

**Bebauungsplan Nr. 33 „Am Haar II“ in Paulushofen,
der 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

Bei der Ausweisung des Baugebietes „Am Haar II“ in Paulushofen stellte das Landratsamt Eichstätt fest, dass es sich bei dem Gebiet zum größten Teil um einen nach Art. 13d Abs. 1 Nr. 4 BayNatSchG geschützten Magerrasen handelt. Weitere Bereiche waren zu dem als Biotop kartiert und der gesamte Bereich war Lebensraum gefährdeter Arten der aktuellen Roten Liste gefährdeter Tiere für Bayern und Deutschland. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser ökologisch besonders wertvollen Biotope führen können sind verboten. Das Baugebiet lag zudem innerhalb der Schutzzone des Naturparks Altmühltal; diese besagt, dass alle Handlungen verboten sind, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem in § 4 Abs. 2 der Verordnung genannten besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Dies war durch die Ausweisung des Baugebietes eindeutig der Fall. Die Ausweisung des Baugebietes innerhalb der Schutzzone war rechtlich nicht zulässig.

Erst nach Herausnahme der Fläche aus der Schutzzone war die Ausweisung als Baugebiet unter Auflagen bzw. Bereitstellung von Ausgleichsflächen möglich. Entsprechend dem Leitfaden des StMUGV handelt es sich bei dem Bereich um ein Gebiet mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III). Unabhängig von der GFZ sieht der Leitfaden hier einen Kompensationsfaktor von 1 bis 3 vor, der in Ausnahmefällen darüber liegen kann. Bei dem zerstörten Magerrasen handelt es sich um nicht wiederherstellbare Biotopflächen und Lebensräume von Arten der roten Liste. Außerdem musste das Gebiet zunächst aus der Schutzzone des Naturparks Altmühltal herausgenommen werden, um überhaupt genehmigungsfähig zu sein. Die dadurch bedingte Verkleinerung der Schutzzone wurde nicht durch eine entsprechende Hereinnahme von Flächen an anderer Stelle ausgeglichen. In Anbetracht dieser Tatsachen wurde ein Kompensationsfaktor von 3 in Ansatz gebracht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von 1,8 ha = 18.000 m² und bei einem Kompensationsfaktor von 3 sind somit 54.000 m² auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Eichstätt auf den städt. Grundstücken

Fl.Nr.	67	Gemarkung Arnbuch	mit	2.100 m ²
Fl.Nr.	70	Gemarkung Arnbuch	mit	10.400 m ²
Fl.Nr.	103	Gemarkung Arnbuch	mit	21.700 m ²
Fl.Nr.	118	Gemarkung Arnbuch	mit	19.800 m ²

54.000 m²

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 sind 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.

Diese Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan war zum damaligen Zeitpunkt nicht bekannt und wurde von der unteren Naturschutzbehörde auch so nicht gefordert.

Der Stadtrat fasste in der Sitzung am 31.08.2006 den Beschluss, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 „Am Haar II“ in Paulushofen in folgenden Punkten zu ändern bzw. zu ergänzen:

1. Die Ausgleichsflächen – Grundstücke - die sich im Eigentum der Stadt Beilngries befinden -
Fl.Nr. 67 der Gemarkung Arnbuch mit 2.100 m²
Fl.Nr. 70 der Gemarkung Arnbuch mit 10.400 m²
Fl.Nr. 103 der Gemarkung Arnbuch mit 21.700 m²
Fl.Nr. 118 der Gemarkung Arnbuch mit 19.800 m²
werden als Festsetzung in den Bebauungsplan „Am Haar II“ in Paulushofen aufgenommen. Die Ausgleichsflächen werden dauerhaft der natürlichen Sukzession überlassen und einem Schäfer zur Beweidung übergeben.
2. Die Ausgleichsgrundstücke werden allen Grundstücksflächen (Bau- und Erschließungsflächen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Haar II“ in Paulushofen zugeordnet und zwar im Verhältnis zu 25,93 % für Erschließung (Straßengrund) und 74,07 % für Baugrundstücke.

Beilngries, 18. Dezember 2006



.....
Franz X. Uhl
1. Bürgermeister