



AMBERG

**Bebauungsplan Amberg 143 „Am Südhang
Hausnummern 6, 8, 10“**

Entwurf zum Umweltbericht

in der Fassung vom

10.07.2019

Bearbeiter: Angela Tiefel
Ergänzt durch: Anne-Katrin Kluth

Referat für Stadtentwicklung und Bauen

-Stadtplanungsamt-

Hinweis: Der Umweltbericht zum Bebauungsplan gemäß § 2a Nr. 2 BauGB i. d. F. vom 10.10.2018 ist
Bestandteil der Begründung.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
1.1.	Kurzdarstellung des Planinhalts.....	1
1.2.	Rechtliche Rahmenbedingungen.....	3
1.3.	Übergeordnete Ziele und Planungen	3
1.3.1.	Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013.....	3
1.3.2.	Regionalplan.....	3
1.3.3.	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan.....	4
1.4.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	4
1.5.	ABSP	4
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung.....	4
2.1.	Beschreibung der Schutzgüter	4
2.1.1.	Arten und Lebensräume	4
2.1.2.	Boden.....	5
2.1.3.	Wasser/Grundwasser	5
2.1.4.	Klima und Lufthygiene.....	5
2.1.5.	Landschaft	6
2.1.6.	Mensch	11
2.1.7.	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	11
2.2.	Übersicht bei Nichtdurchführung.....	11
2.3.	Wechselwirkungen	12
3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	12
4.	Alternative Planungsmöglichkeit	13
5.	Zusätzliche Angaben des Umweltberichts	13
5.1.	Methodik / Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	13
5.2.	Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	13
5.3.	Monitoring	14
6.	Zusammenfassung	14
7.	Verwendete Grundlagen und Literatur / Referenzliste	15

1. Einleitung

Für das Baugebiet entlang der Straße Am Südhangen existiert der Bebauungsplan Amberg 4B2 „Am Südhang“ mit einem Teilziel, durch eine Einschränkung der Höhenentwicklung der Wohngebäude Am Südhang den Ausblick in die Stadt und in die freie Landschaft aufrechtzuerhalten. Im Rahmen eines eingegangenen Bauantrages auf Ausbau eines Dachgeschosses einschließlich einer Erhöhung der Dachneigung von 19° auf 32° in der Straße „Am Südhang“ wurde geprüft, ob die Festsetzungen zum Schutz der Aussicht ausreichend sind und in wie weit sich diese Baumaßnahme auf die erhaltenswerte Aussicht entlang des parallel zur Straße Bergauffahrt geführten Gehweges auswirkt. Durch die bebauungsplankonforme Erhöhung des Firstes und der Ausbildung eines Satteldaches war von einer Beeinträchtigung auszugehen. Die Stadt Amberg sah sich deshalb veranlasst, durch eine weitere Überplanung erforderliche Höhenfestsetzungen sowie Einschränkungen in der Dachform für die vorhandenen, prägende Wohngebäude zu erlassen.

1.1. Kurzdarstellung des Planinhalts

Ziele des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes beinhaltet die Wohngebäude Am Südhang 6, 8 und 10. Entlang des Gehweges Bergauffahrt sind Ausblicke zum Dreifaltigkeitsviertel und in die Landschaft nur noch im Bereich dieser drei Wohnbaugrundstücke möglich.

Auf Grund der in der Vergangenheit herangerückten Bebauung am Mariahilfberg und der guten Durchgrünung des Berghanges mit zum Teil prägnanten Baumbeständen, ergeben sich entlang der Gehwege im Naherholungsgebiet Mariahilfberg nur noch an wenigen Stellen Fernblicke auf die Stadt und die Landschaft. Entlang des Gehweges an der Straße Bergauffahrt existiert nur im Abschnitt zwischen den Häusern Am Südhang 6, 8 und 10 eine Blickbeziehung zum Dreifaltigkeitsviertel. Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist deshalb, mit geeigneten Festsetzungen diese Aussicht so weit als möglich für die Zukunft zu sichern.

Das nachfolgende Luftbild vermittelt einen Eindruck von stark durchgrünten Südosthang des Mariahilfberges.



Beschreibung der Festsetzungen

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,71 ha, davon sind ca. 0,60 ha Wohnbauflächen (WA) und ca. 0,11 Straßenflächen.

Die bestehenden drei Wohngebäude werden hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Ausblick vom Gehweg bezüglich Dachausbildung, Ausrichtung und Höhenentwicklung detailliert festgeschrieben. Es erfolgt durch die Festsetzungen kein Eingriff in die bestehende Nutzung.

Bei den beiden verspringenden Walmdächern Am Südhang 8 und 10 sind im Entwurf die sichtrelevanten Firste lage- und höhengengenau eingetragen. Diese Firsthöhen sind als maximal zulässig festgesetzt. Sie stellen den Bestand mit einer Erweiterungsmöglichkeit von bis zu 1,15m dar. Sollte die Lage des Firstverlaufs bei einer baulichen Veränderung oder eines Neubaus hangabwärts verschoben werden, würde dies die Fernsicht zusätzlich einschränken. Deshalb sind entsprechend der tatsächlichen Hangneigungen zwischen Gehweg Bergauffahrt und der Straße Am Südhang für die beiden Wohngebäude bei einer Verschiebung des Firstes hangabwärts nur niedrigere Höhengestaltungen zulässig.

Beim Flachdachgebäude Am Südhang 6 ist die Höhe der Attika (auch der Bestand mit einer Erweiterungsmöglichkeit von bis zu 1,15m) als maximal zulässige Gebäudehöhe festgelegt. Bei einer Erweiterung des nördlichen Gebäudeflügels hangabwärts ist ebenfalls nur eine niedrigere Höhengestaltung zulässig.

Im Bebauungsplan ist das Pflanzen weiterer Bäume generell nicht zulässig und es dürfen nur Straucharten gepflanzt werden. Es sind jedoch im Bereich südlich der Baufenster Bäume der dritten

Wuchsordnung zulässig, da in diesem Bereich kaum eine Störung der Sichtachsen und Blickbeziehungen stattfindet.

Im vorliegenden Entwurf wurden weitere Festsetzungen getroffen. Ziel war es wesentliche Inhalte des vorhandenen Bebauungsplans für eine baurechtlichen Kontinuität zu übernehmen (Baugrenzen, Ausbildung eines Untergeschosses und Erdgeschosses als Vollgeschosse, Übernahme der öffentlichen Straßenfläche). Daneben erfolgten neue zeitgemäße Festsetzungen, auch in Hinblick auf die vorhandene Tendenz zur massiveren Bebauung der attraktiven Wohnlagen am Berg (Festschreibung einer GRZ von 0,3 zum Schutz des Bodens, nur Einzelhäuser zulässig mit maximal 3/4 Wohneinheiten). Aus Gründen des Ortsbildes sind Werbeanlagen unterhalb der Traufe bis 0,6 m² zulässig. Solaranlagen wurden in ihrer Konstruktion eingeschränkt. Unerhebliche und auf Grund der baulichen Herstellung des Baugebiets nicht mehr erforderliche Festsetzungen wurden im Sinne eines schlanken Bebauungsplans nicht mehr aufgenommen,

1.2. Rechtliche Rahmenbedingungen

Nach §2 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) und §2a BauGB ist für die Bebauungspläne die Erstellung eines Umweltberichts obligatorisch. In der Anlage 1 zum §2a BauGB sind die erforderlichen Inhalte definiert.

Der Umweltbericht dient demnach der Ermittlung und Darstellung des Zustands der Umwelt im Planungsbereich sowie der Bewertung der negativen und positiven Umweltauswirkungen des Bauleitplanverfahrens. Der Umweltbericht wird mit Konkretisierung der Planung fortgeschrieben und seine Erarbeitung erfolgt in enger Abstimmung mit den maßgeblich betroffenen Fachbehörden.

1.3. Übergeordnete Ziele und Planungen

1.3.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013

Es wird bei den Festlegungen zwischen Zielen (Z) und Grundsätzen (G) unterschieden. Ziele sind verbindliche Vorgaben für die Gemeinden, die Bauleitpläne sind diesen Zielen anzupassen. Die im LEP aufgeführten Grundsätze sind dagegen nicht verbindlich, sie sind aber in der Abwägung mit

Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Dieser Grundsatz ist Ziel und Zweck des Bebauungsplans und wurde deshalb berücksichtigt.

1.3.2. Regionalplan

Folgende überfachliche und fachliche Ziele aus dem Regionalplan sind für die Maßnahme aus umweltfachlicher Sicht von Belang:

Teil B Fachliche Ziele

Regionale Grünzüge und Trenngrün

Im Planungsbereich ist kein regionaler Grünzug als Ziel festgelegt.

1.3.3. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist eine Darstellung eines Aussichtspunktes vorhanden.

1.4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Landschaftsschutzgebiet

Nördlich der Straße Bergauffahrt beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Am Mariahilfberg“.

1.5. ABSP

Im ABSP wurde das Wohngebiet Am Südhang als Wohngebiet mit Zugang zu Freiräumen mit mittlerer und hoher Bedeutung für die naturgebundene Erholung klassifiziert. Daneben ist der Gehweg an der Straße Bergauffahrt eine vorhandene Freiraumverbindung. Ziele und Maßnahmen zum Erhalt der Ausblicke vom Mariahilfberg auf die Stadt und die Landschaft sind nicht genannt.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung

2.1. Beschreibung der Schutzgüter

Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter bezieht sich entsprechend der wesentlichen Zielsetzung der Bauleitplanung zum Erhalt des Ausblicks vom Gehweg Bergauffahrt auf die Schutzgüter Landschaft und Mensch (Erholung). Da der Bebauungsplan Amberg 4B2 „Am Südhang“, rechtskräftig seit dem 21.07.1984, seit langen vollzogen ist, werden durch die Überplanung der drei Bauparzellen mit diesem Bebauungsplan keine weitergehenden Umweltauswirkungen auf die restlichen Schutzgüter erfolgen.

2.1.1. Arten und Lebensräume

Beschreibung

Im Planbereich sind auf den drei Grundtücken eingewachsene Hausgärten vorhanden, z. T. mit größeren Bäumen.

Auswirkungen bau- und anlagenbedingt

Es sind zunächst keine direkten Umweltauswirkungen zu erwarten. Im Laufe der Zeit werden auf Grund der Festsetzungen keine größeren Laubbäume in diesem Bereich stehen, der Verlust an Habitat ist jedoch nicht abrupt und kann durch die direkte Nähe zum Mariahilfberg kompensiert werden. Da die Pflanzung Von Sträuchern weiterhin zulässig ist können sich hier auch bei Ersatzpflanzungen neue Lebensräume ergeben.

Schutzgut ARTEN und LEBENSRAÜME
Die Planung hat keine erheblichen negativen Auswirkungen

2.1.2. Boden

Offene, bewachsene Böden sind Lebensgrundlage und Lebensraum für Mensch, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Daneben übernehmen sie Funktionen im Wasserhaushalt und Stadtklima.

Beschreibung

Wie auf dem Luftbild in Kapitel 1.1 erkennbar ist, sind die drei Wohngebäude Am Südhang 6, 8 und 10 schon vor längerer Zeit bebaut worden. Auch die Straße ist erstellt. Die sehr großen Grundstücke (1971 m², 1862 m², 2117 m²) mit Einzelhausbebauung sind größtenteils gärtnerisch angelegt. Diese Flächenverhältnisse sind typisch für die überwiegenden Wohnbauflächen am Hang des Mariahilfberges.

Auswirkungen bau- und anlagenbedingt

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist weder eine GRZ noch absolute Grundfläche festgesetzt. Diese dienen dem Schutz des Bodens mit all seinen Funktionen. Es ist nun eine GRZ von 0,35 festgelegt. Dies ist entsprechend den Grundstücksgrößen und der festgelegten Einzelhausbebauung ein angemessenes Nutzungsmaß. Nachträgliche Bodenüberbauungen und Versiegelungen im unverhältnismäßigen Ausmaß können damit verhindert werden. Es werden über den Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in den Bodenhaushalt ausgelöst.

Schutzgut BODEN
Die Planung hat keine negativen Auswirkungen

2.1.3. Wasser/Grundwasser

Beschreibung

Im Planbereich erfolgte auf den drei Grundtücken eine Bebauung. Im Bebauungsplan sind keine zusätzlichen Festsetzungen getroffen, welche weitere Auswirkung auf Wasser und Grundwasser haben.

Auswirkungen bau- und anlagenbedingt

Es sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut WASSER/GRUNDWASSER
Die Planung hat keine negativen Auswirkungen

2.1.4. Klima und Lufthygiene

Beschreibung

Im Planbereich erfolgte auf den drei Grundtücken eine Bebauung. Im Bebauungsplan sind keine wesentlichen Festsetzungen getroffen, welche weitere Auswirkung auf Klima und Lufthygiene haben.

Auswirkungen bau- und anlagenbedingt

Indirekt können sich die grünordnerischen Festsetzungen auf das Kleinklima auswirken, da ein Verlust an Blattmasse über die Zeit zu erwarten ist. Durch die Größe der Grundstücke und die direkte Lage am Mariahilfberg sind die Auswirkungen jedoch als gering zu bewerten

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut KLIMA und LUFTHYGIENE
Die Planung hat keine erheblichen negativen Auswirkungen

2.1.5. Landschaft*Beschreibung*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes beinhaltet die Wohngebäude Am Südhang 6, 8 und 10. Entlang des Gehweges an der Bergauffahrt sind prägende Ausblicke zum Dreifaltigkeitsviertel und in die Landschaft nur noch im Bereich dieser drei Wohnbaugrundstücke möglich.

Beim Wohnhaus Am Südhang 4 ist auf Grund der Höhenentwicklung des Gehweges durch das bestehende Wohngebäude, die Lage des Baufensters und der vorhandenen Eingrünung kein bzw. so gut wie kein Ausblick mehr möglich. Ein Eingriff an dieser Stelle z.B. in das Baufenster wäre unverhältnismäßig. Hausnummer 12 liegt indes mit dem Baufenster in der Höheneinordnung so tief, dass selbst bei vollkommener Ausschöpfung der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans keine weitere Störung der Blickachsen zu erwarten ist. Ebenso ist die südliche Bebauung an der Straße Am Südhang auf Grund der Höheneinordnung für das Ziel der Sicherung der Aussicht vom Gehweg unterhalb der Bergauffahrt irrelevant, da die gesamte Aussicht urban geprägt ist und sich die freie Landschaft erst im Hintergrund eröffnet.

Zur Veranschaulichung zeigt nachfolgende Bilddokumentation die Ausblicke vom Gehweg aus über die Wohngebäude Am Südhang 4, 6, 8 und 10.

Haus Nr. 4



Haus Nr. 6



Haus Nr. 4 und Nr. 6



Haus Nr. 8



Haus Nr.8 und Nr.10**Haus Nr.10**

Um die Relevanz und die Bedeutung des Fernblickes entlang des Gehweges oberhalb der Bebauung der Straße Am Südhang bewerten zu können, ist es wichtig die Bedeutung des Mariahilfberges anzusprechen. Als überregional bekannte Pilgerstätte und Wahrzeichen Ambergs, die neben dem Stationenweg und dem Stufenweg auch über diese Wegeverbindung erreicht werden kann, kommt dem Ausblick eine erhöhte Bedeutung zu. Ebenfalls wird dieser Weg beim Besuch des Bergfestes und durch Wanderer, welche die Bergwirtschaft besuchen, genutzt. Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan hat diesem Ausblick eine Bedeutung eingeräumt.

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan ist anzumerken, dass darin ein Aussichtspunkt und im dazugehörigen Grünordnungsplan ein „Aussichtspunkt mit freizuhaltender Sichtbeziehung zur Amberger Altstadt“ dargestellt sind. Dieser wurde an dieser Stelle niemals verwirklicht und heute ist eine Sichtbeziehung zur Altstadt auf Grund des Gehölzaufwuchses versperrt. Dafür wurde etwas weiter nordöstlich in Nähe des Gehweges Bergauffahrt eine Sitzbank unter drei Eichen angelegt. Da diese Eichen mittlerweile vom Eichenprozessionsspinner befallen sind, musste die Bank wieder entfernt werden.

Es wurde öfters erwähnt, dass im Planungsgebiet vom Gehweg aus eine Sicht auf den Arber möglich ist. Dem muss widersprochen werden. Die Sichtachse verläuft entlang des Gehweges bzw. über das Gebäude Am Südhang 4. Die Sicht auf den Berg ist auch im unbelaubten Zustand durch Gehölzstrukturen, insbesondere die gehwegbegleitende Lindenallee nicht möglich. Gesehen werden kann bei guter Sicht ein Höhenrücken bei Nittenau zwischen Naab und Regen.

Auswirkungen bau- und anlagenbedingt

Auf Grund der in der Vergangenheit herangerückten Bebauung am Mariahilfberg und der guten Durchgrünung des Berghanges mit zum Teil prägnanten Baumbeständen, ergeben sich entlang der Gehwege im Naherholungsgebiet Mariahilfberg nur noch an wenigen Stellen Fernblicke auf die Stadt und die dahinterliegende Landschaft. Entlang des Gehweges an der Straße Bergauffahrt existiert nur im Abschnitt zwischen den Häusern Am Südhang 6, 8 und 10 eine Blickbeziehung zum Dreifaltigkeitsviertel. Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist deshalb, mit geeigneten Festsetzungen diese Aussicht so weit als möglich für die Zukunft zu sichern. Die bestehenden drei Wohngebäude werden deshalb hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Ausblick vom Gehweg aus bezüglich Dachausbildung, Ausrichtung und Höhenentwicklung Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan einschränkend festgesetzt.

Der beschriebene Ausblick wird neben den Gebäuden auch immer wieder durch Bäume und Sträucher unterbrochen. Er ist als nicht völlig frei. Auch wenn diese Grünstrukturen immer wieder den Ausblick unterbrechen, so tragen sie durch den Wechsel letztendlich auch zu einer gewissen Belebung des Orts- und Landschaftsbild bei. Trotz dessen wird auch die Pflanzung von Bäumen in diesem Bereich eingeschränkt, damit sich der Blick in Zukunft auch weiter öffnet. Von großer Wichtigkeit ist es deshalb auch, dass die „Zwischenräume“ der Ausblicke nicht weiter durch eine wie nach rechtskräftigen Bebauungsplan großzügige Erhöhung der vorhandenen hangparallelen Bauten eingeschränkt werden. Diese bewirken eine riegelartige Unterbindung der verbliebenen Fernsicht. Entsprechend dem Bebauungsplanentwurf ist auf den drei Wohngrundstücken das Pflanzen weiterer Bäume nicht zulässig, es dürfen nur Straucharten gepflanzt werden. Ausnahme von dieser Festsetzung bildet der Korridor südlich der Baufenster bis zu Straße, in diesem Bereich dürfen Bäume der dritten Wuchsordnung – also bis zu 10m Höhe – gepflanzt werden, da sie in diesem Bereich die Fernsicht nicht wesentlich und vor allem erst ab Erreichen der vollen Wuchshöhe punktuell beeinflussen können.

Durch die Festsetzung der First- und Gebäudehöhen auf den Bestand mit einer Erweiterungsmöglichkeit um maximal 1,15m sind diese weiterhin besser in das Landschaftsbild des Mariahilfberges eingebunden, als mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Diese Erhöhung beeinträchtigt in einem so geringen Maß das Landschaftsbild bei Betrachtung von der Stadt und vom Gehweg aus, dass diese als verhältnismäßig eingeschätzt wird. Als städtische, begleitende Maßnahme ist geplant, als Ersatz der abgebauten Bank bei der Eichengruppe eine neue Bank am Pilgerweg mit ausreichendem Abstand zu den Eichen aufzustellen und eine bestehende Bank mit Blick zum Berg zu drehen.

Schutzgut LANDSCHAFT
Die Planung hat positive Auswirkungen

2.1.6. Mensch

Beschreibung

Im Planbereich erfolgte auf den drei Grundtücken eine Bebauung. Im Bebauungsplan sind keine Festsetzungen getroffen, welche weitere Auswirkung auf Immissionen haben.

Nördlich der drei Baugrundstücke verläuft parallel zur Straße Bergauffahrt der beleibte Gehweg. Nur noch im Bereich dieser Baugrundstücke ist ein Ausblick zum Dreifaltigkeitsviertel und zur Landschaft möglich.

Auswirkungen bau- und anlagenbedingt

Hinsichtlich Immissionen sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

Durch die getroffenen Festsetzungen zu den Gebäudehöhen und Dachausbildungen und zur Grünordnung, können die Blickbeziehungen und damit die Qualität der Gehwegverbindung so weit als möglich erhalten werden.

Schutzgut MENSCH
Die Planung hat hinsichtlich Immissionen keine negativen Auswirkungen, hinsichtlich Erholung positive Auswirkungen

2.1.7. Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung

Im Bebauungsplan sind keine Festsetzungen getroffen, welche Auswirkung auf Kultur- und sonstige Sachgüter haben.

Auswirkungen bau- und anlagenbedingt

Es sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER
Die Planung hat keine negativen Auswirkungen

2.2. Übersicht bei Nichtdurchführung

Da neben den Schutzgütern Landschaft und Mensch / Erholung die Planung keine Auswirkungen hat, ist auch bei Nichtdurchführung nicht von negativen Entwicklungsszenarien auszugehen.

Hinsichtlich der beiden Schutzgüter Landschaft und Mensch / Erholung würden sich im Bereich des Wohnhauses Nr. 10 gesichert Verschlechterungen ergeben (Bauantrag liegt vor) und wären bei den Gebäuden Nr. 6 und 8 rechtlich zulässig. Diese Beeinträchtigungen beinhalten in erster Linie eine

weitere Einschränkung der Aussichten vom Gehweg Bergauffahrt. Die nachfolgende Fotomontage lässt das Ausmaß deutlich werden. Das Bild zeigt das Haus Nr. 10, aufgenommen vom Gehweg aus. Rot eingetragen ist die Firsterhöhung entsprechend dem eingereichten Bauantrag.



2.3. Wechselwirkungen

Wechselwirkung liegen vor bei den Schutzgütern Landschaft und Mensch / Erholung (Qualität des Pilgerweges für die Erholung von Spaziergängern und Besuchern der Bergwirtschaft und des Bergfestes). Wechselwirkungen sind auch zwischen den grünordnerischen Festsetzungen in Bezug auf das Landschaftsbild mit Naturschutz und Kleinklima vorhanden. So wird durch die einschränkende Festsetzungen langfristig das Kleinklima beeinflusst und Habitate verringert, jedoch das Landschaftsbild dauerhaft gesichert.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Da durch die Planung nur positive Auswirkungen ausgehen, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen erforderlich.

4. Alternative Planungsmöglichkeit

Die alternativen Planungsmöglichkeiten sind als gering einzuschätzen, da bereits die Bebauung im Bestand vorhanden ist.

Zur Prüfung bietet sich zum einen die Nullvariante an, in der der Bebauungsplan bestehen bleibt. Die Aussicht ist jedoch nicht dauerhaft gesichert, somit kann also das Planungsziel nicht verfolgt werden.

Zum anderen ist der Planentwurf vom 10.10.2018 als alternative Planungsmöglichkeit in Bezug auf die Dachform und die Grünordnung zu sehen. Das Planungsziel kann zunächst erreicht werden. Die Eingriffe in das Privatrecht sind jedoch sehr hoch und diese bedürfen der Berücksichtigung. Auch die Einschränkung im Bereich der Grünordnung ist sehr weit gegriffen.

Des Weiteren wurden verschiedene Varianten der Dachform im Verfahren geprüft, außer die nun festgesetzte Sonderform des Mansardwalmdaches lief die Untersuchung ins Leere, da das Walmdach bereits vorhanden ist wurde dies mit festgesetzt. Ein Krüppelwalmdach wurde auf Grund der soch senkrechten Anteile und der damit verbundenen Erhöhung der Sichtversperrung ausgeschlossen. Das Satteldach, das Zeltdach etc. fallen bei gleicher Nutzungsfläche auf Grund des höheren Giebels aus. Das Pultdach bietet sich ebenfalls nicht an, da die Sicht durch den erhöhten Giebel mehr gestört wird als mit einem Flachdach. Das Flachdach (bei allen drei Parzellen) fällt aus der Überlegung, da keine Nutzung des „Dachgeschosses“ mehr möglich wäre und dies eine Reduzierung der Nutzung im Bestand darstellen würde.

Im Bereich der Grünordnung wurden auch verschiedene Festsetzungsmöglichkeiten geprüft – den höchsten Ökologischen Nutzen bei gleichzeitiger Sicherung der Aussicht stellt die Beschränkung der Gehölzart (Sträucher) in Zusammenhang mit der Wuchshöhe der Bäume und der Verortung dieser im südlichen Korridor der Bebauung, so schränken sie die Sicht weder von Seiten der Stadt ein, noch von Seiten der Gehwegsverbindung.

5. Zusätzliche Angaben des Umweltberichts

5.1. Methodik / Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Von der Vermessungsabteilung des Baureferates wurden die Firsthöhen der Walmdächer (Hs.-Nr.8, 10) und die Attikahöhe des Flachdaches (Hs.-Nr.6) und das Gelände aufgemessen und bilden die Grundlage für die Höhenbegrenzungen des Bebauungsplans. Daneben erfolgten Ortsbegehungen und die Zuhilfenahme von Luftbildaufnahmen im belaubten und unbelaubten Zustand.

5.2. Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zu Beginn des Verfahrens waren keine Geländevermessungen mit Aufnahme der First – und Attikahöhen der überplanten Wohngebäude vorhanden. Diese wurden aber nachgeholt.

5.3. Monitoring

Monitoring-Maßnahmen erübrigen sich, da von der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen.

6. Zusammenfassung

Durch einen eingegangenen Bauantrag auf Ausbau eines Dachgeschosses einschließlich einer im Amberg 4B2 „Am Südhang“ zulässigen steileren Dachausbildung in der Straße Am Südhang wurde der Bebauungsplan mit dem Ziel, die erhaltenswerte Aussicht entlang des parallel zur Straße Bergauffahrt geführten Gehweges zu schützen aufgestellt. Entlang des Gehweges existiert nur noch im Abschnitt zwischen den Häusern Am Südhang 6, 8 und 10 eine Blickbeziehung zum Dreifaltigkeitsviertel.

Um die Relevanz und die Bedeutung des Fernblickes entlang des Gehweges oberhalb der Bebauung „Am Südhang“ bewerten zu können, ist es wichtig die Bedeutung des Mariahilfberges anzusprechen. Als überregional bekannte Pilgerstätte und Wahrzeichen Ambergs, die neben dem Stationenweg und dem Stufenweg auch über diese Wegeverbindung erreicht werden kann, kommt dem Ausblick eine erhöhte Bedeutung zu. Ebenfalls wird dieser Weg beim Besuch des Bergfestes und durch Wanderer, welche die Bergwirtschaft besuchen, genutzt. Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan hat diesem Ausblick eine Bedeutung eingeräumt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist deshalb, mit geeigneten Festsetzungen diese Aussicht so weit als möglich für die Zukunft zu sichern. Die bestehenden drei Wohngebäude werden deshalb hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Ausblick vom Gehweg aus bezüglich Dachausbildung, Ausrichtung und Höhenentwicklung auf eine zu den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan eher minimalen Erweiterungsmöglichkeit festgeschrieben. Um nicht noch weitere Sichteinschränkungen durch die Gehölze zu haben, ist das Pflanzen weiterer Bäume nur südlich der Baufenster im Korridor bis zu Straße zulässig. Ansonsten dürfen nur Straucharten gepflanzt werden. Auf Grund dieser Festsetzungen ist für die Landschaft und die Erholungsnutzung von positiven Auswirkungen auszugehen.

Als begleitende Maßnahme ist geplant, anstatt der abgebauten Bank bei der Eichengruppe eine neue Bank am Pilgerweg aufzustellen und eine bestehende Bank mit Blick zum Berg um zu drehen, damit die Aussicht auf die Stadt genossen werden kann.

7. Verwendete Grundlagen und Literatur / Referenzliste

- Landesentwicklungsprogramm 2013
- Regionalplan Oberpfalz-Nord
- ABSP der Stadt Amberg
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg
- Digitales Geländemodell und Vermessung der Gebäude durch die Vermessungsabteilung des Baureferates
- Baugenehmigungsunterlagen der Wohngebäude Am Südhang 6, 8, 10