



AMBERG

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

Entwurf zum Umweltbericht

in der Fassung vom

10.10.2018

Bearbeiter: Angela Tiefel

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.....	3
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.....	4
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.....	14
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 dem 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, in wie weit sich diese Baumaßnahme auf die erhaltenswerte Aussicht entlang des parallel zur Straße Bergauffahrt geführten Gehweges auswirkt. Durch die Erhöhung des Firstes und der Ausbildung eines Satteldaches war von einer Beeinträchtigung auszugehen und deshalb sah sich die Stadt Amberg veranlasst, durch eine weitere Überplanung erforderliche Höhenfestsetzungen für die vorhandenen 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 durchgrüntem 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 auf den Bestand 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 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 Hangneigungen zwischen Gehweg Bergauffahrt und der Straße Am Südhang für die beiden Wohngebäude bei einer Verschiebung des Firstes hangabwärts nur niedrigere Höhenausbildungen zulässig.

Beim Flachdachgebäude Am Südhang 6 ist die vorhandene Höhe der Attika als maximal zulässige Gebäudehöhe festgelegt. Bei einer Erweiterung des nördlichen Gebäudeflügels hangabwärts wird im Gegensatz zu den beiden vorhergehenden Wohngebäuden auf eine Höhenreduzierung verzichtet

Im Bebauungsplan ist das Pflanzen weiterer Bäume nicht zulässig und es dürfen nur Straucharten gepflanzt werden, welche nicht höher als 5 m werden.

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 Wohneinheiten wie bereits im Wohnhaus Am Südhang 10 vorhanden). Aus Gründen des Ortsbildes sind Werbeanlagen unterhalb der Traufe bis 0,6 m² zulässig. 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 langem 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 keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut ARTEN und LEBENSRAÜME
Die Planung hat keine 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.

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 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 Festsetzungen getroffen, welche weitere Auswirkung auf Klima und Lufthygiene haben.

Auswirkungen bau- und anlagenbedingt

Es sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut KLIMA und LUFTHYGIENE
Die Planung hat keine negativen Auswirkungen

2.1.5. Landschaft

Beschreibung

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 bzw. so gut wie 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.

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 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 auf den Bestand festgeschrieben.

Der beschriebene Ausblick wird 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 zu einer Belebung des Orts- und Landschaftsbild bei. Von großer Wichtigkeit ist es deshalb, dass die „Zwischenräume“ der Ausblicke nicht weiter eingeschränkt werden durch eine Erhöhung der vorhandenen hangparallelen Bauten. Diese bewirken eine riegelartige Unterbindung der verbliebenen Fernsicht.

Des Weiteren ist entsprechend dem Bebauungsplanentwurf auf den drei Wohngrundstücken das Pflanzen weiterer Bäume nicht zulässig und es dürfen nur Straucharten gepflanzt werden, welche nicht höher als 5 m werden.

Durch die Beibehaltung der First- und Gebäudehöhen sind diese weiterhin besser in das Landschaftsbild des Mariahilfberges eingebunden. Eine Erhöhung wurde, wenn auch auf Grund des verhältnismäßig geringen Ausmaßes, trotzdem das Landschaftsbild bei Betrachtung von der Stadt aus beeinträchtigen.

Als städtische, begleitende Maßnahme ist geplant, anstatt 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 zum Pflanzverbot für Bäume und Sträucher über 5 m Wuchshöhe, 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 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).

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

Zum Aufstellungsbeschluss waren im damaligen Entwurf folgende einschränkende Festsetzungen vorgesehen:

- Einschränkung der Dachform auf flache Walmdächer und Flachdächer
- Unzulässigkeit des Kniestockes
- Festsetzung der maximalen Wandhöhe ü. NN
- Festsetzung eines maximalen Dachaufbaues bei Walmdächern von 2,10 m

Die Festsetzungen setzten auf den Bestand auf. Dabei wurde aus Gründen der Gleichbehandlung die steilste Dachneigung von Hausnummer 10 mit 19° übernommen, sowie die größte hangseitige Wandhöhe mit 3,50 m (Hausnummer 6) in die Festlegung der Wandhöhe ü. NN einbezogen. Ein Kniestock liegt bei keinem der Bestandsgebäude vor und sollte auch nicht mehr zugelassen werden. Der zulässige maximale Dachaufbau wurde durch den Bestand der Hausnummer 10 abgeleitet.

Auf Grund der Eile zum Aufstellungsbeschluss konnten damals keine Bestandsaufnahmen der Dachhöhen der betroffenen Gebäude mehr erfolgen. Die Festsetzungen zu den Wandhöhen beim Aufstellungsbeschluss wurden auf Basis von Höhenschichtlinien, welche durch eine Luftbilddauswertung generiert wurden, und Baugenehmigungen getroffen. Auf der Grundlage einer späteren Geländeaufnahme einschließlich Ermittlung der tatsächlichen First- und Gebäudehöhen wurde konnte eine realistische Ansicht vom Gehweg Bergauffahrt gefertigt werden, welche das Wohngebäude Am Südhang 10 im Bestand und nach beantragter Dacherhöhung zeigt (siehe Kapitel 2.2). Auf Grundlage dieser Darstellung und nach mehrmaligen Ortsbegehungen wurde entschieden, die bestehenden drei Wohngebäude auf den Bestand festzuschreiben. Der Grund liegt darin, dass der Ausblick immer wieder durch Bäume und Sträucher unterbrochen wird. Er ist also nicht völlig frei. Auch wenn diese Grünstrukturen immer wieder den Ausblick unterbrechen, so tragen sie durch den Wechsel letztendlich zu einer Belebung des Orts- und Landschaftsbild bei. Von großer Wichtigkeit ist es deshalb, dass die „Zwischenräume“ der Ausblicke nicht weiter eingeschränkt werden durch eine Erhöhung der vorhandenen hangparallelen Bauten. Diese bewirken eine riegelartige Unterbindung der verbliebenen Fernsicht.

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 Luftbilddaufnahmen 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 aufgestellt mit dem Ziel, die erhaltenswerte Aussicht entlang des parallel zur Straße Bergauffahrt geführten Gehweges zu schützen. 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 Amberg, 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 den Bestand festgeschrieben. Um nicht noch weitere Sichteinschränkungen auch die Gehölze zu haben, ist das Pflanzen weiterer Bäume nicht zulässig und es dürfen nur Straucharten gepflanzt werden, welche nicht höher als 5 m 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 zu drehen.

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