MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

Grundlagen des Öffentlichen Baurechts

Axel Weisbach
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Kanzlei Augsburg

Bergiusstr. 15
86199 Augsburg
Tel.: 08 21 / 90 630 – 0
Fax: 08 21 / 90 630 – 11
E-Mail: kanzlei@meidert-kollegen.de

www.meidert-kollegen.de

Kanzlei München

Maximiliansplatz 5
80333 München
Tel.: 0 89 / 54 58 78 – 0
Fax: 0 89 / 54 58 78 – 11
E-Mail: muenchen@meidert-kollegen.de

Voraussichtliche Termine

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

- **06.05.2025**
- **27.05.2025 (Tausch vom 20.05.2025)**
- **24.06.2025**

Skript

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

- **www.meidert-kollegen.de**
  - Rechtsanwälte
  - Axel Weisbach
  - Veröffentlichungen

Arbeitsmaterialien

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

- **Baugesetzbuch - BauGB mit Verordnungen, Gesetzestext, z.B. Beck-Verlag**

- **Bayerische Bauordnung – BayBO und ergänzende Bestimmungen, Gesetzestext, z.B. Beck-Verlag oder Rehm-Verlag**

Themenübersicht

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

- **Überblick über das öffentliche Baurecht**
- **Probleme des Bauplanungsrechts**
- **Zulässigkeit von Bauvorhaben**
- **Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörde**
- **Abstandsflächen**

Einführung

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

- **Architekten müssen sich immer mehr mit Rechtsfragen auseinandersetzen**
- **Es genügt dabei nicht alleine die Kenntnis der wichtigsten baurechtlichen Vorschriften**
- **Vielmehr ist die Kenntnis der systematischen Zusammenhänge des Baurechts notwendig**
- **Auf diese Weise können Haftungsrisiken vermieden werden**

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

I. Teil

Überblick über das öffentliche Baurecht

Einführungsfälle (1)

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

Urlauberin U hat im Allgäu einen wunderschönen Platz auf einer einsamen und idyllisch gelegenen Almwiese entdeckt. Sie würde sich hier gern ein Ferienhaus errichten. **Darf sie das?**

Einführungsfälle (2)

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

Die in der Nähe von Augsburg gelegene Gemeinde G hat von einem Landwirt, der seine Landwirtschaft aufgibt, große Grundstücksflächen erworben. Die Gemeinde will dieses Gebiet zu einem Gewerbegebiet entwickeln. **Ist dies möglich?**

Einführungsfälle (3)

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

Das Landratsamt S erhält eine anonyme Anzeige, dass in der Waldstraße 1 an der Grenze eine große Garage gebaut wird. Diese sei wohl nicht genehmigt und außerdem viel zu groß. Das Landratsamt solle einen Mitarbeiter vorbeischicken, der dort nach dem Rechten sehen soll. **Ist das Landratsamt hierfür zuständig?**

Einführungsfälle (4)

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

Grundstückseigentümer L erhält von der kreisfreien Stadt S die Genehmigung, sein Kino in eine Diskothek umzubauen. Nachbarin B wendet sich bei der Stadt gegen die Genehmigung, weil sie Lärmbelästigung und wild parkende Fahrzeuge befürchtet. **Wäre eine Klage der B erfolgreich?**

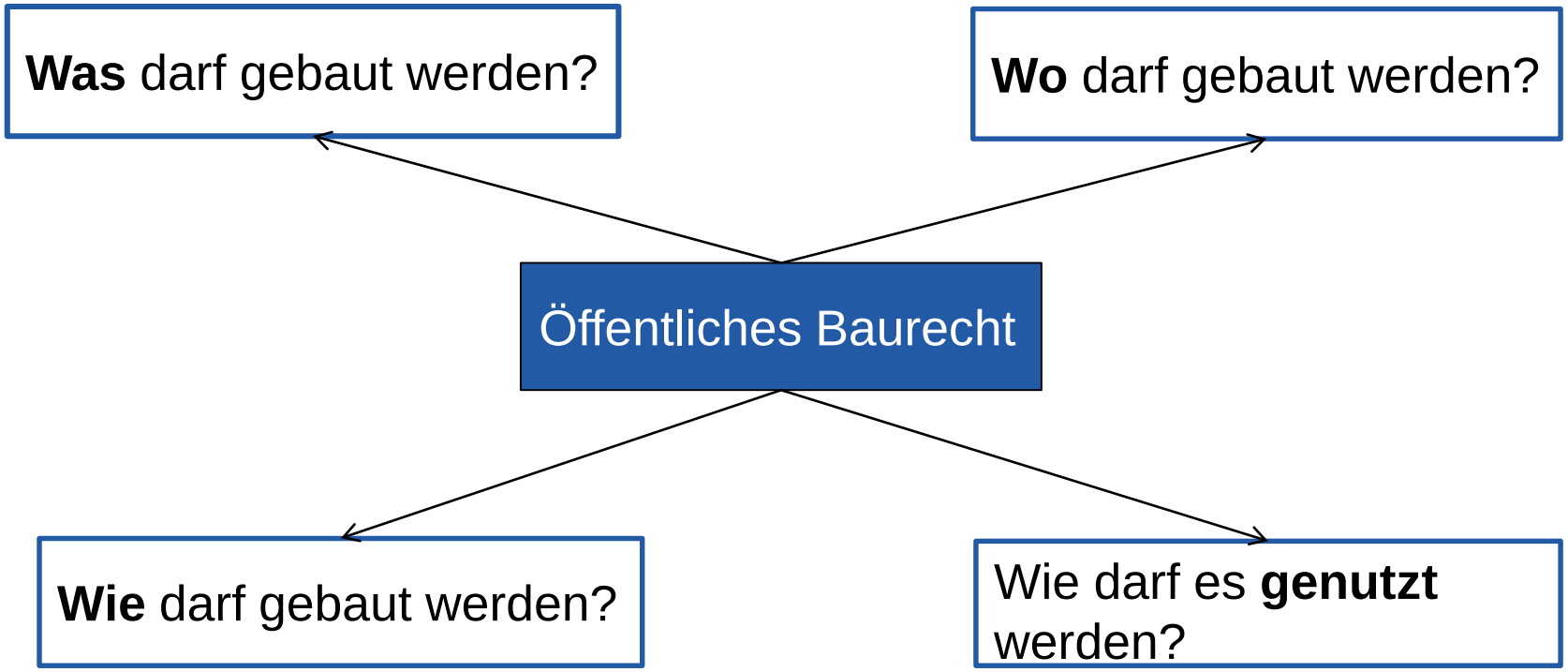
Einführungsfälle (5)

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

B möchte in der Gemeinde R ein 15 m hohes Mehrfamilienhaus errichten. Es existiert ein Bebauungsplan. Architekt A hat bei der Gemeinde Bauvorlagen eingereicht, die genau den Vorgaben des Bebauungsplans entsprechen. Nach einem Monat haben sich weder die Gemeinde noch das Landratsamt gemeldet. A gibt nun dem beauftragten Bauunternehmen das Startsignal für den Baubeginn. **Darf mit dem Bau begonnen werden?**

Was regelt das Öffentliche Baurecht?

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE



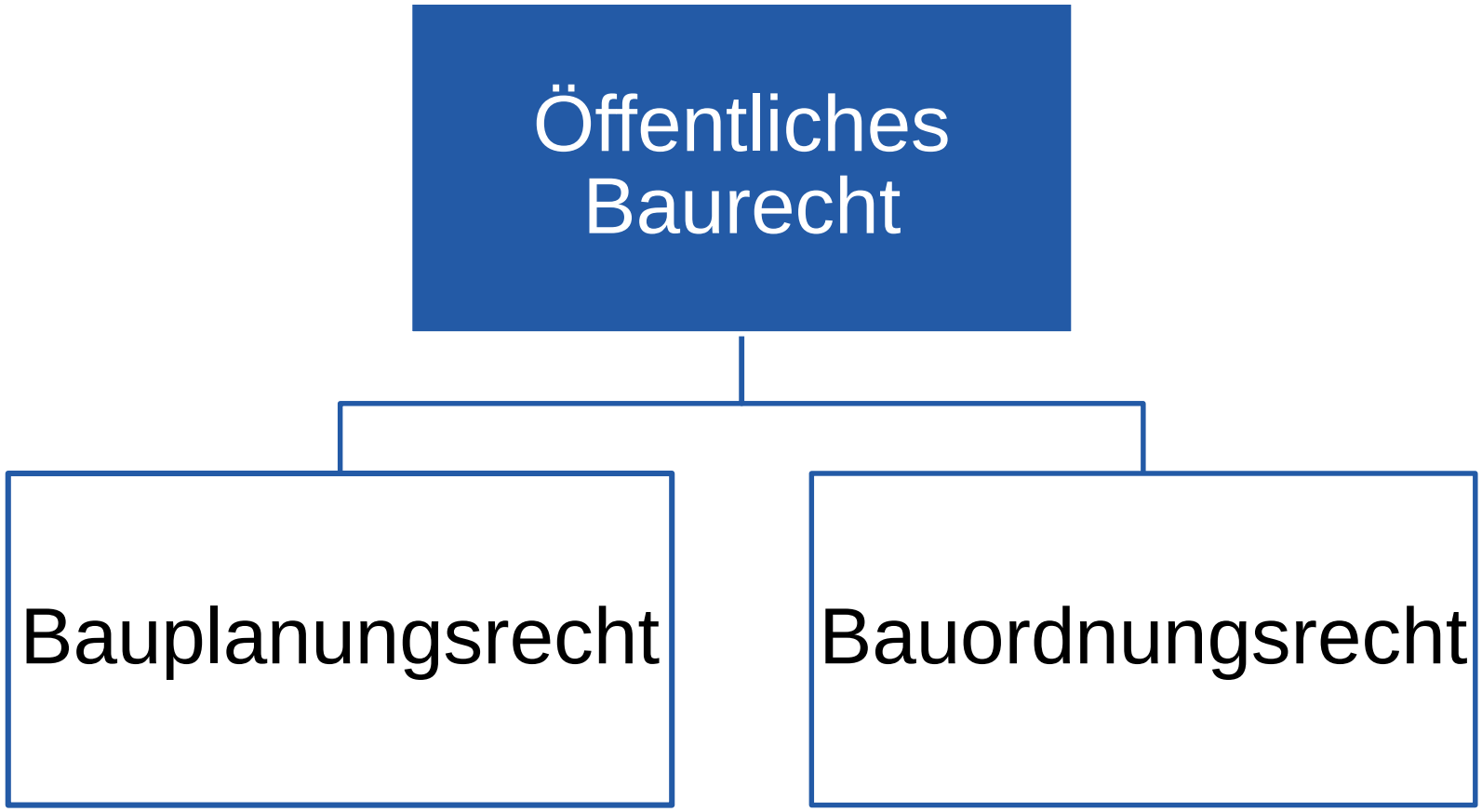
Gesetzliche Grundlagen des Öffentlichen Baurechts

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

- **Art. 14 Grundgesetz**
- **Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
- **Bayerische Bauordnung (BayBO)**
- **Raumordnungsgesetz (ROG)**
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImschG)**
- **Planzeichenverordnung**

Das öffentliche Baurecht

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE



Das Bauplanungsrecht

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

WO darf WAS gebaut werden ?

- **Regelt Art und Umfang der zulässigen Bodennutzung (Planung)**
  - Regelungen bzgl. der Bauleitplanung (z.B. Aufstellung eines Bebauungsplans)
  - Planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelbauvorhaben

- **Gesetzgebungskompetenz des Bundes**

- **Maßgebliche Rechtsvorschriften:**
  - Baugesetzbuch (BauGB)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Planzeichenverordnung (PlanzV)
  - Raumordnungsgesetz (ROG)

Das Bauordnungsrecht

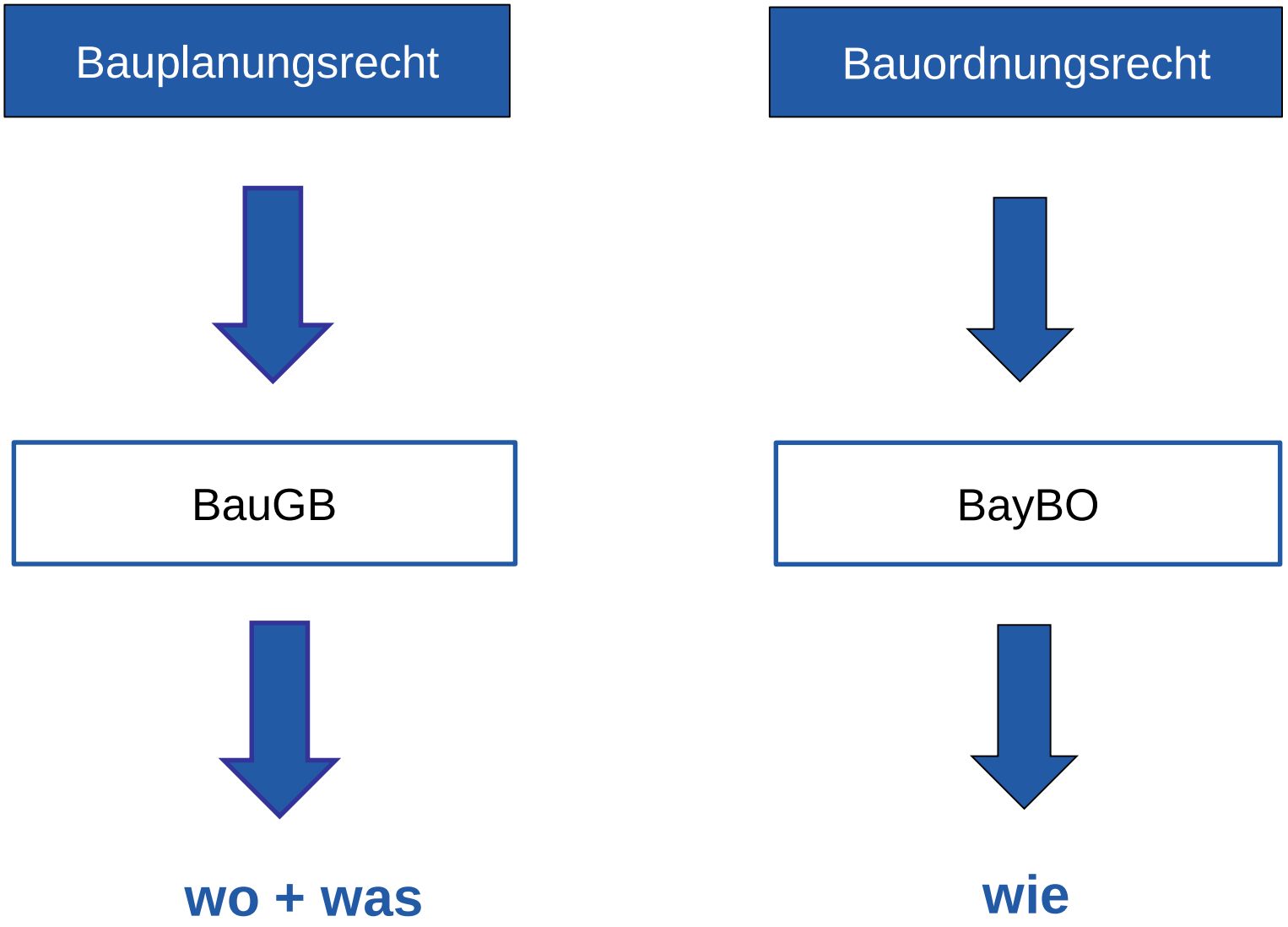
MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

WIE darf gebaut werden?

- **Regelt die ordnungsrechtlichen Anforderungen an ein konkretes Bauwerk (Sicherheitsrecht; „Baupolizei“)**
  - Brandschutz
  - Standsicherheit
  - Abstandsflächen
- **Regelt das bauaufsichtliche Verfahren**
  - Welche Vorhaben sind genehmigungspflichtig?
  - Welche Bauaufsichtsbehörden gibt es?
  - Welche Befugnisse haben die Bauaufsichtsbehörden?
- **Gesetzgebungskompetenz der Länder**
- **Maßgebliche Rechtsvorschriften:**
  - Bayerische Bauordnung (BayBO)
  - Bauvorlagenverordnung (BauVorlV)
  - Prüfsachverständigenverordnung (PrüfVBau)
  - Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV)

Bauplanungs-/Bauordnungsrecht

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE



Einführungsfälle (1)

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

Urlauberin U hat im Allgäu einen wunderschönen Platz auf einer einsamen und idyllisch gelegenen Almwiese entdeckt. Sie würde sich hier gern ein Ferienhaus errichten. **Darf sie das?**

Einführungsfälle (2)

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

Die in der Nähe von Augsburg gelegene Gemeinde G hat von einem Landwirt, der seine Landwirtschaft aufgibt, große Grundstücksflächen erworben. Die Gemeinde will dieses Gebiet zu einem Gewerbegebiet entwickeln. **Ist dies möglich?**

Einführungsfälle (3)

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

Das Landratsamt S erhält eine anonyme Anzeige, dass in der Waldstraße 1 an der Grenze eine große Garage gebaut wird. Diese sei wohl nicht genehmigt und außerdem viel zu groß. Das Landratsamt solle einen Mitarbeiter vorbeischicken, der dort nach dem Rechten sehen soll. **Ist das Landratsamt hierfür zuständig?**

Einführungsfälle (4)

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

Grundstückseigentümer L erhält von der kreisfreien Stadt S die Genehmigung, sein Kino in eine Diskothek umzubauen. Nachbarin B wendet sich bei der Stadt gegen die Genehmigung, weil sie Lärmbelästigung und wild parkende Fahrzeuge befürchtet. **Wäre eine Klage der B erfolgreich?**

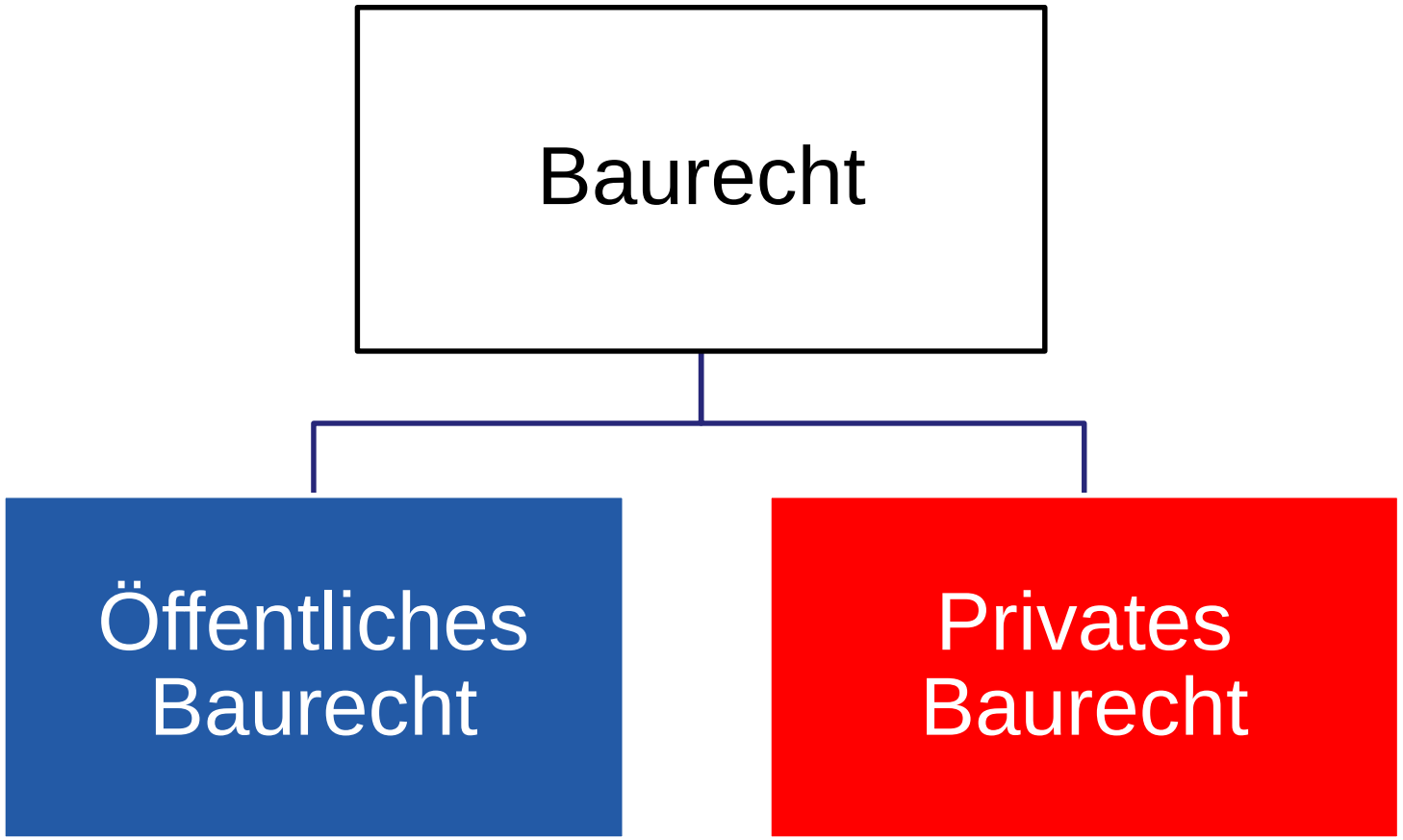
Einführungsfälle (5)

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

B möchte in der Gemeinde R ein 15 m hohes Mehrfamilienhaus errichten. Es existiert ein Bebauungsplan. Architekt A hat bei der Gemeinde Bauvorlagen eingereicht, die genau den Vorgaben des Bebauungsplans entsprechen. Nach einem Monat haben sich weder die Gemeinde noch das Landratsamt gemeldet. A gibt nun dem beauftragten Bauunternehmen das Startsignal für den Baubeginn. **Darf mit dem Bau begonnen werden?**

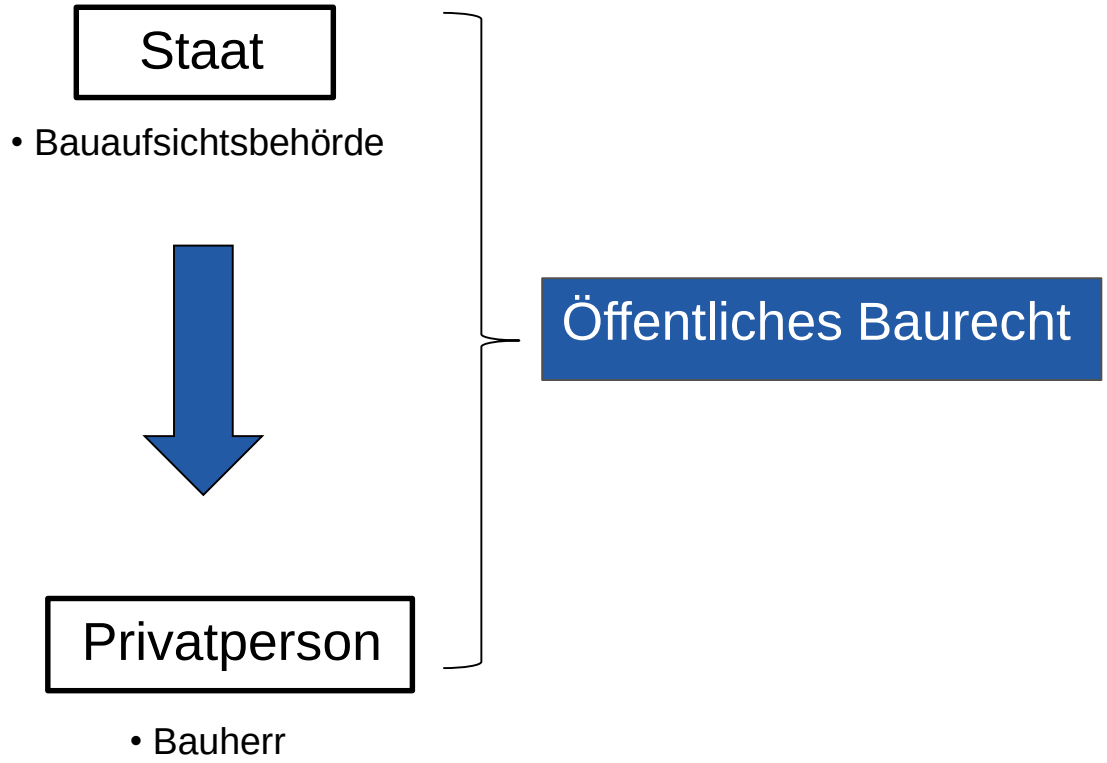
Zweiteilung des Baurechts

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE



Öffentliches Baurecht

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE



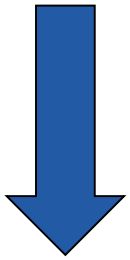
Der Bereich des Öffentlichen Baurechts regelt das Verhältnis zwischen **Staat** und den am Bau beteiligten **Privatpersonen**

Öffentliches Baurecht

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

Staat

• Bauaufsichtsbehörde



Privatperson

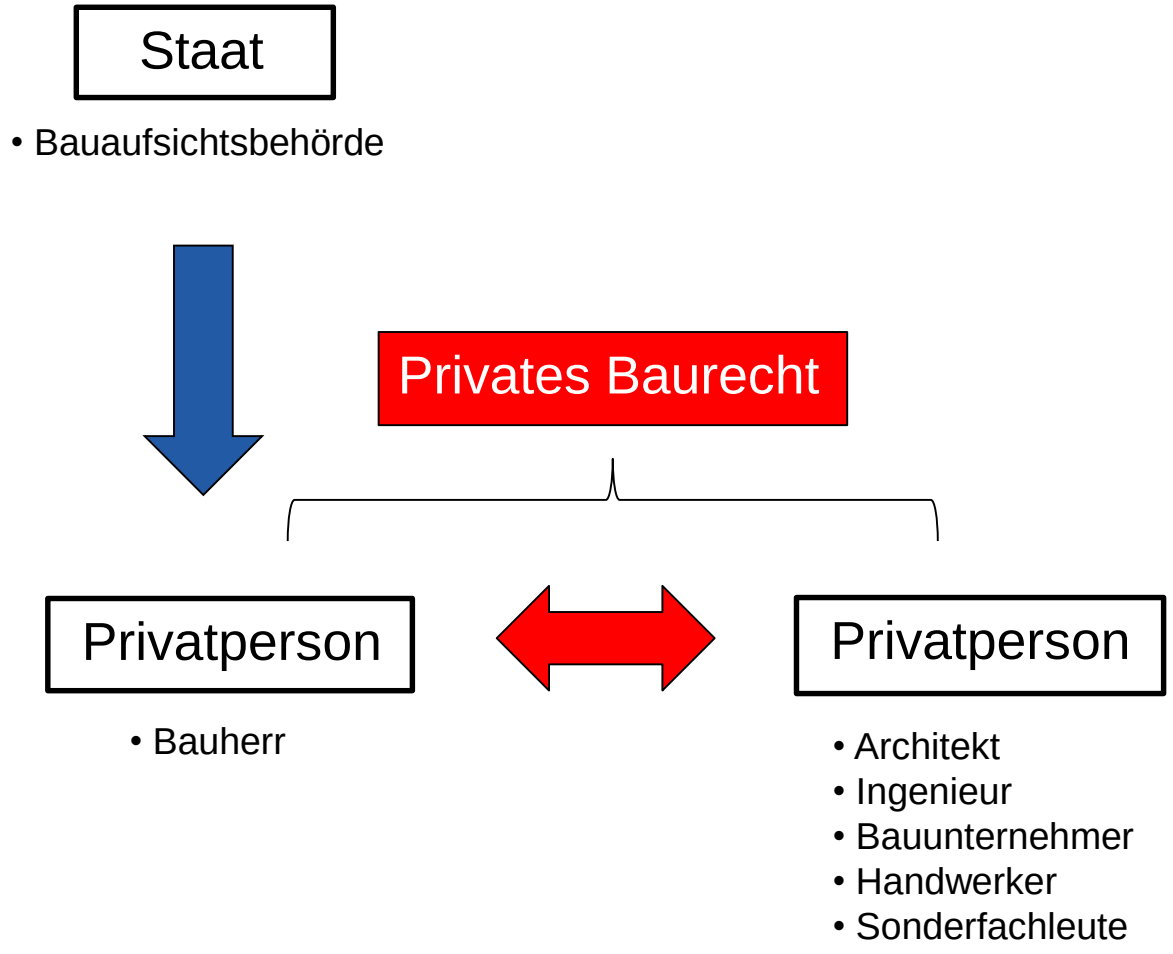
• Bauherr

Art. 3 BayBO:
Anlagen sind unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur, insbesondere der anerkannten Regeln der Baukunst, so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die **öffentliche Sicherheit und Ordnung**, insbesondere **Leben** und **Gesundheit**, und die **natürlichen Lebensgrundlagen** nicht gefährdet werden. ….

Gegenstand dieses Verhältnisses ist vor allem die staatliche Schutz- und Fürsorgepflicht für die **Allgemeinheit**

Privates Baurecht

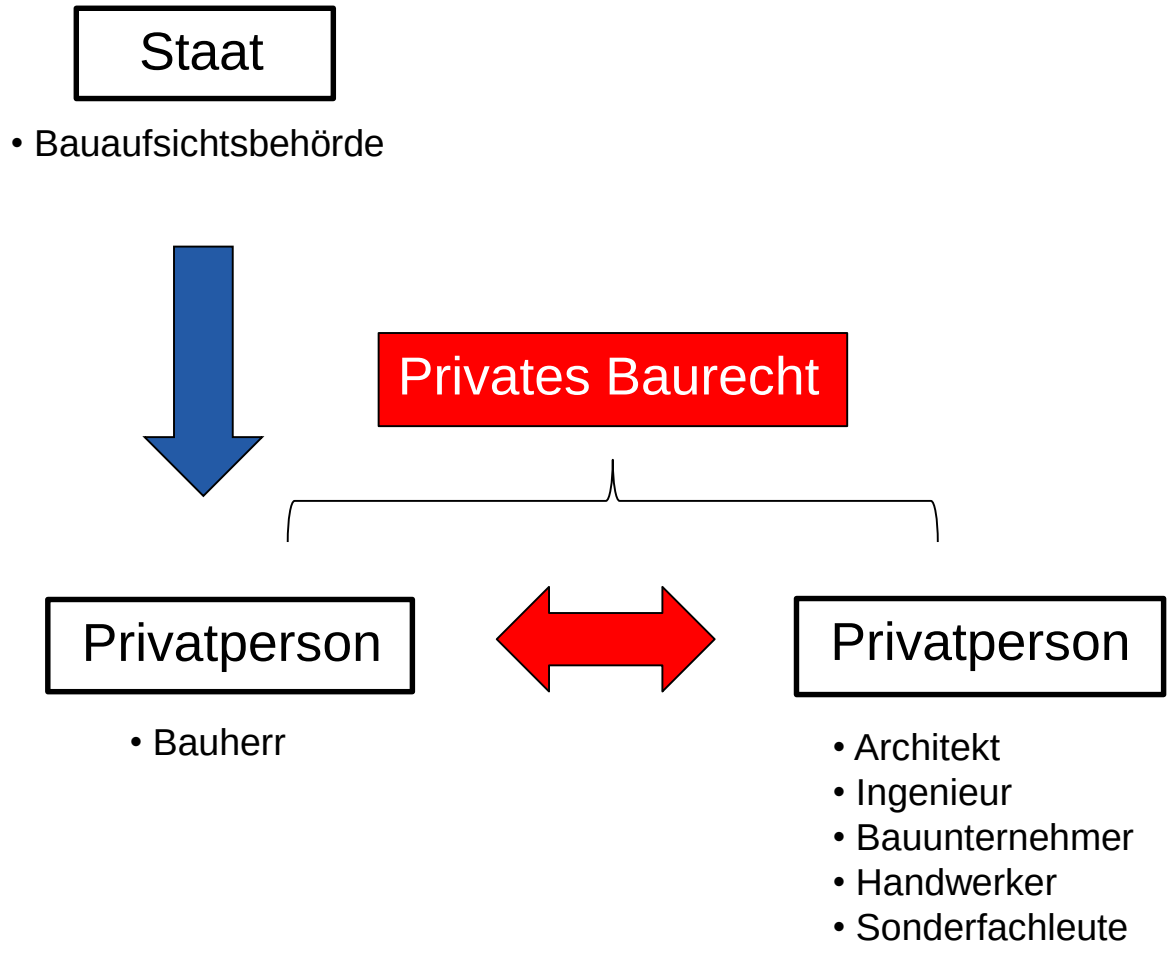
MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE



Der Bereich des Privaten Baurechts regelt die Rechtsbeziehungen zwischen den am Bau beteiligten **Privatpersonen**.
Gegenstand sind vor allem **vertragliche Verhältnisse** (z.B. Architektenvertrag)

Privates Baurecht

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE



§ 631 BGB:
Gegenstand des Werkvertrags kann sowohl die Herstellung oder Veränderung einer Sache als auch ein anderer durch Arbeit oder Dienstleistung herbeizuführender **Erfolg** sein

Die meisten Verträge im Baubereich sind Werkverträge. Geschuldet ist die Herbeiführung eines Erfolges, die bloße Tätigkeit genügt nicht.

Zweiteilung des Baurechts

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

Öffentliches Baurecht

- Regelt die Rechtsbeziehungen zwischen Bürger - Staat
- Über-/Unterordnungsverhältnis
- Staat (Bauaufsichtsbehörde) handelt idR durch Verwaltungsakte (z.B. Baugenehmigung)
- BauGB, BauNVO, BayBO
- Zuständigkeit der Verwaltungsgerichte

Privates Baurecht

- Regelt die Rechtsbeziehungen zwischen Privatpersonen (Bürger – Bürger)
- Gleichrangigkeit der Parteien
- Parteien schließen Verträge (z.B. Architektenvertrag, Bauvertrag)
- BGB, VOB/B, HOAI
- Zuständigkeit der Zivilgerichte (Amtsgericht, Landgericht)

Zweiteilung des Baurechts

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

Stellung des Architekten

Erfüllung der Verpflichtungen aus dem mit dem Bauherrn geschlossenen Architektenvertrag (Werkvertrag)

Einhaltung der bauordnungsrechtlichen bzw. öffentlich-rechtlichen Vorschriften

Wichtig: Kenntnis und ständige Fortbildung auf dem Gebiet des Öffentlichen Baurechts ist zwingend, um spätere **Haftungsansprüche** zu vermeiden!

Übung

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

Fall 1: Zwischen dem Bauherrn und der Baufirma wird ein Werkvertrag bzgl. des Baus eines Einfamilienhauses geschlossen. Bei der Abnahme erkennt der Architekt Mängel. Die Baufirma ist der Auffassung, dass das Haus mangelfrei ist. Welches Gericht ist für einen Rechtsstreit zwischen dem Bauherrn und der Baufirma zuständig?

Übung

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

Fall 1: Zwischen dem Bauherrn und der Baufirma wird ein Werkvertrag bzgl. des Baus eines Einfamilienhauses geschlossen. Bei der Abnahme erkennt der Architekt Mängel. Die Baufirma ist der Auffassung, dass das Haus mangelfrei ist. Welches Gericht ist für einen Rechtsstreit zwischen dem Bauherrn und der Baufirma zuständig?

Fall 2: Ein Bauherr kommt zu Ihnen. Bevor er Sie mit der Planung beauftragt, will er wissen, ob sein Grundstück überhaupt mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden darf und welche Abstandsflächen er zum Nachbargebäude einhalten muss. Handelt es sich hier um eine Fragestellung des Privaten oder des Öffentlichen Baurechts?

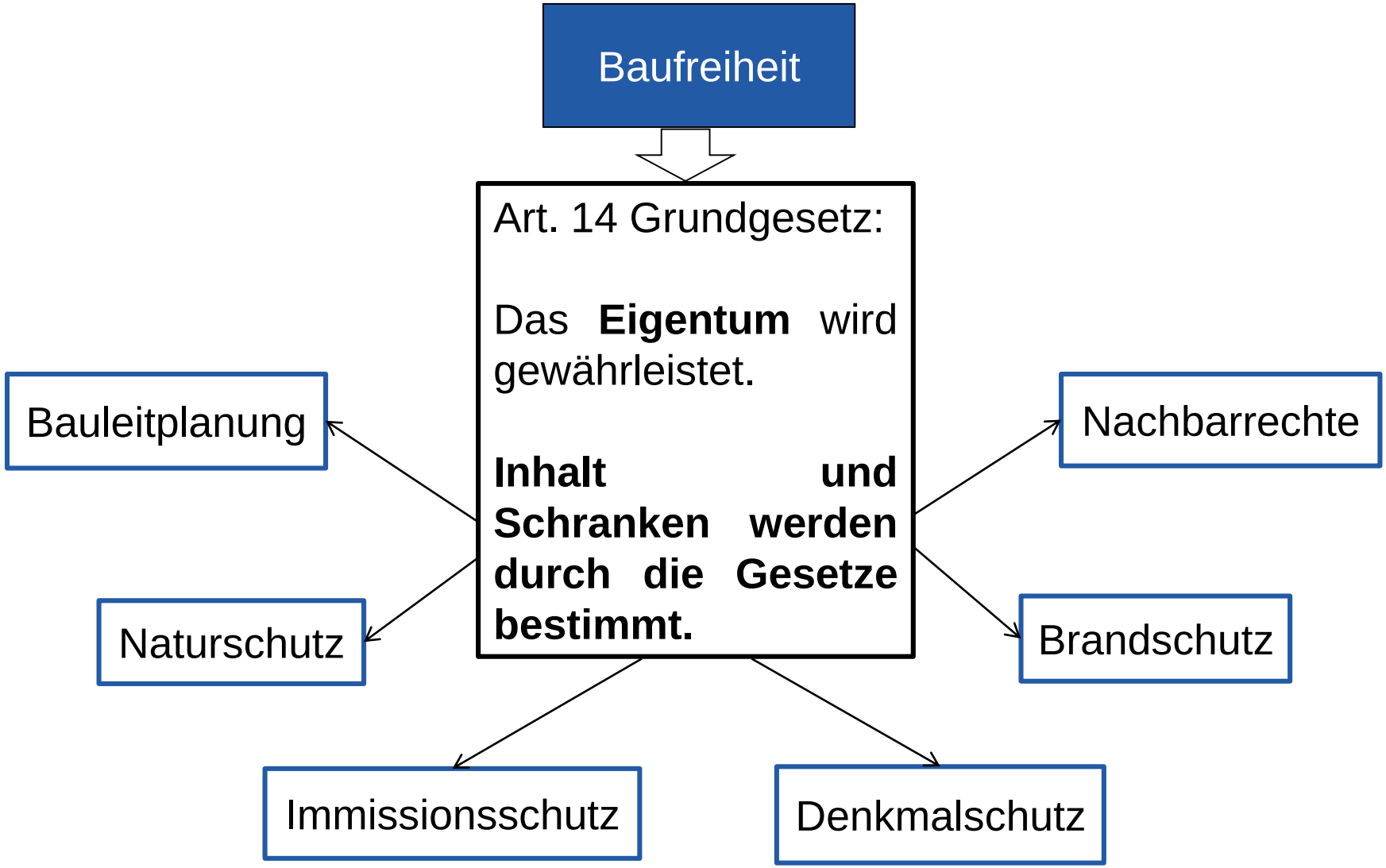
Ursprünge des Öffentlichen Baurechts

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

- **Wachsende Städte und immer dichter werdende Besiedlung führten zu größerer Brandgefahr**
- **Stärkere Reglementierung - zunächst regional, später landesweit**
- **Allgemeines Landrecht für die Preußischen Staaten, 1794**
  - „In der Regel ist jeder Eigenthümer seinen Grund und Boden mit Gebäuden zu besetzen und sein Gebäude zu verändern wohl befugt. Doch soll **zum Schaden oder zur Unsicherheit des gemeinen Wesens** oder zur Verunstaltung der Städte und öffentlichen Plätze, kein Bau und keine Veränderung vorgenommen werden. Wer also einen neuen Bau in Städten anlegen will, muß davon **der Obrigkeit zur Beurtheilung Anzeige machen**.“
- **Damals: generelle Baufreiheit**
- **Später: konkretere gesetzliche Regelungen**

Grenzen der Baufreiheit

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE



Die Gesetzgebungszuständigkeit

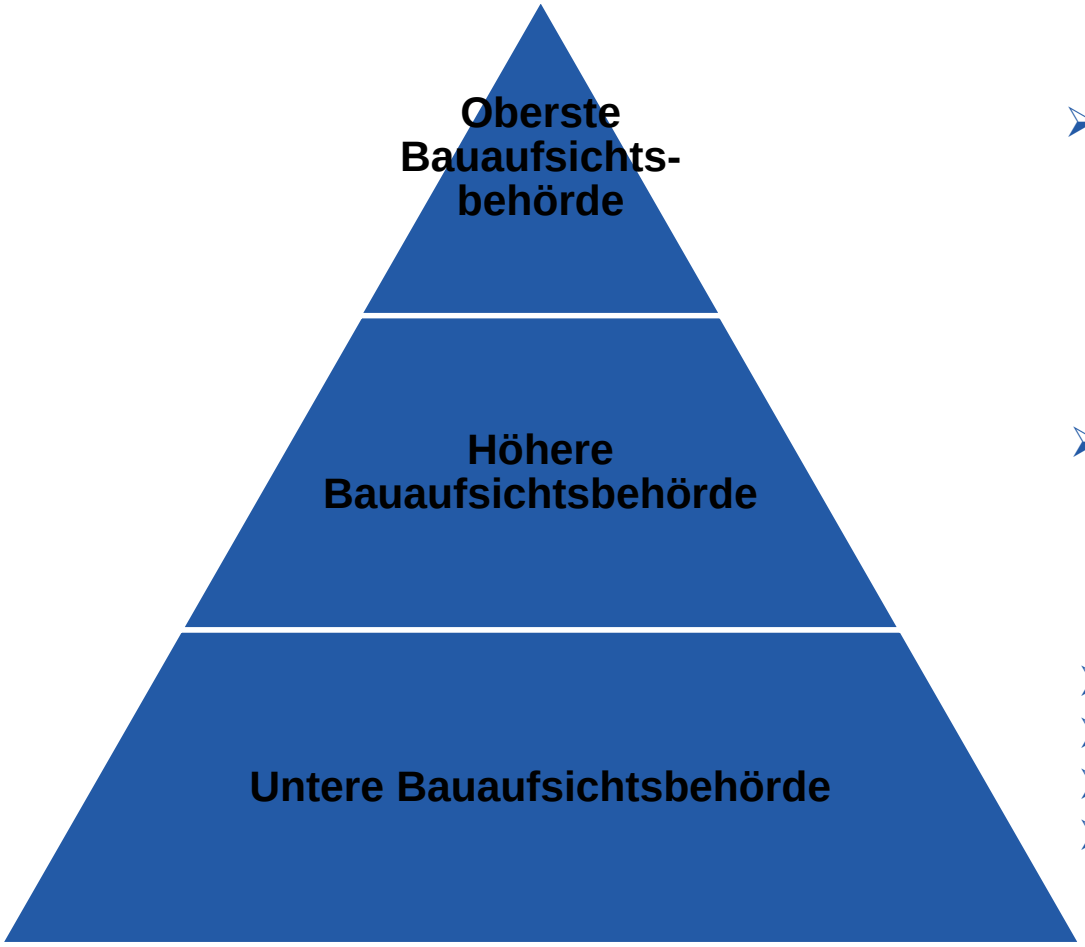
MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

- **Hintergrund der Aufteilung in Bundesrecht (BauGB) und Landesrecht (BayBO): Unterschiedliche Gesetzgebungszuständigkeit**
  - Art.70 Abs.1 GG: Die Bundesländer haben das Recht der Gesetzgebung, soweit das Grundgesetz nicht dem Bund Gesetzgebungsbefugnisse verleiht
  - Art. 74 Abs.1 Nr.18 GG: „Bodenrecht“ ist Teil der konkurrierenden Gesetzgebung (vorrangige Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes)
  - „Bodenrecht“: nur Bauplanungsrecht, nicht Bauordnungsrecht

Bauplanungsrecht	• Bundesrecht • BauGB, BauNVO
Bauordnungsrecht	• Landesrecht • BayBO

Zuständigkeiten im Baurecht

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE



- Bayerisches Staatsministerium d. Innern

- Regierungen (z.B. Regierung v. Schwaben)

- Kreisverwaltungsbehörden (Landratsämter)
- Kreisfreie Städte (z.B. Augsburg)
- Große Kreisstädte
- Delegationsgemeinden (bestimmte leistungs-fähige kreisangehörige Gemeinden), (z.B. Friedberg)

Aufgaben der Bauaufsichtsbehörden

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

- **Untere Bauaufsichtsbehörde**
  - Erteilung der Baugenehmigung
  - Baueinstellung, Nutzungsuntersagung, Beseitigungsanordnung
- **Höhere Bauaufsichtsbehörde**
  - Aufsicht über die Untere Bauaufsichtsbehörde
  - Genehmigung der Flächennutzungspläne der Kommunen
- **Oberste Bauaufsichtsbehörde**
  - Aufsicht über nachgeordnete Behörden
  - Erlass von Verordnungen und verwaltungsinterner Vorschriften

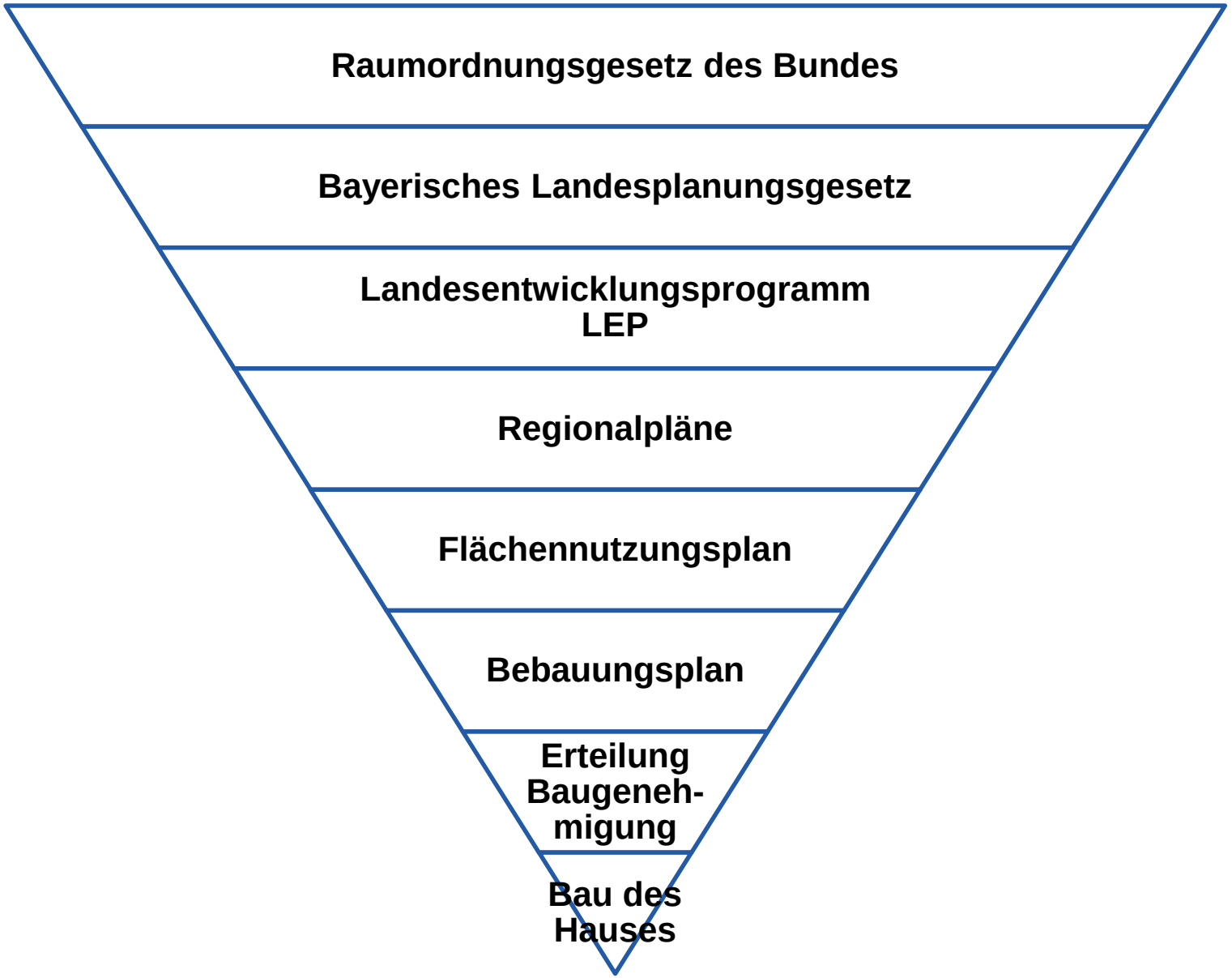
MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

II. Teil

Planungsrecht

Die verschiedenen Planungsstufen

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE



Raumordnung und Bauleitplanung

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

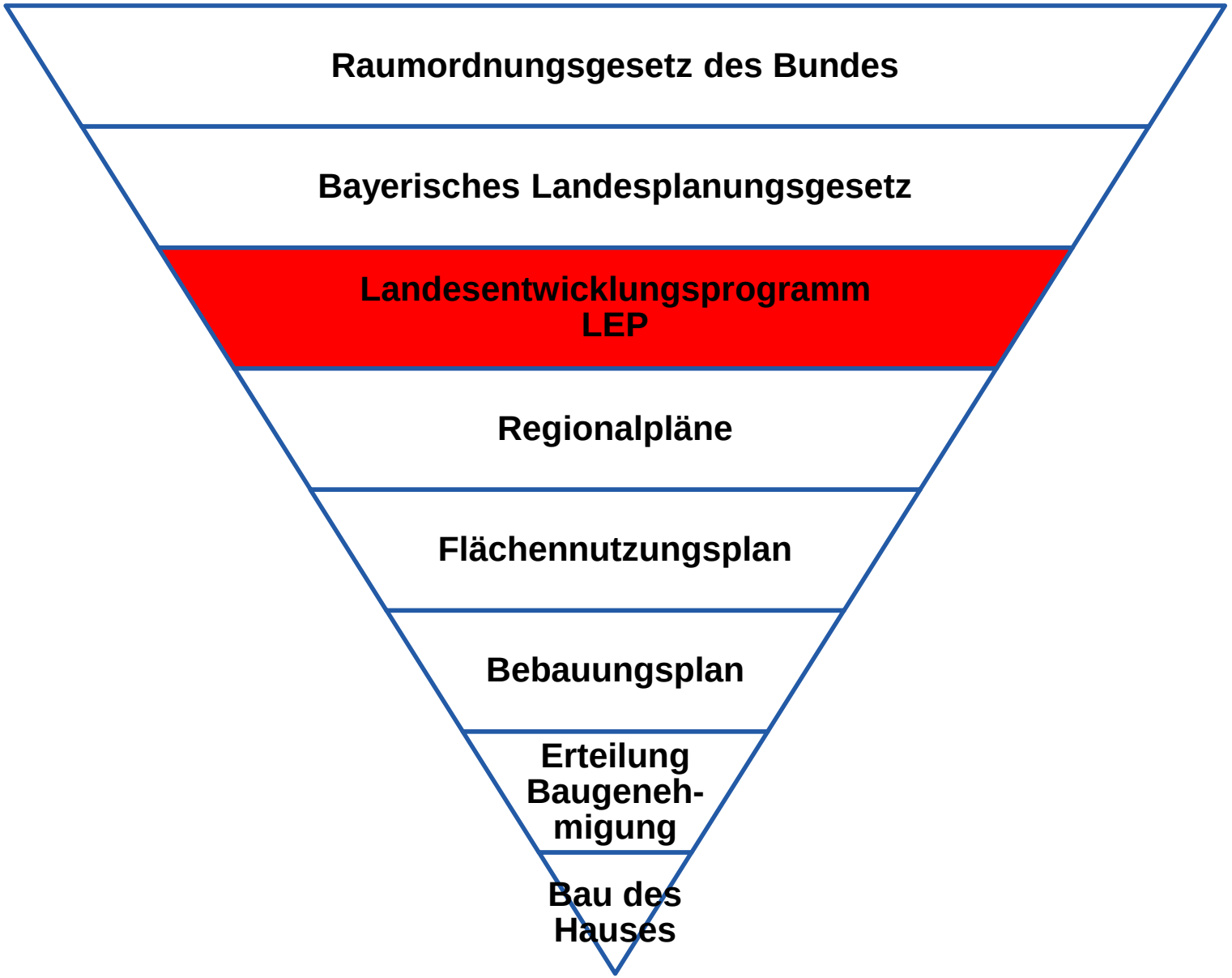
- **Aufgabe der Planung**
  - Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

- **Unterscheide:**
  - Planungsrecht des Bundes und der Länder (Raumordnung, LEP, Regionalplanung)
  - Planungsrecht der Gemeinden (Bauleitplanung, d.h. Flächennutzungspläne und Bebauungspläne)

- **Systematik der Planung**
  - Entwicklung des nachfolgenden Plans aus dem Vorherigen
  - Die nachfolgenden Pläne werden immer konkreter und verbindlicher

Die verschiedenen Planungsstufen

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE



Das Landesentwicklungsprogramm

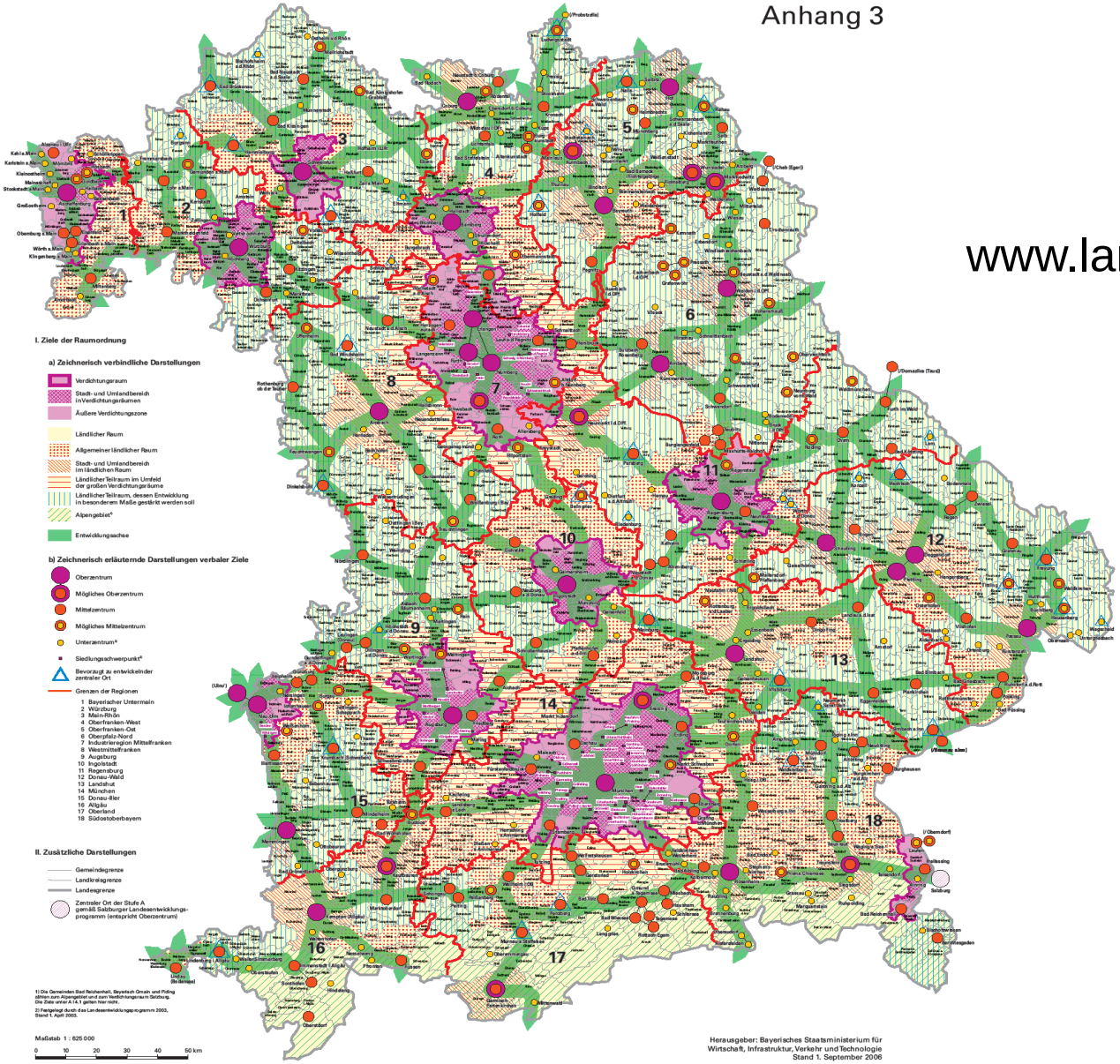
MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

- **Das LEP enthält insbesondere Aussagen über**
  - die Einteilung des Staatsgebiets in Regionen
  - die zentralen Orte und die Grundsätze für ihren weiteren Ausbau
  - die nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und nachhaltige Wasserwirtschaft (z.B. Vorranggebiete für den Hochwasserschutz)
  - die nachhaltige gewerbliche Wirtschaft und Dienstleistungen (z.B. Tourismuswirtschaft)
  - die nachhaltige Land- und Forstwirtschaft (z.B. besondere Berücksichtigung der bäuerlichen Landwirtschaft in der Bauleitplanung)
  - die nachhaltige technische Infrastruktur (z.B. Einbindung Bayern in das Europäische Eisenbahnnetz)
  - die nachhaltige Siedlungsentwicklung (z.B. Freihaltung von besonders schützenswerten Landschaftsteilen)

Bayerische Staatsregierung

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

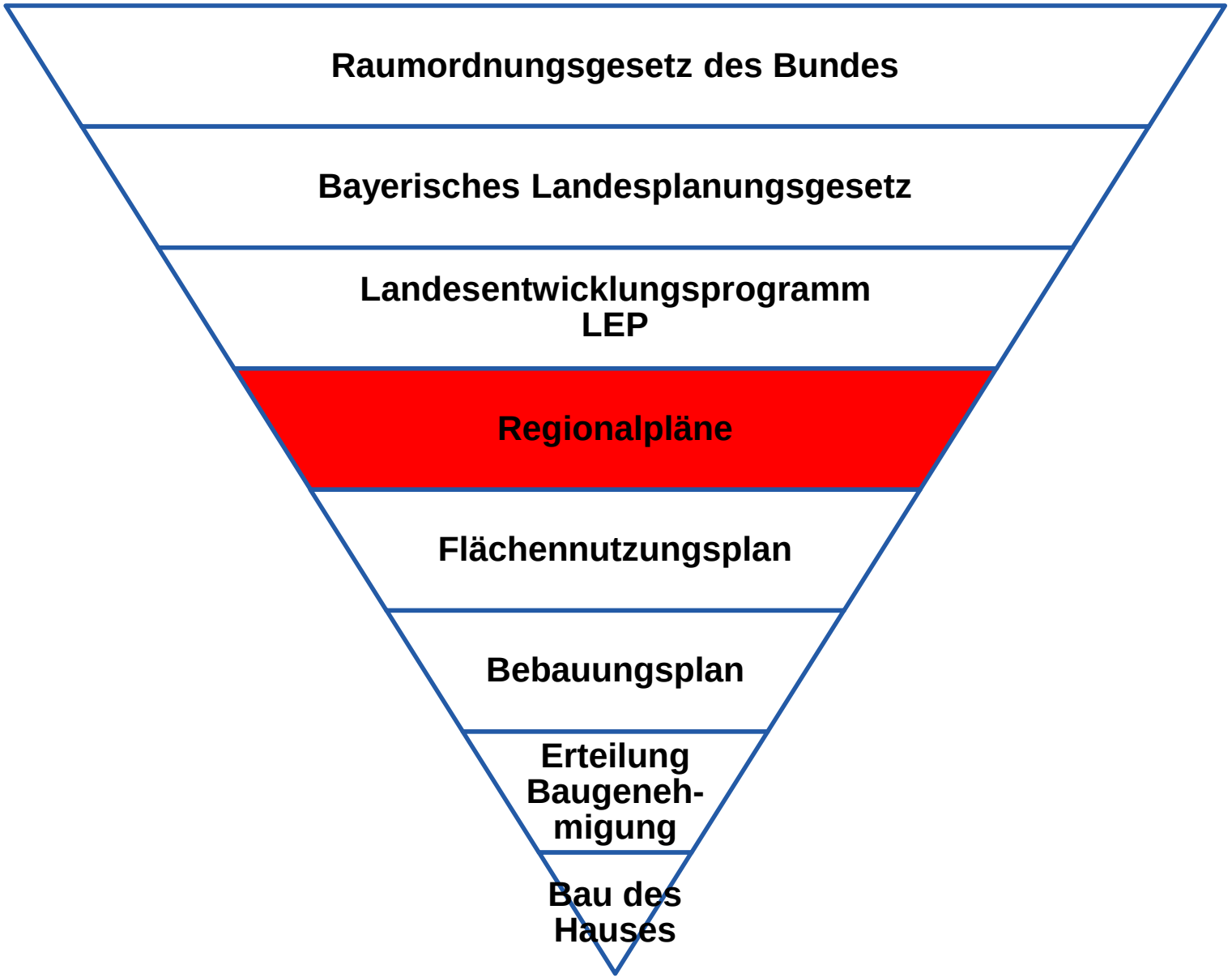
Landesentwicklungsprogramm Bayern
Strukturkarte
Anhang 3



www.landesentwicklung.bayern.de

Die verschiedenen Planungsstufen

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE



Regionalplan

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

- **Regionalpläne enthalten z.B.**
  - die Festlegung der zentralen Orte der Grundversorgung und Siedlungsschwerpunkte
  - Raumbedeutsame Festlegungen zum Siedlungswesen, zum Verkehr, zur Kultur und zur Freiraumsicherung

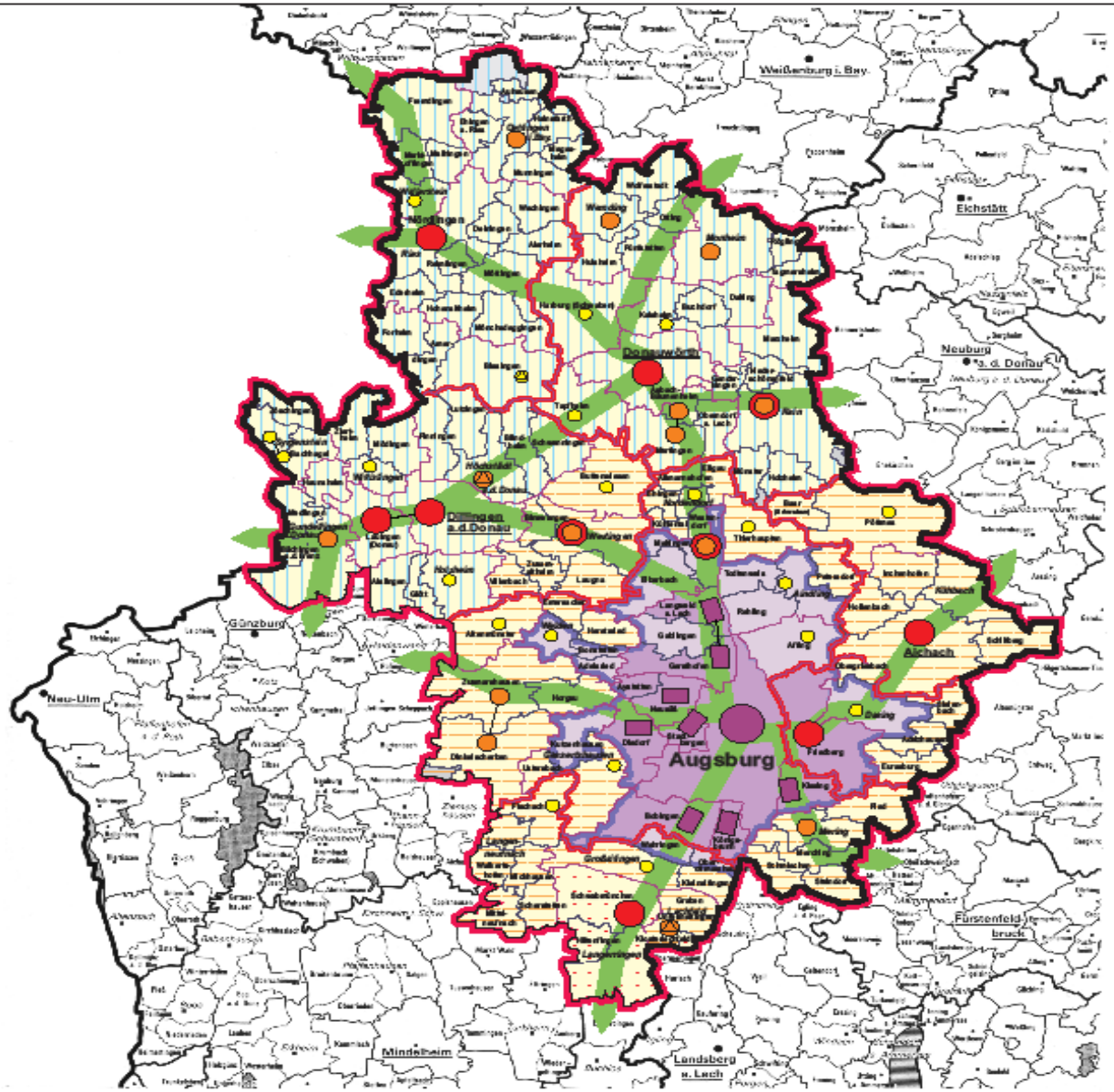
- **Bayern:**
  - 18 Regionen in Bayern
  - Regionalpläne werden von den regionalen Planungsverbänden erarbeitet
  - Mitglieder der regionalen Planungsverbände sind Städte, Gemeinden und Landkreise
  - Region/Planungsverband „Augsburg“: Stadt Augsburg, Landkreise Aichach-Friedberg, Augsburg, Dillingen und Donau-Ries (ca. 830.000 Einwohner)

Regionalplan der Region Augsburg (9)

Verordnung zur Neufassung des Regionalplans der Region Augsburg (9) 2006

Karte 1

Raumstruktur



Ziele der Raumordnung und Landesplanung

- Kleinzentrum
- Bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum
- Unterzentrum
- Bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum
- Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum
- Grenze der Nahbereiche

Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Landesentwicklungsprogramm Bayern

- Großer Verdichtungsraum
- Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum
- Äußere Verdichtungszone
- Ländlicher Raum
- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg
- Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll
- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Mögliches Mittelzentrum

Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

- Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung
- Grenze der Region
- Grenze der Mittelbereiche

Gemäß Beschluss der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Augsburg vom 11. Juli 2006

Verbindlich erklärt mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 26. Juli 2007, geändert mit Bescheid vom 25. September 2007, Az. 24-8159/13

Regionaler Planungsverband Augsburg
Augsburg, den 25. September 2007

gez. Leo Schrell
Landrat, Verbandsvorsitzender

Bearbeiter: Regionsbeauftragte für die Region Augsburg bei der Regierung von Schwaben
Herausgeber: Regionaler Planungsverband Augsburg

Kommunale Verwaltungsgrenzen

- Landesgrenze
- Grenzen der Regierungsbezirke
- Grenzen der kreisfreien Städte und Landkreise
- Grenzen der kreisangehörigen Gemeinden (Einheitsgemeinden) Verwaltungsgemeinschaften und gemeindefreien Gebiete
- Grenzen der Mitgliedsgemeinden einer Verwaltungsgemeinschaft
- Gemeindefreie Gebiete: Landflächen und Seen

Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium des Innern und Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie

Ausschnitt aus der Karte "Kommunale Verwaltungsgrenzen", Stand 01.01.1994

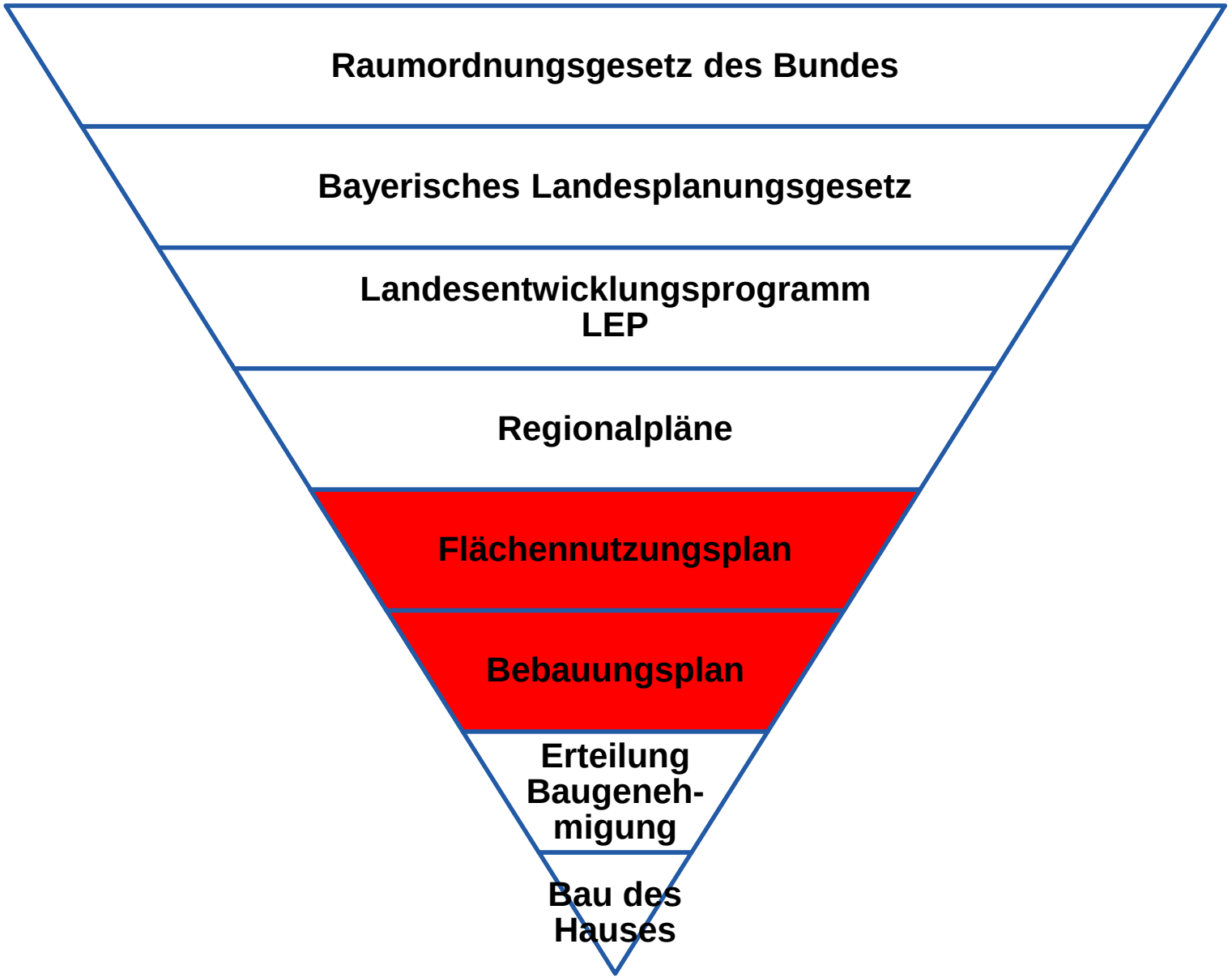
Nachdruck und Vervielfältigung (auch auszugsweise) nur mit Genehmigung beider Herausgeber

Ergänzungen: Regierung von Schwaben, Stand 01. Februar 2006

Maßstab 1 : 500 000

Die verschiedenen Planungsstufen

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE



Kommunale Planungshoheit

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

- **Art. 28 Abs.2 GG, Art. 11 BV – „Selbstverwaltungsgarantie“**

  „Den Gemeinden muss dass Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft **im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung** zu regeln.“

- **§ 2 Abs.1 BauGB**

  „Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde **in eigener Verantwortung** aufzustellen.“

- **„Im Rahmen der Gesetze“**
  - Auch die Gemeinden sind im Rahmen der Planung an die gesetzlichen Vorschriften gebunden
  - Der Kern des gemeindlichen Selbstverwaltungsrechts darf dabei nicht angetastet werden („**Wesensgehaltsgarantie**“)
  - Je wichtiger die gesetzliche Vorschrift, desto mehr darf sie das gemeindliche Selbstverwaltungsrecht beschränken

Die Planungshoheit der Gemeinden wird nicht schrankenlos gewährleistet

Zweistufiges System kommunaler Bauleitplanung

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

1.Stufe

- Flächennutzungsplan

2.Stufe

- Bebauungsplan

Der Flächennutzungsplan

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

1.Stufe

- Flächennutzungsplan

Stadt
Augsburg

Neubekanntmachung

Flächennutzungsplan

mit integrierter Landschaftsplanung

Fassung der Neubekanntmachung vom 01.07.2010,
zuletzt geändert am: 08.10.2010

Grundlage der Neubekanntmachung ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) vom Januar 1995 einschließlich der nachträglich beschlossenen und genehmigten Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 2
A. Hauptplan 3
B. Teilpläne 3
B.1. Teilplan 1: Planungsräume 4
B.2. Teilplan 2a: Naturschutz – Bestand Teilplan 2b: Naturschutz – Planung 6
B.3. Teilplan 3: Biotopkartierung 11
B.4. Teilplan 4: Natürliche Raumstrukturen 13
B.5. Teilplan 5: Potentielle natürliche Vegetation 15
B.6. Teilplan 6: Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebiete 17
B.7. Teilplan 7: Bodendenkmäler 19
C. Erläuterungen zur Neubekanntmachung 21
C.1. Vorwort und Vorgehensweise 21
C.2. Erläuterung der Planzeichen 25
C.3. Aufgenommene redaktionelle Änderungen, Streichungen und Aktualisierungen 36
C.4. Flächenbilanz 39
C.5. FNP-Änderungen / Ergänzungen 41
D. Verfahrensvermerke 46

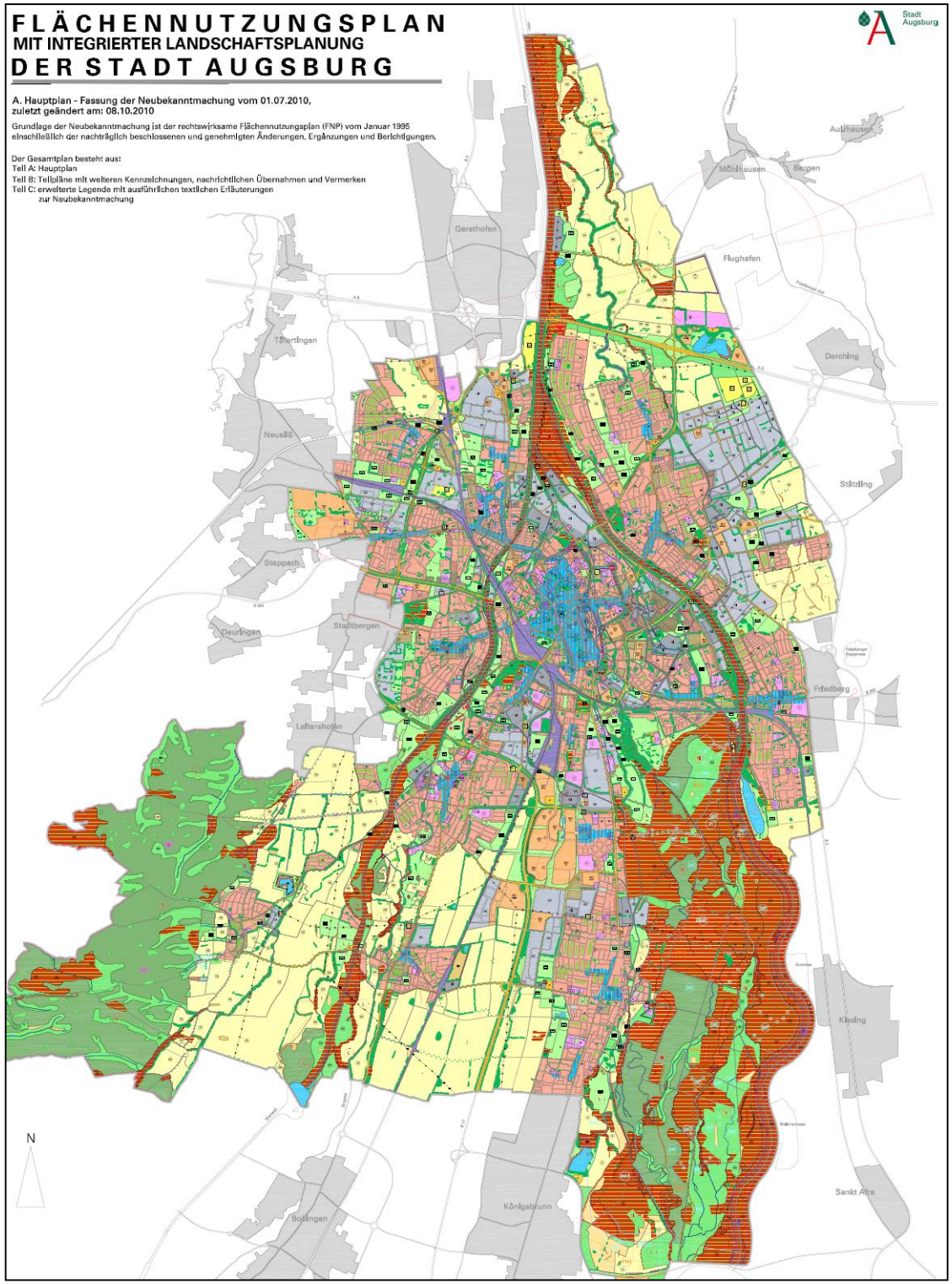
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTER LANDSCHAFTSPLANUNG
DER STADT AUGSBURG

Stadt Augsburg

A. Hauptplan - Fassung der Neubekanntmachung vom 01.07.2010, zuletzt geändert am: 08.10.2010

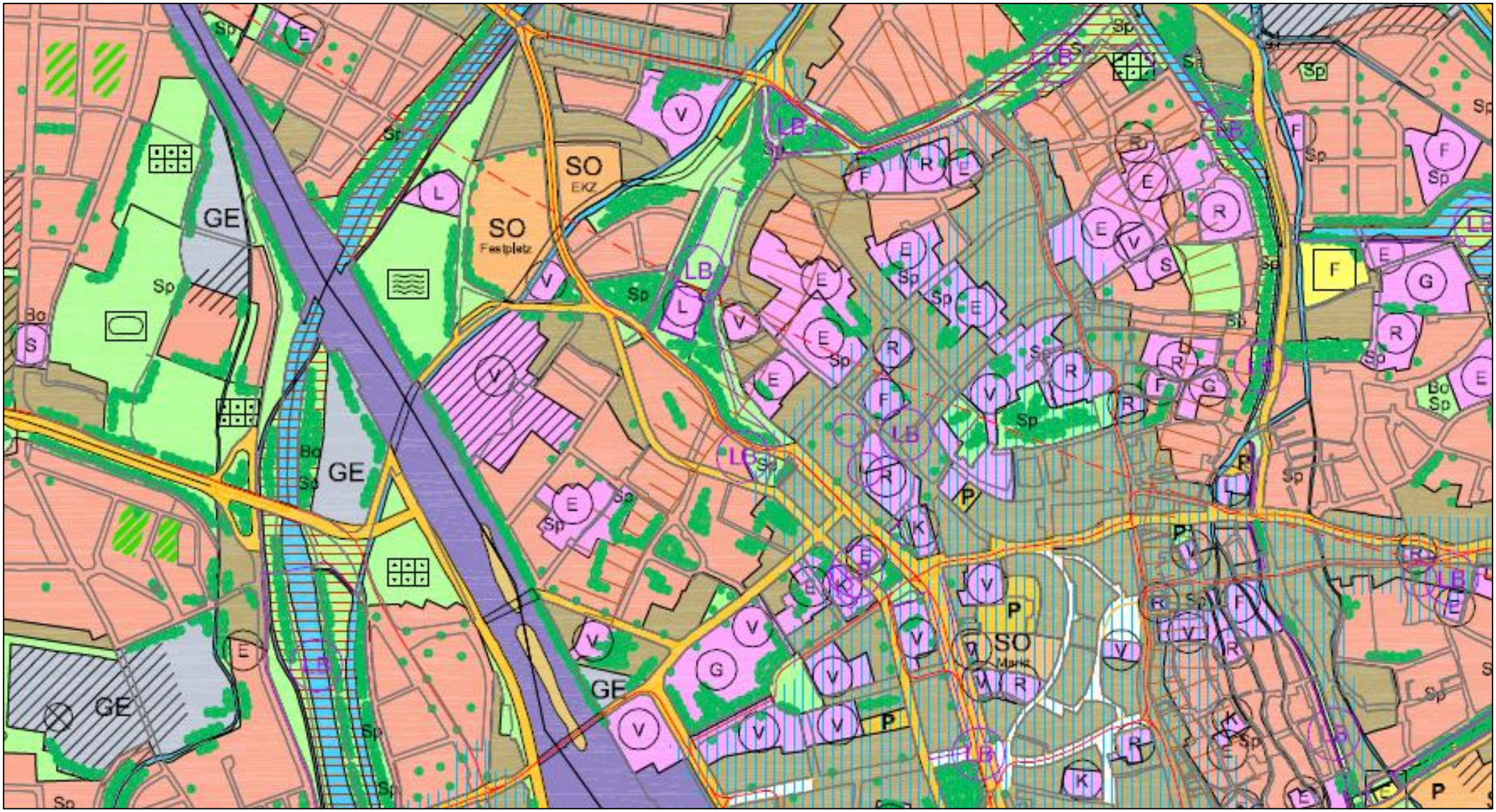
Grundlage der Neubekanntmachung ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) vom Januar 1995 einschließlich der nachträglich beschlossenen und genehmigten Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen.

Der Gesamtplan besteht aus:
Teil A: Hauptplan
Teil B: Teilpläne mit weiteren Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen und Vermerken
Teil C: erweiterte Legende mit ausführlichen textlichen Erläuterungen
zur Neubekanntmachung



MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTER LANDSCHAFTSPLANUNG
DER STADT AUGSBURG

Stadt Augsburg

LEGENDE ZUR NEUBEKANNTMACHUNG VOM 01.07.2010

Bauflächen

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- GE – Gewerbegebiete
- GI – Industriegebiete
- SO – Sondergebiete mit Zweckbestimmung:
  - Stadion – FCA-Stadion
  - ERH – Einrichtungshaus
  - EKZ – Einkaufszentrum
  - HS – Hochschule
  - GVZ – Güterverkehrszentrum
  - ZK – Zentralklinikum
  - EFM – Elektrofachmarkt
  - MFM/ sFM – Möbelfachmarkt/ sonstige Fachmärkte
  - Messe – Ausstellung
  - Hotel – Hotel
  - F – Forschung
  - Verw/F – Verwaltung/ Forschung
  - VÜP – Verkehrsübungsplatz
  - Festplatz – Festplatz
  - EDW – Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen
  - Camping – Campingplatz
  - Markt – Markt
  - BGFM – Bau- und Gartenfachmarkt
  - FEU – Forschung, Entwicklung, Universität
- Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- Bereiche mit Marktfunktion

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

- Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung:
  - G – Gasversorgung
  - AF – Abfallentsorgung
  - F – Fernwärmeversorgung
  - E – Elektrizitätsversorgung
  - W – Wasserversorgung
  - AW – Abwasserentsorgung
  - B – Betriebshof

Flächen für den Gemeinbedarf

- Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung:
  - V – Verwaltung
  - E – Erziehung
  - G – Gesundheit
  - K – Kultur
  - R – Religion
  - L – Leibeserziehung
  - S – Sicherheit
  - F – Fürsorge
  - N – Naherholung
  - LR – Lebensrettung

Verkehrsflächen

- Autobahn und autobahnähnliche Straßen
- Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen mit Grenze der Ortsdurchfahrt
- P – Öffentliche Parkplätze
- Straßenausstattung
- Straßenverlauf unterirdisch
- Fußgängerzone
- Straßenbahn

Grünflächen

- Allgemeine Grünflächen
- Allgemeine Grünflächen mit Zweckbestimmung:
  - Sportanlage
  - Golfanlage
  - Friedhof
  - Freibad
  - Dauerkleingärten
  - Sp – Spielplatz
  - Bo – Bolzplatz
- privat zu erhaltende Grünflächen und Obstgärten

Freiflächen

- Wälder mit forstwirtschaftlicher Nutzung (langfristig stärkere Durchmischung mit standortgerechten Baumarten)
- Wälder mit vorrangiger Zielsetzung Naturschutz (naturnahe Waldgesellschaften) wie:
  - MW – Buchenmischwald
  - BW – Bodensaurer Mischwald
  - AW – Auwald
  - SW – Schneeheide-Kiefernwald
- Landwirtschaftliche Flächen allgemein
- Landwirtschaftliche Flächen mit besonderer ökologischer Ausgleichsfunktion:
  - ES – Erosionsstabile Bodennutzung
  - GR – Grünland mit besonderer ökologischer Funktion
  - B – Biotoppuffer, Grundwassersicherung, ökologisch orientierte Landwirtschaft
  - EG – Erwerbsgärtnerei
  - BS – Baumschule

- Wasserflächen
- Feuchtgebiete
- Trockenstandorte, Magerwiesen
- Brachflächen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen

Naturausstattung

- Einzelbäume oder Alleen
- Zu sichernde und zu entwickelnde Gehölzstrukturen
- Terrassenkanten
- Trockengefallene Gewässerrinnen
- Ehemalige Fluss- und Bachmäander

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Flächen für Bahnanlagen
- Flächen für den Luftverkehr mit Zweckbestimmung:
  - Flugplatz, Landeplatz
  - Bauschutzbereich
- Hochspannungsfreileitung
- Altlasten
- Stadtgrenze

- Naturschutzgebiet
- Naturschutzgebiet geplant
- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet geplant
- NP – Naturpark
- ND – Naturdenkmal
- LB – Landschaftsbestandteil
- FFH – Fauna-Flora-Habitat-Gebiet

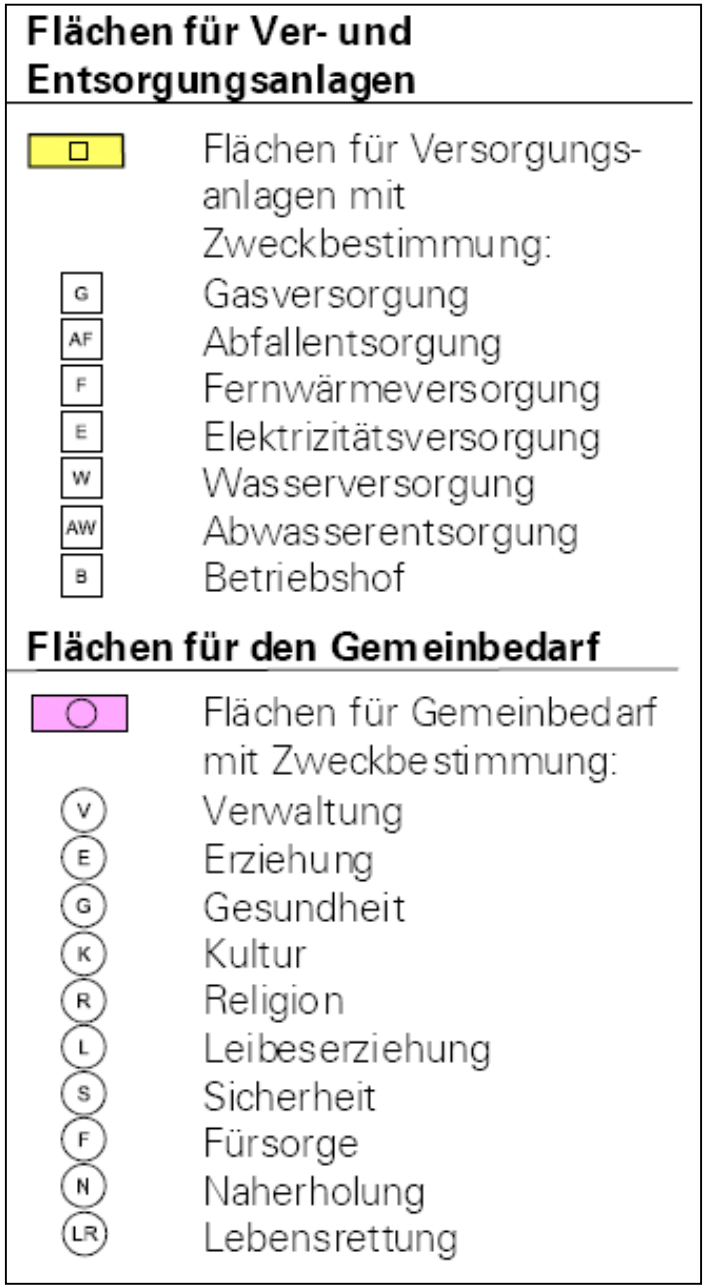
- Trinkwasser Fassungsbereich
- Trinkwasser engere Schutzzone
- Trinkwasser äußere Schutzzone A1
- Trinkwasser äußere Schutzzone A2
- Trinkwasser äußere Schutzzone B
- Brunnen
- Überschwemmungsgebiet

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

Bauflächen

	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Gewerbegebiete
	Industriegebiete
	Sondergebiete mit Zweckbestimmung:
Stadion	FCA-Stadion
ERH	Einrichtungshaus
EKZ	Einkaufszentrum
HS	Hochschule
GVZ	Güterverkehrszentrum
ZK	Zentralklinikum
EFM	Elektrofachmarkt
MFM/ sFM	Möbelfachmarkt/ sonstige Fachmärkte
Messe	Ausstellung
Hotel	Hotel
F	Forschung
Verw/F	Verwaltung/ Forschung
VÜP	Verkehrsübungsplatz
Festplatz	Festplatz
EDW	Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen
Camping	Campingplatz
Markt	Markt
BGFM	Bau- und Gartenfachmarkt
FEU	Forschung, Entwicklung, Universität


Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
Flächen für Versorgungs-anlagen mit Zweckbestimmung:
G
Gasversorgung
AF
Abfallentsorgung
F
Fernwärmeversorgung
E
Elektrizitätsversorgung
W
Wasserversorgung
AW
Abwasserentsorgung
B
Betriebshof
Flächen für den Gemeinbedarf
Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung:
V
Verwaltung
E
Erziehung
G
Gesundheit
K
Kultur
R
Religion
L
Leibeserziehung
S
Sicherheit
F
Fürsorge
N
Naherholung
LR
Lebensrettung

Verkehrsflächen

- Autobahn und autobahnähnliche Straßen
- Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen mit Grenze der Ortsdurchfahrt
- P — Öffentliche Parkplätze
- Straßenausstattung
- Straßenverlauf
- unterirdisch
- Fußgängerzone
- Straßenbahn

Grünflächen

- Allgemeine Grünflächen
- Allgemeine Grünflächen mit Zweckbestimmung:
- Sportanlage
- Golfanlage
- Friedhof
- Freibad
- Dauerkleingärten
- Sp — Spielplatz
- Bo — Bolzplatz
- privat zu erhaltende Grünflächen und Obstgärten

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

Freiflächen

- Wälder mit forstwirtschaftlicher Nutzung (langfristig stärkere Durchmischung mit standortgerechten Baumarten)
- Wälder mit vorrangiger Zielsetzung Naturschutz (naturnahe Waldgesellschaften) wie:
  - (MW) Buchenmischwald
  - (BW) Bodensaurer Mischwald
  - (AW) Auwald
  - (SW) Schneeheide-Kiefernwald
- Landwirtschaftliche Flächen allgemein
- Landwirtschaftliche Flächen mit besonderer ökologischer Ausgleichsfunktion:
  - (ES) Erosionsstabile Bodennutzung
  - (GR) Grünland mit besonderer ökologischer Funktion
  - (B) Biotoppuffer, Grundwassersicherung, ökologisch orientierte Landwirtschaft
  - (EG) Erwerbsgärtnerei
  - (BS) Baumschule
- Wasserflächen
- Feuchtgebiete
- Trockenstandorte, Magerwiesen
- Brachflächen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen

Naturausstattung

- Einzelbäume oder Alleen
- Zu sichernde und zu entwickelnde Gehölzstrukturen
- Terrassenkanten
- Trockengefallene Gewässerrinnen
- Ehemalige Fluss- und Bachmäander

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Flächen für Bahnanlagen
Flächen für den Luftverkehr mit Zweckbestimmung: Flugplatz, Landeplatz
Bauschutzbereich
Hochspannungsfreileitung
Altlasten
Stadtgrenze

Naturschutzgebiet
Naturschutzgebiet geplant
Landschaftsschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet geplant
Naturpark
Naturdenkmal
Landschaftsbestandteil
Fauna-Flora-Habitat-Gebiet

Trinkwasser Fassungsbereich
Trinkwasser engere Schutzzone
Trinkwasser äußere Schutzzone A1
Trinkwasser äußere Schutzzone A2
Trinkwasser äußere Schutzzone B
Brunnen
Überschwemmungsgebiet

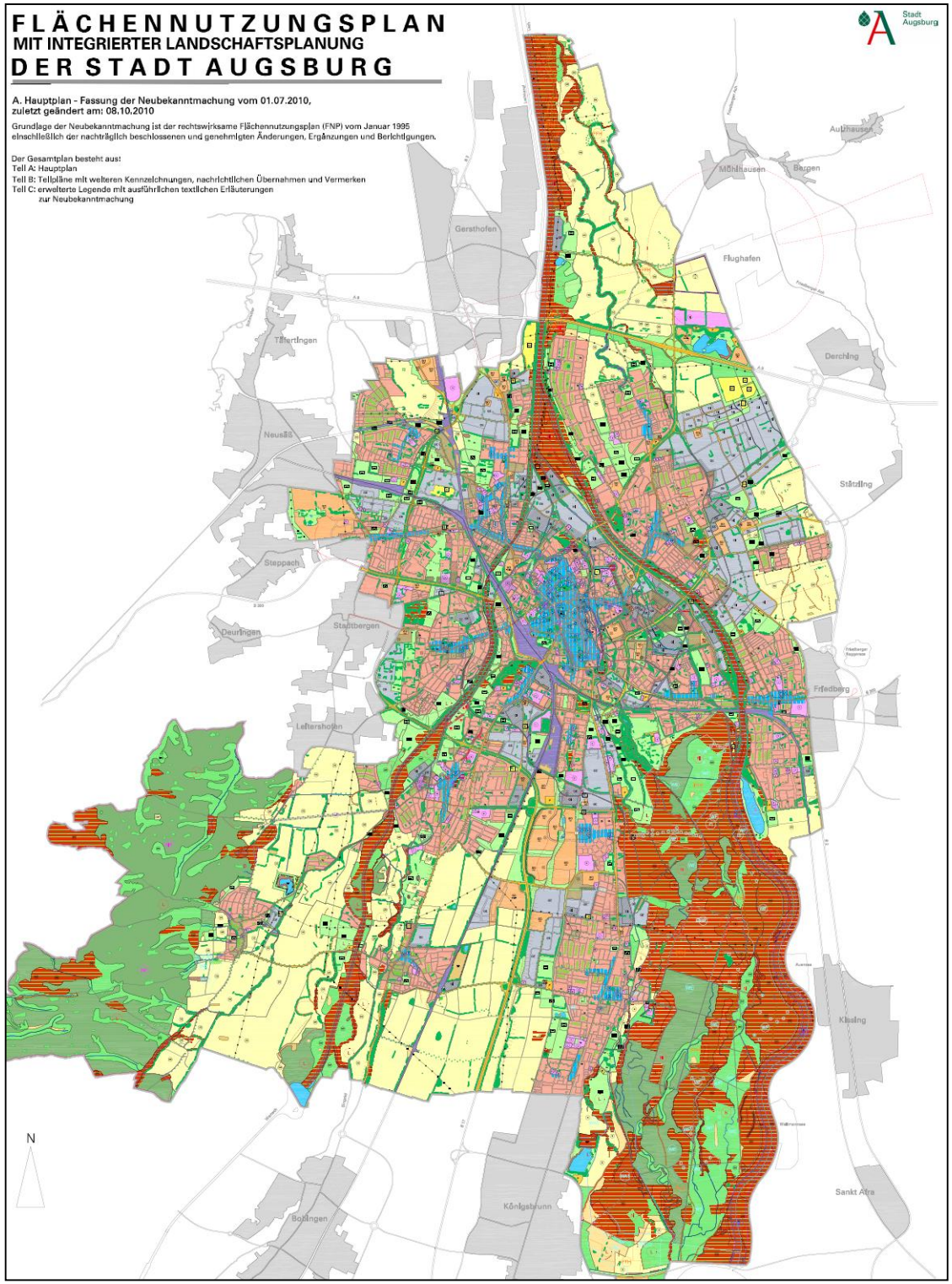
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTER LANDSCHAFTSPLANUNG
DER STADT AUGSBURG

Stadt Augsburg

A. Hauptplan - Fassung der Neubekanntmachung vom 01.07.2010, zuletzt geändert am: 08.10.2010

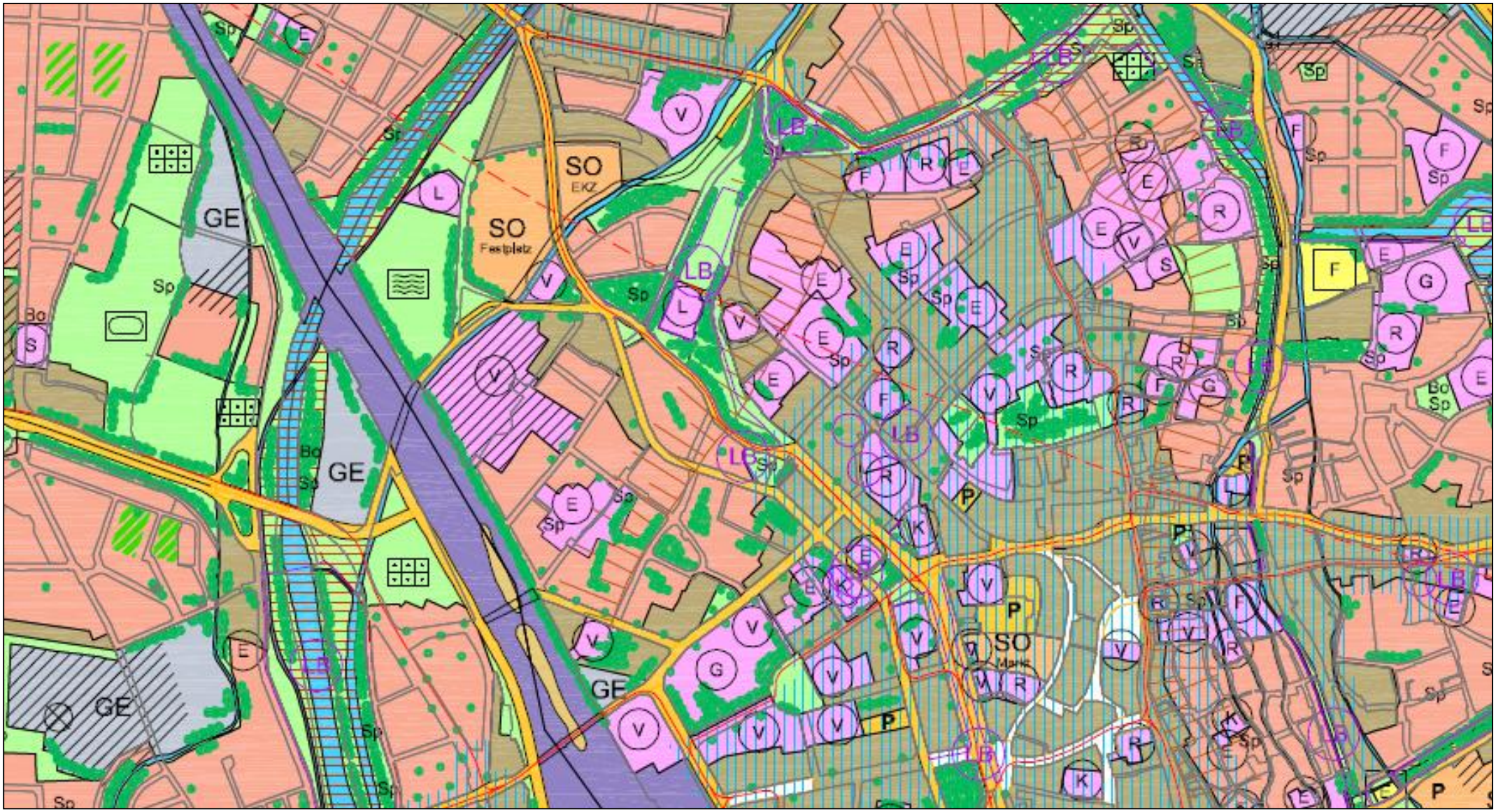
Grundlage der Neubekanntmachung ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) vom Januar 1995 einschließlich der nachträglich beschlossenen und genehmigten Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen.

Der Gesamtplan besteht aus:
Teil A: Hauptplan
Teil B: Teilpläne mit weiteren Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen und Vermerken
Teil C: erweiterte Legende mit ausführlichen textlichen Erläuterungen
zur Neubekanntmachung



MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE



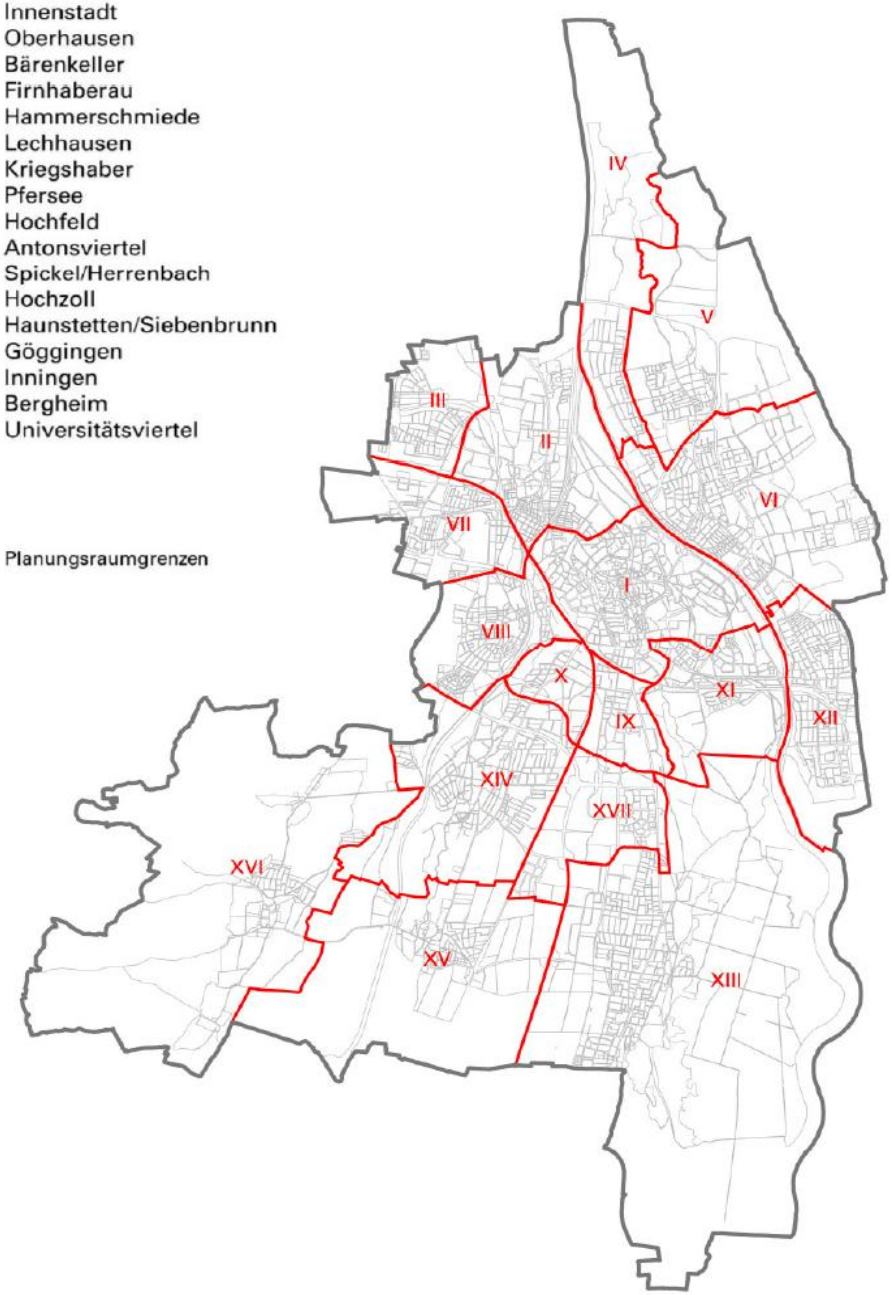
Teilplan 1

Planungsräume

Stadt Augsburg

I	Innenstadt
II	Oberhausen
III	Bärenkeller
IV	Firnhaberau
V	Hammerschmiede
VI	Lechhausen
VII	Kriegshaber
VIII	Pfersee
IX	Hochfeld
X	Antonsviertel
XI	Spickel/Herrenbach
XII	Hochzoll
XIII	Haunstetten/Siebenbrunn
XIV	Göggingen
XV	Inningen
XVI	Bergheim
XVII	Universitätsviertel

Planungsraumgrenzen

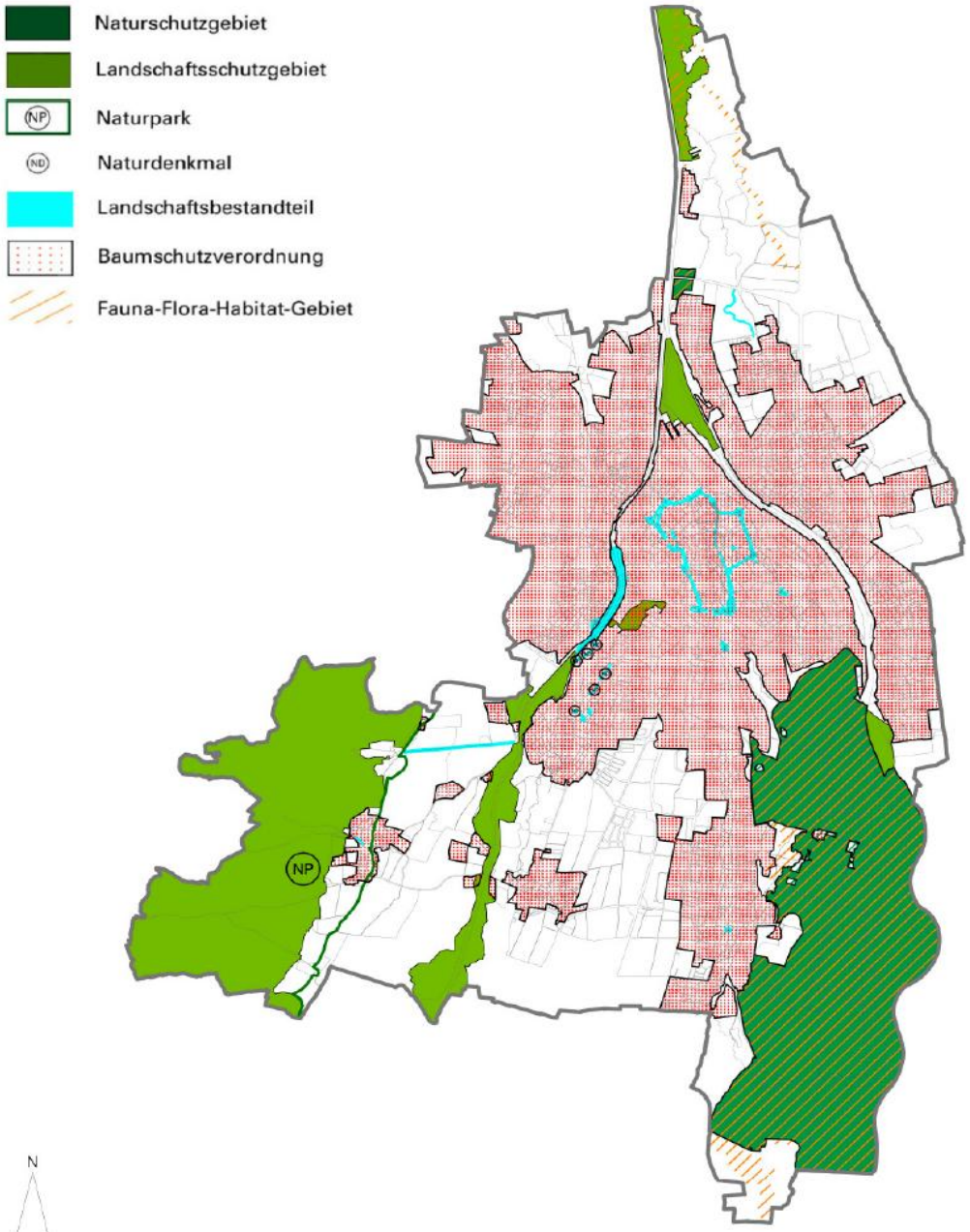


MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

Teilplan 2a

Naturschutz - Bestand

Stadt Augsburg

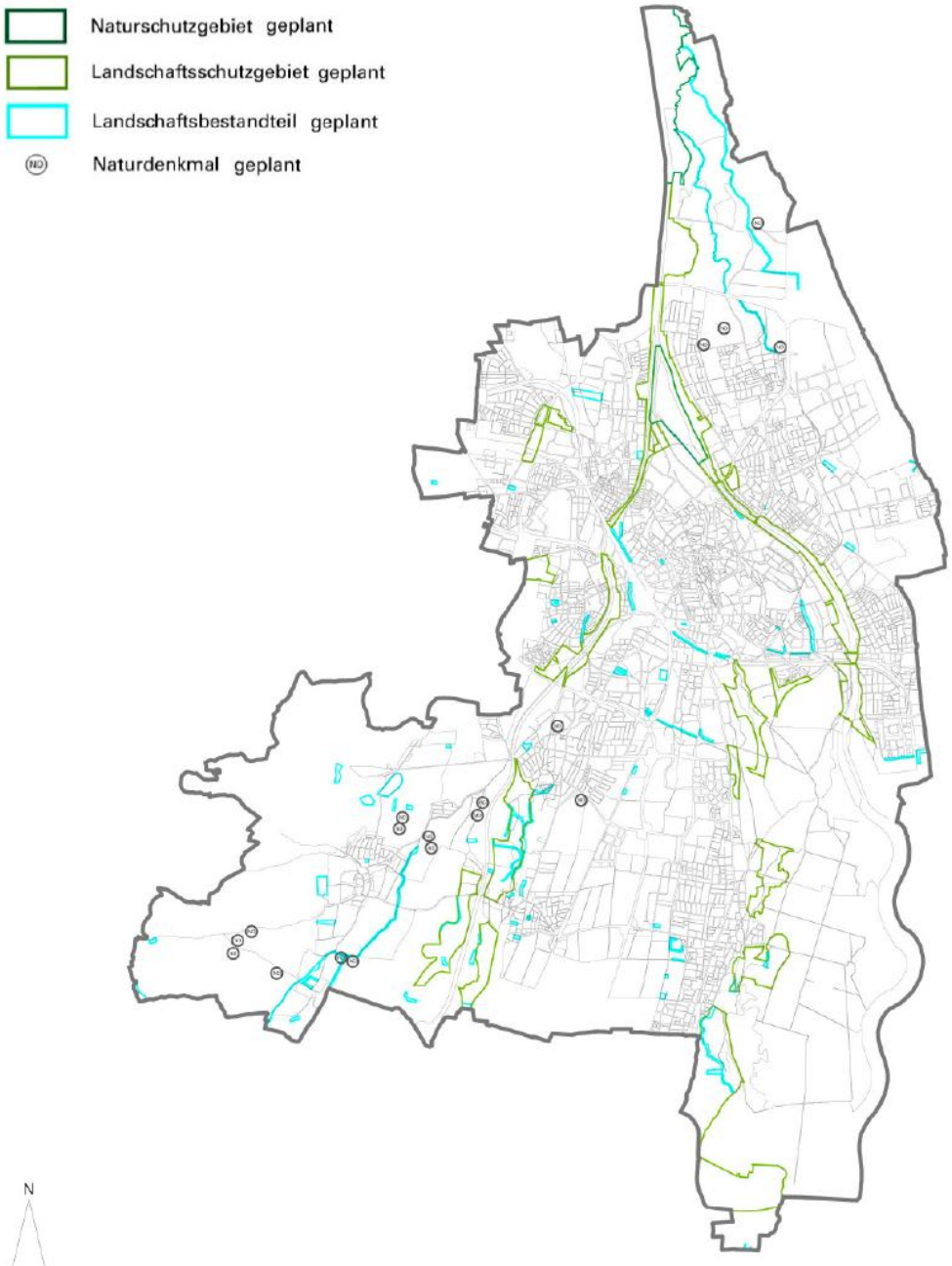


MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

Teilplan 2b

Naturschutz - Planung

Stadt Augsburg

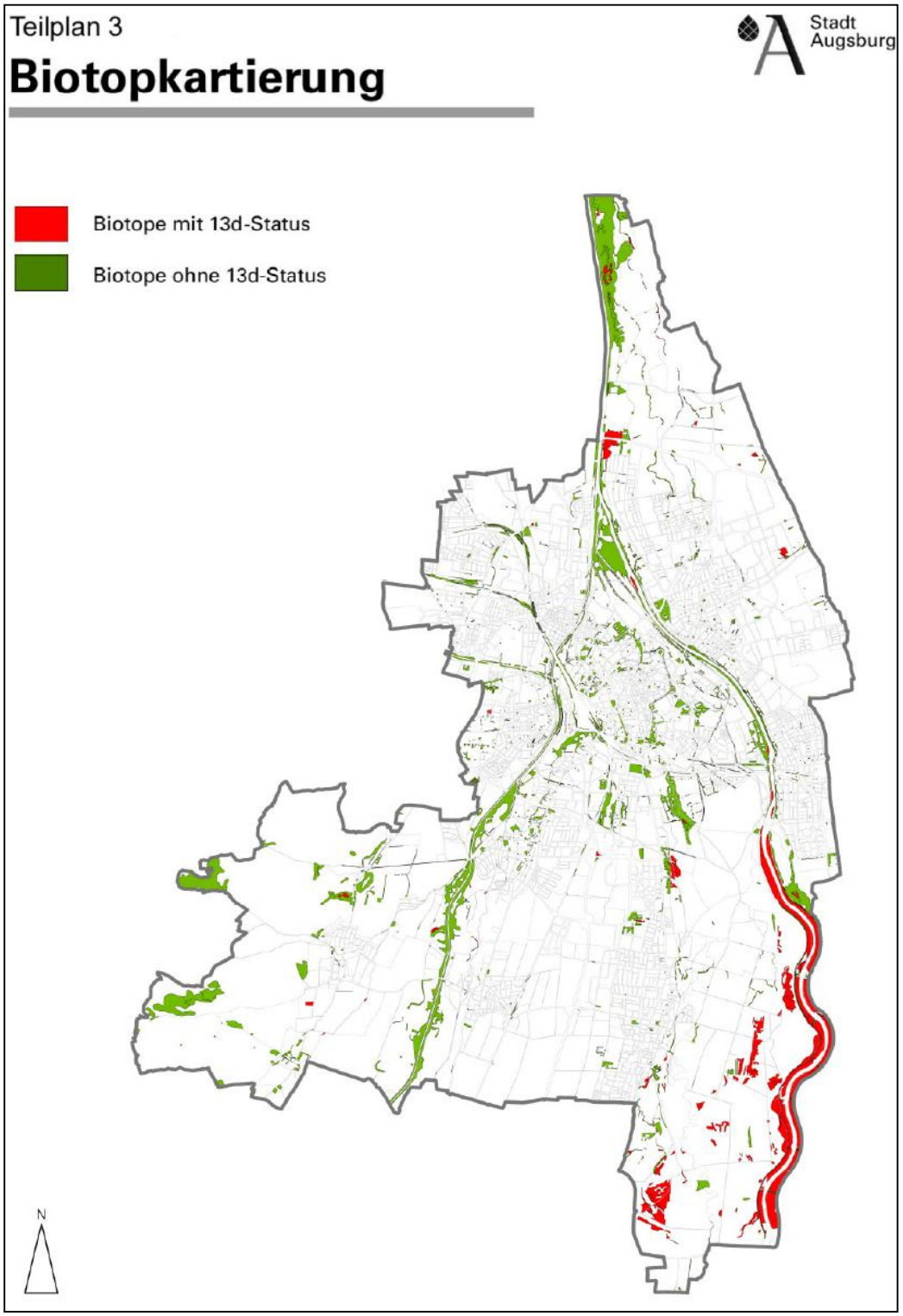


MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

Teilplan 3

Biotopkartierung

Stadt Augsburg

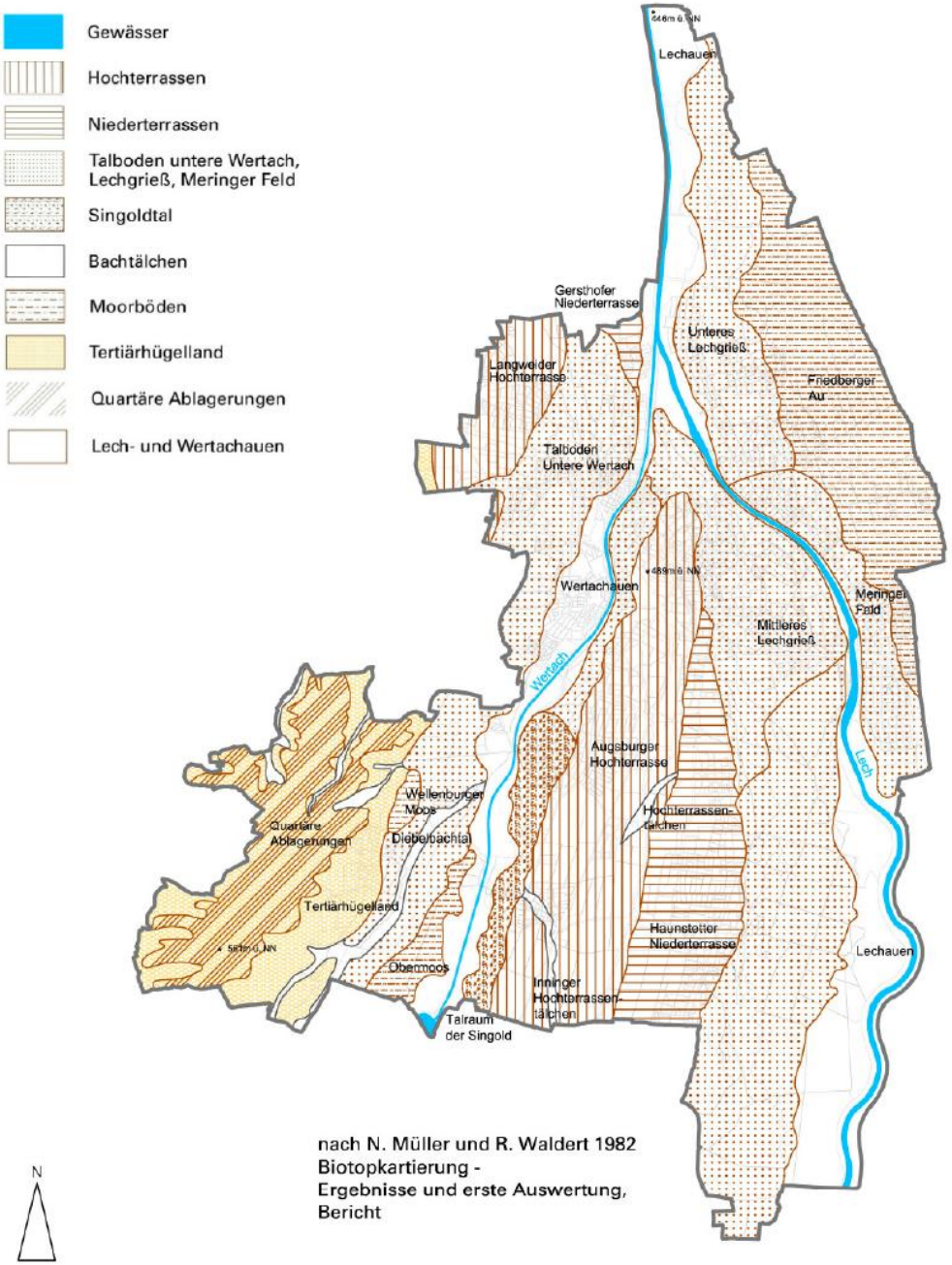


MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

Teilplan 4

Stadt Augsburg

Natürliche Raumstrukturen

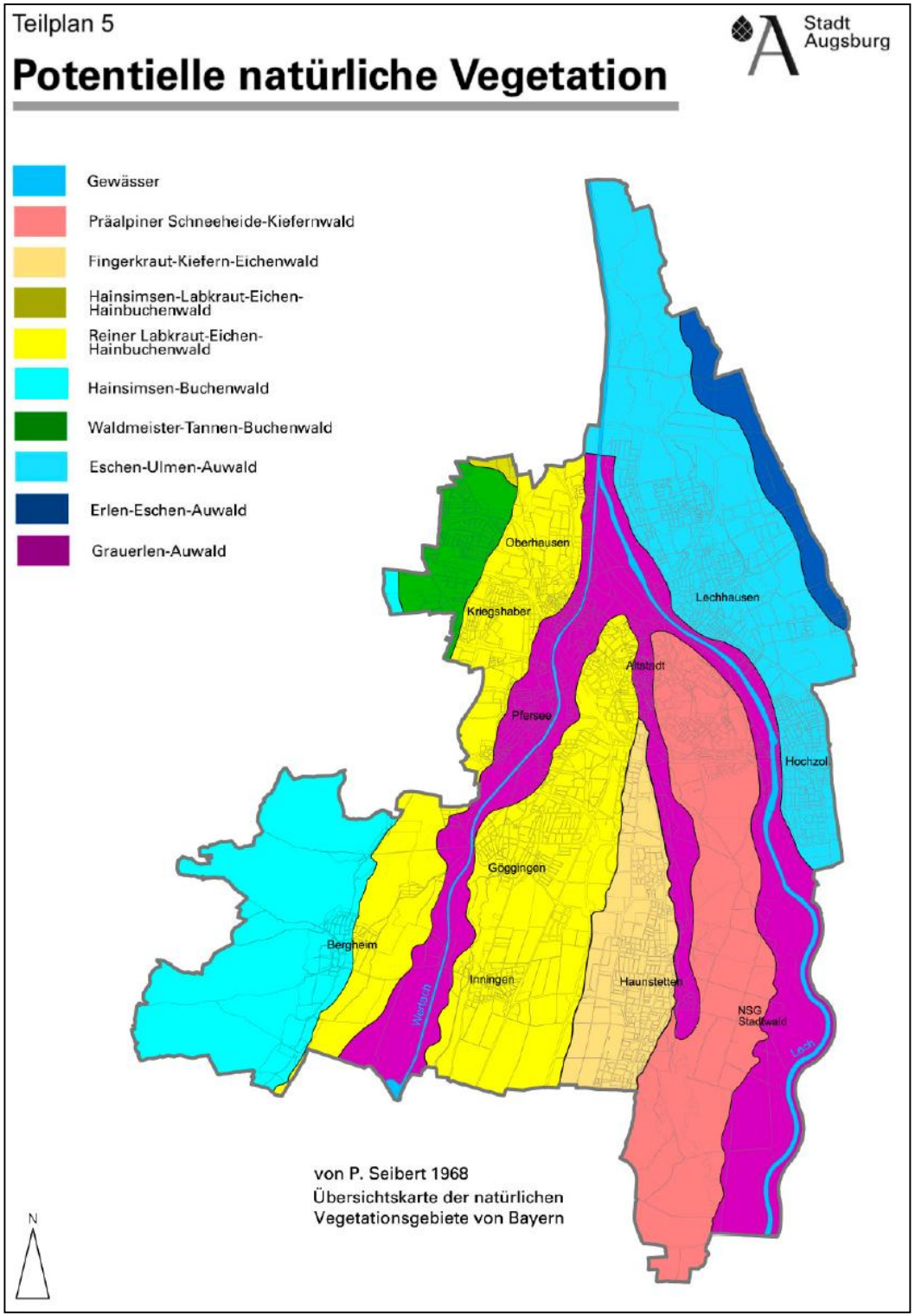


MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

Teilplan 5

Potentielle natürliche Vegetation

Stadt Augsburg

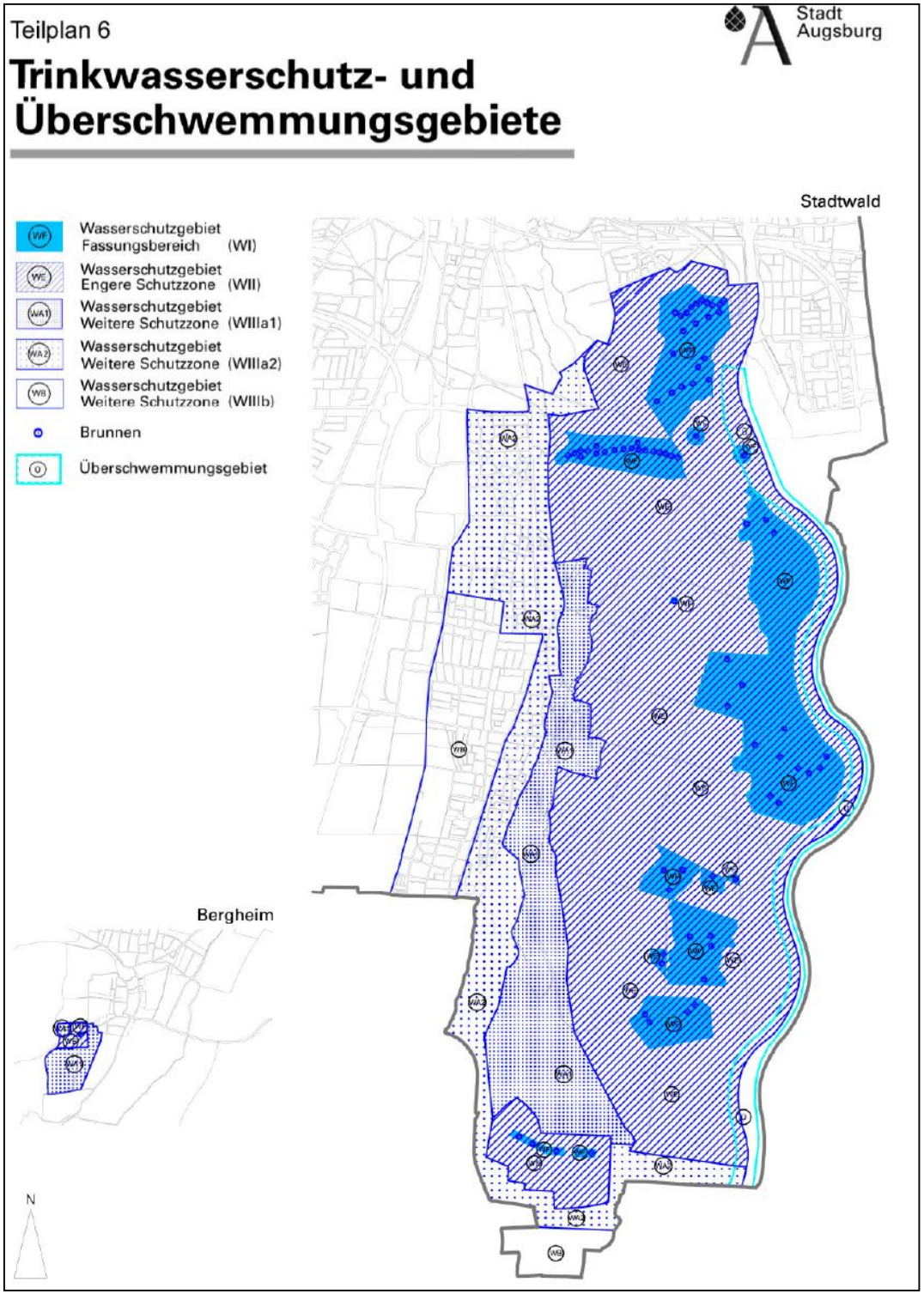


MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

Teilplan 6

Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Stadt Augsburg

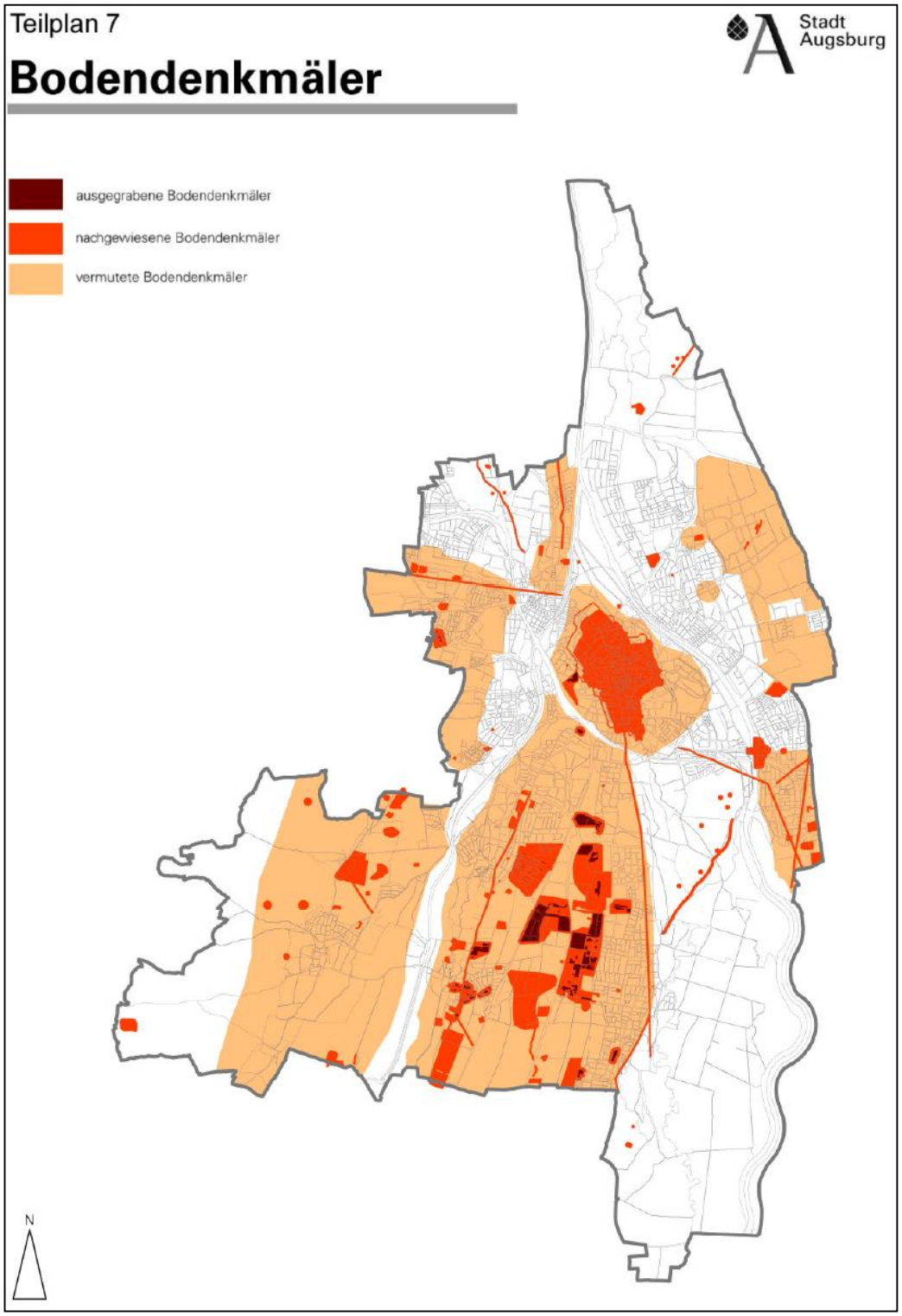


MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

Teilplan 7

Bodendenkmäler

Stadt Augsburg



MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

C. Erläuterungen zur Neubekanntmachung

C.1. Vorwort und Vorgehensweise

C.1.1. Allgemeines zur Stadt Augsburg

C.1.1.1. Geografie

Die Stadt Augsburg ist mit 267.121 Einwohnern (Wohnberechtigte Bevölkerung, Stand 31.12.2009) und einer Fläche von rund 147 km² nach München und Nürnberg die drittgrößte Stadt in Bayern und Hauptstadt des Regierungsbezirks Schwaben. Die größte Ausdehnung Augsburgs beträgt in Nord-Süd-Richtung 23 km, in Ost-West-Richtung 14,5 km. Augsburg liegt am Zusammenfluss von Lech und Wertach und gehört naturräumlich zum Alpenvorland.

Das Stadtgebiet ist untergliedert in gut ein Drittel Siedlungs- und Verkehrsflächen (37 Prozent), ein knappes Drittel der Fläche (28 Prozent) wird landwirtschaftlich genutzt, 24 Prozent sind Wälder. Die Erholungs-, Wasser- und sonstigen Flächen umfassen 11 Prozent (Zahlen aus dem Statistischen Jahrbuch der Stadt Augsburg 2009, Stand: 31.12.2008).

Aufgrund der überregionalen Bedeutung und Funktion als Oberzentrum verfügt Augsburg über weiterführende Bildungsstätten, Fachhochschule und Universität, zahlreiche auch hochqualifizierte Arbeitsplätze, ein umfassendes medizinisches und kulturelles Angebot sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.

C.1.1.2. Verkehr

Augsburg ist über die Bundesautobahn A 8 im Norden und über die Bundesstraßen B 10 und B 300 in Ost-West-Richtung bzw. die B 2 und die B 17 jeweils in Nord-Süd-Richtung an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Außerdem hat Augsburg Anschluss über die ICE-Trassen München – Stuttgart (Teilstück der Magistrale für Europa von Paris nach Budapest) bzw. Richtung Nürnberg an das nationale und internationale Schienennetz. Daneben existieren weitere Bahnlinien der Deutschen Bahn AG nach Ingolstadt, Donauwörth und Buchloe.

Im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs verfügt Augsburg über vier Straßenbahnlinien (eine weitere befindet sich im Bau) und 25 Buslinien. Ergänzt wird das Angebot durch Regionalbahnlinien und Regionalbusse. Weiter gibt es in Augsburg einen Regionalflughafen sowie die Augsburger Localbahn, ein privates Eisenbahnverkehrsunternehmen für den öffentlichen Güterverkehr.

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

C.1.1.3. Historische Entwicklung

Augsburg weist eine über 2000-jährige Geschichte auf und gehört damit zu den ältesten Städten in Deutschland. Entscheidend für den Aufstieg war sowohl die militärische Bedeutung im römischen Reich als auch die verkehrsgünstige Lage am Schnittpunkt der bedeutenden europäischen Ost-West und Nord-Süd-Verbindungen.

Seit über 1250 Jahren ist Augsburg Bischofssitz. Die höchste wirtschaftliche Blüte erreichte Augsburg im 15. und 16. Jahrhundert unter den Kaufmannsfamilien Fugger und Welser durch den Fernhandel und Bank- bzw. Metallgeschäfte. Es folgte eine weitere Blütezeit nach dem Dreißigjährigen Krieg für das Kunsthandwerk mit den Gold- und Silberschmieden sowie das Druckereihandwerk. Seit dem Ende des 18. Jahrhunderts entwickelten sich die Textilindustrie und später der Maschinenbau.

C.1.1.4. Wirtschaft

Heute dominieren im produzierenden Gewerbe der Maschinen-, Fahrzeug- und Flugzeugbau. Große Bedeutung haben auch die Bereiche Datentechnik mit dem IT-Gründerzentrum, die Mechatronik und die Entwicklung von Faserverbundstoffen. Seit 2006 ist Augsburg Zentrum des Bayerischen Mechatronikclusters. Im Carbon Composite e. V. werden die technologischen Kompetenzen von der Herstellung bis zur Verarbeitung von Faserverbundstoffen zusammengeführt.

Weiter ausgebaut wird der Standort für Faserverbundtechnologie und Mechatronik durch die Neuansiedlung des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt und des Fraunhofer-Instituts südlich der Universität. In unmittelbarer Nähe zwischen Universität und B 17 entsteht auf einer Fläche von rund 80 Hektar der Innovationspark Augsburg. Dort sollen künftig Forschungs- und Entwicklungsunternehmen eng mit universitären Einrichtungen zusammenarbeiten.

Mit der Gründung des Kompetenzzentrums Umwelt Augsburg Schwaben (KUMAS) und der Ansiedlung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wurden die Grundlagen für einen weiteren innovativen Wirtschaftszweig geschaffen.

C.2. Erläuterung der Planzeichen

C.2.1. Darstellungen und Nutzungsarten

Vorab ist anzumerken, dass im Flächennutzungsplan bei allen Darstellungen nicht zwischen bestehenden Bau-, Verkehrs-, Grün- und Freiflächen, unbebauten bzw. brach liegenden Reserveflächen oder noch nicht realisierten Planungen unterschieden wird. Einzige Ausnahme sind die Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Nicht überprüft wurde, ob die Darstellungen von Gemeinbedarfseinrichtungen und Parkplätzen noch aktuell sind.

Bauflächen

Die Darstellung der Bauflächen erfolgt generell entsprechend den Anforderungen an den Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf, sondern jeweils für zusammenhängende Flächen. Ziel ist es, größere Bereiche einer Baugebietsart zuzuordnen, ohne dabei einzelne Grundstücke oder Straßenzüge isoliert zu betrachten. Insbesondere in Neubaugebieten soll lediglich ein Rahmen vorgegeben werden, der erst durch die Bebauungsplanebene konkretisiert wird und eine schärfere Differenzierung z.B. für Gemeinbedarfseinrichtungen oder für die innere Grüngliederung vornimmt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Augsburg werden die bebaubaren Flächen differenziert in folgende Bauflächen bzw. Baugebiete dargestellt:

Wohnbauflächen

Wohnbauflächen sind über das ganze Stadtgebiet verteilt. Schwerpunkte von größeren Neuausweisungen waren in den letzten Jahren die Konversionsflächen im Westen von Augsburg.

Gemischte Bauflächen

Gemischte Bauflächen dienen der Nutzungsmischung und liegen überwiegend in historisch gewachsenen Zentren (Innenstadt und Stadtteile).

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

Gesamtstadt

Flächenbezeichnung	Bruttoflächen in ha	in %
Bauflächen gesamt	**4.329,55**	**29,47**
Wohnbaufläche	2.477,73	
Gemischte Baufläche	467,26	
Industriegebiet	269,25	
Gewerbegebiet	804,44	
Sondergebiet	310,87	
Öffentliche Bauflächen gesamt	**380,24**	**2,59**
Fläche für Gemeinbedarf	326,11	
Fläche für Versorgungsanlagen	54,13	
Verkehrsflächen gesamt	**560,47**	**3,82**
Straßenverkehrsfläche (einschl. Fußgängerzone)	293,95	
Öffentlicher Parkplatz	32,93	
Fläche für Bahnanlagen	195,96	
Fläche für Luftverkehr	37,63	
Grünflächen gesamt	**1.505,00**	**10,25**
Allgemeine Grünfläche (einschl. öffentl. Sport- und Spielplatz)	881,92	
Sportanlage	206,12	
Friedhof	120,75	
Dauerkleingarten	255,72	
Freibad	14,07	
Golfanlage	26,42	
Freiflächen gesamt	**7.912,34**	**53,87**
Fläche für Landwirtschaft	3.325,63	
Fläche für Wald	3.785,86	
Wasserfläche	383,86	
Feuchtgebiet	97,51	
Trockenstandort, Magerwiese	271,14	
Brachfläche	48,34	
Gesamt	**14.687,60**	**100,00**

Der Flächennutzungsplan

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

- **Funktion des Flächennutzungsplans**
  - **§ 5 Abs.1 BauGB**

> „Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde **in den Grundzügen** darzustellen."

  - **Vorbereitender** Bauleitplan
  - Enthält „**Darstellungen**"
  - Nur ein Flächennutzungsplan pro Gemeinde, der sich regelmäßig auf das **gesamte** Gemeindegebiet erstreckt
  - Weist einen relativ **geringen Detaillierungsgrad** auf
  - Grds. muss ein Flächennutzungsplan vorhanden sein, bevor ein Bebauungsplan entwickelt und beschlossen werden kann (**zeitliche Priorität** der Flächennutzungsplanung)
  - Langfristige Planung (ca.15-20 Jahre)

Der Flächennutzungsplan

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

- **Inhalt des Flächennutzungsplans**
  - Aufzählung in **§ 5 Abs.2 BauGB** (nicht abschließend), u.a.:
    - Bauflächen (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen), § 1 Abs.1 BauNVO
    - Baugebiete, § 1 Abs.2 BauNVO
    - Infrastruktureinrichtungen
    - Verkehrliche Verbindungen
    - Grünzüge
    - Ökologische Ausgleichsflächen und –maßnahmen
    - Flächen für Landwirtschaft oder Wald
  - Darstellung nur der **Grundzüge** der beabsichtigten bodenpolitischen Entwicklung der Gemeinde

Beachte: Die Gemeinde muss abwägen, wie detailliert der Flächennutzungsplan sein soll. Zum einen muss der Flächennutzungsplan so konkret sein, dass er den Rahmen für den späteren Bebauungsplan bilden kann. Auf der anderen Seite soll der Flächennutzungsplan auch noch genug Spielraum bieten, um die konkrete bauliche Ausgestaltung vorzunehmen, also die Gemeinde nicht zu eng binden.

Der Flächennutzungsplan

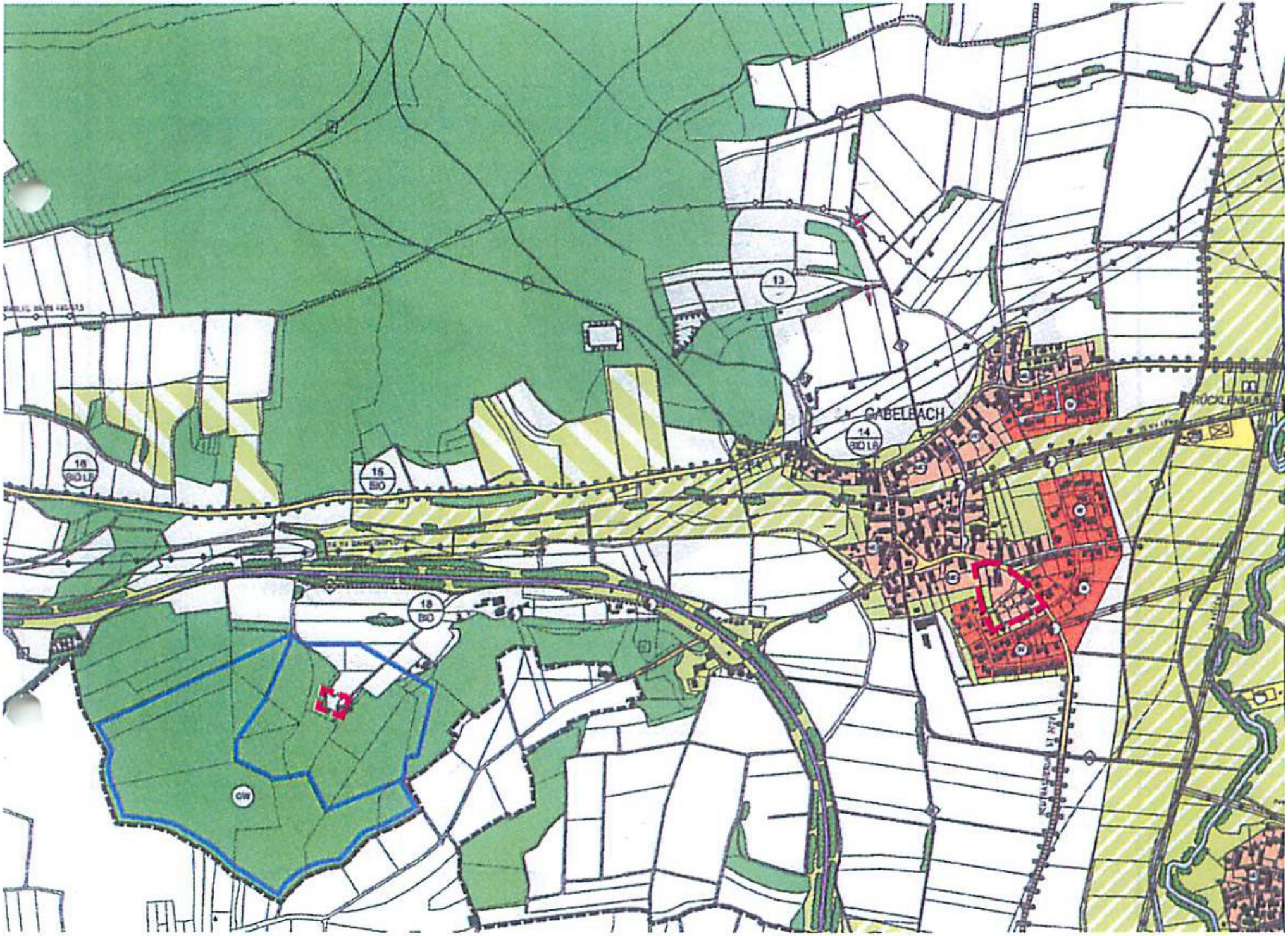
MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

- **Rechtliche Wirkungen**
  - Keine unmittelbare rechtliche Wirkung für den einzelnen Grundstückseigentümer (**kein Baurecht**)

    Beispiel: Der Eigentümer eines Grundstücks, das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, beantragt eine Baugenehmigung für ein Wohnhaus. Ein Anspruch auf Baugenehmigung allein aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan besteht nicht. Auch besteht aufgrund des Flächennutzungsplans kein Anspruch des Grundstückseigentümers, einen Bebauungsplan aufzustellen.

  - Keine Satzung mit Rechtsnormcharakter
  - Grds. **keine Anfechtungsmöglichkeit** mit der Normenkontrolle gem. § 47 VwGO (nur inzidente Kontrolle)

    Beispiel: Im Außenbereich ist ein Vorhaben idR dann unzulässig, wenn es den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Falls deshalb die Baugenehmigung abgelehnt wird, wird das Gericht bei der Klage des Bauwerbers auf Erteilung der Baugenehmigung auch prüfen, ob der Flächennutzungsplan rechtlich in Ordnung ist.


13
14
BIO LB
15
BIO
16
BIO LB
18
BIO
GW
GABELBACH

BD
MD
W
W
W
Pflasterweg
Pflasterweg
Im Oberdorf
14/14
14/17
283
323
324

Der Bebauungsplan

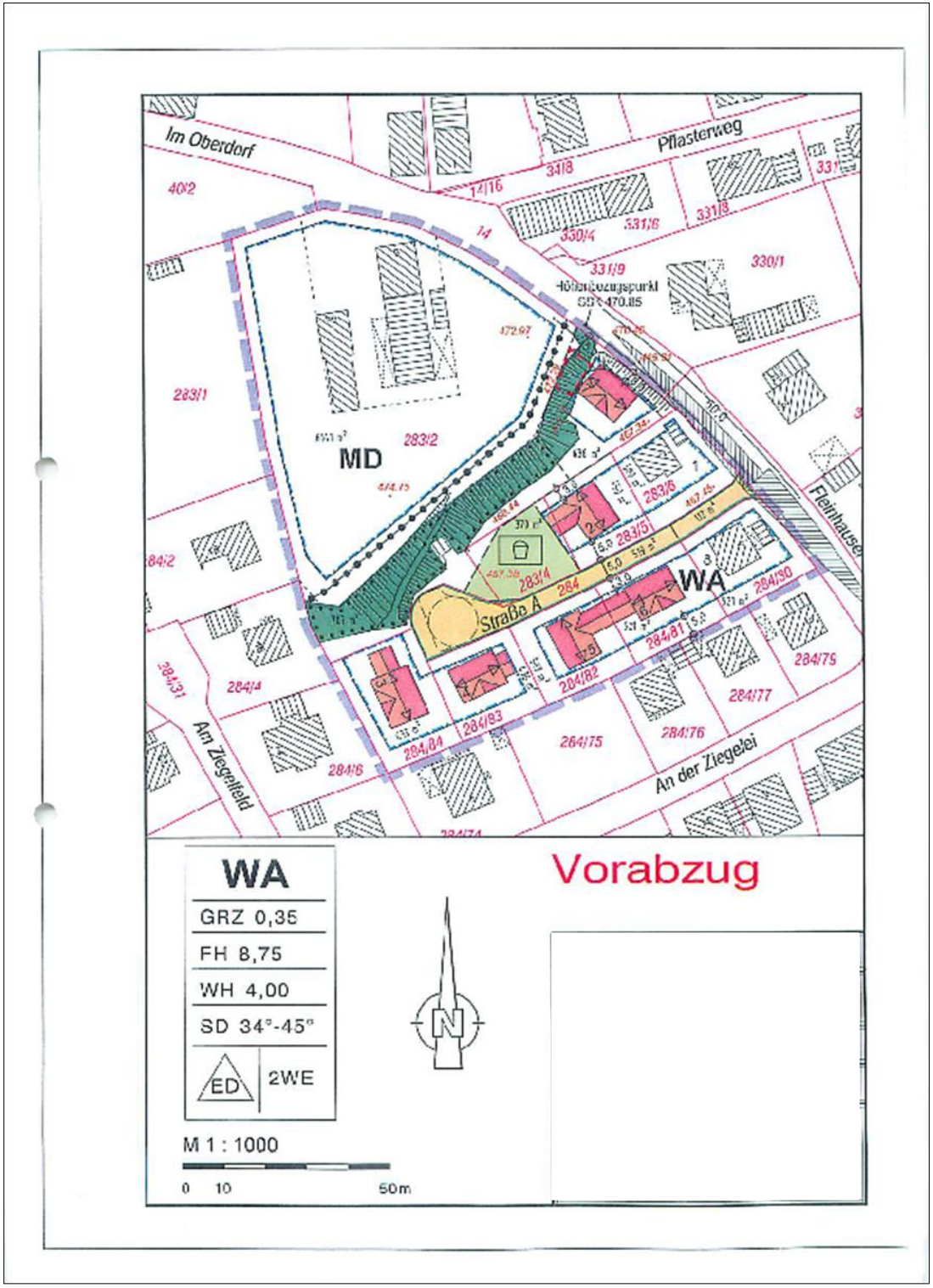
MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

2.Stufe

- Bebauungsplan

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE



331/9
330/1
Höhenbezugspunkt
SSK 470.85
472.97
470.46
469.81
283/1
6141 m²
283/2
MD
474.75
636 m²
467.34
500 m²
450 m²
283/6
467.45
112 m²
468.44
370 m²
283/5
519 m²
284/2
467.38
283/4
284
WA
284/80
521 m²
Straße A
707 m²
521 m²
284/81
284/79
284/31
284/4
507 m²
476 m²
284/82
284/77
633 m²
284/83
284/84
284/75
284/76
Am Ziege
284/6
An der Ziegelei
50,0

WA
GRZ 0,35
FH 8,75
WH 4,00
SD 34°-45°
ED
2WE

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

B) ZEICHENERKLÄRUNG

a) für die Festsetzungen

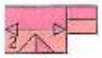
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Teile I und II)
	Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Nutzungsarten
WA	Allgemeines Wohngebiet
MD	Dorfgebiet
GRZ 0,35	max. zulässige Grundflächenzahl 0,35
FH 8,75	max. zulässige Firsthöhe 8,75 m
WH 4,00	max. zulässige Wandhöhe 4,00 m
SD 34°-45°	Satteldach, Dachneigung 34°-45°
ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
2WE	max. 2 Wohneinheiten zulässig
	Baugrenze
	Umgrenzung von Flächen für Garagen
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Verkehrsflächen
	öffentliche Grünflächen
	Spielplatz
	Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)
	Sichtdreiecke

b) für die Hinweise

bestehende Grundstücksgrenzen

283/2
Flurnummern

bestehende Haupt- und Nebengebäude


Vorschlag für die Anordnung von Gebäuden
mit Nummer und Vorschlag für die Firstrichtung

Maßzahlen

vorhandene Gehölzgruppen

vorhandene Böschung

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

Inhaltsverzeichnis

A)	**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**	**2**
1.	Inhalt des Bebauungsplanes	2
2.	Art der baulichen Nutzung (MD, WA)	2
3.	Maß der baulichen Nutzung (WA)	3
4.	Bauweise (WA)	3
5.	Überbaubare Grundstücksfläche (WA, MD)	3
6.	Gestaltung der Gebäude (WA)	3
7.	Höhen der Gebäude (WA)	4
8.	Geländeveränderungen (WA)	4
9.	Sichtdreiecke	4
10.	Grünordnung (WA)	5
11.	Private Grünfläche (WA)	6
12.	Ausgleichsfläche (WA)	6
13.	In-Kraft-Treten (MD, WA)	8
B)	**BEGRÜNDUNG**	**9**
1.	Veranlassung	9
2.	Städtebauliche Ziele	9
3.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	10
4.	Grünordnung / Bilanzierung	10
5.	Denkmalschutz	12
6.	Flächen	12

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Markt erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- in der Fassung vom 14.08.2007 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (BayRS 791-1-U) folgenden

Bebauungsplan Nr. 51
„Alte Ziegelei" in
mit Grünordnungsplan

als Satzung.

1. Inhalt des Bebauungsplanes

1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 09.02.2010 in der Fassung vom . . . . . ., die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bilden.

1.2 Für den südlichen Teil des Baugebietes (WA) wird ein „qualifizierter Bebauungsplan" (§ 30 Abs. 1 BauGB) und für den nördlichen Teil (MD) wird ein „einfacher Bebauungsplan" (§ 30 Abs. 3 BauGB) aufgestellt.

Hinweis: Festsetzungen, die beide Gebietsteile betreffen, sind nachfolgend mit (MD, WA) gekennzeichnet. Soweit nur (WA) vermerkt, gelten für den Teilbereich MD die Vorschriften des § 34 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in die Teilbereiche I + II gegliedert, wobei Teil II Teilabschnitt des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist.

2. Art der baulichen Nutzung (MD, WA)

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

2.2 Dorfgebiet (MD)

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird als Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 der BauNVO festgesetzt.

Die in § 5 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

3. Maß der baulichen Nutzung (WA)

3.1 Grundfläche

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35.

3.2 Wohneinheiten

Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten (WE) und je Doppelhaushälfte 1 WE zulässig.

4. Bauweise (WA)

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (WA, MD)

5.1 Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.2 Die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten.

6. Gestaltung der Gebäude (WA)

6.1 Die Eindeckung geneigter Dächer wird mit roten bis rotbraunen Dachziegeln oder Dachsteinen festgesetzt. Bei Anbauten (wie z. B. Wintergärten) sind auch Eindeckungen mit Glas mit abweichenden Dachneigungen zulässig.

6.2 Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 34°-45° für Hauptgebäude und von 24°-45° für Garagen und Nebengebäude zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn dies städtebaulich vertretbar ist und das beabsichtigte Orts- und Straßenbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.

6.3 Außenwände sind als verputzte oder holzverschalte Flächen auszuführen. Sie sind in hellen Tönen zu streichen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind nicht zulässig.

6.4 Gauben sind als stehende Gauben bei allen Dachneigungen zulässig. Die Breite der Gauben darf innerhalb der Dachflächen in der Summe max. 1/3 der davor liegenden Trauflänge betragen.

Außenwandbündige Gauben (Zwerchhäuser) sind allgemein zulässig.

6.5 Sämtliche Leitungen sind unterirdisch zu führen.

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

7. Höhen der Gebäude (WA)

7.1 Erdgeschossrohfußboden:

Parzellen 1 – 6 und 8

Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf max. 0,50 m über dem mittig des Gebäudes anliegenden Fahrbahnrand liegen.

Parzelle7

Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf nicht über dem in der Planzeichnung dargestellten Höhenbezugspunkt SSK (Straßensinkkasten) mit 470,85 m ü. NN liegen.

7.2 Firsthöhe

Die Firsthöhe darf max. 8,75 m über der zulässigen Höhe des Erdgeschossrohfußbodens liegen.

7.3 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 4,0 m von Oberkante Rohfußboden EG bis Oberkante Sparren, gemessen an der Außenwand.

8. Geländeveränderungen (WA)

8.1 Parzellen 1 – 6 und 8

Geländeveränderungen sind zulässig, dabei ist der Geländeverlauf großflächig dem natürlichen Gelände anzupassen.

8.2 Parzelle7

Auf der Nordseite des Hauptgebäudes darf das zukünftige Gelände an den Gebäudeecken nicht mehr als 0,5 m und auf der Südseite des Hauptgebäudes nicht mehr als 2,5 m unterhalb der Oberkante Rohfußboden liegen.

Auf der Ost- und Westseite des Hauptgebäudes darf das zukünftige Gelände im Mittel nicht mehr als 1,0 m unterhalb des Erdgeschossrohfußbodens liegen.

Der Geländeverlauf ist großflächig dem natürlichen Gelände anzupassen. Sichtbare Stützmauern bis 1,0 m Höhe sind zulässig.

9. Sichtdreiecke

Sichtdreiecke müssen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Bewuchs freigehalten werden.

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

10. Grünordnung (WA)

Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Jegliche Begrünung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Je Grundstück ist mindestens 1 Baum mit einer Mindestgröße von 12 – 14 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe zu pflanzen. Abgestorbene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sollen vorwiegend Pflanzenarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen verwendet werden.

10.1 Gehölzzusammensetzung

Hochstämme

Spitz-Ahorn in Sorten	Acer platanoides spec.
Feld-Ahorn	Acer campestre
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stiel - Eiche	Quercus robur
Winter-Linde in Sorten	Tilia cordata spec.
Obstbäume in Arten und Sorten	

Solitärsträucher

Feld-Ahorn	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeiner Hartriegel in Sorten	Cornus sanguinea spec.
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schneeball in Sorten	Viburnum spec.

Sträucher

Gemeiner Hartriegel in Sorten	Cornus sanguinea spec.
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehdorn	Prunus spinosa
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gew. Flieder	Syringa vulgaris
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

11. Private Grünfläche (WA)

Auf den privaten Grünflächen sind keine bauliche Anlagen oder Gebäude zulässig.

12. Ausgleichsfläche (WA)

Für den durch die Bebauung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft werden Ausgleichsflächen mit einer Gesamtgröße von 1261 m² festgesetzt.

Dazu werden auf Flur Nr. 101, Gemarkung , ein naturnaher Waldrand mit vorgelagertem Waldsaum mit Greifvogelsitzstangen durchgeführt.

Nach dem Hochstaudensaum ist eine 5-reihige Waldsaumpflanzung durchzuführen. In der 4. und 5. Reihe sind Bäume der 2. Wuchsklasse abschnittsweise zu pflanzen. Die Pflanzung hat in versetzten Reihen im Abstand von 1,50 m in Gruppen zu 3-5 Stk. zu erfolgen. Die Waldsaumpflanzung hat eine Breite von 7,50m.

Im Anschluss erfolgt die Bepflanzung der Waldfläche mit Laubbäumen 1. und 2. Wuchsklasse. Die 2. Wuchsklasse ist in den ersten drei Reihen anzuwenden. Im Anschluss erfolgt die Bepflanzung mit Bäumen 1. Wuchsklasse.

Gegen Wildverbiss ist ein Schutzzaun zu errichten.

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

Waldaufforstung mit Laubbäumen

Bäume 1. Wuchsklasse (Pflanzqualität: Heister, Höhe 100 – 120)

Sand-Birke	Betula pendula
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Stiel - Eiche	Quercus robur

Bäume 2. Wuchsklasse

Pflanzqualität: verpflanzter Stauch, 3 Triebe, Höhe 60-100cm

Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Hainbuche	Carpinus betulus
Feld-Ahorn	Acer campestre

Sträucher für Waldsaum

Pflanzqualität: verpflanzter Stauch, 3 Triebe, Höhe 60-100cm

Gemeiner Hartriegel in Sorten	Cornus sanguinea spec.
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehdorn	Prunus spinosa
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum lantana

13. In-Kraft-Treten (MD, WA)

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt [redacted], den .....

.....

1. Bürgermeister (Siegel)

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

B) BEGRÜNDUNG

1. Veranlassung

Der Marktgemeinderat hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 51 "Alte Ziegelei" in aufzustellen um Bauvorhaben im Genehmigungsfreistellungsverfahren (Art. 58 BayBO) behandeln zu können. Dies ist sowohl für den Bestand als auch für die zukünftig möglichen 6 Wohngebäude erforderlich. Hierzu bedarf es einem qualifizierten Bebauungsplan.

Nachdem durch die Aufstellung des Gebietes der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht wird abgesehen.

2. Städtebauliche Ziele

Im nördlichen Bereich, innerhalb des Bestandes, werden Baugrenzen festgesetzt und die Nutzung als Dorfgebiet (MD) durch Festsetzung klargestellt (einfacher Bebauungsplan).

Gleichzeitig sollte die Möglichkeit geschaffen werden, auf Gemeindegrund einen öffentlichen Kinderspielplatz zu errichten.

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich in Ortsmitte von Der südliche Teil des Baugebietes war eine ehemalige Abraumfläche einer Ziegelei, die südlich davon in früheren Jahren bereits mit Wohnhäusern bebaut wurde. Nachdem ein letztlich vorhandenes Betriebsgebäude beseitigt wurde, kann an dieser Stelle das Baugebiet entstehen.

Der nördliche Teil des Gebietes soll in seiner vorhandenen Struktur erhalten bleiben und wird als Dorfgebiet (MD), entsprechend der nördlich umliegenden Nutzung mit einer Baugrenze festgesetzt. Damit richtet sich das Maß der Bebauung, soweit nichts anderes festgesetzt, nach § 34 BauGB. Dies soll zum einen Grenzanbauten vermeiden und zum anderen die vorhandene Gehölzstruktur mit ihrer Zäsur zwischen dem Altort und der teilweise schon bestehenden Neubauentwicklung sichern.

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Nach Auffassung des Landratsamtes kann jedoch der Teil der als Wohngebiet festgesetzt wird dennoch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden, da die südlich, östlich und westlich angrenzende Bebauung ausschließlich aus Wohngebäuden besteht.

Die einzelne Gebäudegröße wird durch maximale Grundfläche, Gebäudeabmessungen und zwei Wohneinheiten begrenzt. Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude dienen der Erhaltung und Rücksichtnahme auf die vorhandene dörfliche Struktur.

Nachdem das Gebäude auf Parzelle 7 von der Fleinhauser Straße her erschlossen werden kann, wurden hier besondere Festsetzungen zu Geländeveränderung und Erdgeschossfußboden getroffen. Ziel ist bei dem entstehenden Gebäude das Kellergeschoss nicht in vollem Umfang sichtbar werden zu lassen.

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung erfolgt durch die Verlängerung des bestehenden Privatweges mit Anschluss an das örtliche Verkehrsnetz über die Fleinhauser Straße. Die Verkehrsfläche wird insgesamt öffentlich. Der Wendehammer ist für ein dreiachsiges Müllfahrzeug zum Wenden geeignet.

Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert, das Abwasser zentral in der Kläranlage gereinigt.

Unverschmutztes Wasser ist möglichst auf den Grundstücken in den Untergrund zu versickern. Es wird auf die Niederschlagsfreistellungsverordnung verwiesen, die einschlägigen Regeln und Richtlinien sind dabei zu beachten.

Die Hof- und Wegbefestigungen sind möglichst wasserdurchlässig zu gestalten. Die Bodenversiegelungen sind auf das Notwendigste zu begrenzen.

Aufgrund der nördlich angrenzenden und zu den Baugrundstücken (WA) geneigten Böschung kann es bei Starkniederschlägen zu wild abfließendem Wasser und zu Überschwemmungen der Grundstücke kommen. Zum Schutz der einzelnen Gebäude sind entsprechende Objektschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Bestand bzw. durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes gesichert. Der Löschwasserbedarf ist ebenfalls durch das Leitungsnetz sichergestellt.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Der Anschluss erfolgt durch Erdkabel.

Die Telekommunikationsanschlüsse erfolgen ebenfalls über Erdkabel.

Die Abfallbeseitigung wird vom Landkreis Augsburg durchgeführt.

4. Grünordnung / Bilanzierung

Ein Großteil der vorhandenen Gehölzstruktur auf einer Böschung innerhalb des Bebauungsplanes (Teil I) wird mit der Festsetzung als Flächen zur Erhaltung von Bäumen gesichert. Für den Teil (197 m²), der evtl. mit einem Bauvorhaben auf Parzelle 7 beseitigt wird, wurde ein Ausgleich mit einem Faktor von 1 gerechnet.

Die Herstellung von Gebäuden und Verkehrsanlagen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nachteilige Auswirkungen sind soweit wie möglich zu vermeiden, zu verringern und darüber hinaus auszugleichen.

Ermittlung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgen in Anlehnung an den *Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* (Herausgeber Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen – StMLU – Jan. 2003).

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

Als Eingriffsfläche werden die neuen Bau- und Verkehrsfläche im Baugebiet (WA) mit insgesamt 3.742 m² gewertet (Parzellen 2 - 6 mit 2.587 m², Parzelle 7 mit 636 m² und der westliche Teil der Straße A mit 519 m²).

Nach dem Leitfaden wird der Eingriff dem *Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)* zugeordnet.

Die Eingriffsfläche ist intensiv genutztes Grünland und fällt damit vorwiegend in die *Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung)*.

	Eingriffsschwere	Ausgleichsflächenbedarf
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	**Typ B** Durchgrüntes Wohngebiet	
Kategorie I **Gebiet mit geringer Bedeutung** 3.545 m² intensiv genutztes Grünland	**Feld B I** Kompensationsfaktor zwischen 0,2 und 0,5 Verwendeter Faktor **0,3**	3.545 m² x 0,3 **= 1.064 m²**
Kategorie II **Gebiet mit mittlerer Bedeutung** 197 m² Feldgehölze, Hecken	**Feld A II** Kompensationsfaktor zwischen 0,8 und 1,0 Verwendeter Faktor **1**	197 m² x 1 **= 197 m²**
Ausgleichsflächenbedarf		**1.261 m²**

Die Ausgleichsflächen werden in ca. 1,5 km Entfernung westlich von festgesetzt.

Die Flächen werden derzeit als Grünland intensiv genutzt und sollen als naturnaher Waldrand mit vorgelagertem Waldsaum und einer Laubwaldaufforstung entwickelt werden.

Die Aufforstung erfolgt durch Pflanzung von Laubbäumen in versetzten Reihen im Abstand von 1,50 m, gepflanzt in Gruppen zu 3 - 5 Stck.

Der Waldsaum besteht aus einem 1,50 m breiten vorgelagerten Hochstaudensaum und einer anschließenden 5,00 m breiten Waldsaumpflanzung aus Sträuchern in Gruppen zu 3-5 Stck. Pflanzung in versetzten Reihen im Abstand von 1,50 m.

Der errechnete Ausgleichsflächenbedarf beträgt 1.261 m². Als anrechenbare Fläche wurden 1.261 m² ermittelt. Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

5. Denkmalschutz

Bisher sind im Bereich des Planungsgebietes keine Bodendenkmale bekannt. Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke, Bauunternehmer und örtliche Bauaufsicht) ist entsprechend auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern hinzuweisen.

6. Flächen

1. Gesamtfläche im Geltungsbereich (Teil I)	11.386 m²
davon	
Bestand	
2. MD	6.141 m²
Parzellen 1 und 8	1.021 m²
öffentliche Verkehrsflächen	112 m²
Planung	
3. WA (Parzellen 2, 3, 4, 5, 6, 7	3.223 m²
öffentliche Verkehrsflächen	519 m²
öffentliche Grünflächen (Spielplatz)	370 m²

8. Grundstücke im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Flurstücke (Gemarkung

vollständig (Teil I) 283/2, 283/4, 283/5, 283/6, 284, 284/80, 284/81, 284/82, 284/83, 284/,84

teilweise (Teil II): 101