

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“		Vorlage 005/0260/2019 Anlage 4, Seite 1	 AMBERG
Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung		
Stellungnahme der Bewohnerin Am Südhang 31 vom 06.07.2018	Es wird klargestellt, dass vom Gehweg entlang der Bergauffahrt im Bereich der Bebauungsplanaufstellung kein Fernblick zur Altstadt auf Grund von Gehölzen und der Hanglage des Mariahilfberges existiert. Vom Gehweg aus wird das Dreifaltigkeitsviertel gesehen. Auch ist eine Sicht auf den Arber nicht möglich ist. Die Sichtachse verläuft entlang des Gehweges bzw. über das Gebäude Am Südhang 4. Die Sicht auf den Arber 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.		
<p>Das Grundstück liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite und grenzt am Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes an. Die Bewohnerin wird anwaltlich vertreten durch Dr. Waldmann Kohler & Kollegen.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8 und 10“ ist zu begrüßen. Durch den Bebauungsplan soll insbesondere die Sicht vom nördlich des Grundstücks Anwesen Am Südhang 10 befindlichen Aussichtspunkt den Rundblick von der Altstadt bis zum Arber im Osten gesichert werden.</p> <p>Zu den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs dürfen wir jedoch noch im Einzelnen Folgendes ausführen:</p> <p>1. Geplante Höhenkoten</p> <p>Die Aussicht vom Aussichtspunkt nördlich des geplanten Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde bereits im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan, im Flächennutzungsplan sowie im ehemaligen Baulinienplan von 1926 geschützt. Hierbei sind jedenfalls in Bezug auf den derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan neben der Begründung des Bebauungsplans auch stets die zeichnerischen Planunterlagen mit Grünordnungsplan und die Verfahrensakten zur Aufstellung des Bebauungsplans heranzuziehen. Aus Planzeichnungen ergibt sich, dass das Plankonzept darauf abstellt, dass die Aussicht von den in der verbindlichen Planzeichnung vorhandenen Pfeilen durch entsprechende Festsetzungen zu Dachform, Anzahl an Vollgeschossen und Wandhöhen geschützt werden soll.</p>	<p>In der Begründung zum rechtskräftigen Grünordnungsplan wurde die Einrichtung eines Aussichtspunktes mit Ruhebänken und Anbindung an die Fußwege empfohlen. Dieser wurde an dieser Stelle niemals verwirklicht und heute wäre eine Sichtbeziehung zur Altstadt auf Grund des Gehölzaufwuchses versperrt. Dafür wurde etwas weiter nordöstlich in Nähe des Gehweges Bergauffahrt eine Sitzbank unter zwei Stieleichen angelegt. Da diese Eichen mittlerweile vom Eichenprozessionsspinner befallen sind, musste die Bank wieder entfernt werden. Der in der Stellungnahme genannte Aussichtspunkt existierte also in der Form nicht. Es gibt nur einige Bänke entlang des Gehweges.</p> <p>Zu 1. Geplante Höhenkoten. Die Ausführungen betreffen zum großen Teil den Bauantrag zum Wohngebäude Am Südhang 10 und die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Beurteilung des Bauantrags ist nicht Gegenstand im Bauleitplanverfahren. Der Antrag war nur Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans.</p>		

Bebauungsaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“		Vorlage 005/0260/2019 Anlage 4, Seite 2	 AMBERG
Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung		
Stellungnahme der Bewohnerin Am Südhang 31 vom 06.07.2018			
<p>Daneben ist auch die Begründung des Bebauungsplans heranzuziehen, die ebenfalls Ausführungen zum Schutz der Sichtbeziehung enthält. Des Weiteren enthalten die Verfahrensakten zur Aufstellung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans, welche hierbei ebenfalls heranzuziehen sind, mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auch Ausführungen zum Sichtschutz durch die genannten Festsetzungen. Die Angaben zum Schutz der Aussicht wurden von Herrn Roedig als damaligen Baureferent und Verantwortlichen für die Planung bestätigt.</p>			
<p>Insofern ist insbesondere die Festsetzung der Dachform, die ihre Rechtsgrundlagen in Art. 81 BayBO findet, nicht schon mangels expliziter ausführlicher Begründung im Bebauungsplan unwirksam. Darüber hinaus wäre die Erteilung einer Befreiung von der festgesetzten Dachform bereits wegen eines Berührtseins der Grundzüge der Planung unzulässig (vgl. § 31 Abs. 2 BauGB).</p>			
<p>Um den Schutz der Aussicht im gegenständlichen Bebauungsplanentwurf zu erreichen, werden in den textlichen Festsetzungen unter Ziff. 5.1 insbesondere Wandhöhen der Wohngebäude mittels Höhenkoten festgelegt.</p>			

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“		Vorlage 005/0260/2019 Anlage 4, Seite 3	 AMBERG
Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung		
<p>Stellungnahme der Bewohnerin Am Südhang 31 vom 06.07.2018</p> <p>Wie sich jedoch aus den LoD2-Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Anlage 1) ergibt, entsprechen die geplanten Höhenkoten nicht den tatsächlichen ausgeführten Gebäudehöhen. Vermutlich wurden die Höhen, insbesondere für Hausnummer 10, aus Angaben aus bisherigen Baugenehmigungen entnommen, was jedoch dazu führt, dass aufgrund der offensichtlich planabweichenden Ausführung des Gebäudes auf Hausnummer 10, eine niedrigere Höhenkote festgesetzt werden soll als das Gebäude derzeit aufweist.</p> <p>Das Gebäude auf Anwesen Hausnummer 10 steht insgesamt mehr als 1 m höher als die anderen Gebäude auf den ebenfalls überplanten Grundstücken (dies ist anhand des in Anlage 2 beigefügten Fotos mit Vermerken bereits augenscheinlich zu erkennen), da bereits die Auffahrt zum Gebäude eine größere Höhendifferenz überwindet. Wie Sie der Tabelle in Anlage 1 entnehmen können, beträgt die Höhendifferenz bei Hausnummer 10 ca. 3,45 m. Die Höhendifferenz zur Auffahrt Nr. 6 beträgt 2,38 m und zur Hausnummer 8 beträgt sie 2,19 m. Es ist deshalb zu vermuten, dass das Haus auf einem 1,13 m höheren Niveau als genehmigt errichtet wurde.</p> <p>Unterstützt wird die Vermutung dadurch, dass gemäß LoD2-Daten, welche zusätzlich noch über den Höhenfixpunkt am Wasserbehälter und die Kanaldeckel am Antoniweg 1 von einem Bauplanungsbüro nivelliert wurden, die Höhenkote der geplanten Festsetzung des Bebauungsplanentwurfs für Hausnummer 10 zu einer ca. 1,13m geringeren Höhe führen würde als der Bestand des Gebäudes</p>	<p>Auf Grund der Eile zum Aufstellungsbeschluss konnten keine Bestandsaufnahmen der Dachhöhen der betroffenen Gebäude mehr erfolgen. Die Festsetzungen zu den Wandhöhen beim Aufstellungsbeschluss wurden auf Basis von Höhenschichtlinien und Baugenehmigungen getroffen. Mittlerweile wurden von der Vermessungsabteilung des Baureferates die Firsthöhen der Walmdächer (Hs.-Nr.8, 10) und die Attikahöhe des Flachdaches (Hs.-Nr.6) und das Gelände aufgemessen und bilden nun die Grundlage für die Höhenbegrenzungen des jetzigen Entwurfes. Die Höhen sind im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf festgesetzt. Festsetzungen zur Wandhöhe, wie sie im Entwurf zum Aufstellungsbeschluss noch vorgesehen waren, erübrigen sich und sind nicht weiter vorgesehen.</p>		

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“		Vorlage 005/0260/2019 Anlage 4, Seite 4	 AMBERG
Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung		
<p>Stellungnahme der Bewohnerin Am Südhang 31 vom 06.07.2018</p> <p>aufweist. In Anlage 1 erhalten Sie die Vermessungen zu den Höhenangaben des Anwesens Hausnummer 10 zu den geplanten Höhen, den bestehenden Höhen sowie den beantragten Höhen zusammengefasst.</p> <p>Darüber hinaus ist in der genannten Zeichnung auch die Höhe der Aussichtsplattform (Parkbank) eingetragen. Sie beträgt 459,80 m über NN. Damit wäre festzustellen, dass nach Ausführung des beantragten Dachgeschossausbaus die Parkbank lediglich ca. 40 cm höher als die beantragte Dachfirsthöhe stehen würde, wobei hier anzumerken ist, dass die Firstrichtung nicht wie in der Zeichnung verläuft, sondern von Ost nach West, das heißt quer zur Sichtbeziehung zur Stadt auf einer Länge von 30 m in einer Entfernung von 55 m. Es ist daher leicht ersichtlich, dass die Sichtbeziehung, insbesondere zur Stadt erheblich beeinträchtigt wäre. In Anlage 3 fügen wir noch ein Bild bei, welches die Beeinträchtigung der Sichtbeziehung von der Parkbank aus zeigt.</p> <p>Würde jedoch durch den Bebauungsplan zumindest die Höhe des (überhöht ausgeführten) Bestandes des Hauses auf Anwesen Nr. 10 aufgenommen werden, so wäre die Sichtbeziehung noch gesichert und das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans erreicht.</p>	<p>Zur Anlage 3: Auf der Grundlage vermessener Firsthöhen der Walmdächer (Hs.-Nrn. 8, 10), der Attikahöhe des Flachdaches (Hs.-Nr.6) und der Geländeaufnahme durch die Vermessungsabteilung des Baureferates wurde eine Ansicht vom Gehweg Bergauffahrt gefertigt, welche das Wohngebäude Am Südhang 10 im Bestand und nach beantragter Dacherhöhung zeigt (siehe Anlage 5 der Beschlussvorlage).</p> <p>Die bestehenden drei Wohngebäude Am Südhang 6, 8 und 10 werden hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Ausblick vom Gehweg bezüglich Dachausbildung, Ausrichtung und Höhenentwicklung auf den Bestand mit einer kleinen Möglichkeit zur angemessenen Erweiterung festgeschrieben.</p> <p>Bei den beiden verspringenden Walmdächern Am Südhang 8 und 10 sind im Bebauungsplanentwurf die sichtrelevanten Firste lage- und höhengenaue eingetragen. Diese Firsthöhen sind als maximal zulässig festgesetzt. 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 Hangneigung zwischen Gehweg Bergauffahrt und Firstoberkanten bei einer Verschiebung des Firstes hangabwärts nur niedrigere Höhenausbildungen zulässig.</p> <p>Beim Flachdachgebäude Am Südhang 6 ist die vorhandene Höhe der Attika als maximal zulässige Gebäudehöhe festgelegt. Der östliche Flügel des Winkelbaus liegt mit seiner südlichen Gebäudekante bereits auf der Baugrenze. Eine Verschiebung des Gebäudes hangabwärts und damit Verschlechterung der Sicht ist deshalb nicht zu besorgen. Bei einer Erweiterung des nördlichen Gebäudeflügels hangabwärts wird im Gegensatz zu den beiden vorhergehenden Wohngebäuden auf eine Höhenreduzierung verzichtet. Eine Ausdehnung des nördlichen Flügels hangabwärts würde sich auf die tatsächlichen Sichtverhältnisse aufgrund eines anschließenden Baum- und Strauchbestandes -wenn überhaupt- nur geringfügig auswirken. .</p>		

Bebauungsaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“		Vorlage 005/0260/2019 Anlage 4, Seite 5	 AMBERG
Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung		
Stellungnahme der Bewohnerin Am Südhang 31 vom 06.07.2018	In der Begründung wurde klargestellt, dass die Aufstellung dazu dient, im Planungsbereich die Aussicht vom Gehweg Bergauffahrt auf die Innenstadt und zur freien Landschaft zu erhalten. Diese Zielsetzung ist der wesentliche Grundzug der Planung.		
<p>Zusätzlich könnten die Festsetzungen des Bebauungsplanes, dort Ziff. 5.1 unter dem bereits dargestellten Hinweis ergänzt werden, dass die Festsetzung der Höhen dem Zweck dient, die vorhandene Sichtbeziehung vom nördlich des Plangebiets liegenden Aussichtspunkt freizuhalten. Hierdurch könnte erreicht werden, dass die Ziele und Zwecke der Höhenfestsetzung bereits sich aus den Ausführungen zu den Festsetzungen ergibt und hierdurch unterstrichen wird, dass eindeutig Grundzüge der Planung vorliegen, sodass eine Befreiung hiervon ausgeschlossen ist. Dies wäre zudem noch in der Begründung zum Bebauungsplan auszuführen. Die Ergänzung des Hinweises könnte zu einer Anstoßfunktion zur Heranziehung der oft nicht eingesehenen Begründung führen.</p> <p>Abschließend regen wir an, den Hinweis in Ziff. 5.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs insofern abzuändern als es heißen muss „bergseitig einer Wandhöhe“ und „den vorhandenen Wohngebäuden“. Darüber hinaus könnte die Bezeichnung „+ / -“ klarstellend durch „ca.“ ersetzt werden.</p>	Festsetzungen zur Wandhöhe sind im vorliegenden Entwurf nicht mehr vorgesehen.		

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“		Vorlage 005/0260/2019 Anlage 4, Seite 6	 AMBERG
Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung		
Stellungnahme der Bewohnerin Am Südhang 31 vom 06.07.2018	Zu 2. Erforderlichkeit		
<p>2. Erforderlichkeit</p> <p>Zur Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB dürfen wir bestätigend Folgendes ausführen:</p> <p>Die Planung ist trotz des kleinen Geltungsbereichs erforderlich i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB, da keine Verhinderungsplanung vorliegt. Die Frage der Erforderlichkeit einer Bebauungsplanung nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB kann sich unter dem Gesichtspunkt stellen, ob und inwieweit es zulässig ist, mit der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes gezielt bestimmte Nutzungen und Bauvorhaben zu verhindern. Entscheidend ist auch hier, ob und inwieweit mit der Planung positive Planungsziele verfolgt werden, das heißt, dass die Planung von einer planerischen Konzeption getragen wird. Ist dies der Fall, ist es grundsätzlich zulässig, dass die Planung auch „negativ“ in der Weise wirkt, dass sie hinsichtlich bestimmter Nutzungen und Vorhaben einschränkende Festsetzungen enthält (BVerwG, Urteil vom 07.05.1971, Az.: 4 C 76.68; BVerwG, Beschluss vom 07.09.1984, Az.: 4 N 3.84; BVerwG, Urteil vom 14.04.1989, Az.: 4 C 52.87; BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990, Az.: 4 NB 8.90). Auch eine auf die Verhinderung einer Fehlentwicklung gerichtete Planung kann einen Inhalt haben, der den Anforderungen des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB entspricht. Danach ist eine Bebauungsplanung mit negativen Wirkungen nicht schon wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB unwirksam, wenn ihr Hauptzweck in der Verwirklichung</p>	<p>Die Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planaufstellung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB werden genauso gesehen. Deshalb wurde ein Aufstellungsbeschluss gefasst.</p>		

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“		Vorlage 005/0260/2019 Anlage 4, Seite 7	 AMBERG
Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung		
Stellungnahme der Bewohnerin Am Südhang 31 vom 06.07.2018			
<p>bestimmter Nutzungen besteht, sondern nur, wenn sie nicht einem planerischen Willen der Gemeinde entspricht, sondern allein vorgeschoben ist, um eine andere Nutzung zu verhindern (BVerwG, Urteil vom 16.12.1988, Az.: 4 C 48.86; BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990, Az.: 4 NB 8.90). Eine bloße, das Erfordernis des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB nicht erfüllende „Negativplanung“ ist anzunehmen, wenn sie nur dem Zweck dient, eine andere Nutzung zu verhindern, ohne dass der Ausschluss der Nutzung städtebaulich begründet ist (BVerwG, Beschluss vom 18.12.199, Az.: 4 NB 8.90; BVerwG, Beschluss vom 27.01.1999, Az.: 4 B 129.98; BVerwG, Beschluss vom 10.10.2007, Az.: 4 BN 36.07; vgl. zum Ganzen Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 1 Rn. 35).</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist die vorliegende Planung zwar nur auf 3 Baugrundstücke bezogen, unterliegt jedoch klar dem städtebaulichen Ziel, die in den bisherigen Bebauungsplänen, Baulinienplänen sowie im Flächennutzungsplan dargestellte Aussicht vom nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegenden Aussichtspunkt zu erhalten. Dieses Ziel muss durch Festsetzungen über die Lage und Höhe der Gebäude gesichert werden. Der Bebauungsplan Amberg IV B2 „Am Südhang“ aus dem Jahr 1984 nebst Grünordnungsplan enthält zwar bereits Festsetzungen, die eine hohe Bebauung verhindern, sichern jedoch die Aussicht nur unzureichend, sodass wiederum die nicht nur für die Anwohner, sondern insbesondere auch für die Besucher und Touristen des Mariahilfbergs besonders bedeutsame Aussicht erhalten werden kann.</p>			

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“		Vorlage 005/0260/2019 Anlage 4, Seite 8	 AMBERG
Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung		
Stellungnahme der Bewohnerin Am Südhang 31 vom 06.07.2018	<p>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. Beim Wohnhaus Am Südhang 4 ist auf Grund der Höhenentwicklung des Gehweges durch das Wohngebäude und der vorhandenen Eingrünung kein Ausblick mehr möglich. 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.</p>		
<p>An dieser Rechtslage ändert auch die Tatsache nichts, dass bereits ein Bauantrag zur Erhöhung eines der Gebäude gestellt wurde. Hierfür erhält die Bauordnungsbehörde die Möglichkeit, gemäß § 15 BauGB Bauanträge zurückzustellen, um eine nachfolgende Planung zu sichern. Es steht der Bauordnungsbehörde völlig frei, von ihren Rechten, die ihr das BauGB gibt, Gebrauch zu machen ohne Nachteile befürchten zu müssen.</p> <p>Zielführend wäre es jedoch auch, das Grundstück Anwesen Am Südhang 4 in den Geltungsbereich mit einzubeziehen, um auch dort keine höhere Bebauung als im Bestand vorliegend für zulässig zu erklären. Hausnummer 4 ist im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan Amberg IV B2 „Am Südhang“ ebenfalls mit der Festsetzung „W“ versehen, sodass die aussichtsschützende Festsetzung eines Walmdaches auch dieses Grundstück betrifft. Darüber hinaus wäre hierdurch eine harmonische Ansicht vom Fußweg aus gesichert (Belang des Orts- und Straßenbildes).</p>			

Bebauungsaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“		Vorlage 005/0260/2019 Anlage 4, Seite 9	 AMBERG
Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung		
Stellungnahme der Bewohnerin Am Südhang 31 vom 06.07.2018	Zu 3. Wohneinheiten		
<p>3. Wohneinheiten</p> <p>Wir begrüßen darüber hinaus, dass in Wohngebäuden maximal zwei Wohneinheiten zulässig sein sollen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass in dem Gebäude Anwesen Am Südhang 10 sich bereits drei Wohneinheiten befinden. Wir regen deshalb an, auch diesbezüglich den Bestand festzusetzen.</p> <p>4. Anzahl an Vollgeschossen</p> <p>In Ziff. 2.3 der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sollte aus Bestimmtheitsgründen klargestellt werden, dass das Dachgeschoss keine Vollgeschosseigenschaft im Sinne des Art. 83 Abs. 7 i.V.m. Art. 2 Abs. 5 BayBO 2007 aufweisen darf.</p> <p>Wir bitten abschließend um Berücksichtigung unseres Vorbringens im weiteren Verfahren.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  Dr. Tobias Waldmann, LL.M. Rechtsanwalt	<p>Im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf sind -entsprechend dem genehmigten Bestand Am Südhang 10 und 8 vier Wohneinheiten je Gebäude zulässig und in der Parzelle 6 bis zu drei Wohneinheiten zulässig, die Unterscheidung erfolgt auf Grundlage der zulässigen qm Größe.</p> <p>Zu 4. Anzahl an Vollgeschossen</p> <p>Diese Konkretisierung ist städtebauliche nicht erforderlich und begründbar. Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen ist eindeutig bestimmend für das Maß der Nutzung. Inwieweit in den Dachräumen Aufenthaltsräume errichtet werden können, welche die bauordnungsrechtliche Bestimmungen einhalten, ist nicht Inhalt des abschließenden Festsetzungskataloges nach § 9 BauGB. Der Schutz des Ausblicks wird durch die Höhenbegrenzung des Firstes, die Dachausbildung und durch überbaubaren Flächen rechtlich fixiert.</p>		

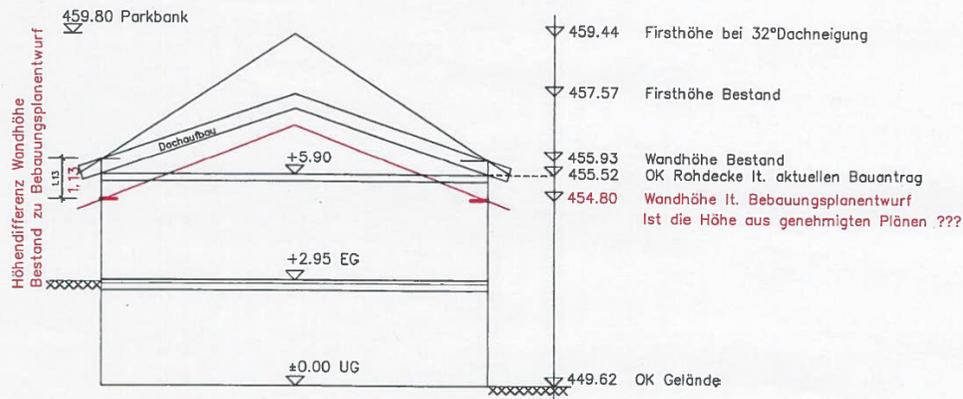
Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stellungnahme der Bewohnerin Am Südhang 31 vom 06.07.2018

Anlage 1

Schnitt Am Südhang 10



Haus Nr.	Kanaldeckel Schachtnr.	Kanaldeckel mÜNN	Höhendifferenz Straße zum UG	Niveau UG	Firsthöhe Bestand	Wandhöhe lt. Bebauungsplan	Höhendifferenz zum Bestand	446.17 mÜNN OK Kanaldeckel
6	D003	445.92	+2.38	448.30	454.37	454.50	passt	
8	D002	446.44	+2.19	448.63	456.66	455.30	-0.76	
10	D003	446.17	+3.45	449.62	457.57	454.80	+1.13	

Wenn HausNr. 10 die Höhenlage nach Bebauungsplanentwurf einhalten würde, wäre die Höhendifferenz zwischen der Strasse zum UG ±0.00 nur 2.32 m, ähnlich wie bei HausNr. 8 und 6,

Anlage 2



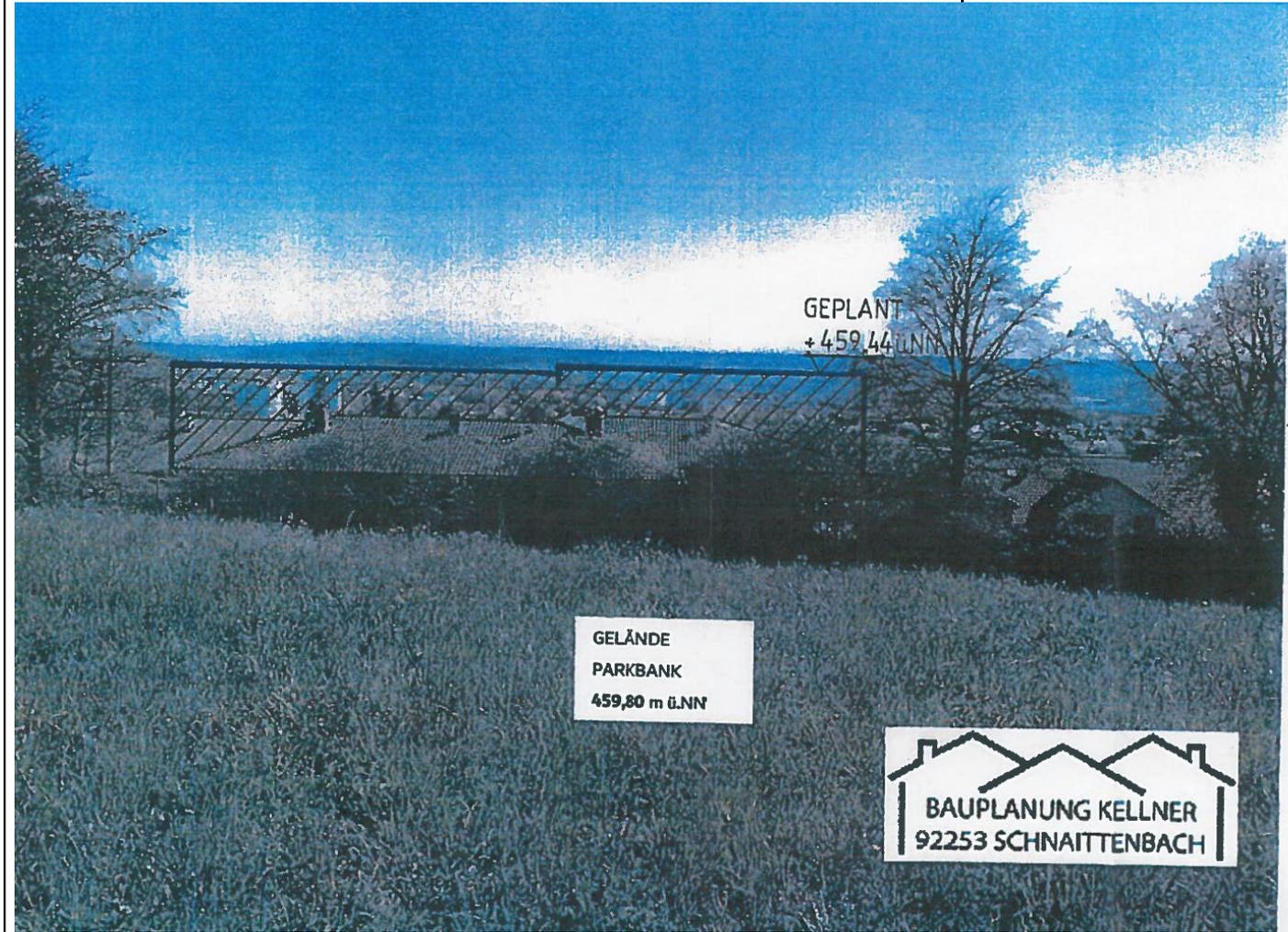


Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stellungnahme der Bewohnerin Am Südhang 31 vom 06.07.2018

Anlage 3



GEPLANT
+ 459,44 üNN

459,44 üNN

457,57 üNN

GELÄNDE
PARKBANK
459,80 m ü.NN

BAUPLANUNG KELLNER
92253 SCHNAITTENBACH

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“		Vorlage 005/0260/2019 Anlage 4, Seite 12	 AMBERG
Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung		
<p>Stellungnahme des Miteigentümers des westlich angrenzenden Wohnhauses Am Südhang 12 vom 06.07.2018</p> <p>Es gibt u.A. auch</p> <p>"Festsetzung der maximalen Wandhöhe ü.NN:</p> <p><i>(...)5.1Die Wandhöhen der Wohngebäude (Schnittpunkt Wandaußenkante mit Dachhaut bzw. Attika) dürfen folgende Höhen nicht überschreiten:</i> <i>Hausnummer 6: 454,50 m ü.NN</i> <i>Hausnummer 8: 455,30 m ü.NN</i> <i>Hausnummer 10: 454,80 m ü.NN (<= 80 cm niedriger)</i> <i>Hinweis: Die maximal zulässige Wandhöhe entspricht bei den Wohngebäuden bergseitig eine Wandhöhe von +/- 3,5 m zum vorhandenen Gelände und wird vor den vorhandenen Wohngebäude nicht überschritten. (...)"</i></p> <p>Wie unschwer in der Anlage zu erkennen ist, ist der Bestand von Haus Nr.10 höher als der von Nr. 8..</p> <p>Was ist dem Stadtplanungsamt zugrunde gelegen? Der theoretische "Soll"-Bestand, oder ein tatsächlicher Istbestand? Wird das Ganze noch mal gemessen, bevor irgendetwas rechtskräftig wird?</p>	<p>Auf Grund der Eile zum Aufstellungsbeschluss konnten keine Bestandsaufnahmen der Dachhöhen der betroffenen Gebäude mehr erfolgen. Die Festsetzungen zu den Wandhöhen beim Aufstellungsbeschluss wurden auf Basis von Höhenschichtlinien und Baugenehmigungen getroffen. Mittlerweile wurden von der Vermessungsabteilung des Baureferates die Firsthöhen der Walmdächer (Hs.-Nr.8, 10) und die Attikaahöhe des Flachdaches (Hs.-Nr.6) und das Gelände aufgemessen und bilden nun die Grundlage für die Höhenbegrenzungen des jetzigen Entwurfes.</p>		

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stellungnahme des Miteigentümers des westlich angrenzenden Wohnhauses Am Südhang 12 vom 06.07.2018

Anlagen zur Stellungnahme



Eine Erhöhung der Westfassade des Bestandgebäudes um 1 Stockwerk zuzügl Giebelspitze wäre dramatisch.
Das "UG" am Süd-Westeck des Anwesens **Nr. 10** bildet eigentlich ein Erdgeschoss.
Der Terrassenbelag dieses "UG's" ist etwa Höhengleich mit unserer Traufel!

Bebauungsaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“		Vorlage 005/0260/2019 Anlage 4, Seite 14	 AMBERG
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung		
Beteiligung Nr.1 Am Südhang 31 - Vertreten durch Rechtsanwaltskanzlei S.1			
<p>1. Bekanntmachung</p> <p>Zunächst ist festzustellen, dass die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg Nr. 24 vom 21.12.2018 insofern nicht korrekt erfolgt ist, als ausgeführt wird, dass ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig sei, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Ausstellung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Dieser Verweis auf § 47 Abs. 2a VwGO ist zwischenzeitlich nicht mehr notwendig, da § 47 Abs. 2a VwGO entfallen ist. Dementsprechend wurde auch § 3 Abs. 2 BauGB angepasst, welcher nur noch besagt, dass darauf hinzuweisen ist, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitplanung unberücksichtigt bleiben können.</p> <p>2. Grundflächenzahl</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, dass zukünftig eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt werden soll. Jedoch ist die Grundflächenzahl von 0,35 in keinem der drei festgesetzten Baufenster (innerhalb der Baugrenzen) zu erreichen. Insofern regen wir an, festzusetzen, dass die maximal zulässige Grundflächenzahl 0,35 beträgt, soweit sich aus dem im Bebauungsplan festgesetzten Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit den Grundstücksgrößen im Einzelfall nicht ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.</p> <p>Darüber hinaus könnte klargestellt werden, ob nach § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche bis zu 50% durch Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche überschritten werden darf. Aufgrund der Umgebungsbebauung und der bisher geringen Verdichtung im Gebiet sollten in die GRZ Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen eingerechnet werden.</p>	<p>Zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der erneuten öffentliche Auslegung erfolgt die Bekanntmachung korrekt.</p> <p>Zu 2. Die GRZ beinhaltet nach §19 neben dem Hauptbaukörper bereits die Flächen für Garagen und Stellplätze mit Ihren Zuwegungen sowie die Nebenanlagen im Sinne des §14 Bau NVO. Die maximal zulässige GRZ ist demnach richtig gewählt. Eine weitere Einschränkung gegen den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan sehen wir nicht als gerechtfertigt an und es dient dem Ziel des Bebauungsplanes nicht.</p>		

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“		Vorlage 005/0260/2019 Anlage 4, Seite 15	 AMBERG
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung		
<p>Beteiligung Nr.1 Am Südhang 31 - Vertreten durch Rechtsanwaltskanzlei S.2</p> <p>Entsprechend dem Entwurf vom 14.05.2018 wäre es auch ausreichend, eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festzusetzen; insoweit wäre sodann die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festzusetzen. Jedenfalls wäre es im Sinne der Klarstellung sicherlich sinnvoll, auch eine Geschossflächenzahl (GFZ) festzusetzen.</p> <p>Weiterhin sollte im Zusammenhang mit der zulässigen Grundfläche in der bisher noch fehlenden Präambel erläutert werden, welche Gesetzesgrundlagen und hier insbesondere welche Baunutzungsverordnung (BauNVO) für das Planwerk angewendet werden soll.</p> <p>Insgesamt wären die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung (PlanzVO) zu ergänzen.</p> <p>3. Anzahl der Vollgeschosse</p> <p>Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB muss gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO der jeweils erforderliche Bezugspunkt bestimmt werden. So wurden vorliegend die maximalen Firsthöhen mit einer absoluten Angabe ü.NN festgelegt, was jedoch dazu führen könnte, dass auch bei einer Festsetzung von zwei Vollgeschossen die Dach- und Kellergeschosse zu einer Erhöhung des Baukörpervolumens in Richtung Dreigeschossigkeit führen. In der vorliegenden Fallgestaltung ist die Höhenlage baulicher Anlagen im Bebauungsplan grundsätzlich festsetzungsbedürftig.</p> <p>Daher sollten ergänzend zur maximalen Firsthöhe der Gebäude mit Bezugnahme auf absolute Höhen ü.NN. auch die unteren Bezugspunkte durch die natürliche Geländeoberfläche sowie die Höhe des Erdgeschossfußbodens ü. NN und die maximalen Wandhöhen der baulichen Anlagen festgesetzt werden. Beispielsweise könnte sodann entsprechend dem Entwurf vom</p>	<p>Die GFZ ergibt sich über die Größe des Baufensters und die festgesetzten Vollgeschosse. Die zwingende Notwendigkeit der Festsetzung wird nicht gesehen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Rechtsauffassung wird nicht geteilt. Die Präambel wird im Rahmen der Ausfertigung erstellt.</p> <p>Die PlanzVO wurde soweit möglich und nötig angewendet.</p> <p>Zu 3.</p> <p>Die Auffassung wird nicht geteilt, wesentliche Grundlage für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes bildet die Freihaltung der Sichtachsen und Blickbeziehungen. Durch die Festsetzung der Vollgeschosse wird das Bauvolumen bereits eingeschränkt. Die Festsetzung einer exakten Höhenlage wird als unverhältnismäßig angesehen und kann zu ungewollter Härte gegenüber den Eigentümern führen.</p> <p>Es wird hier vor allem auf die sogenannte Splitlevelbauweise eingegangen, die in der Hanglage nicht versagt werden soll.</p>		



Anregungen im Rahmen der Beteiligung
der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Beteiligung Nr.1 Am Südhang 31 - Vertreten durch Rechtsanwaltskanzlei S.3

14.05.2018 unter Punkt 5.1 die maximal zulässige Wandhöhe auf 3,5 m bergseitig festgesetzt werden.

Die textlichen Festsetzungen sind nach unserer Auffassung auch dahingehend zu ergänzen, als dass die Anzahl der Vollgeschosse ausdrücklich als Maximalanzahl entsprechend dem Entwurf vom 14.05.2018 unter Punkt 2.3 („zulässig maximal zwei Vollgeschosse“) bezeichnet wird. In der Begründung zum Bebauungsplan wäre zusätzlich auszuführen, dass insbesondere diese Festsetzung als Grundzug der Planung i.S.d. § 31 Abs. 2 BauGB gesehen wird und daher Befreiungen hiervon künftig ausgeschlossen sind.

4. Bauweise

Im Entwurf des Bebauungsplans wird lediglich festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sein sollen und je Wohngebäude maximal drei Wohneinheiten möglich sind. Ergänzend sollte hierzu ausgeführt werden, dass die offene Bauweise unter Ausschluss von Reihen- und Doppelhäusern festgesetzt wird.

Darüber hinaus könnte die Begrifflichkeit „Wohngebäude“ durch Einzelhaus ersetzt werden, damit klargestellt ist, dass sich die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten auf jedes Einzelhaus bezieht.

5. Nebenanlagen

Es werden keine Festsetzungen hinsichtlich der Situierung von Nebenanlagen getroffen, sodass gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagenstellplätze gemäß § 12 BauNVO auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können. Es wird angeregt, explizit Flächen für die Errichtung von Garagen, Carports oder Nebenanlagen auszuweisen. Darüber hinaus sollten die Festsetzungen in Bezug auf die Nebenanlagen auch Festsetzungen über deren Gestaltung, insbesondere deren Dachform, enthalten.

Festsetzungen zur Wandhöhe, wie sie im Entwurf zum Aufstellungsbeschluss noch vorgesehen waren erübrigen sich durch die jetzigen Festsetzungen. Der Belang der Sichtachsen und Blickbeziehungen ist auch ohne die Festsetzungen der Wandhöhen ausreichend geschützt.

Die Formulierung ist bereits so gewählt.

Zu 4.

Es wird an der Formulierung Einzelhäuser festgehalten, die offene Bauweise wird mit der durchaus definierten Begrifflichkeit ausreichend beschrieben.

Der Begriff Wohngebäude wird ersetzt.

Zu 5.

Es wurden bereits Befreiungen in diesem Bereich ausgesprochen beziehungsweise waren die Nebenanlagen bereits im Bestand vorhanden als der Bebauungsplan aufgestellt wurde, die Situierung der Nebenanlagen betreffen. Da für die 3 Gebäude keine expliziten Garagenbau-fenster vorgesehen waren ist von keinem direkten planerischen Willen auszugehen. Dieser kann auch hier aus heutiger Sicht nicht gesehen werden, da die Hanglage eine zum späteren Objekt passende Situierung im Bebauungsplan wesentlich erschwert. Daher werden die Ga-ragen nicht situiert.

Die Nebenanlagen werden nun wie im Bebauungsplan AM 4B2 „Am Südhang“ definiert. Die Notwendigkeit für eine weitere Definition kann städtebaulich, gerade mit der Hauptprä-misse auf die Sichtachsen und Blickbeziehungen nicht gesehen werden.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“		Vorlage 005/0260/2019 Anlage 4, Seite 17	 AMBERG
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung		
Beteiligung Nr.1 Am Südhang 31 - Vertreten durch Rechtsanwaltskanzlei S.4			
<p>6. Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten</p> <p>Im Entwurf des Bebauungsplanes werden keine Festsetzungen zu Dachaufbauten vorgesehen. So könnte auch bei geringen Dachneigungen, zwar unter Beachtung der Vollgeschossgrenze, jedoch jede Art von Dachaufbau in jeder Größe und Form errichtet werden.</p> <p>Darüber enthält der Entwurf keine Festsetzungen bezüglich der zulässigen Dachneigung. Aus gestalterischen Gründen regen wir daher an, die bisher im Entwurf vom 14.05.2018 festgesetzten Dachneigungen für Walmdächer mit maximal 19 Grad beizubehalten. Darüber hinaus sollten auch untergeordnete Dachaufbauten nicht zulässig sein, wie im bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan. Warum im nun vorliegenden Entwurf (Stand 10.10.2018) des Bebauungsplanes auf die bisherigen Festsetzungen zur Dachgestalt verzichtet werden soll, ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Die Darstellung der Nutzungsabgrenzung in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung (Knotenlinie) ist unklar. Hierbei ist jedenfalls zu verhindern, dass der First höher gebaut wird als derzeit mit einer Höhe ü.NN festgesetzt ist, wenn der First bei einer baulichen Änderung nach Norden verschoben wird. Eine umgekehrte Anwendung der Festsetzung, dass der First niedriger gebaut werden muss, wenn er nach Süden verschoben wird, ist auszuschließen.</p> <p>7. Grünordnungsplan</p> <p>Es wird angeregt, dass Neupflanzungen den Dachfirst nicht überragen dürfen und zurückzuschneiden sind. Es sind keine weiteren Bäume oder Sträucher, die die Sicht beeinträchtigen zuzulassen, jedenfalls dürfen jegliche Pflanzung die Dachfirste nicht überschreiten.</p> <p>8. Solaranlagen</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf enthält keine Festsetzungen zu Solaranlagen und deren Aufständigung. Wir regen daher dringend an, diesbezüglich</p>	<p>Zu 6. Dem Hinweis zu Dachaufbauten wird nachgekommen</p> <p>Die Dachneigung wird eingeschränkt, so werden Walmdächer mit 19° wie im Erstentwurf, sowie Mansardwalmdächer mit 12-45° zulässig. Die Sichteinschränkung ist in beiden Varianten gegenüber den nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Dachformen sehr reduziert.</p> <p>Dies ist bereits umgesetzt.</p> <p>Zu 7. Nr. 7 der Festsetzungen sieht bereits keine Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern über 5m vor.</p> <p>Zu 8. Dem Hinweis wird nachgekommen. Es wurden Festsetzungen für Solaranlagen getroffen.</p>		

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“		Vorlage 005/0260/2019 Anlage 4, Seite 18	 AMBERG
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung		
Beteiligung Nr.1 Am Südhang 31 - Vertreten durch Rechtsanwaltskanzlei S.5			
<p>Festsetzungen aufzunehmen, damit der Blick nicht durch die Aufständigung von Solaranlagen verdeckt werden würde, da dem Planungsziel somit zuwidergelaufen werden würde. Insofern regen wir die Festsetzung an, dass Solaranlagen nur in das Dach integriert zugelassen werden können.</p> <p>9. Anpassung der Begründung zum Bebauungsplan Neben der Ergänzung der Begründung zur Festsetzung der Anzahl an Vollgeschossen, sollte auch die jeweilige Begründung zu den Festsetzungen der Dachform, der Dachgauben der Dachaufbauten und insbesondere der maximal zulässigen Firsthöhen dahingehend angepasst werden als jeweils in der Begründung dazu ausgeführt wird, dass es sich bei der jeweiligen Festsetzung um einen Grundzug der Planung handelt und daher Befreiungen von der Festsetzung nach § 31 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen werden sollen, da sie dem Planungsziel des Erhalts der Aussicht diametral entgegenstehen.</p> <p>10. Festschreibung der Bestandsgebäude auf den Bestand Gemäß dem Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan, dort Ziffer 7, sollen die bestehenden drei Wohngebäude hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Ausblick vom Gehweg bezüglich Dachausbildung, Ausrichtung und Höhenentwicklung auf den Bestand festgeschrieben werden. Es erfolgt daher kein Eingriff in die bestehende Nutzung durch die Festsetzungen. Es ist anzumerken, dass das Vorhaben Anwesen Hausnummer 10 offensichtlich formell illegal ist, da es offensichtlich abweichend von der erteilten Baugenehmigung errichtet wurde. Wie sich aus den Abwägungsvorschlägen der Stadtverwaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang 6,8 und 10“, dort Seite 12, ergibt, wurden in dem in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zugrundeliegenden Entwurf die Höhenquoten und Wandhöhen „auf Basis der erteilten Baugenehmigungen und Höhenschichtlinien“ (siehe Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung zur frühzeitigen Beteiligung) festgesetzt.</p>	<p>Zu 9. Der Zusatz ist irrelevant. Ob die Grundzüge der Planung durch eine beantragte Befreiung betroffen sind, oder nicht wird im Rahmen der Baugenehmigung geprüft. Da die Erhaltung der Sichtachsen und Blickbeziehungen die Planungsgrundlage für den Bebauungsplan bildet ist gerade dies natürlich auch bei eventuellen Abweichungen von den Festsetzungen zu prüfen. Eine Verbot des sach- und fachgerechten Gebrauches von §31 Abs. 2 BauGB sieht der Gesetzgeber nicht vor.</p> <p>Zu 10. Es besteht durch eine Festsetzung im Bestand natürlich keine Einschränkung der derzeitigen Nutzung. Die Festsetzung schränkt jedoch die Entwicklung sehr stark ein. Die Schmälerung der Ausnutzung des Eigentums stellt einen großen Belang dar, der in der Abwägung zu Berücksichtigen ist. Die Möglichkeit sich im Rahmen der bisher rechtskräftigen Festsetzungen zu entwickeln wird den Eigentümern genommen. Die mögliche Ausnutzung eingeschränkt und somit auch der Grundstückswert dauerhaft gemindert. Um diesem Belang gerecht zu werden wird ein Kompromiss festgesetzt, der beide Belange berücksichtigt.</p>		

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“	Vorlage 005/0260/2019 Anlage 4, Seite 19 
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung
<p>Beteiligung Nr.1 Am Südhang 31 - Vertreten durch Rechtsanwaltskanzlei S.6</p> <p>Nunmehr hat sich herausgestellt, dass – wie die Stadt Amberg selbst amtlich vermessen hat - das Gebäude mindestens 1,1m höher als im ersten Entwurf des Bebauungsplans festgesetzt, errichtet wurde. Einzig logische Schlussfolgerung ist daher, dass das Gebäude auf Anwesen „Am Südhang 10“ mindestens 1,1m höher gebaut wurde als in der hierfür erteilten Baugenehmigung offensichtlich festgeschrieben wurde.</p> <p>Ein Indiz für eine von der Genehmigung abweichende Errichtung ist auch, dass die Hofeinfahrt von Anwesen Nr. 10 ca. ein halbes Geschoss (ca. 1,25m) höher ist als bei den Anwesen Nr. 6 und 8. Darüber hinaus stimmt die Höheneinordnung der Häuser Nr. 6 und 8 mit den genehmigten Bauanträgen und Höhenlinien offensichtlich überein, wohingegen Haus Nr. 10 um mehr als 1,1m höher gebaut worden ist.</p> <p>Da uns das Akteneinsichtsrecht in die Bauakte zum Anwesen am Südhang Nr. 10 verweigert wurde, war es uns nicht möglich, exakt zu prüfen, welche Höhen in der Baugenehmigung tatsächlich festgelegt wurden. Insbesondere aufgrund des Abwägungsvorschlags zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der amtlichen Vermessung ist jedoch keine andere Schlussfolgerung möglich.</p> <p>Das Vorhaben wurde daher formell illegal, das heißt abweichend von den genehmigten Bauantragsunterlagen errichtet. Insofern ist zwar die Ausführung grundsätzlich korrekt, dass auch das Wohngebäude Hausnummer 10 auf den Bestand festgeschrieben wird; hierbei sollte jedoch berücksichtigt werden, dass dem Eigentümer des Wohngebäudes hierdurch faktisch eine Erhöhung zugestanden wird.</p> <p>Hinzuweisen ist hierbei auch noch, dass die Querlatte, die von Seiten des Bauherrn im Rahmen eines gemeinsamen Ortstermins angebracht wurde, nicht die angegebene Höhe vom 1,20m, sondern lediglich 1,02m hatte; darüber hinaus wurde diese Latte nur auf dem niedriger erscheinenden</p>	<p>Die Beurteilung des Bauantrages Hausnummer 10 ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Das Gebäude wird nach dem jetzigen Bestand beurteilt. Eine im Jahre 1966 erteilte Baugenehmigung kann nicht zur Herleitung herangezogen werden. Das Vorhaben wurde nicht „formell illegal“ errichtet, daher wird auch keine faktische Erhöhung zugestanden.</p> <p>Es ist nicht davon auszugehen, dass das Gebäude „falsch“ eingeordnet wurde, es ist lediglich aus heutiger Sicht schwer bis nicht nachvollziehbar, da der Bebauungsplan keine beschrifteten Höhenschichtlinien angibt und aus dem Bauantrag die Höhe nur indirekt ablesbar ist. Das Bauvorhaben schneidet eindeutig eine höhere Höhenschichtlinie und dürfte daher vermutlich auf Grund der Festsetzung „maximal 2 Stufen vom bergseitigen Gelände“ wohl höher liegen. Die Herleitung der Höheneinordnung ist jedoch für das Verfahren vollkommen irrelevant, da das Gebäude bereits seit den 60er Jahren des 19. Jahrhunderts besteht.</p>

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“		Vorlage 005/0260/2019 Anlage 4, Seite 20	 AMBERG
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung		
<p>Beteiligung Nr.1 Am Südhang 31 - Vertreten durch Rechtsanwaltskanzlei S.7</p> <p>nördlichen First errichtet und nicht auf dem höher erscheinenden südlichen First. Eine durch uns veranlasste fachtechnische Nachmessung dieser Querlatte hatte diese irreführende Darstellung ergeben.</p> <p>Vorsorglich dürfen wir darauf hinweisen, dass eine Erhöhung um 1,20m den Blick bereits erheblich beeinträchtigt, sodass die Planungsziele nicht erreicht werden könnten. Insofern sollte, wie bereits in der Presse mehrfach ausgeführt wurde, in Bezug auf die Höhe kein Kompromiss mit dem Bauherrn eingegangen werden. Dasselbe betrifft letztendlich auch die Dachform, da jedwede abweichende Ausführung von dem festgesetzten Walmdach für Hausnummer 10, beispielsweise als Krüppelwalmdach oder Mansarddach oder auch die Zulassung von Dachgauben zu einer erheblichen Sichtbeeinträchtigung führen würden. Aus diesem Grund wären auch Befreiungen von vorneherein auszuschließen (siehe oben).</p> <p>11. Keine Verhinderungsplanung</p> <p>Nochmals dürfen wir zu der Rechtsfrage, ob mit der gegenständlichen Planung eine Verhinderungsplanung durchgeführt werden würde, folgendes ausführen: Die Änderung des Bebauungsplanes durch das Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang 6,8 und 10“ stellt keine Verhinderungsplanung bzw. Negativplanung dar. Nach Dirnberger in Jäde/Dirnberger, BauGB/BauNVO, 9. Auflage, § 1 Rn. 47/48 sind Festsetzungen an einem Bebauungsplan nicht schon dann ohne weiteres als „Negativplanung“ rechtswidrig und damit nichtig, wenn ihr Hauptzweck in der Verhinderung bestimmter städtebaulich relevanter Nutzungen besteht, sondern nur dann, wenn sie nicht dem planerischen Willen der Gemeinde entsprechen und nur vorgeschoben sind, um eine andere Nutzung zu verhindern (BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990, Az. 4 NB 8.90).</p> <p>Mit den Darstellungen bzw. Festsetzungen in Bauleitplänen dürfen also nicht Ziele und Zwecke verfolgt werden, die nicht dem objektiven Inhalt dieser</p>	<p>Da die Stadt Amberg im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eigene Darstellungen verwendet wird dies unkritisch eingestuft.</p> <p>Eine erbliche Einschränkung kann nicht nachvollzogen werden. Es geht darum ein Gefühl von Offenheit zu gewährleisten und Sichtachsen und Blickbeziehungen offen zu halten. Jedwede Bebauung schränkt ein, daher muss hier eine Abwägung der Belange stattfinden. In diesem Fall ist das Ergebnis der Abwägung ein Kompromiss, der beiden Belangen in einem größtmöglichen Maß nachkommt.</p> <p>Dachgauben werden ausgeschlossen, die Dachform jedoch geöffnet.</p> <p>Zu 11.</p> <p>Der generellen Rechtsauffassung, dass hier keine Verhinderungsplanung vorliegt, wird zugestimmt.</p> <p>Trotz dessen gilt es die Verhältnismäßigkeit zwischen den Eingriffen in das Privateigentum und den Erhalt der Sichtachsen und Blickbeziehungen zu berücksichtigen.</p>		

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“		Vorlage 005/0260/2019 Anlage 4, Seite 21	 AMBERG
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung		
Beteiligung Nr.1 Am Südhang 31 - Vertreten durch Rechtsanwaltskanzlei S.8			
<p>Darstellungen bzw. Festsetzungen entsprechen. Eine solche Art „zweckentfremdete“ Darstellung oder Festsetzung wäre nicht im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB erforderlich. Eine Verhinderungsplanung würde es beispielsweise darstellen, wenn ein Bebauungsplan lediglich für einen kleineren Randbereich eines großflächigen Plangebiets positive städtebauliche Ziele verfolgt, was aber für den weitaus größten Teil des Planbereichs nicht gilt und dessen Ausdehnung gemessen an der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielen daher nicht erforderlich ist (OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 07.03.2013, Az. 1 C 10546/12).</p> <p>Vorliegend ist ein städtebauliches Konzept gegeben, welches den Erhalt der Sichtbeziehung und des Panoramablicks als städtebaulichen Belang sichern soll. Die Festsetzungen entsprechen auch dem planerischen Willen der Stadt. Die Beschränkung der Höhe der betreffenden Grundstücke stellt daher nur einen Nebeneffekt dar. Auch liegt keine Verhinderungsplanung vor, weil nur ein kleiner Randbereich eines größeren Bebauungsplangebiets betroffen ist, da alle betreffenden Beschränkungen nur diesen Teilbereich betreffen, sodass die übrigen Grundstücke im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans weiterhin unbeschränkt bleiben, da sie von dem städtebaulichen Ziel des Erhalts der Aussicht nicht berührt werden. Insofern entspricht die Planung der Stadt Amberg vollumfänglich dem Erforderlichkeitsgrundsatz des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB, sodass keine Verhinderungsplanung bzw. Negativplanung vorliegt. Die Planung ist daher nicht nur inhaltlich wünschenswert, sondern auch formell korrekt.</p> <p>12. Zurückstellung des Bauantrags / Sicherung der Planungsziele</p> <p>Abschließend dürfen wir darauf hinweisen, dass eine Zurückstellung des Baugesuchs maximal bis zu einem Jahr als Höchstfrist erfolgen kann (§ 15 Abs. 1 S. 1 BauGB). Eine analoge Anwendung des § 15 Abs. 3 S. 4 BauGB kommt nicht in Betracht. Die Höchstfrist beginnt mit der Bekanntgabe des Zurückstellungsbescheids an den Antragsteller (vgl. Stock in</p>	<p>Zu 12.</p> <p>Es wurde am 06.05.2019 die Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“ beschlossen. Diese erlangte mit Bekanntmachung im Amtsblatt vom 17.05.2019 Rechtskraft.</p>		

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“		Vorlage 005/0260/2019 Anlage 4, Seite 22	 AMBERG
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung		
Beteiligung Nr.1 Am Südhang 31 - Vertreten durch Rechtsanwaltskanzlei S.9			
<p>Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB § 15 Rn. 47/48). Vor diesem Hintergrund dürfen wir darauf hinweisen, dass spätestens nach einem Jahr (oder nach der im Zurückstellungsbescheid genannten Frist) eine Veränderungssperre erlassen worden sein müsste, da davon auszugehen ist, dass das Bebauungsplanverfahren bis dahin noch nicht abgeschlossen sein wird.</p> <p>Zur Sicherung der Planungsziele bis zur Rechtskraft des Änderungs- bzw. Aufstellungsverfahrens regen wir daher an, dass die Stadt Amberg daher eine Veränderungssperre erlassen möge.</p> <p>Im Ergebnis begrüßen wir die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanverfahrens mit dem Planungsziel, die Sicht auf die Stadt Amberg und die Umgebung zu erhalten, bitten jedoch gleichzeitig obige Einwendungen im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.</p>			

Anregungen im Rahmen der Beteiligung
der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Beteiligung Nr. 2 S.1

1.Nutzungsabgrenzung:

Im Vergleich zum ersten Entwurf sind die Festsetzungen jetzt durch den Pkt. 1.2 ergänzt worden. „Nutzungsabgrenzung“. Soll hier der neue BPlan explizit das Grundstück teilen, und aus einem Haus mit max. 3 Wohneinheiten gar 2 Häuser mit insgesamt 6 Wohneinheiten werden? Oder bezieht sich die „Teilungslinie“ ausschließlich auf die Höhenfestlegung der Firstlinie im Bestand.
Wenn Letzteres zutrifft, dann ist die getroffene Wortwahl in den Festsetzungen mehr als unglücklich.

2.Dachausbildung:

Im augenblicklich rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg 4B2 „Am Südhang“ sind Sattel- bzw. Walmdächer, mit einer Dachneigung von 26-32° Grad festgesetzt. Der jetzige BPlanentwurf enthält keinerlei Restriktionen, nicht einmal Hinweise hinsichtlich der Dachneigung. An dieser Stelle besteht die Gefahr von städtebaulichen Wildwuchs.
Zudem sind die Übergänge von winkelseitigen Walmdach über Krüppelwalmdach (Walmdach mit geknickten Flächen) bis hin zum Mansarddach fließend. Eine juristische fundierte Abgrenzung der völlig unterschiedlichen Dachgeometrien gibt es nicht.
Wesentlicher Grundzug dieser Planung sollt es sein, mit „geeigneten Festsetzungen“ die jetzt noch vorhandenen Blickbeziehungen so gut wie möglich zu sichern.
Deshalb ist die Festsetzung von Dachform **incl.** Neigung der Dachflächen ein MUSS!

Hierzu ein extremes Beispiel, aber im Rahmen der Festsetzungen des Entwurfs:

Bei den Hausnummern 8 und 10 können sich trotz winkelseitiger „Walmdachausbildung“ je Gebäudehälfte die Firstlinien lt. Bestand um die Hälfte verlängern und somit den Blick erheblich beeinträchtigen:

Skizze:



Zu 1.

Da sich das Maß der Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches nur in der Höhenfestsetzung ändert, bezieht sich auch die von Ihnen als „Teilungslinie“ bezeichnete Signatur ausschließlich auf die Firsthöhen.

Die Formulierung ist fachspezifisch und juristisch eindeutig.

Zu 2.

Die Dachausbildung wurde auf 19° beim Walmdach und 12-45° bei Mansardwalmdach festgesetzt, aufgrund der Winkelgleichheit ist die Dachform somit ausreichend einschränkt. Der befürchtete städtebauliche Wildwuchs ist daher nicht zu erwarten.

Die Festsetzung ändert sich jedoch mit diesem Entwurf.

Es werden auch „abgeknickte“ Walmdächer (Mansardwalmdach) als Abwägungsergebnis zugelassen um bei relativ geringer Geschosshöhe die Raumausnutzung zu verbessern.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“		Vorlage 005/0260/2019 Anlage 4, Seite 24	 AMBERG
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung		
Beteiligung Nr. 2 S.2			
<p>3.Dachaufbauten: Im rechtskräftigen BPlan 4B2 „Am Südhang“ sind Dachaufbauten festgesetzt. Der BPlan Entwurf enthält keinerlei Festsetzungen zu Dach-ein- und -aufbauten, weder zur Geometrie noch zur Größe. Hier sind Tür und Tor geöffnet für planerische Überkreativität. Dachaufbauten können die freie Sicht erheblich versperren und gehören in die Festsetzungen eines neuen BPlans, wenn er seinen Planungszielen gerecht werden soll.</p> <p>4.Nachträgliche Legalisierung Es mehren sich Indizien, die auf vom Bestand abweichende Planunterlagen des Bauamts bei Haus Nr. 10 deuten lassen. Das Gebäude ist scheinbar etwa 1,2 m höher errichtet worden als in den Baugenehmigungsunterlagen der Behörde dokumentiert. Bei einem Spaziergang auf der Bergauffahrt wird jeder feststellen können, dass Haus Nr. 10 höher steht als alle anderen. Ob gewollt oder ungewollt, bzw. wer den Fehler zu vertreten hat, steht an dieser Stelle nicht zur Debatte. Fest steht aber auch, dass der neue BPlan diesen Bau in jedem Fall nachträglich legalisiert. Daher sollte m. E. vermerkt werden, da die Baubehörde den Eigentümern an dieser Stelle sehr entgegen gekommen ist, dass in Höhenfragen der Hausnummer 10 keinerlei weitere Zugeständnisse mehr gemacht werden.</p> <p>Schließlich unterstreiche ich die Planungsziele der Begründung zum BPlan Entwurf, und wünsche mir als Bürger den langfristigen Erhalt unseres Mariahilfbergs, der untrennbar zu einen der wichtigsten Elemente Amberg`s zählt. Als Anwohner wünsche ich mir eine Befriedung des Gebiets in Bausachen durch klare und eindeutige Vorgaben.</p> <p>Zu beiden Wünschen soll die Aufstellung des neuen BPlans einen wertvollen Beitrag leisten. Daher bitte ich Sie, meine vorgebrachten Punkte noch einmal zu beleuchten.</p>	<p>Zu 3. Dachaufbauten sind nun als unzulässig festgesetzt.</p> <p>Zu 4. Die Beurteilung des Bauantrages Hausnummer 10 ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Das Gebäude wird nach dem jetzigen Bestand beurteilt. Eine im Jahre 1966 erteilte Baugenehmigung kann nicht zur Herleitung herangezogen werden.</p>		

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“		Vorlage 005/0260/2019 Anlage 4, Seite 25	 AMBERG
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung		
Beteiligung Nr. 3			
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>als Anwohner des Antoniwegs interessieren wir uns für den geplanten Umbau des Hauses Am Südhang 10. Wir haben deshalb sämtlichen inoffiziellen und „offiziellen“ Terminen vor Ort beigewohnt. Aus unserer Sicht konnte bislang nicht wirklich dargelegt werden, inwieweit die damaligen Pläne und die tatsächliche Höhe des Hauses Am Südhang 10 übereinstimmen. Schon im Vorbeigehen fällt auf, dass das Haus Nr.10 höher steht als die Nachbarhäuser. Entsprechende Messungen deuten auf eine Abweichung vom Plan um etwa 1,20m hin.</p> <p>Wir sind nicht gegen bauliche Veränderungen und Modernisierungen, befürworten jedoch eine Festschreibung der Häuser Am Südhang 6, 8 und 10 auf den jetzigen Bestand und lehnen eine weitere bauliche Erhöhung ab.</p>	<p>Die Beurteilung des Bauantrages Hausnummer 10 ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Das Gebäude wird nach dem jetzigen Bestand beurteilt. Eine im Jahre 1966 erteilte Baugenehmigung kann nicht zur Herleitung herangezogen werden.</p> <p>Die Festschreibung auf den Bestand wird auf Grund der Abwägung der Belange der Sichtachsen und Blickbeziehungen gegenüber dem Belang des Eigentumsrechts nicht weiterverfolgt. Es wird eine Kompromisslösung als Ergebnis des Abwägungsprozesses weiterverfolgt.</p>		

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“		Vorlage 005/0260/2019 Anlage 4, Seite 26	 AMBERG
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung		
<p data-bbox="91 384 275 411">Beteiligung Nr. 4</p> <p data-bbox="103 438 1077 497">Wir wenden uns gegen die Absicht, die Häuser am Südhang 6, 8 und 10 durch Dachausbauten über den vorhandenen Bestand hinausgehend zu erhöhen.</p> <p data-bbox="103 528 1088 655">Durch eine Erhöhung wäre die Aussicht vom Gehweg entlang der Bergauffahrt weiter eingeschränkt und somit der Ausblick auf die Stadt so gut wie nicht mehr möglich.. Von daher befürworten wir den ausliegenden Entwurf, in dem die vorhandenen 3 Häuser auf den Bestand festgeschrieben sind und damit die vorhandene Aussicht in der jetzigen Form erhalten bleibt.</p> <p data-bbox="103 687 1055 715">Im Sinne der Amberger Bevölkerung und auch der Touristen lehnen wir die höhere Bebauung ab.</p> <p data-bbox="103 799 842 826">Die Einwendung wurde persönlich zur Niederschrift im Baureferat gegeben.</p>	<p data-bbox="1137 448 2134 539">Die Festschreibung auf den Bestand wird auf Grund der Abwägung der Belange der Sichtachsen und Blickbeziehungen gegenüber dem Belang des Eigentumsrechts nicht weiterverfolgt. Es wird eine Alternativplanung als Ergebnis des Abwägungsprozesses weiterverfolgt.</p>		

**Anregungen im Rahmen der Beteiligung
der Öffentlichkeit**

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Beteiligung Nr. 5

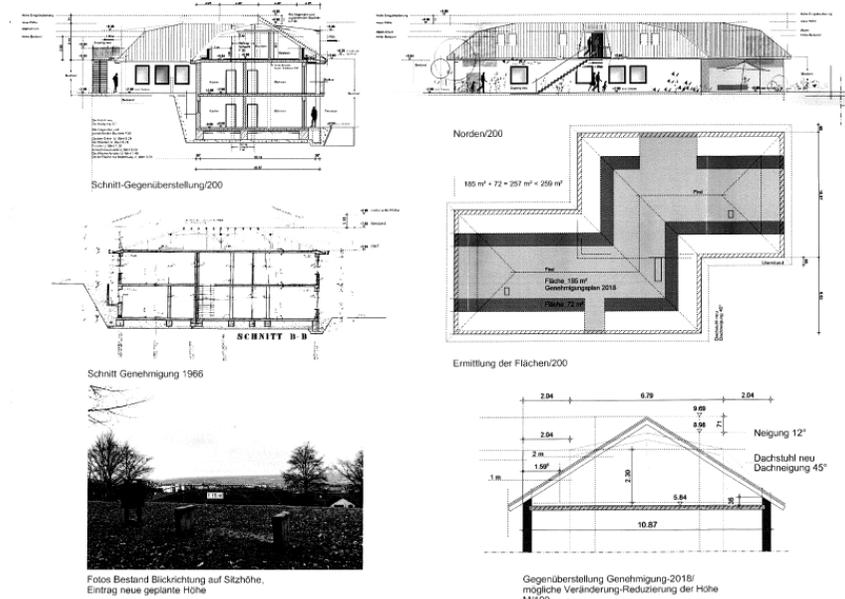
gegen den Bebauungsplan Amberg 143 „Am Südhang Hausnummer 6, 8, 10“
möchten wir folgenden Einwand bringen:

Wir sehen in diesem Bebauungsplan eine Verhinderungsplanung für unseren
gestellten Bauantrag vom 15.02.2018.

Wir möchten Ihnen aber einen unserer Meinung nach guten Kompromiss vorschlagen,
den wir Ihnen skizziert und an dieses Schreiben angehängt haben:

1. Bei dieser Art des Dachausbaues wird die Höhe um maximal 1,15 m erhöht, was die Sicht über das Haus kaum einschränken würde.
2. Eine Walmdachlösung (s. Skizze) könnten wir uns ebenso vorstellen, was auch in der Länge keine Einschränkung der Sicht bedeuten würde.
3. Auf unserem Grund befinden sich drei Buchen, die die Sicht in das Dreifaltigkeitsviertel am stärksten beeinflussen, diese würden wir (natürlich nur nach Genehmigung durch die Stadt) durch kleinere Bäume ersetzen.

Wenn es der Stadt Amberg wirklich um die Aussicht geht, wäre damit eine gute Lösung für beide Seiten gefunden und wir könnten den neuen Bebauungsplan befürworten.



Es handelt sich in diesem Fall nicht um eine Verhinderungsplanung, der öffentliche und auch städtebauliche/naturschutzfachliche Belang des Erhalts der Sichtachsen und Blickbeziehungen ist durchaus ein ausreichender Planungsanlass.

Nach dem Gebot des geringstmöglichen Eingriffs stellt bei Abwägung des oben genannten Belangs mit den privatrechtlichen Belang des Eigentums die Planungsalternative Mansardwalmdach mit geringer Erhöhung des Firstpunktes eine Lösung dar, welche beiden Belangen gerecht wird.

Daher wird die Planungsalternative in die Bauleitplanung aufgenommen und als solcher weiterverfolgt. Sie stellt das geringere Mittel, zur Zweckerreichung dar und belastet den Eigentümer wesentlich weniger.

Es wird als unbeabsichtigte Härte eingestuft, wenn eine Nutzung eines Dachgeschosses in Zukunft nicht mehr umsetzbar ist.

Daher wird neben einem winkelgleichen Walmdach mit 19 ° auch ein Mansardwalmdach mit einer Dachneigung von 12-45° zugelassen. Sonstige Walmdachformen sind ausgeschlossen.

Die Firsthöhenpunkte werden dem angepasst und werden um 1,15m angehoben, somit ist eine adäquate und der Wohnlage und dem Bodenrichtwert angemessene Bebauung ermöglicht.

Eine Fällung der gesunden Buchen kann auf Grund der ökologischen Funktion und im Rahmen der Baumschutzverordnung nicht befürwortet werden.

Bebauungsaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“		Vorlage 005/0260/2019 Anlage 4, Seite 28	 AMBERG
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung		
Beteiligung Nr. 6 Am Südhang 8 S.1			
<p>als Eigentümerin des Anwesens „Am Südhang 8“ möchte ich zu Ihrem Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes für die Anwesen 6, 8 und 10 am Südhang in der Fassung vom 10.10.2018 Stellung nehmen und Einspruch erheben.</p> <p>Der Bebauungsplan wird mit der Begründung die Sicht Beziehung des nördlich verlaufenden Gehweges mit dem Dreifaltigkeitsviertel aufrecht zu erhalten neu aufgestellt und demnach verändert. Anstoß hierzu gab eine Baueingabe unseres Nachbarn mit der Hausnummer 10. Ich verfolge den Prozess erst seitdem mir das Anwesen gehört und wir eingezogen sind. (ca. September 2018)</p> <p>Für mich ist die Trennung der Aufstellung des Bebauungsplanes und die Baueingabe in den Dokumenten des vergangenen Prozesses und den aktuell verfolgten Debatten und Handlungen nicht klar voneinander abgegrenzt. Zum Beispiel erklärte der Oberbürgermeister, Herr Cerny, bei der Ortsbegehung am Südhang am 7. November 2018, dass der Bebauungsplan nicht als Verhinderung der Aufstockung dient. Fraglich ist hierbei, warum die Ortsbegehung nur oberhalb des Anwesens Nr. 10 stattgefunden hat. Außerdem ging die Diskussion bei der Ortsbegehung sowie später in der Bauausschusssitzung hauptsächlich um die Aufstockung des Gebäudes Hausnummer 10. Der Bebauungsplan betrifft auch andere Anwesen und müsste um die Sichtbeziehung wirklich zu schützen weitere Häuser (siehe in weiterer Begründung sowie im Schreiben von mir im November 2018) miteinbeziehen. Allerdings ist bei der Ortsbegehung selbst in Bezug auf Hausnummer 6 und 8, die aktuell mit geplant werden, kein Interesse des Bauausschusses erkennbar gewesen, die wirkliche Sicht zu begutachten.</p> <p>Ich sehe es als sehr wichtig an, diese beiden Verfahren strikt zu trennen und die Belange der Öffentlichkeit und der Grundstücksbesitzer in jedem Fall zu begutachten und abzuwägen und</p>	<p>Dem Hinweis zur Trennung des Bebauungsplanverfahrens und der Bauvoranfrage wird versucht nachzukommen.</p> <p>Jedoch ist eine generelle Trennung nicht möglich und nicht sinnvoll, da natürlich die Belange der Eigentümer im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen sind und der Belang einer adäquaten Nutzung / Geschossausbau natürlich auch im Bauleitplanverfahren vorgebracht wurde.</p> <p>Der kritischste Fall, auf Grund der Lage direkt am Aussichtspunkt und der Tatsache, dass hier der Bauantrag vorliegt, ist Hausnummer 10. Daher hat sich der Bauausschuss auch primär mit diesem Fall beschäftigt. Ob die anderen Gebäude in Zukunft im Rahmen eines Dachausbaus erweitert werden ist derzeit nicht absehbar.</p> <p>Entlang des Gehweges der Bergauffahrt sind 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 Wohngebäude und der vorhandenen Eingrünung kein Ausblick mehr möglich. 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 auf Grund der Perspektive und der baulich geprägten Aussicht kaum ins Gewicht fallend. Daher wurden und werden keine weiteren Grundstücke mit einbezogen.</p>		

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“	Vorlage 005/0260/2019 Anlage 4, Seite 29 
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung
<p>Beteiligung Nr. 6 Am Südhang 8 S.2</p> <p>nicht nur bei einem einzelnen Grundstück zu bewerten. Im derzeitigen Prozess geht es meist nur um Hausnummer 10.</p> <p>Als neuer Eigentümer konnte ich mir jetzt einen Überblick über das Verfahren der Bebauungsplanaufstellung machen, hierzu finden Sie im Folgenden meine Stellungnahme. In das Verfahren der Baugenehmigung konnte ich als Nachbar bis jetzt keine Einsicht nehmen. Hierzu möchte ich gerne beantragen, in die aktuellen Dokumente zum Bauvorhaben (mindestens die, die meiner Vorgängerin Frau Alexandra Sperber vorgelegt wurden), Einsicht zu bekommen, sodass ich mir hierzu auch ein Bild machen kann. Bitte teilen Sie mir mit, an wen ich mich hierzu wenden kann.</p> <p>Nun aber zum Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens Amberg 143 „Am Südhang Hausnummer 6,8,10“:</p> <p>a)</p> <p>Eine Begrenzung der neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher auch maximal 5 m sehe ich als zu starke Einschränkung und zu geringe Höhe an.</p> <p>Erstens gibt es nach meinen Recherchen keine Einteilung von Gewächsen und v.a. Bäumen in diese Höhenkategorie. Sondern es wird in Bebauungsplänen meist die Einordnung in:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Bäume erster Ordnung: Großbäume (hochwüchsig) (20 – 30 m) ii. Bäume zweiter Ordnung: mittelgroße Bäume (10 – 20m) iii. Bäume dritter Ordnung: Kleinbäume (kleinwüchsig) (max. 10 m) <p>verwendet.</p> <p>Im Landschaftsbau gibt es die folgenden Einteilungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. 1. Wuchsordnung / Wuchsklasse 1: großer Baum ab 20 m Wuchshöhe ii. 2. Wuchsordnung / Wuchsklasse 2: mittelgroßer Baum zwischen 10 m und 20 m Wuchshöhe iii. 3. Wuchsordnung / Wuchsklasse 3: kleiner Baum bzw. großer Strauch mit bis zu 10 m Wuchshöhe <p>Demnach ist eine Abgrenzung kleiner 5 m nicht gegeben.</p>	<p>Die Einsichtnahme ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens, es kann ein Antrag auf Akteneinsicht beim Bauordnungsamt gestellt werden.</p> <p>a)</p> <p>Zu Erstens Die Festsetzung wird angepasst. Südlich in der Verlängerung der Baufenster werden nun Bäume der dritten Wuchsordnung zugelassen. Auf den restlichen Grundstück sind lediglich Sträucher als Bepflanzung zulässig. So wird der Eingriff in das Privateigentum trotz Sicherung des Planungszieles minimiert.</p>

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“	Vorlage 005/0260/2019 Anlage 4, Seite 30 
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung
<p>Beteiligung Nr. 6 Am Südhang 8 S.3</p> <p>Zweitens ist die Begrenzung auf maximal 5m Wuchshöhe in Relation zu den Grundstücksgrößen (alle größer als 1862m²) zu gering. Hierdurch ist keine naturgemäße Ausgestaltung mehr möglich bzw. ist es schwer möglich eine Nutzung des Grundstückes z.B. mit Obstbäumen durchzuführen. Dies ist aber in solch großen Grundstücken durchaus wichtig und sinnvoll. Zumal die maximal zulässigen Baufenster große nicht bebaubare Gartengrundstücke fordern. Die Einschränkung der Nutzung der Grundstücke ist hierdurch enorm. Außerdem ist eine Bepflanzung gerade der Böschungen enorm wichtig um bspw. Erdrutsche zu vermeiden.</p> <p>Drittens sind die derzeit vorhandenen Großbäume als Schattenspendler notwendig. Im Falle von kranken Bäumen, könnten diese nicht mehr ersetzt werden, was sicherlich dem Naturschutz nicht dienlich ist.</p> <p>Dementsprechend möchte ich Sie bitten dies anzupassen bzw. ganz zu streichen.</p> <p>Außerdem sollten Sie bedenken, dass alle Grundstücke außer 6, 8, und 10 weiterhin Bäume und Sträucher in unbegrenzter Höhe pflanzen können. Hierdurch grenzen Sie Hausnummer 6, 8, und 10 unverhältnismäßig ein und bekommen dennoch keine freie Sicht. Des Weiteren stellt die Nichtaufnahme der Hausnummer 4 mit der Begründung die Hecke ist zu hoch gewachsen eine Ungleichbehandlung dar. Denn eine Hecke ist nichts Dauerhaftes und ein weiterer Ausbau des Daches bzw. weitere Bepflanzung des Grundstückes beeinträchtigt die Sichtbeziehung gleichermaßen.</p> <p>b)</p> <p>Die Höhe des Firstes kann nur dann in einem Bebauungsplan festgehalten werden, wenn diese auch vor Ort exakt gemessen werden. (Hierzu erlaube ich Ihnen das Grundstück nach vorheriger Terminvereinbarung zu betreten.) Denn Angaben im Bebauungsplan müssen stimmen.</p> <p>c)</p> <p>Des Weiteren würde sogar eine reine Festlegung unserer Firsthöhe (Hausnummer 8) auf den höheren Teil des Daches ausreichen um die Sichtbeziehung nicht zu beeinträchtigen, da das Haus davor (Hausnummer 29) mit seinem Dach sowieso diesen Teil der Sicht versperrt. Dies wäre in der Ortsbegehung erkennbar gewesen.</p> <p>(siehe Fotos auf Beigelegten USB-Stick des Schreibens vom 4.11.2018 → sollten Sie diese</p>	<p>Zu Zweitens Der Belang der Grundstücksnutzung und des Eingriffes in die Eigentumsrechte wird durchaus gesehen, der öffentliche und naturschutzfachliche Belang des Erhalts der Sichtachsen und Blickbeziehungen ist jedoch ebenso abwägungsbeachtlich. Eine Bepflanzung zur Verhinderung von Erdrutschen ist auch mit niedrigen Gehölzen möglich. Gerne berät Sachgebiet 5.1.2 Grünplanung und Landespflege in diesen Fragen.</p> <p>Zu Drittens Großbäume können nicht zugelassen werden, da diese die Sicht dauerhaft zu weit einschränken.</p> <p> Die Formulierung für Parzelle 4 ist vielleicht etwas missverständlich gewählt. Durch den Geländeverlauf und die Lage des Gehweges stellt sogar schon die Hecke eine Sichtbeeinträchtigung dar. Das im Bebauungsplan aufgezeigte Baufenster liegt im Abstand von nur 4m zur Grundstücksgrenze, da ein Geschoss zumindest zulässig sein muss und ein Eingriff in das Baufenster unverhältnismäßig wäre, bildet die Hecke bereits die mögliche Bebauung ab. Eine Sichtbarkeit in diesem Bereich kann durch Anpassung der Gebäudehöhe (auch bei Rodung der Hecke) nicht erreicht werden. Daher wurde das Grundstück nicht in den Geltungsbereich aufgenommen.</p> <p>b) Die Vermessung wurde vorgenommen.</p> <p>c)  Die Ortsbegehung durch das Stadtplanungsamt, die zu der Einschätzung geführt hat wurde selbstverständlich am gesamten Gehweg entlang durchgeführt. Der Bauausschuss ist hier für die Findung der Festsetzungen irrelevant. Maßgeblich waren/sind bei der Beurteilung natürlich vor allem auch die Bankstandorte. Durch den großen Abstand zum unterliegenden Raum ist das Gebäude Hausnummer 8 prägend, das darunterliegende Gebäude wird in dieser Form schon nicht mehr als störend wahrgenommen, da es sich in die Fernsicht einfügt. Wichtig für die Beurteilung ist das durch das Auge und nicht durch den Kamerazoom wahrnehmbare. Selbst in der Verkleinerung wird die unterschiedliche Wirkung deutlich.</p>



Anregungen im Rahmen der Beteiligung
der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Beteiligung Nr. 6 Am Südhang 8 S.4

d)

In Ihrem ersten Entwurf des Bebauungsplanes vom 14.05.2018 wurden die maximal zulässigen Wandhöhen aufgezeigt. Diese Wandhöhen haben Sie nach eigener Angabe aus Höhenlinien und Baugenehmigungen entnommen. Hierbei ist es auffällig, dass unser Haus (Hausnummer 8) das Höchste sein müsste. Dies ist aber, wenn ich aus dem Fenster sehe eindeutig nicht so.

Dies ist vor allem interessant, da unser Haus tief in das Grundstück hineingelegt werden musste. Die Einfahrt etc. sind tief eingegraben.

Als Baureferat werden Sie sich die Höhen im Bebauungsplanentwurf nicht ausgedacht haben, dementsprechend möchte ich als Nachbar (und sicherlich auch die Öffentlichkeit) gerne nachvollziehen können woher diese Daten kamen und warum diese Abweichung besteht. Kommen diese aus Baugenehmigungen und von Höhenlinien können Sie diese zur Klärung offenlegen. Andernfalls beantrage ich hiermit als Nachbar Einsicht in die entsprechenden Unterlagen (Baugenehmigungen etc.) zu bekommen. Hierzu sind auch die Vorgaben aus dem Jahren 1960 – Aufstellung des aktuell gültigen Planes wichtig.

Im Sinne der Gleichberechtigung und Kontinuität der Vorgaben wäre es sehr fraglich, wenn die Vorgaben früher eigentlich strenger waren (und eventuell unerkannt umgangen wurden) und jetzt durch den neuen Bebauungsplan und etwaige „Dreistigkeit“ legitimiert werden. Auch die von Ihnen zu schützende Sichtbeziehung leidet darunter.

Dementsprechend bitte ich Sie, die entsprechenden Daten, die Ihre Angaben unterlegen offenzulegen um weitere Verwirrungen zu vermeiden und eine faire und kontinuierliche Ausarbeitung des Bebauungsplanes sicherzustellen.

e)

Das Gebäude als solches muss auch richtig im Lageplan angegeben sein; z.B. gibt es im Süd-Osten einen Anbau (Unterstand), der nicht im Plan angegeben ist. Dieser ist aus meiner Sicht zu ergänzen.

f)

Des Weiteren gab es bis zur Dachsanierung 2011 einen Dritten Schornstein, der innerhalb des Hauses noch intakt ist und nur die Dachhaut nicht mehr durchdringt (Hausnummer 8). Dieser sollte auch unter dem neuen Bebauungsplan wieder aus dem Dach herausführbar sein.

g)

d)

Die Wandhöhe ist durch den Flachdachbau natürlich höher als bei einem Haus mit Dach, in der Gesamthöhe ist das Haus Nummer 8 jedoch natürlich niedriger.

Gerne können sie zu einem Termin ins Baureferat kommen, damit Ihnen die festgesetzten Höhen erläutert werden.

Alle Gebäude waren mit Walmdächern vorgesehen, da ein Walmdach jedoch eine Verschlechterung der Sichtbeziehungen darstellt ist ein Ausbau von Hausnummer 8 in Zukunft planungsrechtlich nur zulässig, sofern der Baukörper neu Aufgebaut wird und die gegen den rechtskräftigen Bebauungsplan niedrigere festgesetzte Firsthöhe einhält.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes AM 4B2 „Am Südhang“ lies hier eine höhere Bebaubarkeit zu.

Die Einschränkung in der Entwicklung wird durch den Belang des Erhalts der Sichtachsen und Blickbeziehungen begründet.

e)

Da der Anbau nicht eingemessen ist und ohne Genehmigung zulässig ist, ist dieser in der Katastergrundlage nicht enthalten. Dies stellt kein Problem dar.

f)

Dies ist mit den Festsetzungen vereinbar.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“	Vorlage 005/0260/2019 Anlage 4, Seite 32 
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung
<p>Beteiligung Nr. 6 Am Südhang 8 S.5</p> <p>Es widerspricht sich, dass das Dach (bei einem möglichen Anbau) winkelgleich zu errichten ist und ein weiteres anzubauendes Dach nach Süden mit einer Neigung von 6 cm je Meter Abwicklung zu gestalten ist. Für mich ist es soweit in Ordnung das Dach um die 6 cm „fallen“ zu lassen, jedoch kann sich dann keine Winkelgleichheit ergeben. Dies wäre somit im Bebauungsplan festzuhalten.</p> <p>Diese Einschränkung verhindert lediglich eine eventuelle Nutzung des noch bestehenden Baufensters (keine Raumhöhe mehr möglich), hat aber mit der Sicherstellung der Fernsicht vom Gehweg nichts zu tun. Dementsprechend sollte das „winkelgleich“ gestrichen werden, denn es beeinflusst die Sichtbeziehung nicht und beeinträchtigt lediglich die Nutzung unseres Grundstückes.</p> <p>h)</p> <p>Allgemein zum Bebauungsplan: Wenn die Sicht vom Gehweg „Lindenallee“ zwischen „Am Südhang“ und „Bergauffahrt“ geschützt und weiterhin aufrechterhalten werden soll, dann müssen auch die Hausnummern 27,29, 31, 11a, sowie links daneben und 23 mitaufgenommen werden. Auch das Anwesen Nr.4 würde bei einer Dacherrhöhung oder Veränderung die Sicht einschränken. Ich habe mir das persönlich vor Ort angesehen und die eben genannten Gebäude würden durch eine Aufstockung bzw. Veränderung der Dachform ebenfalls die Sicht beeinträchtigen. Außerdem ist bei all diesen Häusern laut derzeit gültigen Bebauungsplan weiterhin ein Kniestock möglich, sodass eine Aufnahme in den aktuell aufzustellenden Bebauungsplan mit den derzeit bestehenden Firshöhen als Maximalausprägung ohne Kniestock und mit den derzeit bestehenden Dachformen (analog zu Hausnummer 6, 8 und 10) wichtig ist um die Sichtbeziehung sicherzustellen. Außerdem dürfen alle Grundstücke außer 6, 8, und 10 weiterhin Bäume und Sträucher in unbegrenzter Höhe pflanzen. Dies ist im Sinne der Begründung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes (Sichtbeziehung offenhalten) nicht sinnvoll, denn hiermit grenzen Sie Hausnummer 6, 8, und 10 unverhältnismäßig ein und bekommen dennoch keine freie Sicht. Eine Nichtaufnahme der Hausnummer 4 mit der Begründung die Hecke ist zu hoch gewachsen sehe ich als Ungleichbehandlung an. Denn eine Hecke ist nichts Dauerhaftes und ein weiterer Ausbau des Hauses bzw. weitere Bepflanzung des Grundstückes beeinträchtigt die Sichtbeziehung gleichermaßen. Bilder hierzu finden Sie ebenfalls auf dem beigelegten USB-Stick im Schreiben vom 4.11.2018.</p>	<p>g)</p> <p>Die Winkelgleichheit bezieht sich auf die Dachfläche des (jeweiligen) Hauptdaches und dessen Walm, dies stellt daher keinen Widerspruch dar.</p> <p>Es geht darum den Ausbau als Walmdach sicher zu stellen, da ansonsten Sonderformen wie Krüppelwalmdächer etc. möglich wären. Die als einzig zulässige Sonderform wird nun das Mansardwalmdach festgesetzt.</p> <p>h)</p> <p>Eine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes wird hier nicht gesehen. Die prägende Wirkung der Bebauung ist lediglich in diesem Bereich vorhanden. Die Sicht vom Gehweg „Lindenallee“ ist jetzt schon sehr beschränkt und es ergeben sich hin und wieder nur Sichtfenster. Diese werden auch ohne weitere Einschränkungen der Eigentümer als dauerhaft gesichert eingeschätzt, da durch die Baufenster Lücken gegeben sind.</p> <p>„Beim Wohnhaus Am Südhang 4 ist auf Grund der Höhenentwicklung des Gehweges durch das Wohngebäude und der vorhandenen Eingrünung kein Ausblick mehr möglich.“</p> <p>Die Formulierung für Parzelle 4 ist vielleicht etwas missverständlich gewählt. Durch den Geländeverlauf und die Lage des Gehweges stellt sogar schon die Hecke eine Sichtbeeinträchtigung dar. Das im Bebauungsplan aufgezeigte Baufenster liegt im Abstand von nur 4m zur Grundstücksgrenze, da ein Geschoss zumindest zulässig sein muss und ein Eingriff in das Baufenster unverhältnismäßig wäre, bildet die Hecke bereits in der Höhe die mögliche Bebauung ab. Eine Sichtbarkeit in diesem Bereich kann durch Anpassung der Gebäudehöhe (auch bei Rodung der Hecke) nicht erreicht werden. Daher wurde das Grundstück nicht in den Geltungsbereich aufgenommen.</p>

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“	Vorlage 005/0260/2019 Anlage 4, Seite 33 
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung
<p>Beteiligung Nr. 7 Am Südhang 8 S.1</p> <p>In Bezug auf folgende Punkte erhebe ich Einspruch:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Die Höhe des Firstes kann nur dann in einem Bebauungsplan festgehalten werden, wenn diese auch vor Ort exakt gemessen werden. (Hierzu erlaube ich Ihnen das Grundstück nach vorheriger Terminvereinbarung zu betreten.) Angaben im Bebauungsplan müssen stimmen. 2) Des Weiteren würde sogar eine reine Festlegung unserer Firsthöhe (Hausnummer 8) auf den Höheren Teil des Daches ausreichen um die Sichtbeziehung nicht zu beeinträchtigen, da das Haus davor (Hausnummer 29) mit seinem Dach sowieso diesen Teil der Sicht versperrt. (siehe Fotos auf Beigelegten USB-Stick) 3) Das Gebäude als solches muss auch richtig im Lageplan angegeben sein; z.B. gibt es im Süd-Osten einen Anbau, der nicht im Plan angegeben ist. Dieser ist aus meiner Sicht zu ergänzen. 4) Es widerspricht sich, dass das Dach (bei einem möglichen Anbau) winkelgleich zu errichten ist und ein weiteres anzubauendes Dach nach Süden mit einer Neigung von 6 cm je Meter Abwicklung zu gestalten ist. Für mich ist es soweit in Ordnung das Dach um die 6 cm „fallen“ zu lassen, jedoch kann sich dann keine Winkelgleichheit ergeben. Dies wäre somit im Bebauungsplan festzuhalten. Diese Einschränkung verhindert lediglich eine eventuelle Nutzung des noch bestehenden Baufensters, hat aber mit der Sicherstellung der Fernsicht vom Gehweg nichts zu tun. 5) Allgemein zum Bebauungsplan: Wenn die Sicht vom Gehweg „Lindenalle“ zwischen „Am Südhang“ und „Bergauffahrt“ geschützt und weiterhin aufrecht erhalten werden soll, dann müssen auch die Hausnummern 27,29, 31, 11a, sowie links daneben und 23 mitaufgenommen werden. Auch das Anwesen Nr.4 würde bei einer Dacherhöhung oder Veränderung die Sicht einschränken. Ich habe mir das persönlich vor Ort angesehen und die eben genannten Gebäude würden durch eine Aufstockung bzw. Veränderung der Dachform ebenfalls die Sicht beeinträchtigen. <p>(Eine Erweiterung des Bebauungsplanes auf diese Hausnummern ist natürlich nicht erforderlich, wenn hier bereits keine Aufstockung bzw. Veränderung der Dachform mehr möglich ist. In diesem Fall bitte ich mir die entsprechenden Unterlagen zukommen zu lassen.) Bilder hierzu finden Sie ebenfalls auf dem beigelegten USB-Stick.</p>	<p>zu 1) Die Höhen wurden exakt aufgenommen.</p> <p>zu 2) Vgl S. 17 Nummer c) dieser Abwägung</p> <p>zu 3) Vgl. S.18 e) dieser Abwägung</p> <p>zu 4) Vgl. S.19 g) dieser Abwägung</p> <p>zu 5) Vgl. S.19 h) dieser Abwägung</p>

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“		Vorlage 005/0260/2019 Anlage 4, Seite 34	 AMBERG
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung		
Beteiligung Nr. 7 S.2			
<p>6) Eine Interpretation der jetzt gültigen Angabe KG,EG;DG als 2 Vollgeschoße und nicht ausgebautes Dachgeschoß sehe ich als sehr kritisch in dieser Straße an, da eine Vielzahl der Wohngebäude (Hausnummer 27,29,31, sowie das westlich an Hausnummer 10 angrenzende Anwesen) bereits ausgebaute Dachgeschosse aufweisen. In meinem Haus wäre ein Ausbau des Daches ohne weitere Sichtbehinderung durchaus möglich, sodass der Sinn des Bebauungsplanes diese Einschränkung nicht nötig macht. Der Status Quo in der Nachbarschaft (die derzeit unter dem gleichen Bebauungsplan liegt und die Sicht in gleicher Weise einschränkt) legt die Auslegung nahe.</p> <p>Ich bitte um Beachtung meines Einspruches. Gerne können wir diese Punkte zusätzlich beim anstehenden Ortstermin am Mittwoch den 7.11.2018 besprechen.</p>	<p>Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen ist eindeutig bestimmend für das bauliche Maß der Nutzung. Inwieweit in den Dachräumen Aufenthaltsräume errichtet werden können, welche die bauordnungsrechtliche Bestimmungen einhalten, ist nicht Inhalt des abschließenden Festsetzungskataloges nach § 9 BauGB. Der Schutz des Ausblicks wird durch die Höhenbegrenzung des Firstes, die Dachausbildung und durch überbaubaren Flächen rechtlich ausreichend fixiert.</p>		

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“	Vorlage 005/0260/2019 Anlage 4, Seite 35 
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung
<p>Beteiligung Nr. 8 Anschreiben und Text der Unterschriftenaktion</p> <p>der Stadtrat hat am 19.11.2018 einstimmig beschlossen, dass im neuen Bebauungsplan die Bestandshöhen für die Zukunft festgesetzt werden. Wir können nicht verstehen, warum der Baureferent Kühne davon spricht, dass jetzt eine Kompromiss gesucht werden soll, eine Lösung, die alle zufrieden stellt, d.h. dass das Gebäude doch erhöht werden soll.</p> <p>Aus diesem Grund sehen wir uns veranlasst, darauf zu bestehen, dass die Bestandshöhen bleiben und dass kein schlanker Bebauungsplan beschlossen wird, der alles zulässt, weil nichts verboten ist.</p> <p>Mit diesen Schreiben überreiche ich Ihnen im Anhang die Anregungen zum obigen Bebauungsplan mit den Unterstützerunterschriften für den Erhalt der Aussicht vom Pilgerweg.</p> <p>Es haben weitere 259 Bürger die Stellungnahme unterschrieben und wollen, dass der freie Blick vom Fußweg an der Bergauffahrt so wie er jetzt ist für die Zukunft erhalten bleibt .</p> <p>Schon Mitte 2018 haben sich weit über 1500 Bürger mit Ihren Unterschriften dafür ausgesprochen, dass der Blick über Amberg nicht verbaut wird.</p> <p>An Silvester findet dort bei klarer Fernsicht immer eine Party statt mit Mega Stimmung über dem Lichtermeer der Stadt und dem Feuerwerk, es wird gegrillt und zum Neujahr angestoßen, das ist einfach toll und es wäre ein großer Verlust für die Zukunft ,wenn die Aussicht verbaut wird.</p> <p>Wir befürworten den neuen Bebauungsplanentwurf „Am Südhang“, der mit der Festsetzung der Bestandsfirshöhen für die Zukunft die Aussicht von der Bergauffahrt und vom Fußweg an der Bergauffahrt sichert.</p> <p>Der Stadtrat hat den Bebauungsplanentwurf vom 10.10.2018 mit der jetzigen Höhenbegrenzung der Bestandsdächer einstimmig beschlossen.</p> <p>Im Widerspruch dazu steht im Zeitungsbericht zur Stadtratssitzung, dass Baureferent Markus Kühne in Aussicht stellte einen guten Kompromiss suchen zu wollen, der alle zufrieden stellt.</p> <p>Um nicht Ausnahmegenehmigungen Tür und Tor zu öffnen, stellen wir den Antrag die Festsetzungen unter Punkt 5 zu ergänzen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dachform nur Walmdächer, keine Abwandlung als Krüppelwalm- oder Mansarddach 2. Wie im alten Bebauungsplan keine Dachgauben zulässig 3. Maximale Firshöhen bleiben die jetzigen Bestandshöhen 4. Die Festsetzungen 1.-3. dienen der Freihaltung der Aussicht. Eine Befreiung von diesen ist nicht möglich. 	<p>Die Festsetzung auf den Bestand stellt einen extremen Eingriff in das Eigentumsrecht dar, da ein Ausbau nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan trotz damaliger Anerkennung des Aussichtspunktes zulässig ist.</p> <p>Es wurde eine Veränderungssperre durch die Stadt Amberg erlassen um den Ausbau nach dem geltenden Recht auszusetzen, bis ein neuer Bebauungsplan rechtskräftig ist.</p> <p>Es gilt nun im Verfahren die Belange der Eigentümer und den öffentlichen und Naturschutzfachlichen Belang der Freihaltung der Sichtachsen und Blickbeziehungen gegeneinander abzuwägen.</p> <p>Da der Belang des Eigentumsrechtes sehr schwer wiegt stellt hier ein Kompromiss ein Abwägungsergebnis dar, mit dem beiden Belangen größtmöglich entgegen gekommen werden kann.</p> <p>So wird hier die Sichteinschränkung minimiert und der Eingriff in das Eigentum durch die weiterhin ermöglichte Nutzung des Dachgeschosses ebenso.</p> <p>Der öffentlich vertretene Belang der Aussicht ist demnach nicht der einzig abwägungsbeachtliche Belang, Aufgabe war/ist es hier im Verfahren mit einer fach- und sachgerechten Abwägung der Planungsaufgabe gerecht zu werden.</p> <p>Es wird von Seiten der Stadtverwaltung nicht auf Befreiungen im Zuge einer Baugenehmigung abgezielt.</p> <p>Vielmehr wird hier im Verfahren einer Abwägungsfehlgewichtung bzw. einer Abwägungsdisproportionalität über die Beachtung einer sich aufdrängenden Planungsalternative vermieden.</p> <ol style="list-style-type: none"> zu 1. Es wird die Sonderform eines Mansardwalmdach als Abwägungsergebnis festgesetzt. zu 2. Es wird festgesetzt, dass keine Dachgauben zulässig sind. zu 3. Es wird als Abwägungsergebnis die Möglichkeit einer Firsterhöhung von 1,15m festgesetzt. zu 4. Ob die Grundzüge der Planung durch eine beantragte Befreiung betroffen sind, oder nicht wird im Rahmen der Baugenehmigung geprüft. Da die Erhaltung der Sichtachsen und Blickbeziehungen die Planungsgrundlage für den Bebauungsplan bildet ist gerade dies natürlich auch bei eventuellen Abweichungen von den Festsetzungen zu prüfen. Eine Verbot des sach- und fachgerechten Gebrauches von §31 Abs. 2 BauGB sieht der Gesetzgeber nicht vor.

Bebauungsaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“		Vorlage 005/0260/2019 Anlage 4, Seite 36	 AMBERG
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung		
Beteiligung Nr. 9 Anschreiben und Text der Unterschriftenaktion			
<p>Stellungnahme zum Bebauungsplan am Südhang 6, 8 und 10</p> <p>Mit Bestürzung habe ich im vergangenen Jahr die Berichte von der geplanten Aufstockung des Hauses am Südhang 10 in der Zeitung gelesen. Anbei 152 Unterschriften von Bergfreunden, die jegliche Beeinträchtigung der herrlichen Aussicht an dieser Stelle ablehnen. Ein Bebauungsplan mit Festschreibung der jetzigen Gebäudehöhen wird von uns allen befürwortet. Bereits 2018 wurden ca. 1600 Unterschriften für den Erhalt der Bergaussicht gesammelt. Diese Aussicht ist ein Allgemeingut, die Stadt Amberg ist Eigentümerin der an das strittige Grundstück angrenzenden Wiese. Als Anrainer kann die Stadt (und das im Namen der Amberger Bürger, für deren Interessen sie sich einsetzen sollte!) eine Dacherrhöhung der betreffenden Gebäude verhindern. Ich bitte hiermit darum, daß die Wünsche und Interessen der Amberger Bürger (und nicht nur Amberger!) bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt werden - Interessen der Allgemeinheit sollten vor Eigeninteressen stehen!!</p> <p>Ich möchte, daß die Aussicht von der Bergauffahrt und vom Fußweg an der Bergauffahrt auf Amberg unverändert erhalten bleibt. Ich lehne Bauvorhaben, die diese Aussicht beeinträchtigen, grundsätzlich ab.</p>	<p>Das öffentliche Interesse am Erhalt der der Sichtachsen und Blickbeziehungen wird gesehen und in der Abwägung gewürdigt. Es stellt jedoch nicht den alleinigen abwägungsbeachtlichen Belang dar, daher wird in der Planung eine Alternativplanung weiterverfolgt.</p>		

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“		Vorlage 005/0260/2019 Anlage 4, Seite 37	 AMBERG
Anregungen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung		
<p>Beteiligung Nr. 1</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>ich möchte nun zum Bebauungsplanentwurf vom 10.07.2019 Stellung nehmen.</p> <p>Als erstes möchte ich würdigen und mich bedanken, dass die Stadt Amberg versucht einen Kompromiss zu finden, um die Sicht zu Schützen aber auch die Grundstücke nicht zu sehr einzuschränken.</p> <p>Folgenden Punkten kann ich aber immer noch nicht zustimmen bzw. verstehe sie nicht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mir ist unverständlich, warum ein Kniestock nicht erlaubt ist. Die maximale Firsthöhe in Verbindung mit der Festlegung der Dachform und Neigungen schützt die Sicht. Für die Sicht ist es in diesem Fall unerheblich ob ein Kniestock besteht oder nicht. 2. Solaranlagen: Ich kann nachvollziehen, dass Solaranlagen den First nicht überragen dürfen. Die Einschränkung auch maximal 10 cm zur Dachfläche sehe ich als unverhältnismäßig an, da auf einem Walmdach mit entsprechender Dachneigung egal ist ob das 10cm oder 14 cm sind, solange es den First nicht überragt ist es nicht in der Sichtachse und beeinträchtigt die Sicht vom Berg ins Dreifaltigkeitsviertel nicht. Hier können dieselben Vorgaben wie für die restlichen Häuser des jetzigen Bebauungsplanes gelten. 3. Grünordnung: Die Zulassung der Bepflanzung (eingeschränkt auf bis 10 Meter) im Bereich der Baufenster befürworte ich. Das dadurch eine normale Nutzung der Grundstücke gewährleistet ist kann ich nicht befürworten. In unserem Fall zum Beispiel dürften wir den Bereich vor dem Haus extrem nutzen (Bebauung und Bepflanzung) daneben muss eine kahle Fläche bestehen bleiben. Derzeit ist Sie natürlich nicht kahl, da dort der früher zu pflanzende Hausbaum steht. Dieser ist wunderschön und für unsere Natur sicherlich ein Mehrwert. Aber entsprechend der derzeitigen Klimaveränderungen wird es auch für diese Bäume schwer werden. Was ist wenn diese wunderschönen Bäume nicht mehr leben? Zumindest die Erhaltung der „Hausbäume“ sollte doch geschützt bleiben und im Falle von Krankheit sollten diese auch ersetzt werden dürfen. <p>Es ist keine Innenstadtlage mit extrem dichter Bebauung, in der Grünwuchs eingedämmt werden sollte und muss, sondern der Rand zum Naturschutzgebiet und Wald. Warum müssen dort auf lange Frist drei kahle Flecken entstehen. Der natürliche Rhythmus der Natur bestimmt hier die Sicht und im Halbjahr ohne Laub sieht man eben viel besser als im Halbjahr mit Laub.</p> <p>Ich bitte Sie diese Punkte gerade auch mit Ihrem Planungsziel und der Erhaltung der Natur und der diese Gegend prägenden Struktur zu überdenken.</p>	<ol style="list-style-type: none"> zu 1. Ein Kniestock würde die Gebäudesymmetrie zur Gänze verändern. Es würde unterstützt werden, das Gelände zu verändern und das Gebäude einzugraben. zu 2. Eine Aufständigung behindert die Schrägansichten, die sich entlang des Weges auf die Stadt ergeben. Es galt hier den Eingriff in die Aussicht zu minimieren. zu 3. Die Festsetzung der Bäume (bis zu 10m) gilt nicht innerhalb der Baufenster sondern im Raum zwischen Baufenster und Straße in der breite des Baufensters. Zur Sicherung des Planungszieles - die dauerhafte Sicherung und Verbesserung des Fernblickes an dieser Stelle - ist die Sicherung der Sichtachsen zwischen den Gebäuden notwendig. Die Zusicherung von Bäumen unterhalb der Baufenster ist aus Sicht der Stadtplanung in der Abwägung der Interessen der Aussicht mit den Belang der Bepflanzung der Grundstücke adäquat abgewogen. Die Pflanzung von Gebüsch ist generell erlaubt. 		