



|                                                                                                                            |                      |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b>                                                                                                    | <b>Vorlage-Nr:</b>   | <b>005/0219/2019</b> |
|                                                                                                                            | <b>Erstelldatum:</b> | <b>öffentlich</b>    |
|                                                                                                                            | <b>Aktenzeichen:</b> | <b>19.09.2019</b>    |
| <b>Bauvorhaben "Sanierung und Erweiterung der Gaststätte auf dem Mariahilfberg",<br/>Aufstellung eines Bebauungsplanes</b> |                      |                      |
| <b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b><br><b>Verfasser: Hannich, Jasmin</b>                                         |                      |                      |
| <b>Beratungsfolge</b>                                                                                                      | <b>30.09.2019</b>    | <b>Stadtrat</b>      |

### Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des Bauantrags BSB – 247 – 2019 -2, Sanierung und Erweiterung der Gaststätte auf dem Mariahilfberg, einen Beschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück Fl.Nr. 2271 der Gemarkung Amberg vorzubereiten

### Sachstandsbericht:

- a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung
- b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme
- c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar
- d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

In der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 22.10.2018 stellte das Referat für Stadtentwicklung und Bauen anhand einer Power Point Präsentation und eines Modells einen ersten Entwurf des Sanierungs- und Erweiterungsvorhabens "Bergwirtschaft" vor. Im Anschluss wurde der Entwurf insbesondere unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten weiterentwickelt. Die Untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Denkmalpflege wurden an den weiteren Planungen beteiligt. Auf dieser Basis erfolgte eine Vorlage im öffentlichen Teil des Bauausschusses am 22.05.2019, um die grundsätzliche Zustimmung für die Sanierung und Erweiterung der Gaststätte einzuholen. Die angepassten Pläne wurden dabei nochmals vorgestellt. Der Bauausschuss ist der Sanierung und Erweiterung in der vorgestellten Form einstimmig gefolgt. Auf dieser Grundlage wurde am 12.07.2019 ein Bauantrag eingereicht.

Nach den bisher erfolgten Fachstellenbeteiligungen und dem Stand der rechtlichen Prüfung ergibt sich Folgendes:

Bauordnungsrechtlich bestehen gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken. Die Prüfung des Brandschutznachweises erfolgt durch einen Prüfsachverständigen. Der Stellplatznachweis kann auf dem bestehenden Parkplatz geführt werden. Es handelt sich hierbei im Einklang mit der Stellplatzsatzung um ein „geeignetes Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks“, die nachzuweisenden Stellplätze sind nicht durch eine anderweitige Nutzung belegt. Es handelt sich auch nicht um einen öffentlichen Stellplatz. Hinsichtlich der eher geringfügigen Überschreitung der Abstandsflächen in süd-westlicher Richtung ist eine Änderung der Planung angedacht.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich aufgrund der Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB. Das Vorhaben ist dabei weder privilegiert (z.B. land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb) noch begünstigt (z.B. Erweiterung eines Wohngebäudes). Es handelt sich demnach um ein sog. sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Danach hat der Antragsteller einen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung, wenn die Erschließung gesichert ist und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Wegemäßig ist die Erschließung grundsätzlich gesichert, da das Grundstück bzw. die anzufahrenden Stellplätze an einer öffentlichen Verkehrsfläche anliegen. Die Zuwegung ist gegeben. Die ordnungsgemäße Entwässerung ist ebenfalls sichergestellt. Dadurch dass vorgesehen ist, das Oberflächenwasser über zwei Rigolen aufzunehmen und zu versickern, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis voraussichtlich nicht notwendig.

Zu den maßgeblichen öffentlichen Belangen zählen nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB die Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes. Der wirksame Flächennutzungsplan sieht aktuell eine Gemeinbedarfsfläche (kirchliche Zwecke; Verwaltung) vor. Auch wenn das Vorhaben seitens der Kirche befürwortet wird, durchaus ein Zusammenhang zwischen der kirchlichen Nutzung und der Gaststätte besteht und zusätzlich öffentliche Toiletten geschaffen werden, kann man das Vorhaben letztlich wohl nicht dem Gemeinbedarf zuordnen.

Ob das Vorhaben daneben auch schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann, ist (noch) nicht beurteilt worden. Mit Blick auf das Gebot der Rücksichtnahme wäre hier jedenfalls der Lärm zu untersuchen.

Das Vorhaben liegt außerdem im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Am Mariahilfberg“, eine Befreiung nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung für die Ausführung der Maßnahme kann nicht in Aussicht gestellt werden. In Betracht kommt die Herausnahme des betreffenden Bereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet.

Hinsichtlich des Biotops Nr. 35 „Wald“ ist darauf hinzuweisen, dass sich die notwendigen Eingriffe vornehmlich auf Heckenstrukturen beziehen und nur sehr untergeordnet Bäume entnommen werden müssen. Es ist nicht ersichtlich, dass der Wald als solches durch das Vorhaben in seiner Funktion (Klima- und Erholungswald) gestört wird. Letztlich ist der Eingriff noch zu konkretisieren, in dem die zu entnehmenden Bäume vermessen und dargestellt werden. Für die Rodung der einzelnen Bäume, also die Entnahme samt Wurzeln, ist eine Rodungserlaubnis notwendig. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ist noch zu beteiligen.

Nach naturschutzfachlicher Einschätzung ist eine Störung des sensiblen Lebensraums von Fledermäusen und Nachtinsekten zu befürchten. Um zu klären, ob durch das Vorhaben der Lebensraum von Fledermäusen und Nachtinsekten gestört wird, ist eine spezielle artenrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen. Dadurch kann auch der Grad einer etwaigen Störung sowie etwaige Kompensationsmaßnahmen geklärt werden.

Die Belange des Denkmalschutzes sind hinreichend berücksichtigt. Das Vorhaben ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Durch den Rückbau der erfolgten Anbauten soll der denkmalgeschützte Bestand wieder in seiner ursprünglichen Form wahrnehmbar werden. Der vorgesehene Neubau wird dagegen derart in den Hang integriert, dass sich im Gegensatz zu den bisherigen Erweiterungsbauten keine Störung der historischen Bausubstanz

in seinem äußeren Erscheinungsbild ergibt. Dadurch dass der Neubau in den Hang "hineingeschoben" und das Dach vollständig begrünt wird, tritt der Neubau auch von der Mariahilfbergkirche aus gesehen nicht in Erscheinung.

Durch die vorgestellten Holzlamellen wird das Gebäude insgesamt naturnah gestaltet und integriert sich entsprechend in die Landschaft. Von der Stadt aus wird aufgrund der bestehenden Bäume keine Blickbeziehung zu dem Neubau bestehen.

Im Ergebnis zeigt die Darstellung der maßgeblichen Belange, dass eine abschließende Betrachtung noch nicht möglich ist und zudem ein Planungserfordernis besteht, um den berührten Belangen ausreichend Rechnung zu tragen und auch Rechtssicherheit zu schaffen.

Die Mariahilfbergkirchenstiftung als Grundstückseigentümerin wünscht die entsprechende Maßnahme und sieht sie für den Erhalt der Bergwirtschaft als notwendig an. Der Erhalt der Bergwirtschaft als Bestandteil des Amberger Wahrzeichens Mariahilfberg für Pilger, Erholungssuchende und Touristen ist auch im besonderen Interesse der Stadt.

Aus denkmalfachlicher Sicht ergibt sich für die historische Bausubstanz ein Mehrwert, da sie von neuzeitlichen Anbauten freigestellt und wieder in ihrer ursprünglichen Gestalt wahrnehmbar wird. Daneben ist eine denkmalgerechte Sanierung dringend notwendig, um die verbliebene historische Bausubstanz zu erhalten.

Ebenso besteht ein Bedarf für einen Veranstaltungssaal in der geplanten Größenordnung. Die Bergwirtschaft wird dadurch auch nachhaltig in ihrer Attraktivität gestärkt, indem ein Angebot für Hochzeitsgesellschaften, Tagungen etc. auch mit Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen wird.

Zugleich ergeben sich auch für die sonstigen "Nutzer" des Berges wie Wanderer und Kirchengänger Vorteile, da zeitgemäße, barrierefreie öffentliche Toiletten geschaffen werden und das Parkplatzzumfeld geordnet wird. Neben der Barrierefreiheit der Toiletten soll auch die Bergwirtschaft barrierefrei zugänglich sein.

Das Bebauungsplanverfahren ist das einzige rechtliche Instrument, die widerstreitenden öffentlichen Belange und privaten Belange abschließend zu ermitteln, zu gewichten und gerecht gegen- und untereinander abzuwägen.

#### **Personelle Auswirkungen:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine personellen Auswirkungen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

##### **a) Finanzierungsplan**

##### **b) Haushaltsmittel**

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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entstehen Kosten für notwendige Untersuchungen (z.B. saP). Bei Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans trägt der Vorhabenträger die notwendigen Kosten. Im Übrigen können die Kosten durch Planungsmittel gedeckt werden.

**Alternativen:**

Der Stadtrat lehnt die Aufstellung eines Bebauungsplans ab. Der Bauantrag wird nach abschließender Prüfung dem Bauausschuss vorgelegt. Da es sich um ein Bauvorhaben mit grundsätzlicher Bedeutung handelt, ist gemäß der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Stadt Amberg der Bauausschuss für die Entscheidung über den Bauantrag zuständig. Der Stadtrat kann diese Entscheidung an sich ziehen.

.

---

Markus Kühne, Baureferent