

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



## AMBERG

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr:	005/0004/2023
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	16.12.2022
<b>Zwischenbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Amberg 153 "Sanierung und Erweiterung der Gaststätte auf dem Mariahilfberg"</b> <b>hier: Fortführung des Verfahrens mit angepasstem Entwurf</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Mühldorfer, Daniela, Kluth, Anne-Katrin</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>18.01.2023</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>30.01.2023</b>	<b>Stadtrat</b>

### Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Amberg 153 „Sanierung und Erweiterung der Gaststätte auf dem Mariahilfberg“ auf der Grundlage des Entwurfes vom 26.10.2022 (Anlage 1) fortzuführen.

### Sachstandsbericht:

#### **Anlass des Zwischenbeschlusses**

Das Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Amberg 153 „Sanierung und Erweiterung der Gaststätte auf dem Mariahilfberg“ wurde aufgrund des durchgeführten Bürgerentscheids in Abstimmung mit dem Vorhabenträger einstweilen nicht weitergeführt. Das Projekt wurde jedoch weiterentwickelt, weshalb im Rahmen des Bürgerentscheids seitens des Vorhabenträgers auch vom Aufstellungsbeschluss abweichende Planungen präsentiert wurden. Diese wurde dem Bauausschuss auch am 01.06.2022 vorgestellt. Eine Beschlussfassung oder weitergehende Behandlung im Stadtrat ist nicht erfolgt. Nachdem sich die Amberger Bürgerinnen und Bürger im Bürgerentscheid für die Pläne des Vorhabenträgers ausgesprochen haben, fanden weitere Abstimmungen zum Entwurf und den erarbeiteten Varianten insbesondere auch mit dem Landesamt für Denkmalpflege statt. Das Landesamt für Denkmalpflege favorisiert den nunmehr vorgelegten Entwurf und hat seine Zustimmung hierzu im weiteren Verfahren in Aussicht gestellt.

Der Vorhabenträger möchte das Bebauungsplanaufstellungsverfahren daher auf Basis dieses Entwurfs weiterführen.

#### **Planungskonzept - Änderungen**

Wie im Bauausschuss am 01.06.2022 vorgestellt, wird das Mesnerhaus, in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, von den Anbauten freigestellt, damit dieses als historisches Gebäude besser in Erscheinung tritt.

Das Untergeschoss des Mesnerhauses wird sensibel in den Berg integriert und erweitert. Dort werden sich nach derzeitigem Nutzungskonzept Küche, Lagerräume, Saal und Veranstaltungsräume für Feiern und Tagungen, Toilettenanlagen für Gäste und Sanitäreinrichtungen für Bedienstete befinden. Im Außenbereich an den Saal grenzend wird ein Biergarten errichtet. Dieser ist barrierefrei über den schon bestehenden Weg erreichbar. Auf dem erweiterten Untergeschoss des Mesnerhauses wird eine Dachterrasse mit einer Freischankfläche errichtet. Der Zugang zu der Terrasse vom Gelände der Mariahilfbergkirche ist ebenso barrierefrei.

In einem separierten Gebäudekomplex, welcher dem Hang angepasst wird, werden Zimmer für Übernachtungen errichtet.

## **Fachbeiträge**

### **Immissionsschutz**

Ein Immissionsschutzgutachten sowie ein Verkehrstechnisches Gutachten wurden vom Vorhabenträger bereits beauftragt.

### **Natur- und Landschaftsschutz**

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in Bezug auf mögliche Konflikte das Landschaftsschutzgebiet betreffend wurde bereits durchgeführt. Die vorläufigen Ergebnisse wurden dem Bauausschuss in der Sitzung am 13.07.2022 in Form einer mündlichen Bekanntgabe vorgestellt. Für eine konkrete Bewertung der Wirkfaktoren für eine abschließende Fassung der saP liegen bis jetzt nicht abschließend die nötigen Unterlagen, insbesondere keine genaueren Angaben zur Beleuchtung der geplanten Erweiterung / Beherbergung, vor.

Allerdings lassen sich über die erhobenen Daten die hier vorkommenden Arten und ihre Betroffenheit in einer Art „worst case Szenario“ darstellen.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Betroffenheit Vögel: sehr gering, sehr leicht ausgleichbar
- Betroffenheit Fledermäuse: mäßig; ausgleichbar v.a. durch Anpassungen in der Beleuchtung vorhabenunabhängig; der Kirche bedingt vorhabenabhängig; der Zuwegungen, und des Parkplatzes
- Betroffenheit Nachtfalter und Leuchtkäfer: mäßig; ähnlich ausgleichbar wie bei den Fledermäusen.
- Bei der Tiergruppe der Insekten, bzw. Arthropoden ist zu beachten, dass es bei einer Bebauung inmitten eines vitalen Naturareals zu „Invasionen“ in die vom Menschen beanspruchten Bereiche und somit zu entsprechenden Konflikten kommen kann.

Die Erkenntnisse aus der saP werden in das Verfahren eingebunden und die Minimierungsfaktoren angewendet. Die abschließende Beurteilung des Vorhabens in der saP erfolgt zum Auslegungsbeschluss.

## **Weiteres Verfahren**

Im weiteren Verfahren wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird angepasst und eine Begründung mit Umweltbericht ausgearbeitet. Die Abwägung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird gemäß dem neuen Entwurf entsprechend abgeändert. In Abstimmung mit Referat 3 ist ein Erlaubnis Antrag gemäß § 6 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Am Mariahilfberg“ zu erarbeiten und vorzulegen.

Es folgt im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens als nächster Schritt der Auslegungsbeschluss welcher zur Vorlage in den Gremien im zweiten Quartal angestrebt wird.

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

c) Begründung der Notwendigkeit der Behandlung im nicht öffentlichen Teil

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

**Personelle Auswirkungen:**

---

**Finanzielle Auswirkungen:**

a) Finanzierungsplan

---

b) Haushaltsmittel

---

c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

---

d) Umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen

---

**Alternativen:**

Der Vorhabenträger hat durch seinen Planer mehrere Varianten erarbeitet, geprüft und mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Stadtverwaltung abgestimmt. Die favorisierte Variante wurde dem Bauausschuss am 01.06.2022 auch vorgestellt. Daneben wurden weitere Varianten erarbeitet. Um diese weiterverfolgen zu können, müssten zunächst weitere Abstimmungen mit dem Vorhabenträger und den relevanten Trägern öffentlicher Belange erfolgen, bevor der Auslegungsbeschluss erarbeitet werden kann.

**Anlagen:**

Entwurfsplanung mit Visualisierung Stand 26.10.2022

**Beschluss:**

18.01.2023

Bauausschuss

SI/BA/73/23

**Beschluss:**

Es wird beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Amberg 153 „Sanierung und Erweiterung der Gaststätte auf dem Mariahilfberg“ auf der Grundlage des Entwurfes vom 26.10.2022 (Anlage 1) fortzuführen.

**Protokollnotiz:**

Herr Baureferent Dr. Kühne merkte an, man wollte hiermit die Veränderungen, den geänderten Entwurf vorstellen, es sei aber noch kein Endprodukt.

Herr Stadtrat Hübner hinterfragte die Sinnhaftigkeit dieses Zwischenbeschlusses. Der Prozess sollte von Seiten des Stadtrats weiter beschleunigt werden.

Herr Oberbürgermeister Cerny stellte klar, dass ein umgehender Beschluss nicht möglich sei, wegen den einzelnen Verfahrensschritten.

Herr Stadtrat Bumès stellte fest, dass der Zwischenbeschluss nicht viele Neuerungen enthalte. Die erforderlichen Gutachten –Kanalisation und Befahrnisse- seien noch ausstehend und müssten abgewartet werden.

Es sei lediglich ein Sachstandsbericht und kein Beschluss, so Herr Stadtrat Föger. Die Kommunikation ist positiv. Die Prüfung sollte ordnungsgemäß und auch zeitgerecht durchgeführt werden. Alles müsse ordnungsgemäß sein.

Herr Stadtrat Witt bewertete die Kommunikation mit dem Landesamt als sehr positiv.

Herr Oberbürgermeister Cerny merkte noch an, dass die Gutachten noch kommen und weitere Gespräche geführt werden müssen.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 10

Ablehnung: 0

30.01.2023

Stadtrat

SI/tr/30/23

**Beschluss:**

Es wird beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Amberg 153 „Sanierung und Erweiterung der Gaststätte auf dem Mariahilfberg“ auf der Grundlage des Entwurfes vom 26.10.2022 (Anlage 1) fortzuführen.

### **Protokollnotiz:**

Zu diesem Tagesordnungspunkt entwickelte sich eine ausführliche Debatte, an der sich insbesondere folgende Stadtratsmitglieder beteiligten:  
Hannelore Zapf, Birgit Fruth, Hans-Jürgen Bumès, Uli Hübner, Dieter Mußemann, Dr. Matthias Schöberl, Dr. Klaus Ebenburger

StR Dr. Ebenburger kommt um 18:10 Uhr zur Sitzung.

StR Dr. Schöberl und StR Mußemann baten um Zusendung der schriftlichen Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege.

### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 34

Ablehnung: 2

Für den Beschluss stimmten StR Dr. Scharl, StR Frey, StRin Netta, StRin Zapf, StRin Dandorfer