

B E G R Ü N D U N G F Ü R D I E Ä N D E R U N G

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Der Bebauungsplan für das Teilgebiet VIII "Am Schloßhof" ist seit dem 21.11.1979 für den Bauabschnitt I rechtskräftig und gilt als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) in offener Bauweise nach § 4 der BauNVO.

Der vorbezeichnete Bebauungsplan sieht für das städtische Grundstück FlNr. 565/39 Gmg. Windischeschenbach (Parzelle 3) eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage vor. Diese Parkanlage wurde bislang nicht fertiggestellt.

Da im Bereich des Baugebietes "Am Schloßhof" keine freien Bauplätze zu erwerben sind, andererseits für das städtische Grundstück ein konkreter Bauantrag auf Wohnbebauung vorliegt, müssen angesichts der in Aussicht gestellten Baugenehmigung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der Stadtrat hat daher beschlossen, den Bebauungsplan mit der Maßgabe zu ändern, daß die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses zulässig ist, und die Restfläche nach wie vor als Parkanlage genutzt werden kann.

Für die neu geschaffene Bauparzelle 3 a ist eine E + D + U - Wohnbebauung vorgesehen. Die Erschließung für den Änderungsbereich ist gesichert bzw. bereits vorhanden. Die erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen werden beantragt.

Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung sind ebenfalls die berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes abzuwägen. Ob durch die Änderung überhaupt ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt, der die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder Landschaftsbilds "erheblich" oder "nachhaltig" stört, muß dahingestellt bleiben. Betrachtet man das Baugebiet "Am Schloßhof" in seiner Gesamtheit, so das vielfältige und zahlreiche Grün im Straßenraum, die harmonisierenden Haus- und Vorgärten, und letztendlich, daß die Parkanlage funktionell noch gar nicht bestand und erst hätte angelegt werden müssen, so wird man objektiv einen erheblichen oder nachhaltigen Eingriff im Ökosystem verneinen müssen.

Aber selbst wenn ein Eingriff da wäre, der zwar zunächst nicht ausgeglichen werden könnte, würden spätere Ersatzmaßnahmen die gestörte Funktion des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes wieder herstellen. Solche Ersatzmaßnahmen müßten dann bei einer weiteren Baulanderschließung im Baugebiet "Am Schloßhof" planerisch einfließen und zur Ausführung gelangen.

Die Bebauungsvorschriften werden durch die Änderung nicht berührt.