1. Seitens des BLfD besteht grundsätzlich Verständnis für die aktuellen Nutzungsüberlegungen im Zusammenhang mit einer zukunftsfähigen Wallfahrtsgastronomie (Gastroangebot in Kombination mit Übernachtungen)
2. aus denkmalfachlicher Sicht ist es vorzugswürdig, Lösungsmöglichkeiten für Übernachtungen im gebauten Bestand zu suchen, dies sollte untersucht und dargelegt werden
3. für den geplanten Ortstermin des Regionalausschusses des Landesdenkmalrates wurde eine Visualisierung der baulichen Veränderungen über Lattengerüste etc. vereinbart, damit eine mögliche Fernwirkung aus verschiedenen Blickachsen der Altstadt von Amberg abschließend beurteilt werden kann

4. vor diesem gemeinsamen Ortstermin mit dem Regionalausschuss und der dabei vorgesehenen Visualisierung erfolgt keine abschließende und konkrete denkmalfachliche Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege

Im Anschluss an das Gespräch erfolgte eine Abfrage bei der Kirchenstiftung, die ergab, dass eine Nutzung der Bestandsgebäude als Beherbergungsstätte ausgeschlossen ist.

Dementsprechend wurde das weiterentwickelte Konzept verfeinert und ist in den nun aktuellen Stand vom 25.05.2022 eingeflossen. Dieser zeigt, um nach Aussage des Architekten eine bessere Vermittlung zu den historischen Gebäuden zu erreichen, einen vom Mesnerhaus mit Unterbau separierten Übernachtungskomplex, welcher sich in den Berg integriert. Das Mesnerhaus wird von seinen Anbauten freigestellt und der bestehende Unterbau umgeformt und erweitert, um hier die Küche sowie die Nutzung als Veranstaltungssaal zu verorten. Ergänzt wird das Konzept des Vorhabenträgers über die Freischankfläche auf der Terrasse und einen dem Saal vorgelagerten Biergarten. Dieser soll nach übermitteltem Planstand über eine Buchenhecke zur Streuobstwiese und zur Stadt abgeschirmt werden. Der Planer will so erreichen, etwaige Lichtimmissionen zu verringern. Die Volumina der einzelnen Nutzungen sind über die Varianten trotz der Verschiebungen nach Aussage des Architekten in etwa gleichgeblieben. Das Konzept scheint nach erster Prüfung durch die Verwaltung schlüssig. Der Termin mit dem Landesdenkmalrat am 30.05.2022, zu dem auch die vereinbarte Visualisierung erfolgen sollte, wurde seitens des Landesdenkmalrates abgesagt und bislang nicht neu terminiert.

Da der Vorhabenträger grundsätzlich vorsieht, den aktuellen Planungsstand in das Bauleitplanverfahren einzuarbeiten, wurde dieser zur überschlägigen Prüfung dem Referat für Verbraucherschutz, Umwelt, Recht und Personal vorgelegt. Danach kann nach erster, vorläufiger Grobeinschätzung mit den vorgelegten Plänen weitergearbeitet werden.

Seitens des Vorhabenträgers und der Verwaltung sind auch in der aktuellen Planung keine Verbreiterungen der Zuwege gewollt, sofern diese nicht über die Träger öffentlicher Belange gefordert werden. Dies gilt es bis zum Auslegungsbeschluss abzustimmen und wird sich erst anhand des fertigen Konzepts mit Verkehrsuntersuchung abschließend ermitteln lassen. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange bestehen zum derzeitigen Planstand auf keine zwingende Erweiterung, sondern auf einen Nachweis der Verträglichkeit. Diese wird im Rahmen des Verkehrsgutachtens untersucht.

Durch die vom Vorhabenträger und seinem Architekten entwickelten verschiedenen Varianten zeigt sich, dass das Vorhaben in der konkreten Ausgestaltung durchaus offen gesehen wird und die Bereitschaft besteht die Ergebnisse aus den Einwendungen aufzugreifen. Der Investor hat mit dem Konzept der Erweiterung der Gastronomie und der Ergänzung mit einem Beherbergungsbetrieb den Wettbewerb der Kirchenstiftung gewonnen. Entsprechend sind auch die Verträge ausgestaltet. Eine reine Sanierung der Bergwirtschaft steht somit als Alternative nicht im Raum. Die Errichtung des Beherbergungsbetriebs führt nach Aussage des Investors technisch und baulich zu Synergieeffekten und schafft keine Zeitverzögerung in der Bauphase. Eine zügige Entwicklung des Areals wird durch den Vorhabenträger und die Stadt Amberg fokussiert.

Anlage 1: Auszug PowerPoint Präsentation des Bauausschusses vom 01.06.2022 TOP 1.4