



AMBERG

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

Entwurf zur Begründung

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 10.10.2108
ist Bestandteil dieser Begründung.

Inhalt

1.	Erfordernis der Planaufstellung	1
2.	Ziel und Zweck der Planung.....	1
3.	Räumlicher Geltungsbereich	1
4.	Planverfahren.....	2
5.	Ausgangssituation.....	2
5.1.	Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet.....	2
5.2.	Städtebaulicher Bestand.....	3
6.	Beschreibung wesentlicher Inhalte und Grundzüge der Planung, Flächenbilanz.....	3
7.	Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung.....	3
8.	Begründung der Festsetzungen	4
8.1.	Art der baulichen Nutzung.....	4
8.2.	Maß der baulichen Nutzung	4
8.3.	Bauweise, Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	5
8.4.	Festsetzung der Höhe und Ausbildung des Daches, Richtung des Firstes und der Außenwände, Kniestock.....	6
8.5.	Werbeanlagen.....	8
8.6.	Verkehrsflächen.....	9
8.7.	Anpflanzung Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für die Bepflanzung.....	9
9.	Begleitende Maßnahmen	9

1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Bereich der Straßen Bergauffahrt und Am Südhang gibt es den rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg 4B2 „Am Südhang“ mit separatem Grünordnungsplan. In der Stadtratssitzung am 14.05.2018 erfolgte der Beschluss, für die drei Wohnbaugrundstücke Am Südhang Hausnummern 6, 8 und 10 im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Auslöser war der Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses einschließlich einer im Bebauungsplan zulässigen steileren Dachausbildung für das Wohngebäude Hausnummer 10. Durch die Erhöhung des sich dadurch ergebenden Firstes war von einer Beeinträchtigung der Blickbeziehung vom parallel zur Straße Bergauffahrt geführten Gehweg in Richtung Innenstadt und zur freien Landschaft auszugehen.

Um den erhaltenswerten Ausblicks in diesem Bereich auch zukünftig erhalten zu können, sah sich die Stadt Amberg veranlasst, durch eine Überplanung entsprechende Festsetzungen zu den Gebäudehöhen zu erlassen. Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens war zeitnah zu fassen, da am 06.03.2018 der Bauantrag eingegangen war und der Bauherr grundsätzlich einen Anspruch auf Entscheidung innerhalb einer Dreimonatsfrist hat. Die Vorbereitung zum Aufstellungsbeschluss erfolgte in Eile nach Auftragserteilung an die Verwaltung im Bauausschuss am 02.05.2018.

2. Ziel und Zweck der Planung

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 und damit des wesentlichsten Grundzuges der Planung ist es, mit geeigneten Festsetzungen diese Aussicht so weit als möglich für die Zukunft zu sichern.

Im Bebauungsplan wurden weitere Festsetzungen getroffen. Ziel war es, wesentliche Inhalte des vorhandenen Bebauungsplans für eine baurechtliche Kontinuität zu übernehmen (Baugrenzen, Ausbildung eines Untergeschosses und Erdgeschosses als Vollgeschosse). Daneben erfolgten neue zeitgemäße Festsetzungen, auch in Hinblick auf die vorhandene Tendenz zur massiveren Bebauung der attraktiven Wohnlagen am Berg (Festschreibung einer GRZ von 0,35 zum Schutz des Bodens, nur Einzelhäuser zulässig mit maximal 3 Wohneinheiten wie bereits im Wohnhaus Am Südhang 10 vorhanden). Unerhebliche und nicht mehr erforderliche Festsetzungen wurden im Sinne eines schlanken Bebauungsplans nicht mehr aufgenommen,

3. Räumlicher Geltungsbereich

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 die vorhandene Eingrünung kein bzw. so gut wie kein Ausblick mehr möglich (siehe auch Fotodokumentation im Umweltbericht, Kapitel 5.1.2). 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.

4. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im klassischen Verfahren aufgestellt. Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ist nicht erforderlich.

Nach dem gefassten Aufstellungsbeschluss am 14.05.2018 und der Bekanntmachung am 18.05.2018 wurden die Öffentlichkeit vom 22.05. – 06.07.2018 und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 28.05.- 28.06.2018 frühzeitig beteiligt.

Zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplans, hier die Erhaltung der Sicht, war eine Zurückstellung des Bauantrags Am Südhang 10 für die Dauer eines Jahres nach § 15 BauGB möglich. Diese erfolgte und ist mittlerweile bestandskräftig.

5. Ausgangssituation

In diesem Kapitel werden umweltbezogenen Inhalte nicht aufgeführt, da die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht in einer zusammenfassenden Form dargelegt werden. Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.

5.1. Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet

5.1.1. Flächennutzungsplan der Stadt Amberg

Der überplante Bereich ist im Flächennutzungsplan als WA dargestellt.

5.1.2. Kommunale Satzungen

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan liegt im Bereich des Bebauungsplans Amberg 4B2 „Am Südhang“ mit separatem Grünordnungsplan, rechtskräftig seit dem 21.07.1984.

Baumschutzverordnung

In Amberg gibt es eine Baumschutzverordnung. Auf Grund des Alters des Baugebiets und den großen Gartenflächen sind auf den drei Baugrundstücken Bäume vorhanden, welche nach der Baumschutzverordnung bestandsgeschützt sind.

LSG

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

5.2. Städtebaulicher Bestand

5.2.1. Vorhandene Flächennutzungen

Der Mariahilfberg ist die wohl begehrteste Wohnlage im Amberg und wird überwiegend von wohlhabenden Bürgern bewohnt. Das Plangebiet und das angrenzende Areal weist dementsprechend üppige Baugrundstücke mit großen Einzelhäusern auf. Die Baustile sind je nach Entstehungszeitraum relativ heterogen.

5.2.2. Verkehrsanbindung und Verkehrserschließung

Die Baugrundstücke werden verkehrlich über die Ortsstraße Am Südhang, welche als Sackgasse ausgebildet ist, an die Straße Bergauffahrt angebunden.

6. Beschreibung wesentlicher Inhalte und Grundzüge der Planung, Flächenbilanz

Wesentliche Inhalte und Grundzüge der Planung und die damit verfolgte städtebauliche Zielsetzung der Planung einschließlich einer Bilanzierung der Flächennutzungen sind im Umweltbericht (Kapitel 1.1) dargestellt. Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.

7. Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung

Nicht betroffene Belange entsprechend der Aufzählung in § 1 Abs. 6 BauGB, werden hier nicht aufgeführt.

Belange des Landschaftsbildes

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 Stationweg 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. Die Erhaltung der Eigenart der Landschaft einschließlich der Sicht auf diese an dieser stadtrelevanten Lage am Mariahilfberg stellt ein positives Planungsziel dar im Sinne des § 1 BauGB (Aufgaben eines Bebauungsplans).

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. Es wird das öffentliche Interesse zur Freihaltung der letztmöglichen Aussicht vom beliebten Wander- und Pilgerweg zur Innenstadt und Landschaft ein Vorrang gegenüber dem Recht der Eigentümer auf Gebäudeerhöhung einschließlich Dachausbaus gemäß den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans eingeräumt.

8. Begründung der Festsetzungen

8.1. Art der baulichen Nutzung

Festsetzung

2.1

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig

Begründung

Die Art der Nutzung einschließlich des Ausschlusses der Ausnahmen ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg 4B2 „Am Südhang“ festgesetzt. Es gibt keine Gründe, diese nicht weiterhin beizubehalten.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung

2.2

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35

Begründung

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.

Festsetzung

2.3

Zulässig sind zwei Vollgeschosse

Vollgeschosse gemäß Art. 2 Abs. 5 der BayBO i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434, ber. 1998 S. 270)

Begründung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist U+E+D festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass damit 2 Vollgeschosse anvisiert waren, da die übliche Bezeichnung der Stadt Amberg für ein „D“ ein Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss ist. Die geringe Dachneigung von 26 – 32 ° stützt diese Annahme. Die drei Wohngebäude im Geltungsberiech haben tatsächlich nur zwei Vollgeschosse. Die Dachgeschosse mit Walmdach sind keine Vollgeschosse. Es wird die planerische Vorgabe des vorhergehenden Bebauungsplans übernommen und entsprechend dem tatsächlichen Bestand das Nutzungsmaß auf zwei Vollgeschosse festgelegt.

8.3. Bauweise, Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Festsetzung

3.1

Es sind nur Einzelhäuser zulässig

3.2

je Wohngebäude sind maximal drei Wohneinheiten zulässig.

Begründung

Im Bebauungsplan sind nur Einzelhäuser zulässig. Die im Geltungsbereich vorhandene Einzelhausstruktur soll als die in vielen Bereichen der oberen Mariahilfberges anzutreffende typische Bauweise fortgeführt werden. Damit wird der Charakter der Bebauung am Berg mit den großen, eingewachsenen Gartengrundstücken und den üppigen Wohngebäuden beibehalten. Auf Grund des hohen Baudrucks in der begehrtesten Wohnlage Ambergs, ist diese festgesetzte Bauweise an der Straße Am Südhang erforderlich. Die Beschränkung der drei Wohneinheiten je Einzelhaus verfolgt den gleichen Zweck. Die Größe der „Baufenster“ (Haus Nr. 6: 17 m x 18,5 m; Haus Nr. 8: 29 m x 16 m; Haus Nr. 10: 29 m x 17,5 m) lässt bei einer zweigeschossigen Bebauung mit entsprechender Raumaufteilung mehrere Apartments zu. Im Bebauungsplan sind -entsprechend dem genehmigten Bestand Am Südhang 10- nur bis zu drei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

Weiteres Argument für die Einschränkung der Bauweise und Anzahl der Wohneinheiten ist die geringe Leistungsfähigkeit des Straßennetzes des Mariahilfberges hinsichtlich fahrenden und ruhenden Verkehrs. Die steilen Geländebeziehungen erschweren die Leichtigkeit des Verkehrs, verstärkt bei einem erhöhtem Kfz-Stellplatzbedarf bei zusätzlichen Wohnungen.

Festsetzung

3.3

Baugrenzen

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind einzelne Baugrenzen für jedes Baugrundstück festgesetzt.

Begründung

Im Sinne einer Überleitung des bisherigen Planungsrechts (Bebauungsplan Amberg 4B2 „Am Südhang“) und der damit verbundenen Kontinuität, wurden die vorhandenen überbaubaren Flächen übernommen. Es ergibt sich aus heutiger Sicht keine Erfordernis zur Änderung.

Festsetzung

4.1

Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

Begründung

Aus Gründen des Nachbarschutzes ist die Einhaltung der Abstandsflächen angeordnet.

8.4. Festsetzung der Höhe und Ausbildung des Daches, Richtung des Firstes und der Außenwände, Kniestock

Festsetzung

5.1

Die festgesetzten Firsthöhen der Wohngebäude „Am Südhang 8“ und „Am Südhang 10“ sind in der dargestellten Lage maximal zulässig.

Bei einem Verschieben des Firstverlaufs talwärts, ist dieser je Meter Verschiebelänge beim Haus Nr. 8 um 6 cm und beim Haus Nr. 10 um 7 cm niedriger auszubilden.

5.2

Auf dem Baugrundstück „Am Südhang 6“ darf das Wohngebäude eine Attikahöhe von 454,26 m ü. NN nicht überschreiten.

5.3, 5.4

Walmdach - Dachausbildung entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

Die Walmdächer sind winkelgleich auszubilden.

Flachdach - Dachausbildung entsprechend Eintrag in der Planzeichnung

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind für die Wohngebäude „Am Südhang 8“ eine max. Firsthöhe von 457,69 m Ü. NN und „Am Südhang 10“ von 456,12 m ü. NN bzw. 456;77 m ü NN festgesetzt.

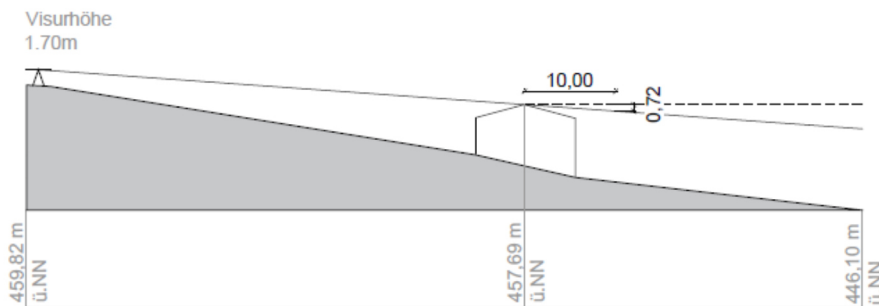
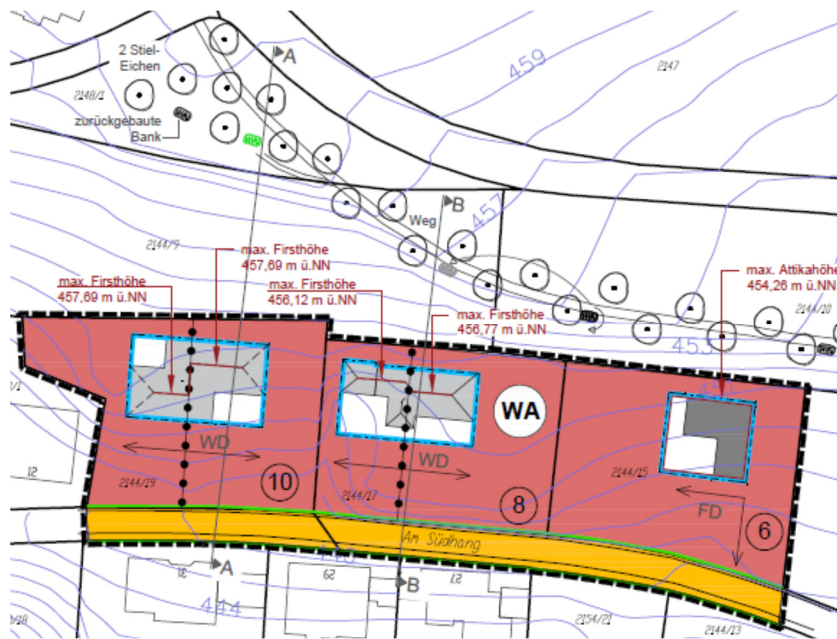
Begründung

Auf Grund der Eile zum Aufstellungsbeschluss konnten zum Aufstellungsbeschluss keine Bestandsaufnahmen der Dachhöhen der betroffenen Gebäude 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 eine realistische Ansicht vom Gehweg Bergauffahrt gefertigt, welche das Wohngebäude Am Südhang 10 im Bestand und nach beantragter Dacherhöhung zeigt. Die Dacherhöhung beträgt ca. 1,8 m (siehe Fotomontage im Umweltbericht, Kapitel 2.2). Auf Grundlage dieser Darstellung und nach mehrmaligen Ortsbegehungen wurde entschieden, die bestehenden drei Wohngebäude auf den Bestand hinsichtlich Dachausbildung und First- bzw. Attikahöhe festzuschreiben. Diese Planungsentscheidung lässt sich damit begründen, dass der beschriebene 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 Landschaftsbildes 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.

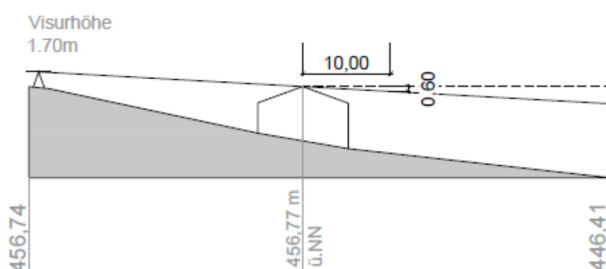
Bei den beiden verspringenden Walmdächern Am Südhang 8 und 10 sind im Bebauungsplan die sichtrelevanten Firste lage- und höhengenaue eingetragen. Diese Firsthöhen werden als maximal zulässig festgesetzt. Sollte die Lage des Firstverlaufs bei einer baulichen Veränderung oder eines Neubaus hangabwärts verschoben werden, würde dies die Fernsicht zusätzlich einschränken. Deshalb sind ent-

sprechend der tatsächlichen Hangneigung zwischen Gehweg Bergauffahrt und Firstoberkanten bei einer Verschiebung des Firstes hangabwärts nur niedrigere Höhenausbildungen zulässig.

Die Ermittlung der erforderlichen Reduzierungen der zulässigen Firsthöhen bei Verschiebung talwärts ist in den nachfolgenden drei Graphiken dargestellt. Es ergibt sich demnach eine Reduktion der zulässigen Höhen je Meter Verschiebelänge talwärts beim Haus Nr. 8 um 6 cm und beim Haus Nr. 10 um 7 cm. Die Berechnung der Hangneigungen bei den Schnitten A-A und B-B erfolgte vom Gehweg aus senkrecht zum Verlauf der Höhenschichtlinien.



SCHNITT A
Wohngebäude 10



SCHNITT B
Wohngebäude 8

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 (siehe Fotodokumentation im Umweltbericht, Kapitel 2.1.5).

Festsetzung

5.5, 5.6

Firstrichtung von Wohngebäuden
Richtung der Außenwände

Begründung

Die Firstrichtung der beiden Gebäude mit Walmdach und die Richtung der Außenkanten des Flachdachbaus verlaufen parallel zum Hang des Mariahilfberges. Dies gilt auch für die weiteren Wohngebäude an der Straße Am Südhang. Diese Art der Bebauung ist typisch für den überwiegenden Teil der oberen Bebauung des Mariahilfberges. Die Einzelhäuser „schmiegen“ sich hangparallel um den Berg auf großen eingewachsenen Gärtengrundstücken. Diese Art der Bebauung wirkt beruhigend und harmonisch und fügt sich gut in die Landschaft ein. Deshalb werden die vorhandenen Gebäudeausrichtungen beibehalten.

Festsetzung

5.8

Ein Kniestock ist unzulässig

Begründung

Beide Gebäude sind ohne Kniestock errichtet worden. Zum Niedrighalten der Gebäudehöhen ist auch zukünftig kein Kniestock zulässig.

8.5. Werbeanlagen

Festsetzung

5.8

Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenschildern bis zu einer Größe von 0,6 m² unterhalb der Traufe zulässig.

Begründung

Diese Festsetzung ist für heutige Bebauungspläne der Stadt Amberg Standard im WA. Die Festsetzung des bisherigen Bebauungsplans Amberg 4B2 „Am Südhang“, nach dem die Gesamtfläche der Werbeanlagen an einer Gebäudefront auf 0,6 m² zu beschränken ist, wird als zu einschränkend gesehen. So wären z. B. bei zwei freiberuflichen Einheiten nur sehr kleine Anlagen möglich.

Im Bebauungsplan Amberg 4B2 „Am Südhang“ wurde, was für die damalige Zeit üblich war, hinsichtlich Baugestaltung sehr restriktiv festgesetzt (Dachüberstände, Dachdeckung, Fassadengestaltung, Einfriedungen,...). Da das Bauquartier schon länger besteht und der heutige Städtebau generell auf eine übertriebene Gängelung der Bauwerber bezüglich der Gestaltungsvorschriften verzichtet (Stichwort „schlanker Bebauungsplan“), wurde die Übernahme weiterer bauordnungsrechtlicher Festsetzungen zur Gestaltung des ursprünglichen Bebauungsplans als nicht erforderlich gesehen und darauf verzichtet.

8.6. Verkehrsflächen

Festsetzung

6.1

In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist die Straße Am Südhang festgesetzt. Der einseitige Gehweges und der Schrammboard sind dargestellt.

Begründung

Im Bebauungsplan ist die Ortsstraße Am Südhang so wie sie gebaut worden ist übernommen worden. Ein Erfordernis zur Überplanung der Verkehrsflächen ergibt sich nicht.

8.7. Anpflanzung Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für die Bepflanzung

Festsetzung

7.1

Unzulässig ist die Pflanzung von Bäumen und von Sträuchern mit einer Wuchshöhe über 5 m.

Begründung

Durch die Fällung vorhandener Bäume auf den drei Gartengrundstücken wäre eine verbesserte Aussicht zu erzielen. In einem Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Beseitigung von Bäumen und Sträuchern aber nicht zulässig. Hier würde es sicherlich auch Konflikte mit den Zielen des Naturschutzes, insbesondere den Vorschriften der Baumschutzverordnung, geben. Auf den städtischen Flächen sind im Planungsbereich, wenn überhaupt, nur einzelne sichtbehindernde Sträucher entlang der nördlichen Baugrundstücke vorhanden. Sie werden im Zuge der Unterhaltspflege im zeitlichen Turnus zurückgeschnitten. Im Bebauungsplan ist das Pflanzen weiterer Bäume nicht zulässig und es dürfen nur Straucharten gepflanzt werden, welche nicht höher als 5 m werden, um die Sicht durch zusätzliche Anpflanzungen in Zukunft nicht weiter einzuschränken.

9. Begleitende Maßnahmen

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan ist anzumerken, dass darin ein Aussichtspunkt und im dazugehörigen Grünordnungsplan ein „Aussichtspunkt mit freizuhaltender Sichtbeziehung zur Amberger Altstadt“ dargestellt sind. Sowohl der Aussichtspunkt als auch die freizuhaltende Sichtbeziehung können nur hinweisenden Charakter haben, da in einem Bebauungsplan und dem dazugehörigen Grünordnungsplan Festsetzungen zu einem Aussichtspunkt und zur freizuhaltenden Sicht nicht vorgesehen sind. In der Begründung zum Grünordnungsplan wurde die Einrichtung eines Aussichtspunktes mit

Ruhebänken und Anbindung an die Fußwege empfohlen. 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 zwei Stieleichen angelegt. Da diese Eichen mittlerweile vom Eichenprozessionsspinner befallen sind, musste die Bank wieder entfernt werden. Geplant ist nun das Aufstellen einer neuen Sitzbank am Pilgerweg mit ausreichendem Abstand zur Eichengruppe. Daneben soll eine vorhandene Bank mit Blick nach Norden um 180 ° gedreht und verlegt werden.