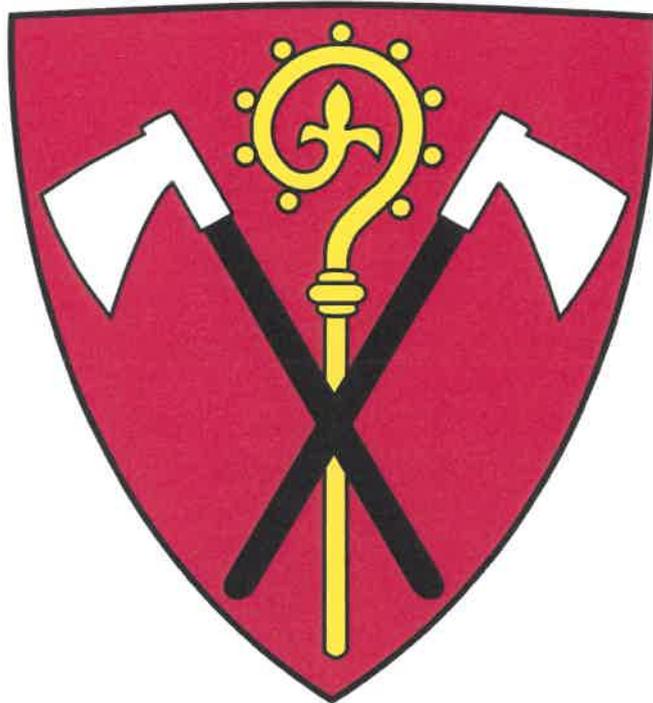


**Bebauungsplan Nr. 43  
„Paradies II“ in Wolfsbuch, Stadt Beilngries;  
Landkreis Eichstätt**

**1. Änderung**



**Begründung**

§ 9 Abs. 8 BauGB

## **1.0 Ziel und Zweck der Planung**

### **1.1 Rechtliche Grundlagen für die Änderung des Bebauungsplanes sind:**

- § 2 Abs. 1 und §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das am 20.07.2004 in Kraft getretene Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) Art. 91 Abs. 1 - 4 in Verbindung mit Art 7 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
- und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

### **1.2 Allgemeines**

Der Bebauungsplan Nr. 43 „Paradies II“ in Wolfsbuch umfasst einen Geltungsbereich vom 5.960 m<sup>2</sup>. Diese Fläche unterteilt sich in 760 m<sup>2</sup> für Erschließungsflächen und 5.200 m<sup>2</sup> für Baugrundstücke.

Durch die untere Naturschutzbehörde wurde vorgeschlagen, ein ca. 0,1900 ha großes Teilstück der Fl.Nr. 153 Gemarkung Wolfsbuch als ökologische Ausgleichsfläche zur Verfügung zu stellen.

Die Ausgleichsfläche sollte mit Obstbäumen (geeigneter Sorten) bepflanzt und als extensive Streuobstwiese (Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz) gepflegt werden.

Alternativ besteht auch die Möglichkeit, die Fläche ohne jegliche Nutzung dauerhaft der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Der Stadtrat stimmte in der Sitzung am 16.09.2004 dem Vorschlag hinsichtlich des Grundstücks sowie der Alternative zu, wonach die Fläche ohne jegliche Nutzung dauerhaft der natürlichen Sukzession überlassen wird.

Auf die auszugleichende Fläche wurde in der Begründung zum Bebauungsplan Bezug genommen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich, da nach Auskunft des Bayer. Gemeindetages die Ausgleichsflächen im Bebauungsplan festgesetzt bzw. bei gemeindeeigenen Flächen zugeordnet sein müssen. Diese Zuordnung ist eine Festsetzung des Bebauungsplanes. Die Zuordnung im Bebauungsplan hat bereits eine Aufteilung nach Prozentpunkten zwischen den Eingriffsgrundstücken und den Straßenflächen zu enthalten.

Für den Fall, dass die Ausgleichsflächen bereits tatsächlich zur Verfügung gestellt worden und im Bebauungsplan auch abgehandelt aber nicht festgesetzt, sondern nur in der Begründung mit aufgenommen worden sind, so ist der Bebauungsplan zu ändern.

Hierbei handelt es sich um ein vereinfachtes Änderungsverfahren, da keine materiellen Änderungen des Bebauungsplanes bzw. die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Aufteilung der Flächen für den Bebauungsplan „Paradies II“ in Wolfsbuch sieht gem. Berechnung der Kämmerei wie folgt aus:

26,76 % Kostenanteil für Straßengrund und  
73,24 % Kostenanteil für Baugrundstücke

Diese Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan war zum damaligen Zeitpunkt nicht bekannt und wurde von der unteren Naturschutzbehörde auch so nicht gefordert. Nunmehr wird sie nötig, um die ökologischen Ausgleichsflächen entsprechend abrechnen zu können.

Der Stadtrat fasste in der Sitzung am 26.04.2007 den Beschluss, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43 für das Gebiet „Paradies II“ in Wolfsbuch im Rahmen eines 1. Änderungsverfahrens in folgenden Punkten zu ändern bzw. zu ergänzen:

1. Das ökologische Ausgleichsflächengrundstück IFI.Nr. 153 der Gemarkung Wolfsbuch mit 0,1900 ha, das sich im Eigentum der Stadt Beilngries befindet, wird als Festsetzung in den Bebauungsplan „Paradies II“ in Wolfsbuch aufgenommen.  
Die Ausgleichsfläche wird dauerhaft der natürlichen Sukzession überlassen und nicht mehr genutzt.
2. Das Ausgleichsgrundstück wird allen Grundstücksflächen (Bau- und Erschließungsflächen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Paradies II“ in Wolfsbuch zugeordnet und zwar im Verhältnis zu 26,76 % für Erschließung (Straßengrund) und 73,24 % für Baugrundstücke.

Beilngries, 05. Dezember 2007

  
.....  
Franz X. Uhl  
1. Bürgermeister

