



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](mailto:kanzlei@meidert-kollegen.de)

[www.meidert-kollegen.de](http://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](mailto:muenchen@meidert-kollegen.de)

- [www.meidert-kollegen.de](http://www.meidert-kollegen.de)
  - Rechtsanwälte
  - Axel Weisbach
  - Veröffentlichungen

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

# Themenübersicht

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

- **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**

# I. Teil

## Überblick über das öffentliche Baurecht

## Einführungsfälle (1)

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)

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)

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 vorbeisicken, der dort nach dem Rechten sehen soll. **Ist das Landratsamt hierfür zuständig?**

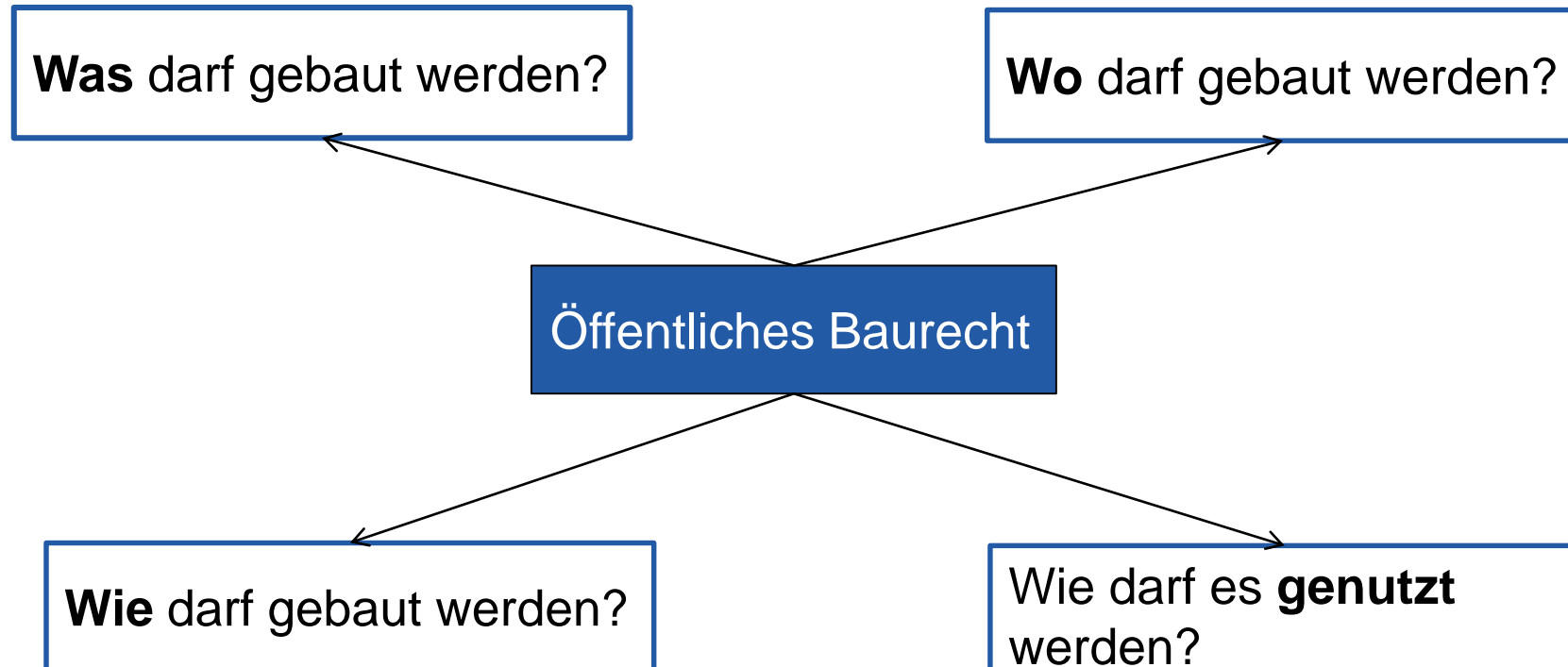
## Einführungsfälle (4)

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)

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?**

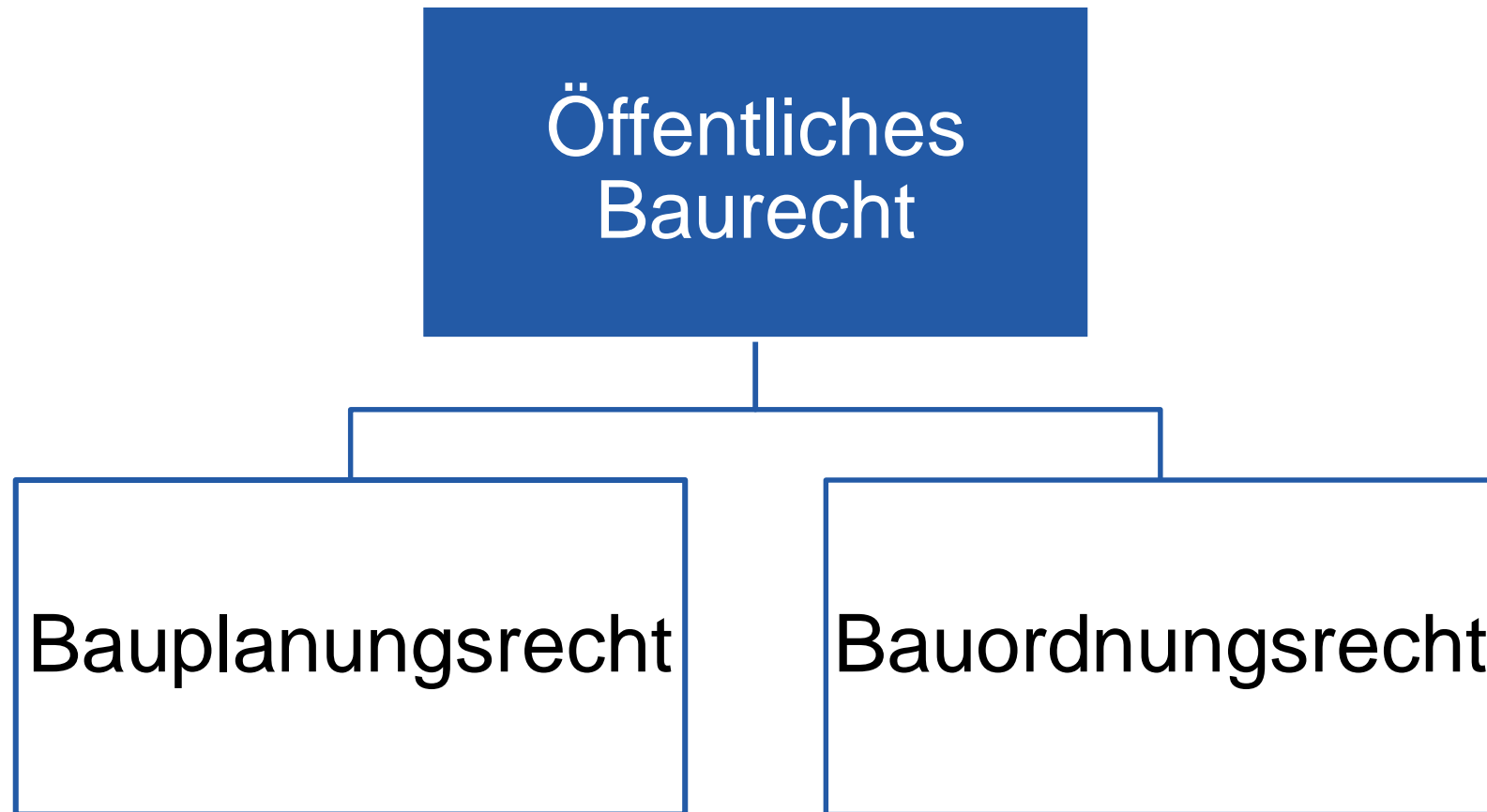
# Was regelt das Öffentliche Baurecht?



# Gesetzliche Grundlagen des Öffentlichen Baurechts

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

# Das öffentliche Baurecht



# Das Bauplanungsrecht

## 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

## 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 (BauVorIV)
  - Prüfsachverständigenverordnung (PrüfVBau)
  - Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV)



# Bauplanungs-/Bauordnungsrecht

Bauplanungsrecht



BauGB

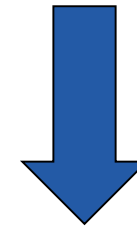


**wo + was**

Bauordnungsrecht



BayBO



**wie**

## Einführungsfälle (1)

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)

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)

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 vorbeischieken, der dort nach dem Rechten sehen soll. **Ist das Landratsamt hierfür zuständig?**

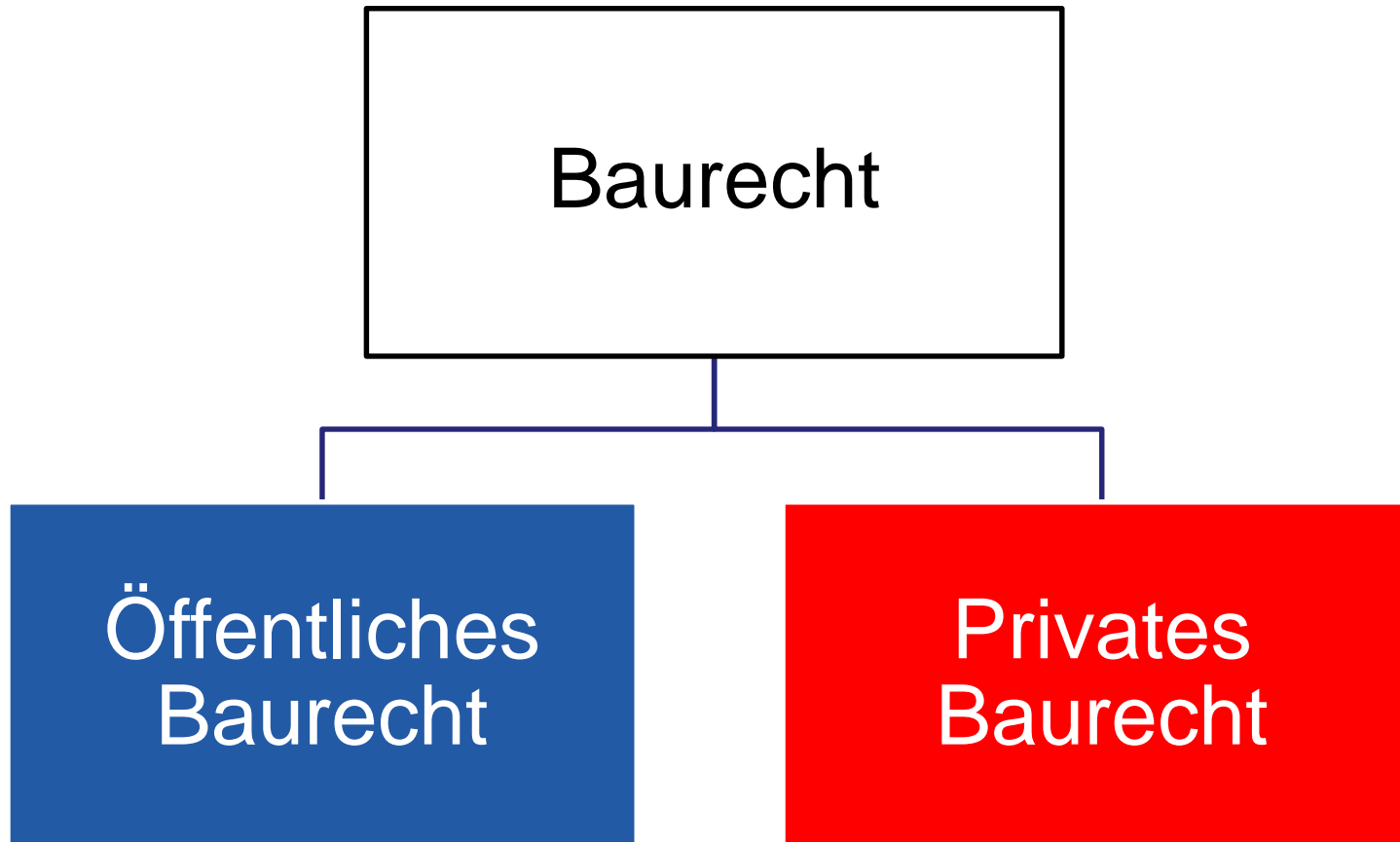
## Einführungsfälle (4)

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?**

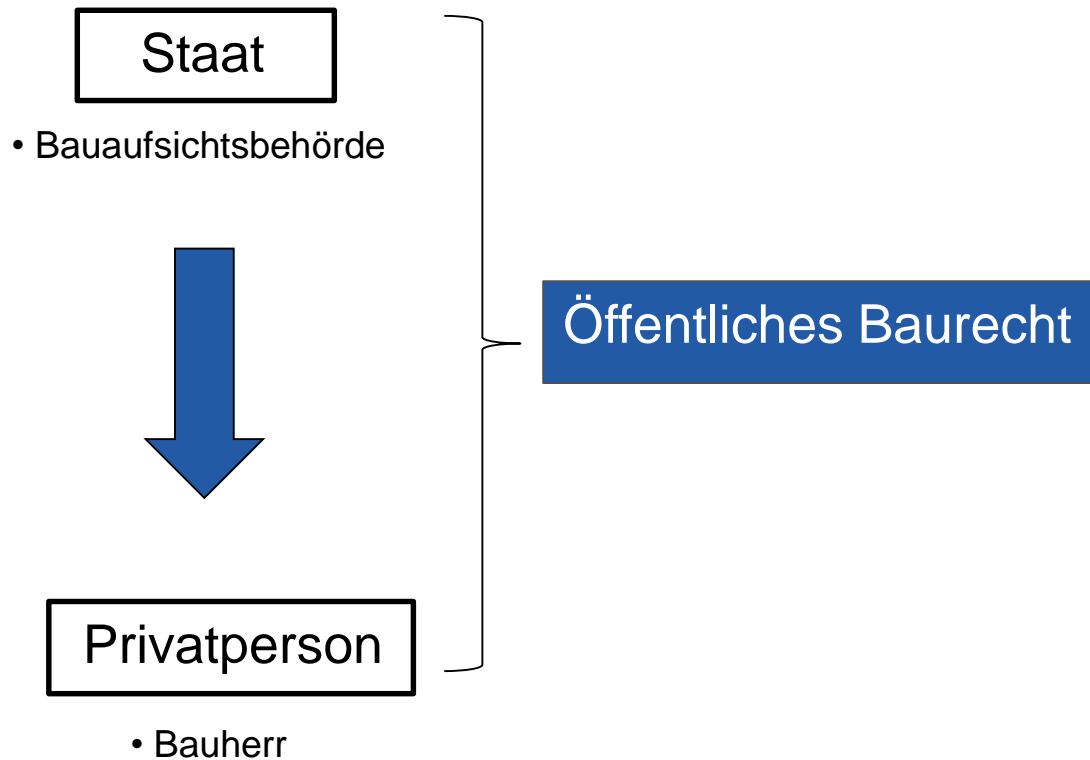
## Einführungsfälle (5)

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



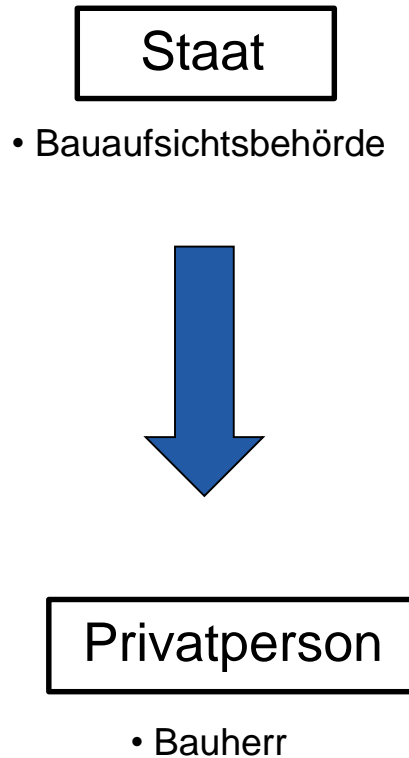
# Öffentliches Baurecht



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



# Öffentliches Baurecht

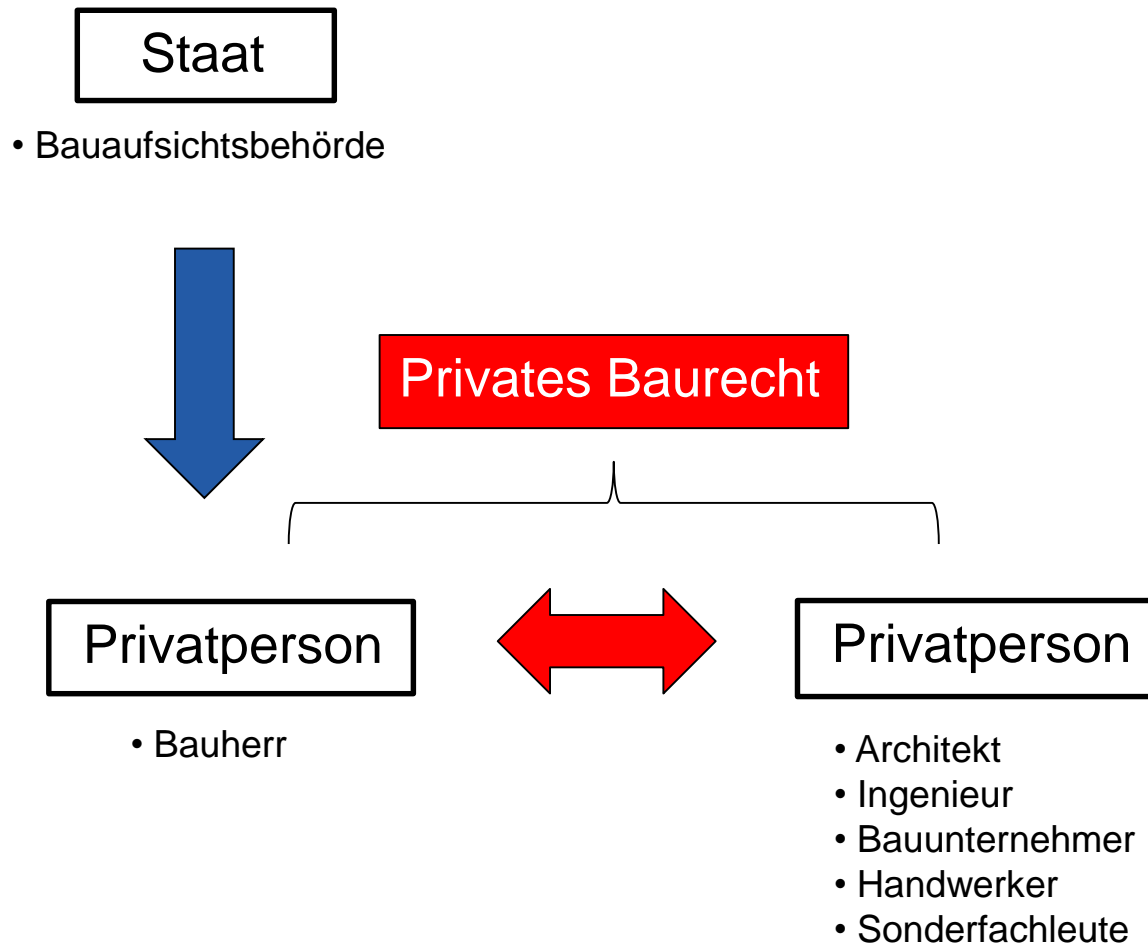


## Art. 3 BayBO:

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. ....

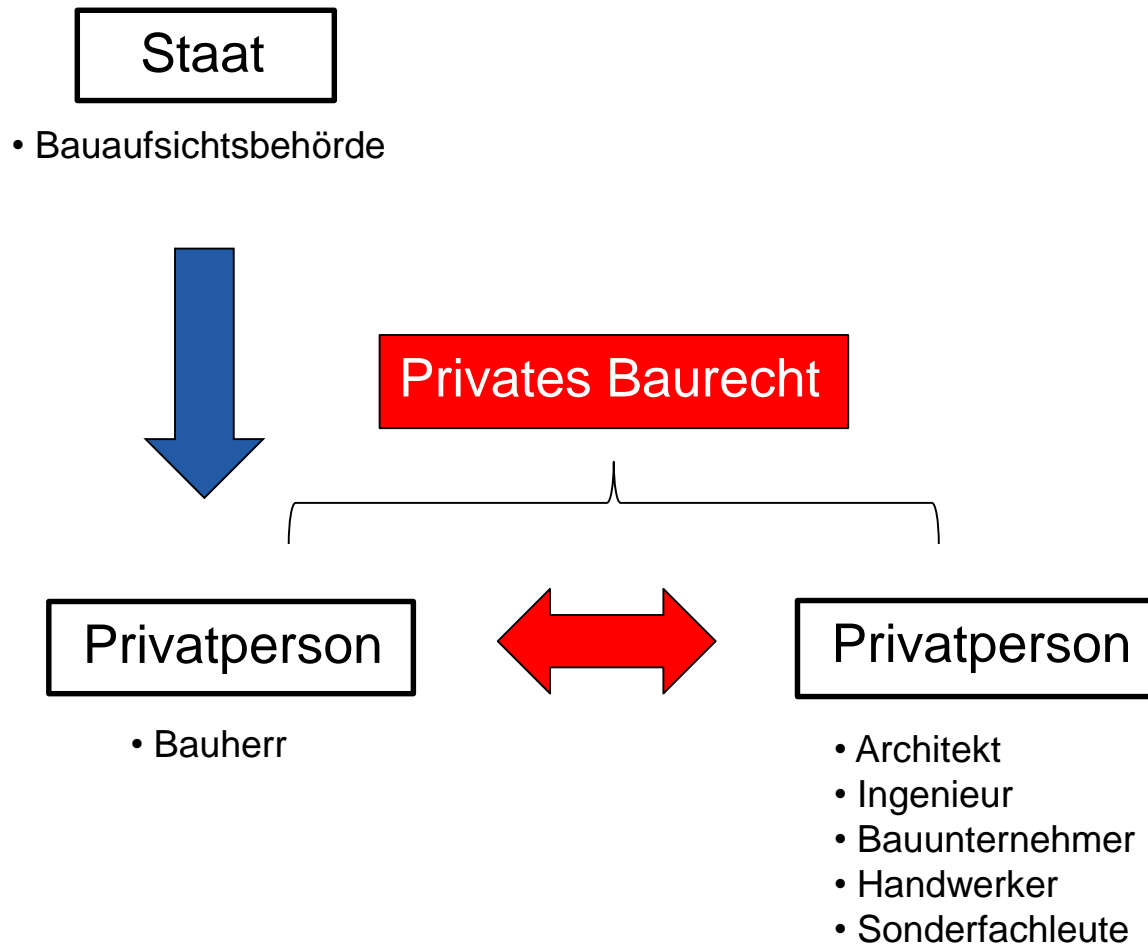
Gegenstand dieses Verhältnisses ist vor allem die staatliche Schutz- und Fürsorgepflicht für die **Allgemeinheit**

# Privates Baurecht



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



**§ 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

## 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

## 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

**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 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?

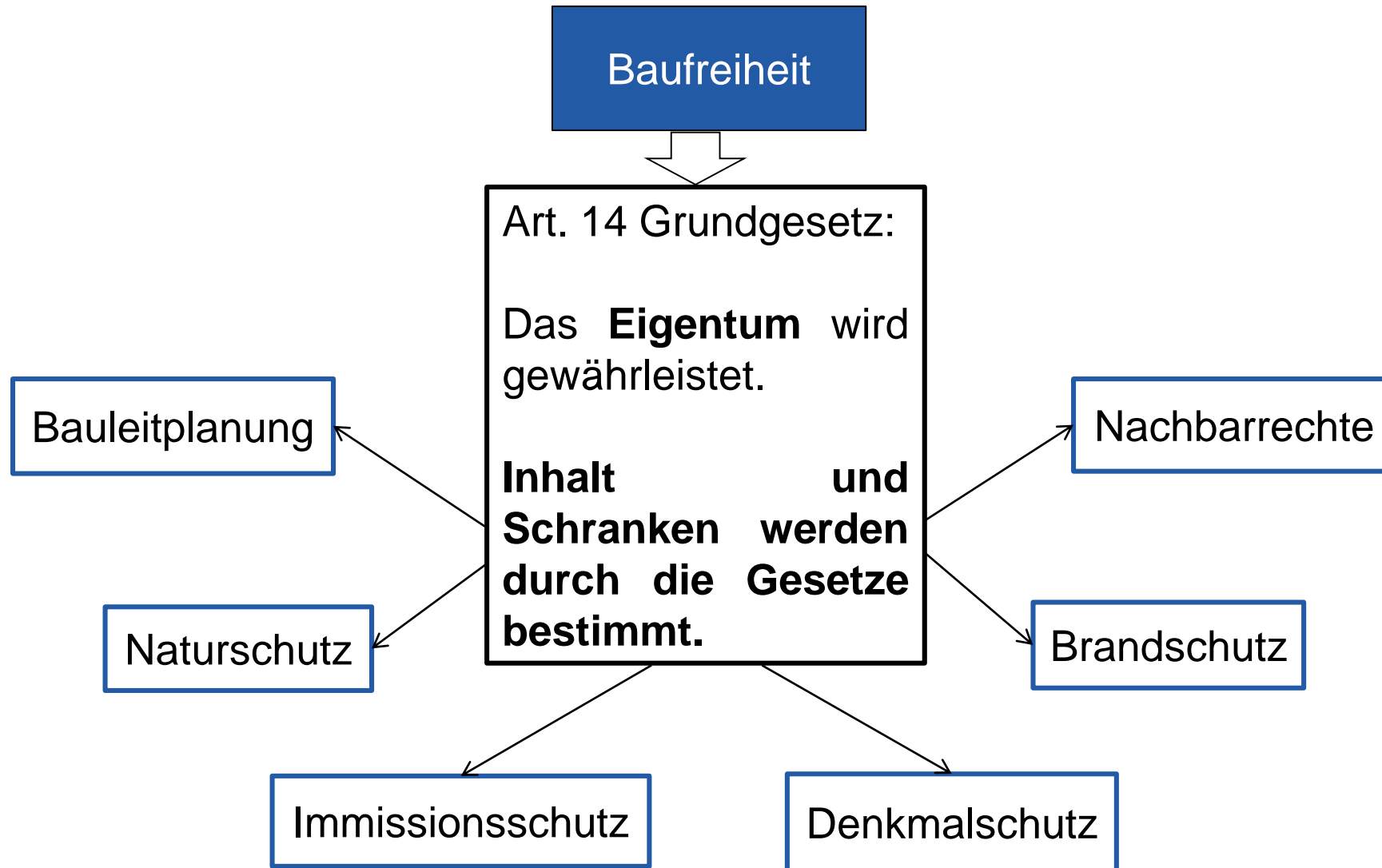
**Fall 2:** Ein Bauherr kommt zu Ihnen. Bevor er Sie mit der Planung beauftragt, will er wissen, ob sein Grundstück überhaupt mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden darf und welche Abstandsflächen er zum Nachbargebäude einhalten muss. Handelt es sich hier um eine Fragestellung des Privaten oder des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

# Ursprünge des Öffentlichen Baurechts

- **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



# Die Gesetzgebungszuständigkeit

## ➤ 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

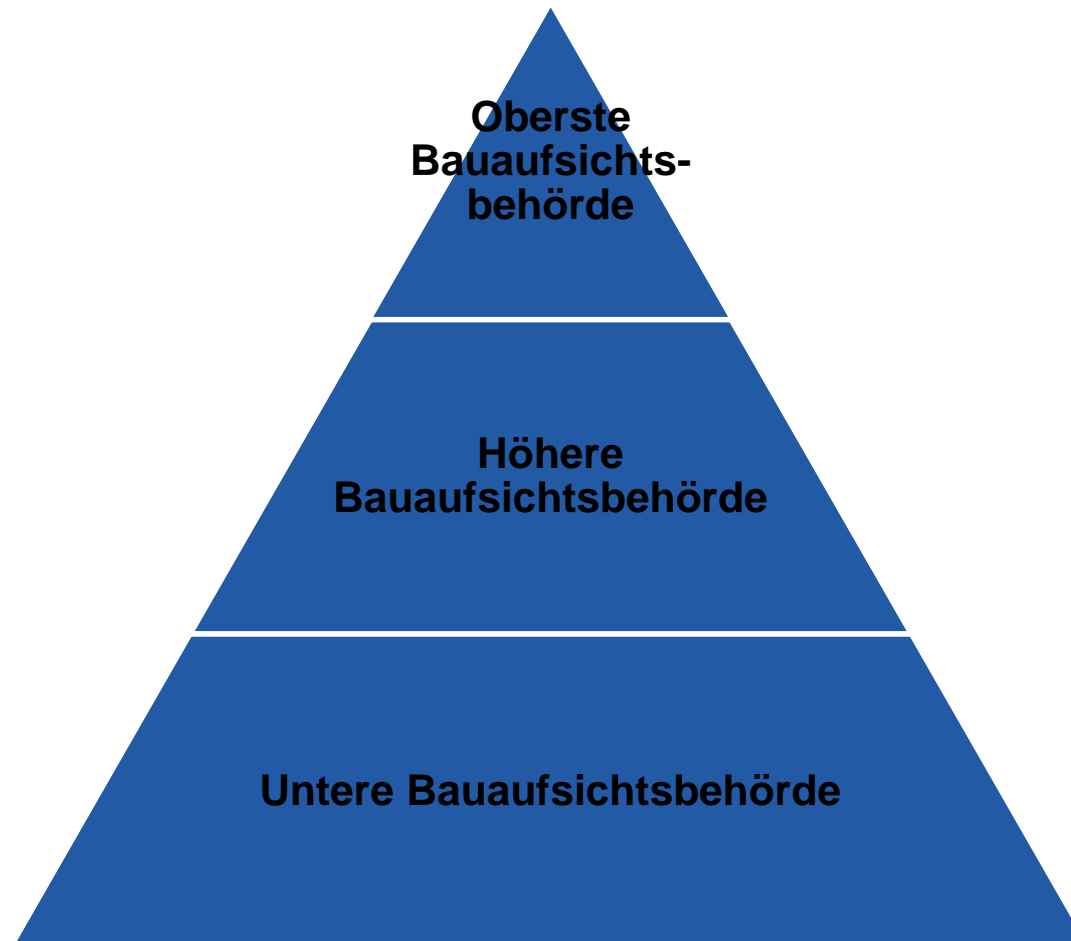
### Bauplanungsrecht

- Bundesrecht
- BauGB, BauNVO

### Bauordnungsrecht

- Landesrecht
- BayBO

# Zuständigkeiten im Baurecht



➤ Bayerisches Staatsministerium d. Innern

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

➤ Kreisverwaltungsbehörden (Landratsämter)

➤ Kreisfreie Städte (z.B. Augsburg)

➤ Große Kreisstädte

➤ Delegationsgemeinden (bestimmte leistungsfähige kreisangehörige Gemeinden), (z.B. Friedberg)

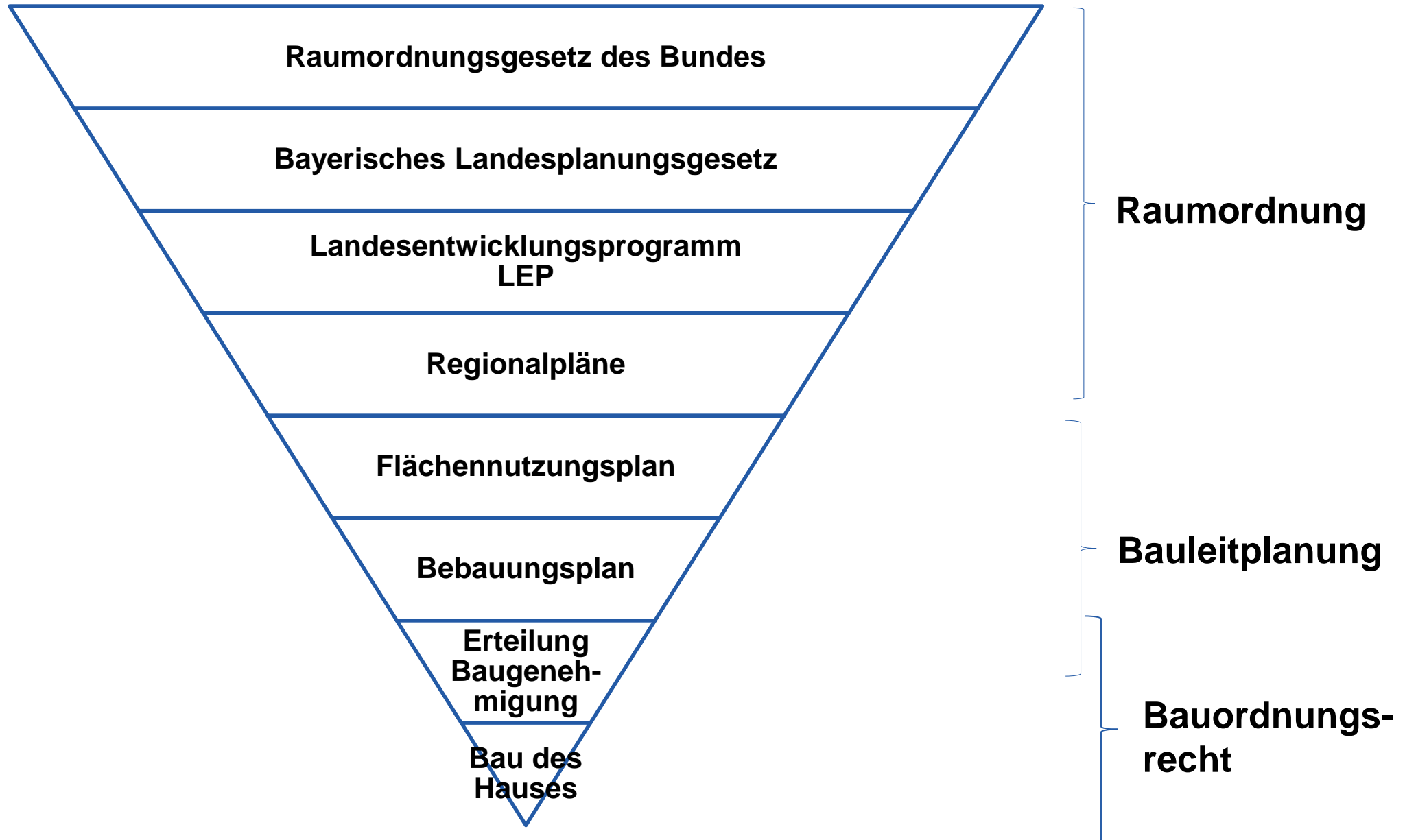
# Aufgaben der Bauaufsichtsbehörden

- **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

## II. Teil

# Planungsrecht

# Die verschiedenen Planungsstufen



# Raumordnung und Bauleitplanung

## ➤ **Aufgabe der Planung**

- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

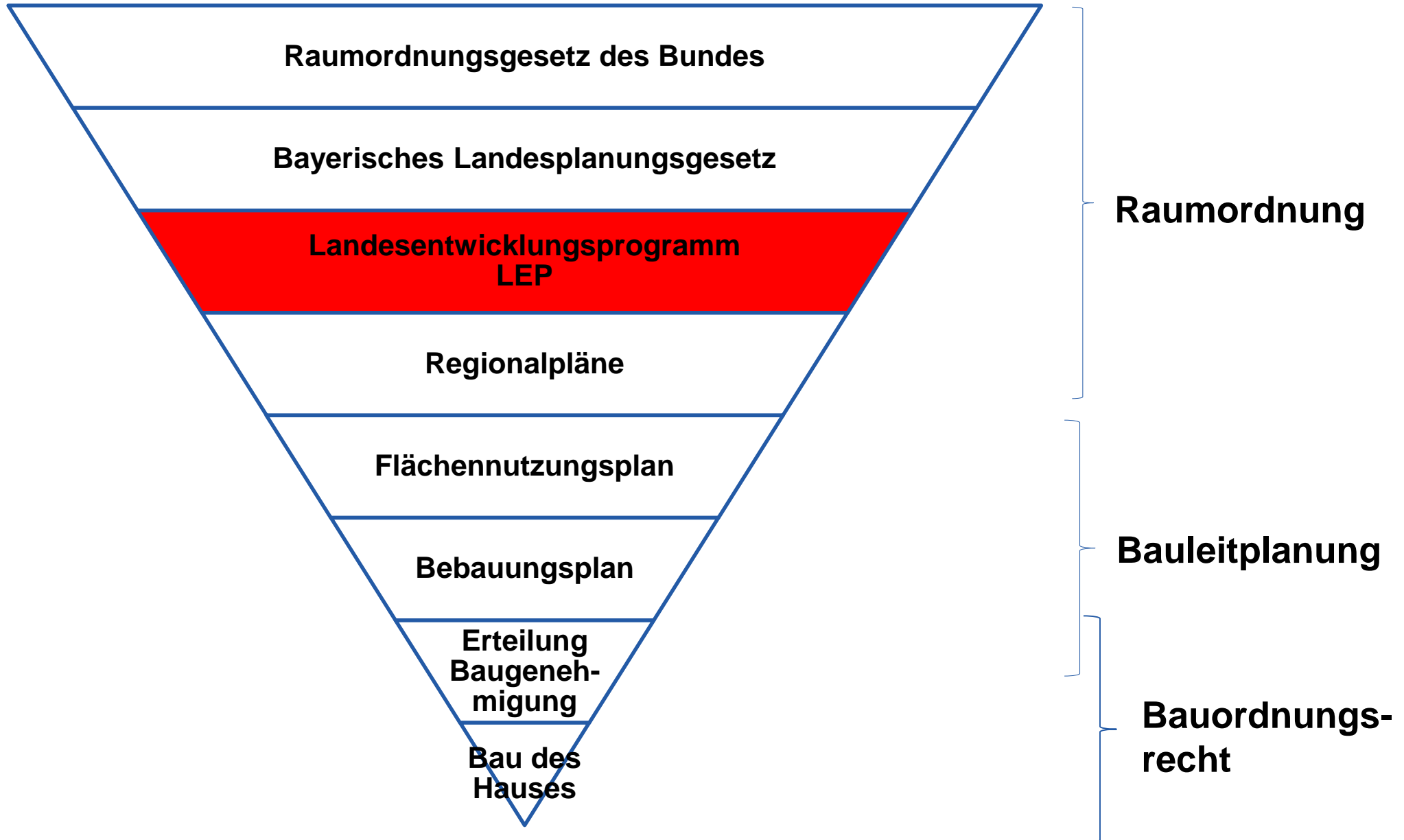
## ➤ **Unterscheide:**

- 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





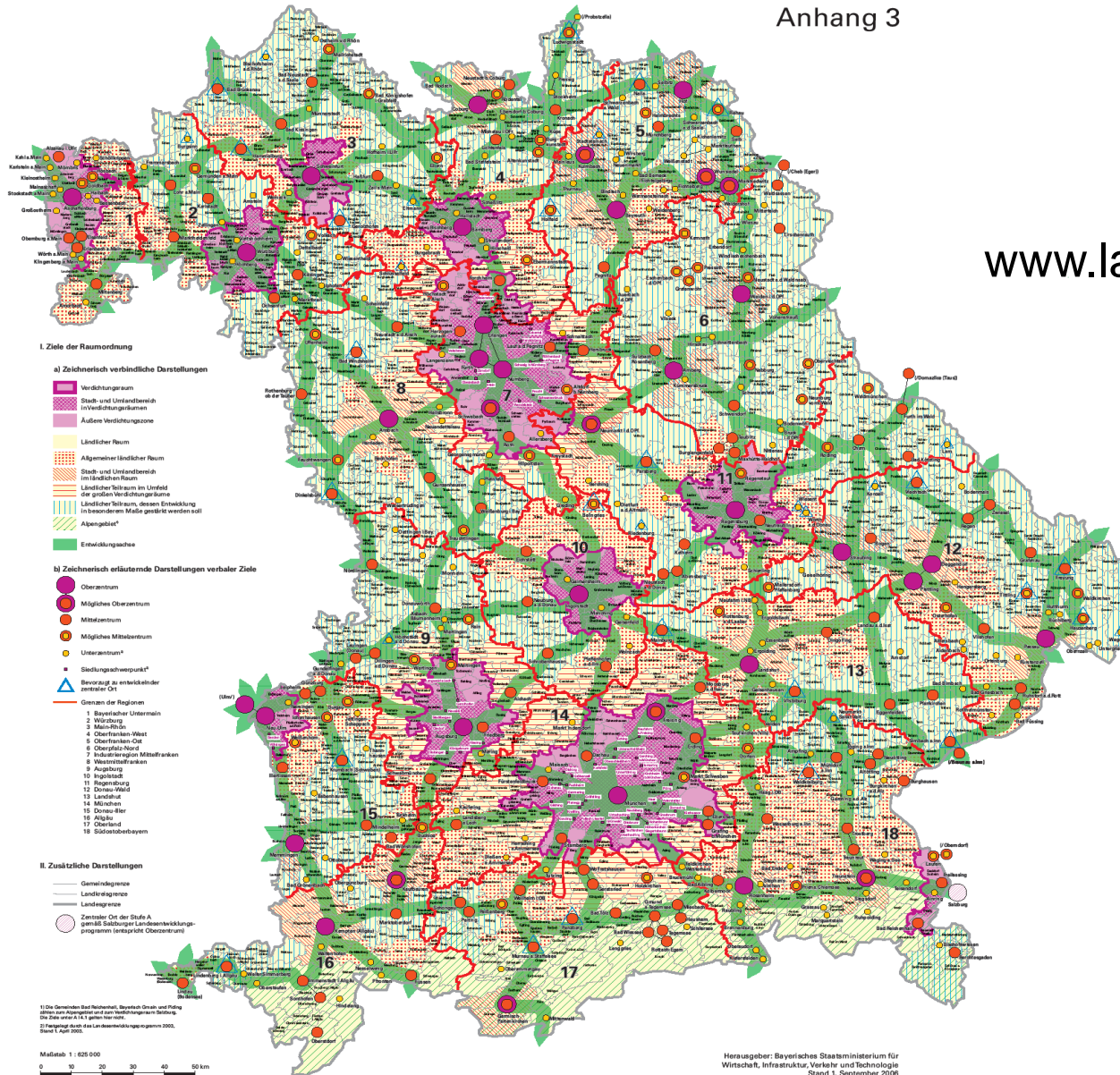
# Das Landesentwicklungsprogramm

- **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)

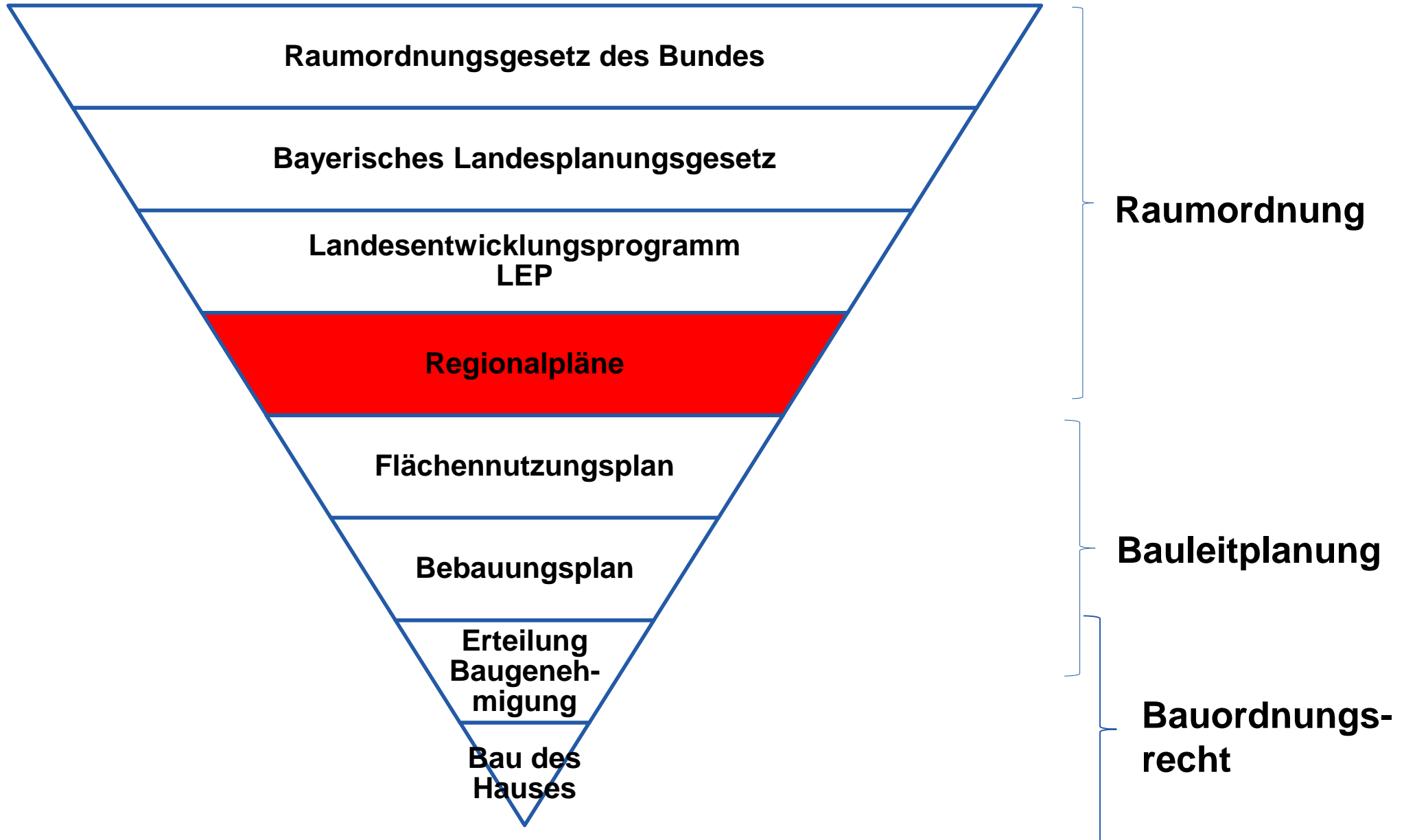


Landesentwicklungsprogramm Bayern  
Strukturkarte  
Anhang 3

[www.landesentwicklung.bayern.de](http://www.landesentwicklung.bayern.de)



# Die verschiedenen Planungsstufen



➤ **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





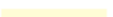








## Raumstruktur

### 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

-  Großes 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

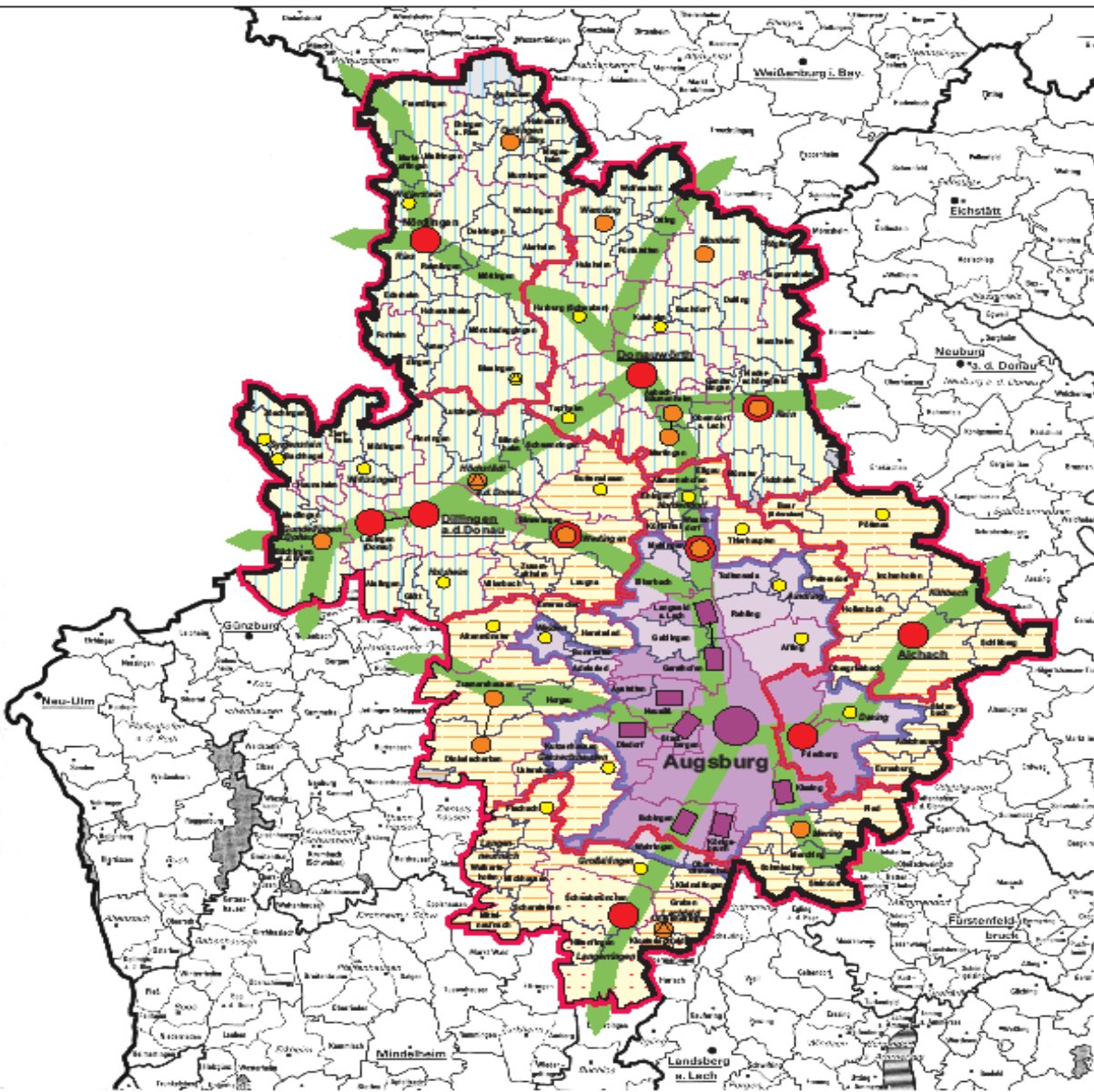
Gemäß Beschluss der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Augsburg vom 11. Juli 2006


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

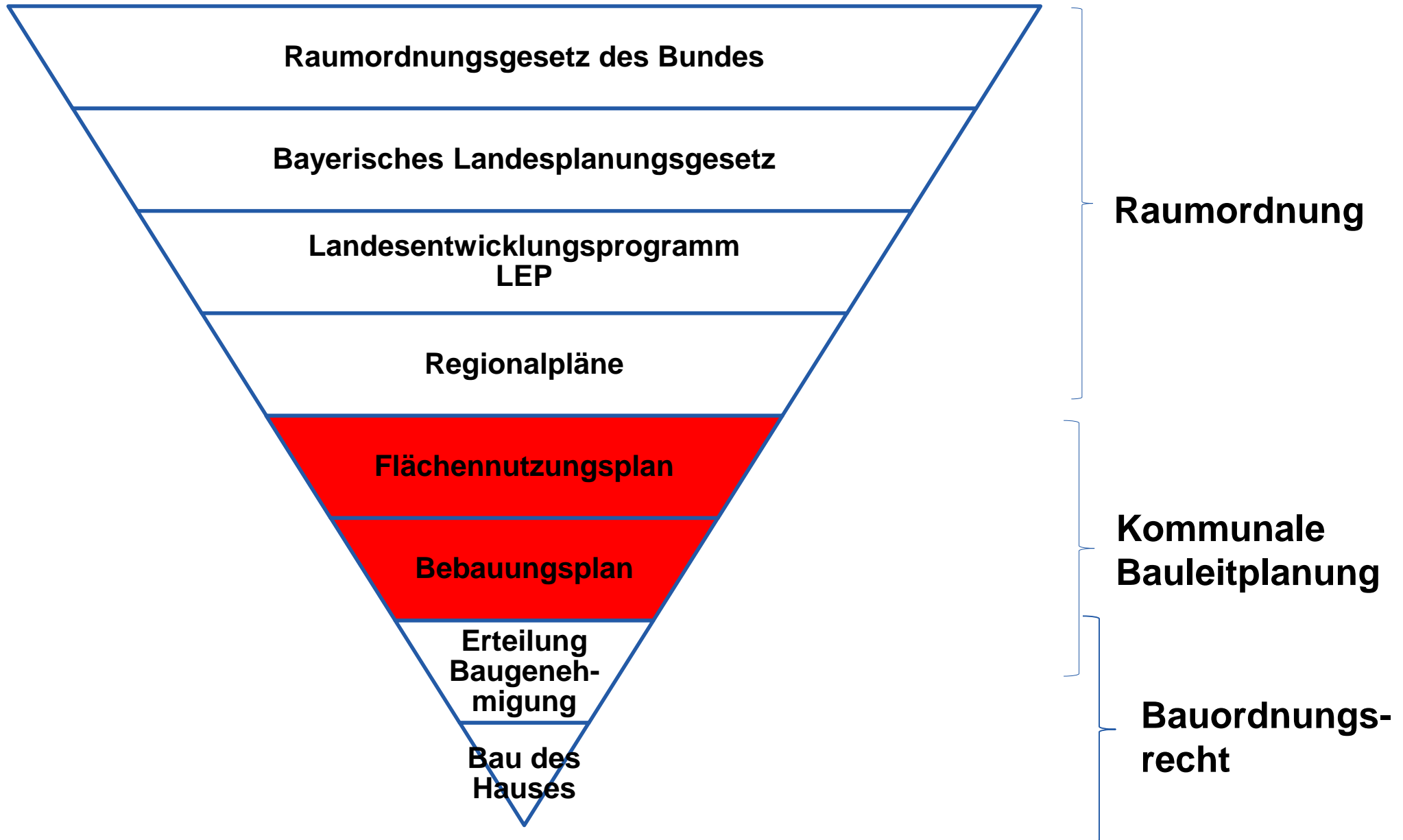
Ausschnitt aus der Karte "Kommunale Verwaltungsgrenzen", Stand 01.01.1994

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



# Kommunale Planungshoheit

## ➤ Art. 28 Abs.2 GG, Art. 11 BV – „Selbstverwaltungsgarantie“

„Den Gemeinden muss das 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“

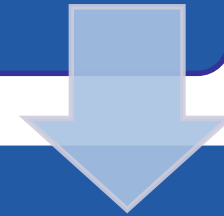
- Auch die Gemeinden sind im Rahmen der Planung an die gesetzlichen Vorschriften gebunden
- Der Kern des gemeindlichen Selbstverwaltungsrechts darf dabei nicht angetastet werden („**Wesensgehaltsgarantie**“)
- Je wichtiger die gesetzliche Vorschrift, desto mehr darf sie das gemeindliche Selbstverwaltungsrecht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

Die Planungshoheit der Gemeinden wird nicht schrankenlos gewährleistet

# Zweistufiges System kommunaler Bauleitplanung

## 1. Stufe

- Flächennutzungsplan



## 2. Stufe

- Bebauungsplan



# Der Flächennutzungsplan

## 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

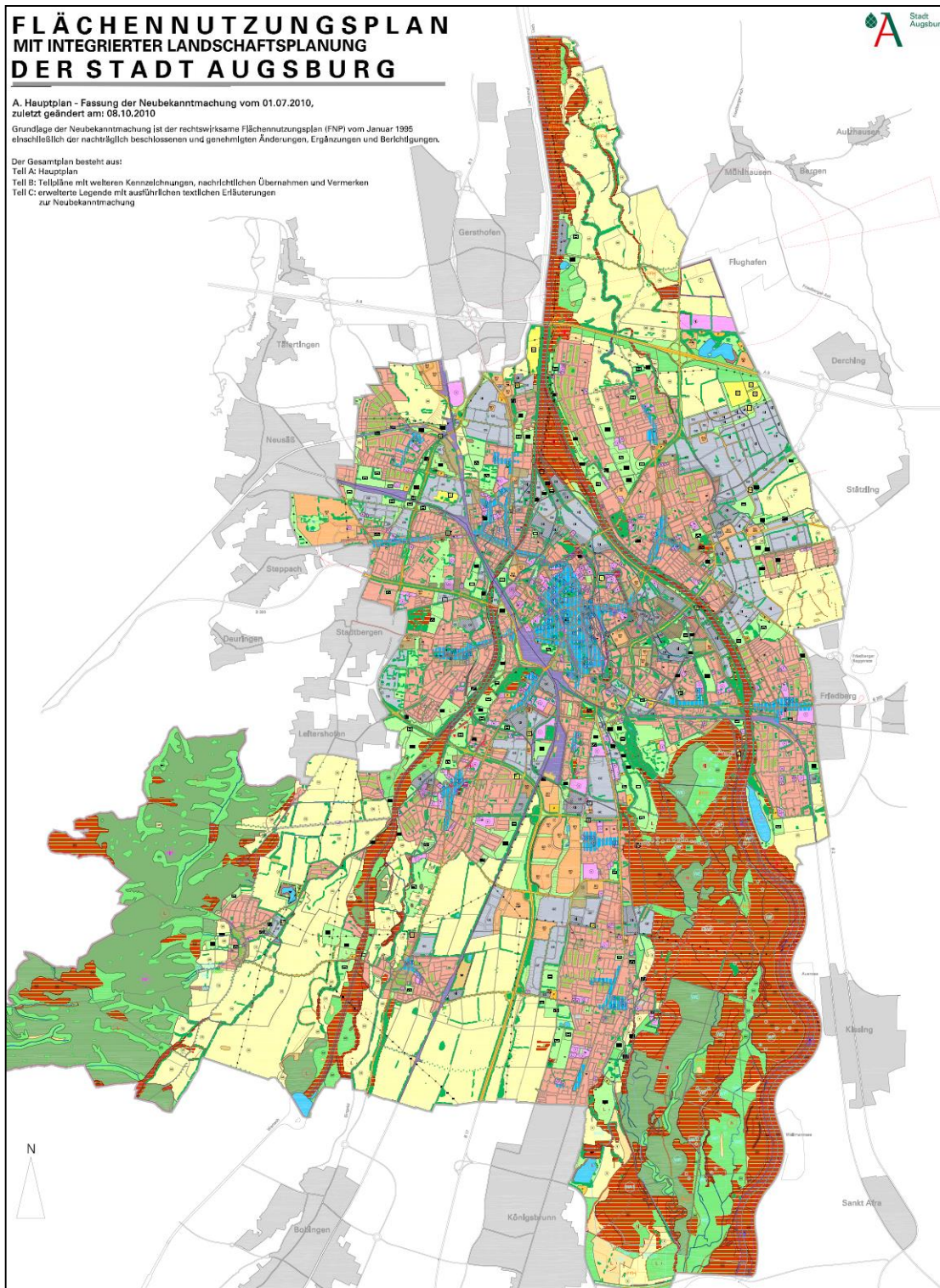
# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER LANDSCHAFTSPLANUNG DER STADT AUGSBURG



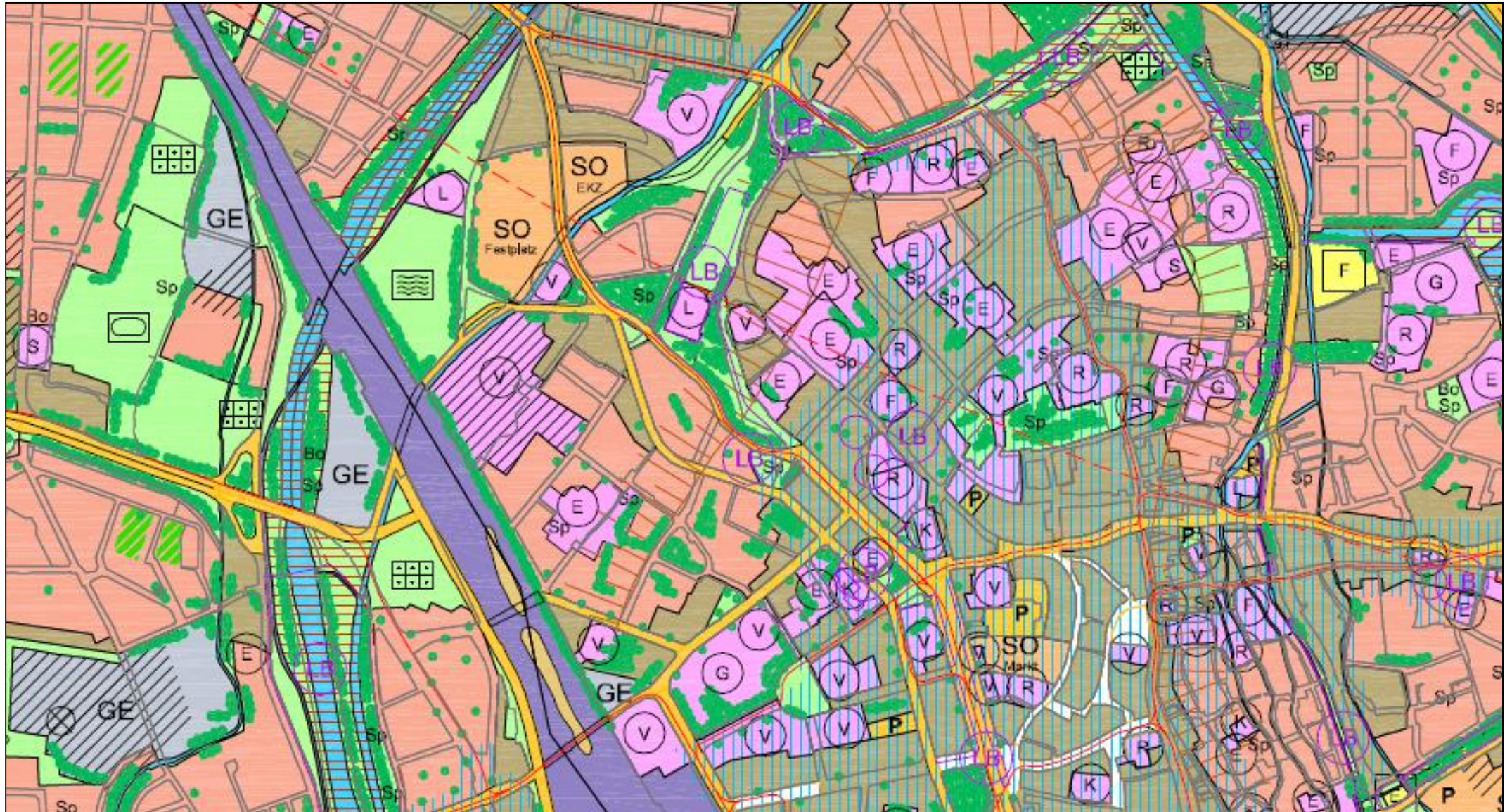
A. Hauptplan - Fassung der Neubekanntmachung vom 01.07.2010,  
zuletzt geändert am: 08.10.2010

Grundlage der Neubekanntmachung ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) vom Januar 1995  
etwa 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



# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER LANDSCHAFTSPLANUNG DER STADT AUGSBURG



LEGENDE ZUR NEUBEKANNTMACHUNG VOM 01.07.2010

## 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

	Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
	Bereiche mit Marktfunktion

## Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

	Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung:
	Gasversorgung
	Abfallentsorgung
	Fernwärmeversorgung
	Elektrizitätsversorgung
	Wasserversorgung
	Abwasserentsorgung
	Betriebshof

## Flächen für den Gemeinbedarf

	Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung:
	Verwaltung
	Erziehung
	Gesundheit
	Kultur
	Religion
	Leibeseziehung
	Sicherheit
	Fürsorge
	Naherholung
	Lebensrettung

## Verkehrsflächen

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

## Grünflächen

	Allgemeine Grünflächen
	Allgemeine Grünflächen mit Zweckbestimmung:
	Sportanlage
	Golfanlage
	Friedhof
	Freibad
	Dauerkleingärten
	Spielplatz
	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:
	Buchenmischwald
	Bodensaurer Mischwald
	Auwald
	Schneheide-Kiefernwald
	Landwirtschaftliche Flächen allgemein
	Landwirtschaftliche Flächen mit besonderer ökologischer Ausgleichsfunktion:
	Erosionsstabile Bodennutzung
	Grünland mit besonderer ökologischer Funktion
	Biotopepuffer, Grundwassersicherung, ökologisch orientierte Landwirtschaft
	Erwerbsgärtnerei
	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






## Naturlausstattung

	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
	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












## 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 Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung:
	Gasversorgung
	Abfallentsorgung
	Fernwärmeversorgung
	Elektrizitätsversorgung
	Wasserversorgung
	Abwasserentsorgung
	Betriebshof

### Flächen für den Gemeinbedarf









	Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung:
	Verwaltung
	Erziehung
	Gesundheit
	Kultur
	Religion
	Leibeserziehung
	Sicherheit
	Fürsorge
	Naherholung
	Lebensrettung
















### Verkehrsflächen







	Autobahn und autobahnähnliche Straßen
	Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen mit Grenze der Ortsdurchfahrt
	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 (naturnaher Waldgesellschaften) wie:
	Buchenmischwald
	Bodensaurer Mischwald
	Auwald
	Schneehede-Kiefernwald
	Landwirtschaftliche Flächen allgemein
	Landwirtschaftliche Flächen mit besonderer ökologischer Ausgleichsfunktion:
	Erosionsstabile Bodennutzung
	Grünland mit besonderer ökologischer Funktion
	Biotoppuffer, Grundwassersicherung, ökologisch orientierte Landwirtschaft
	Erwerbsgärtnerei
	Baumschule

	Wasserflächen
	Feuchtgebiete
	Trockenstandorte, Magerrasen
	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
	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

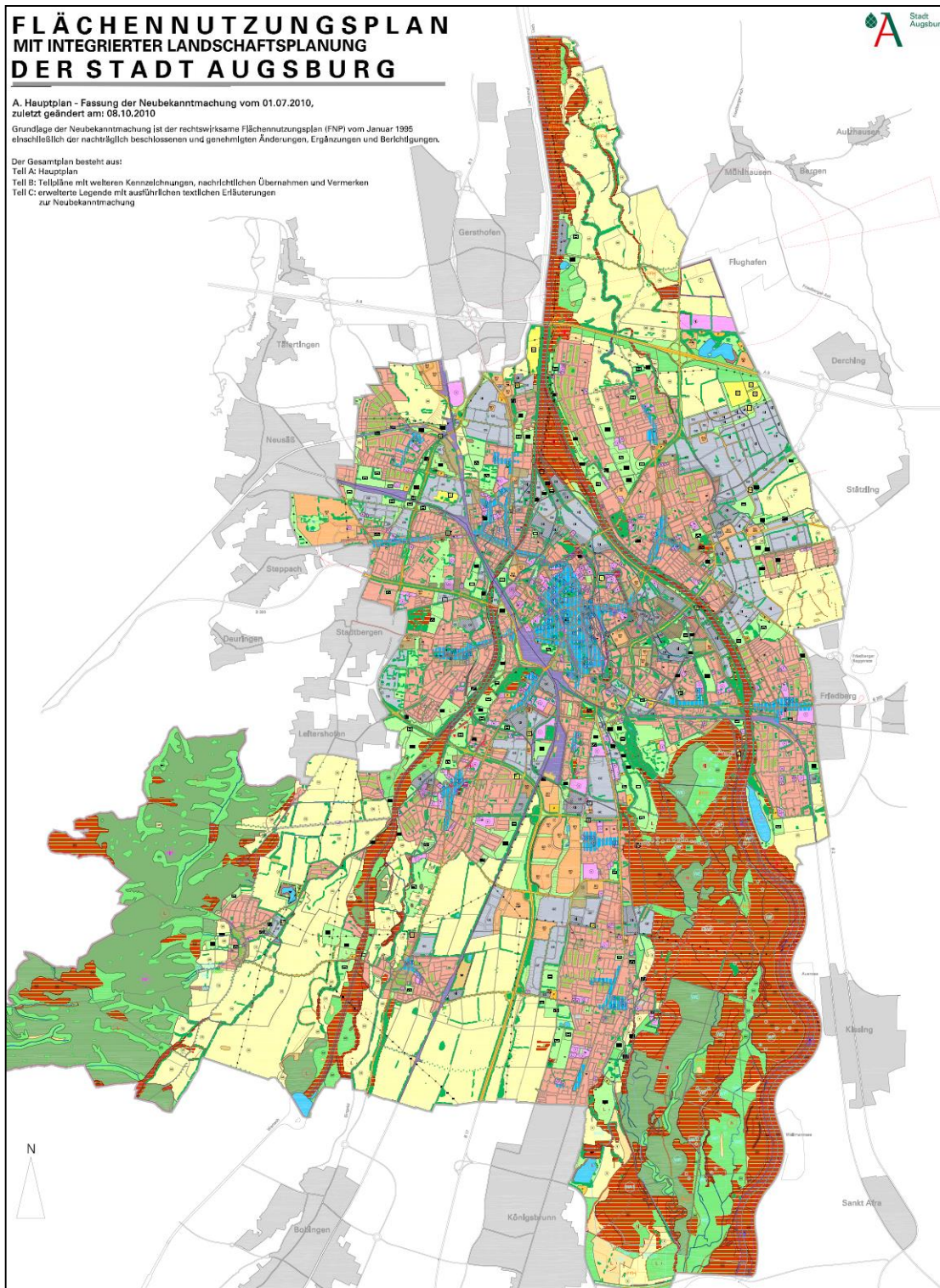
# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER LANDSCHAFTSPLANUNG DER STADT AUGSBURG



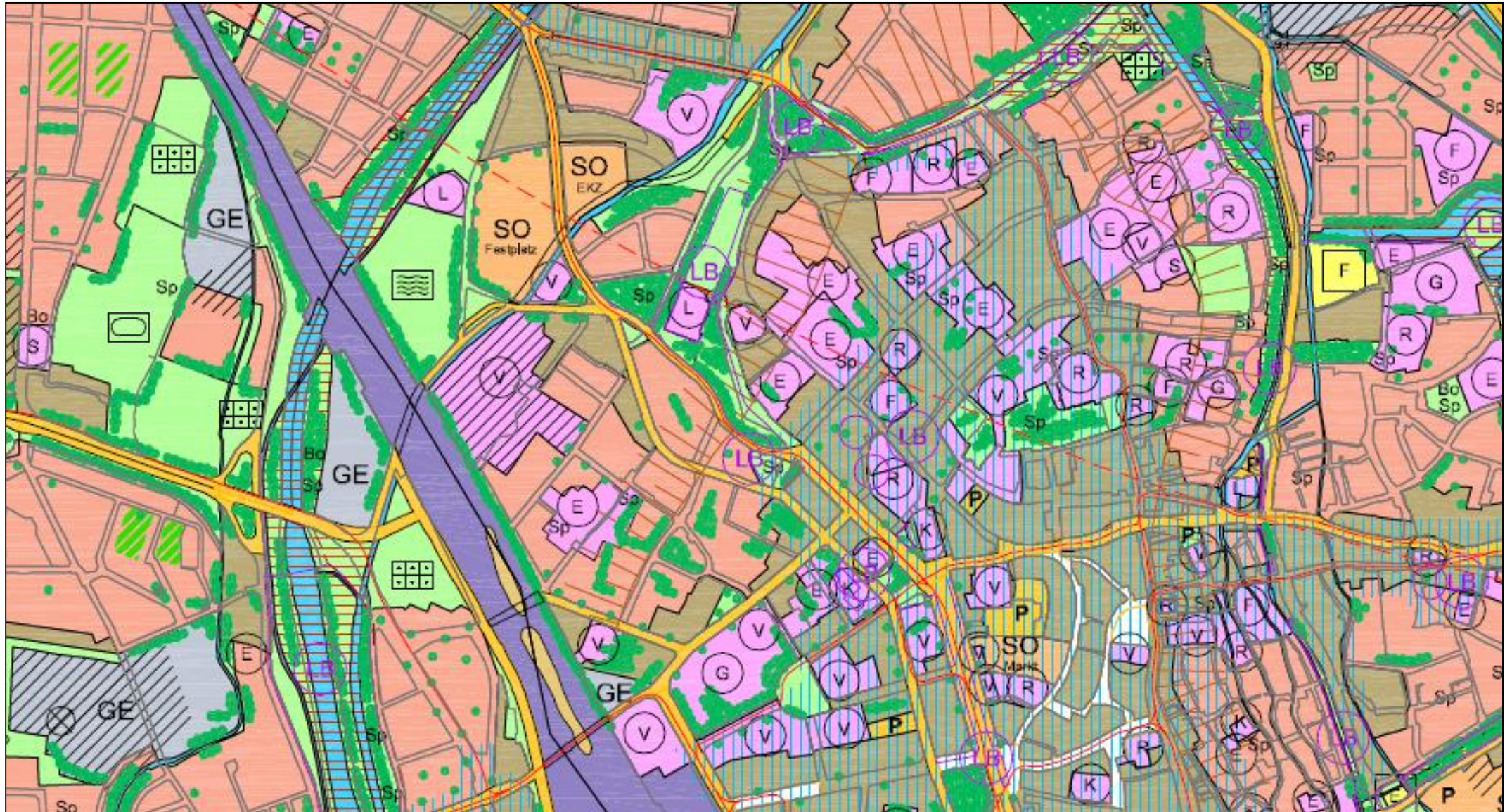
A. Hauptplan - Fassung der Neubekanntmachung vom 01.07.2010,  
zuletzt geändert am: 08.10.2010

Grundlage der Neubekanntmachung ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) vom Januar 1995  
etwa 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




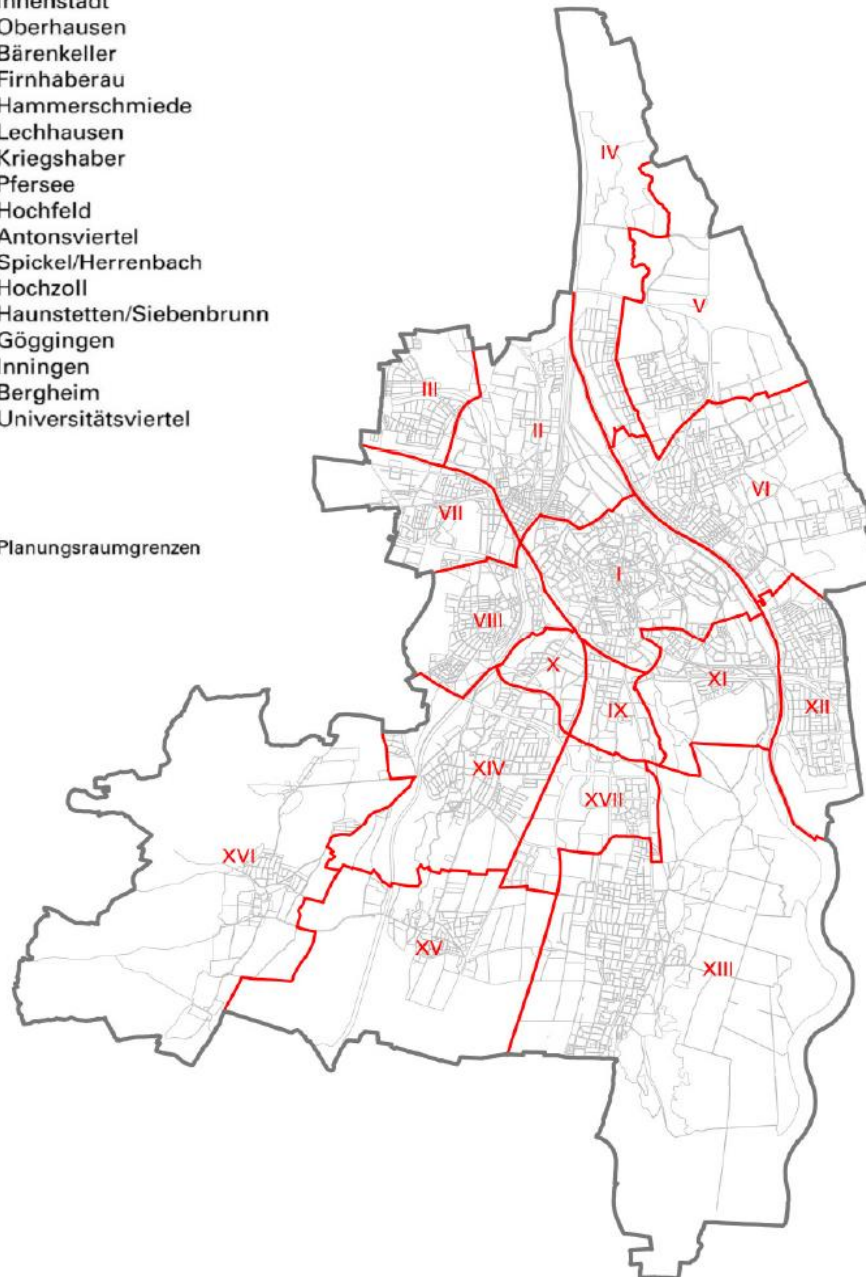
MEIDERT & KOLLEGEN  
RECHTSANWÄLTE



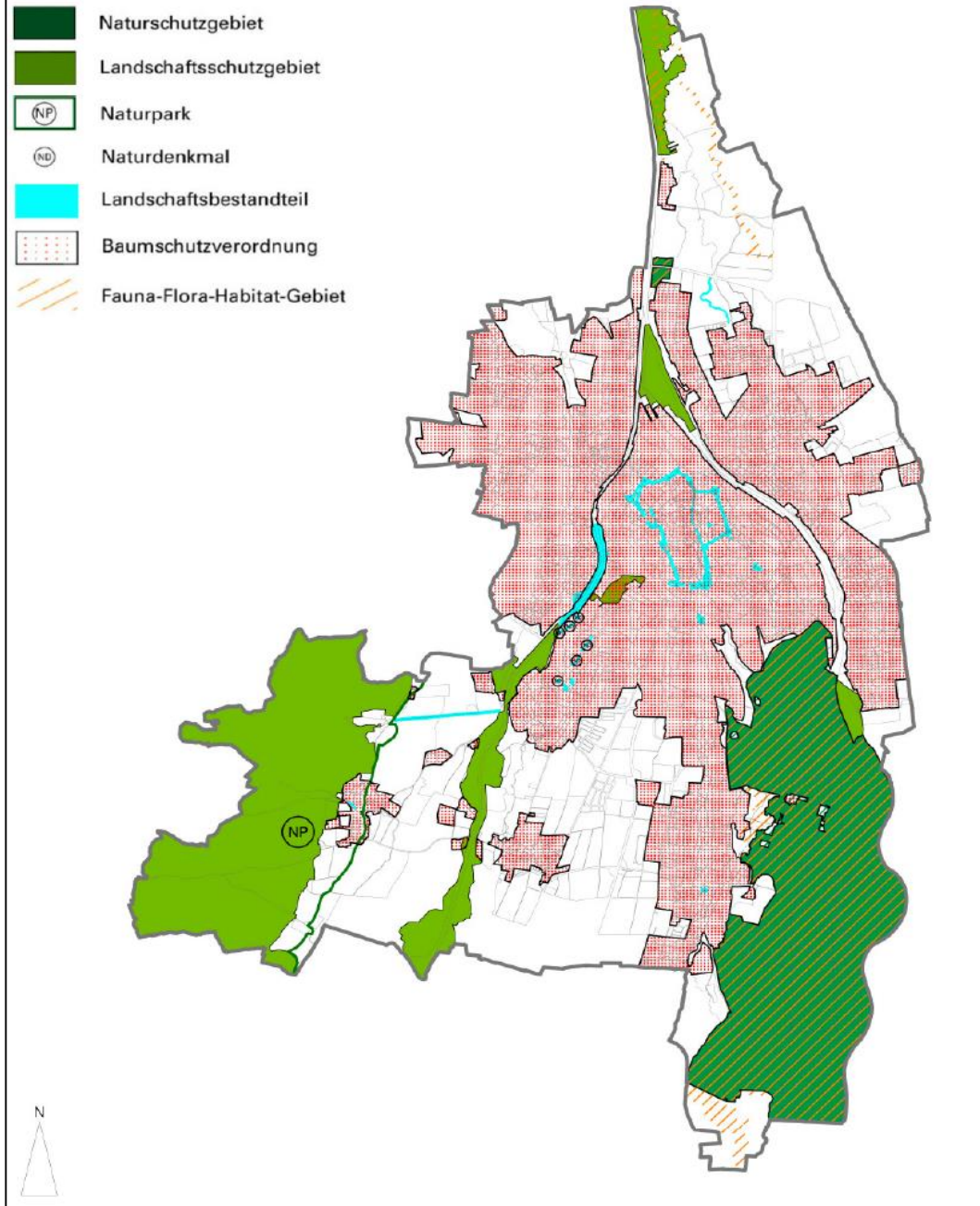
# Planungsräume

- 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

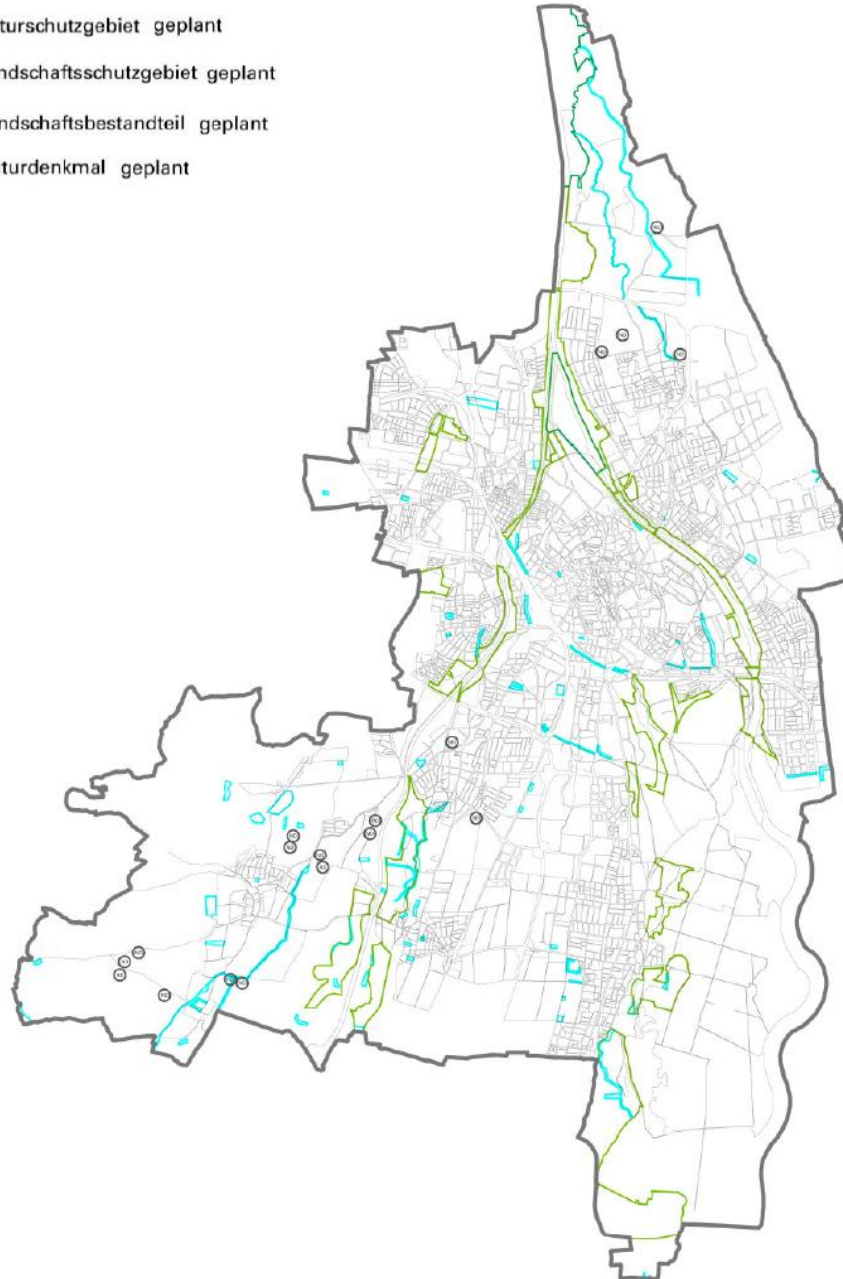
 Planungsraumgrenzen





# Naturschutz - Bestand

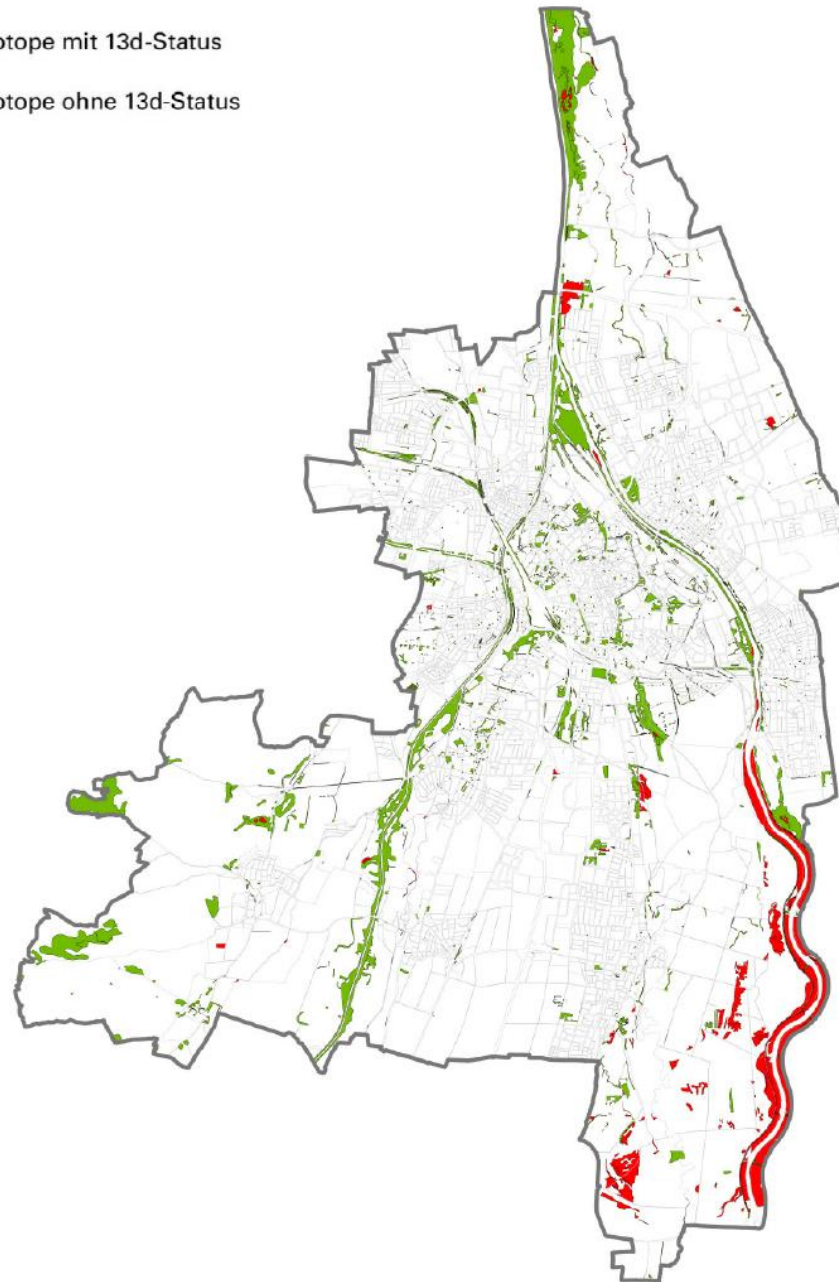


-  Naturschutzgebiet geplant
-  Landschaftsschutzgebiet geplant
-  Landschaftsbestandteil geplant
-  Naturdenkmal geplant

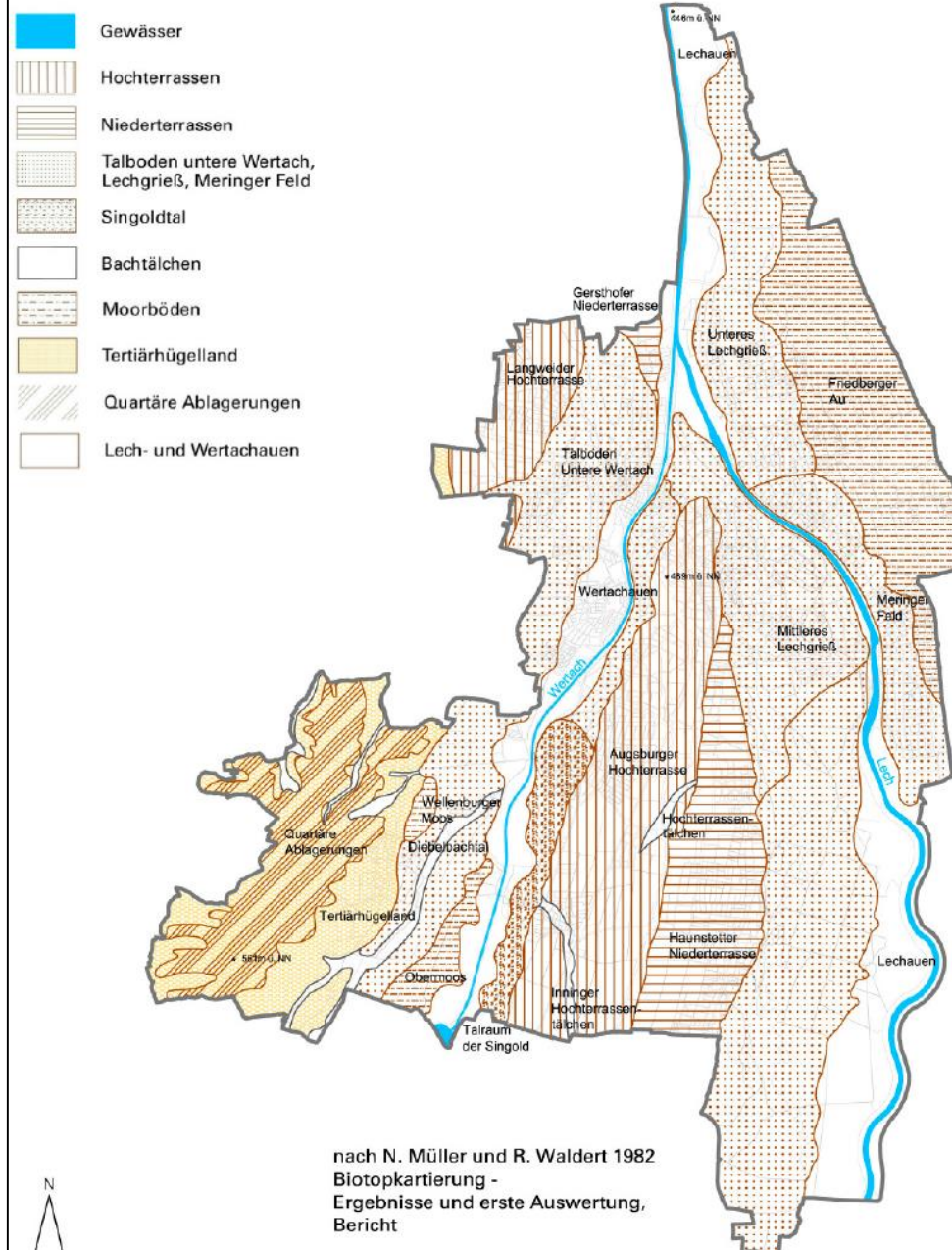




-  Biotope mit 13d-Status
-  Biotope ohne 13d-Status



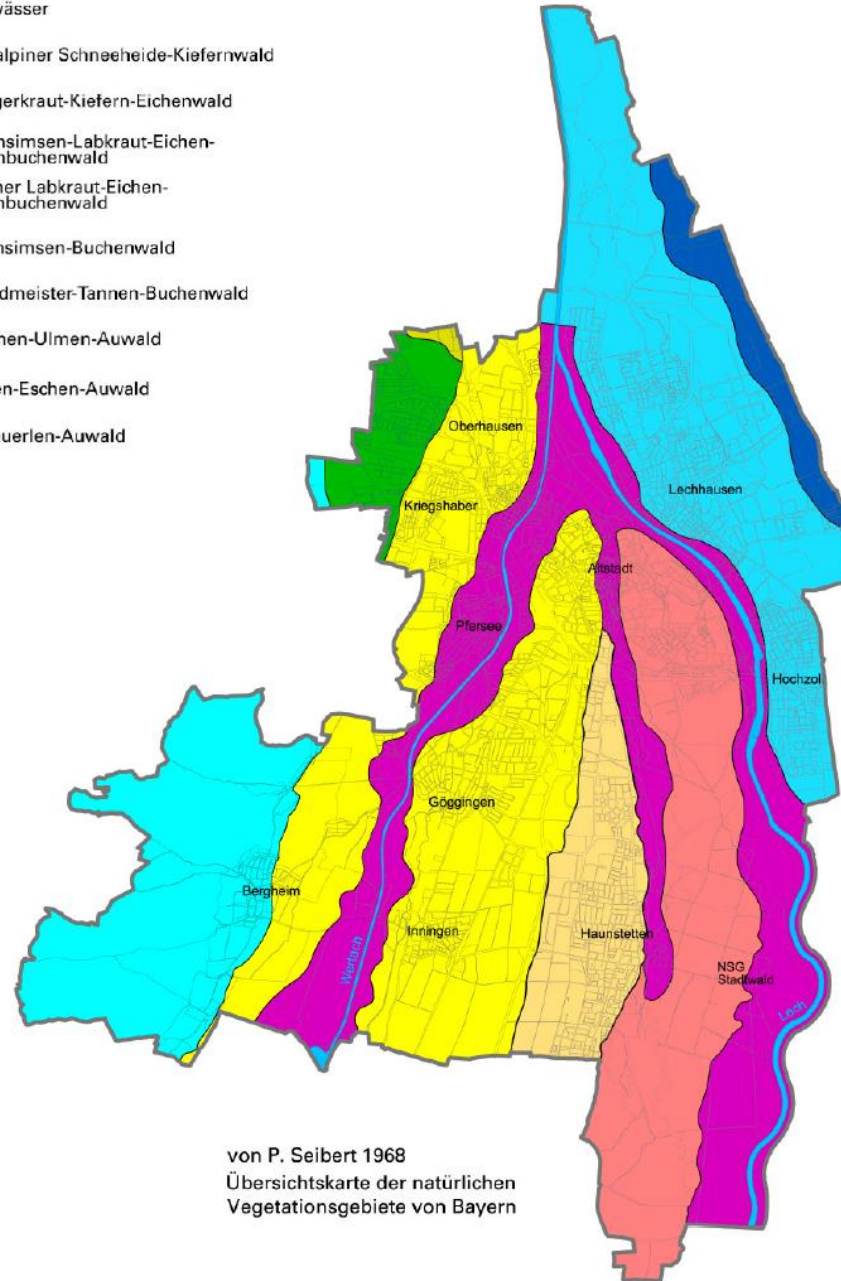
# Natürliche Raumstrukturen



nach N. Müller und R. Waldert 1982  
Biotopkartierung -  
Ergebnisse und erste Auswertung,  
Bericht

# Potentielle natürliche Vegetation

- Gewässer
- Präalpiner Schneeheide-Kiefernwald
- Fingerkraut-Kiefern-Eichenwald
- Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald
- Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald
- Hainsimsen-Buchenwald
- Waldmeister-Tannen-Buchenwald
- Eschen-Ulmen-Auwald
- Erlen-Eschen-Auwald
- Grauerlen-Auwald

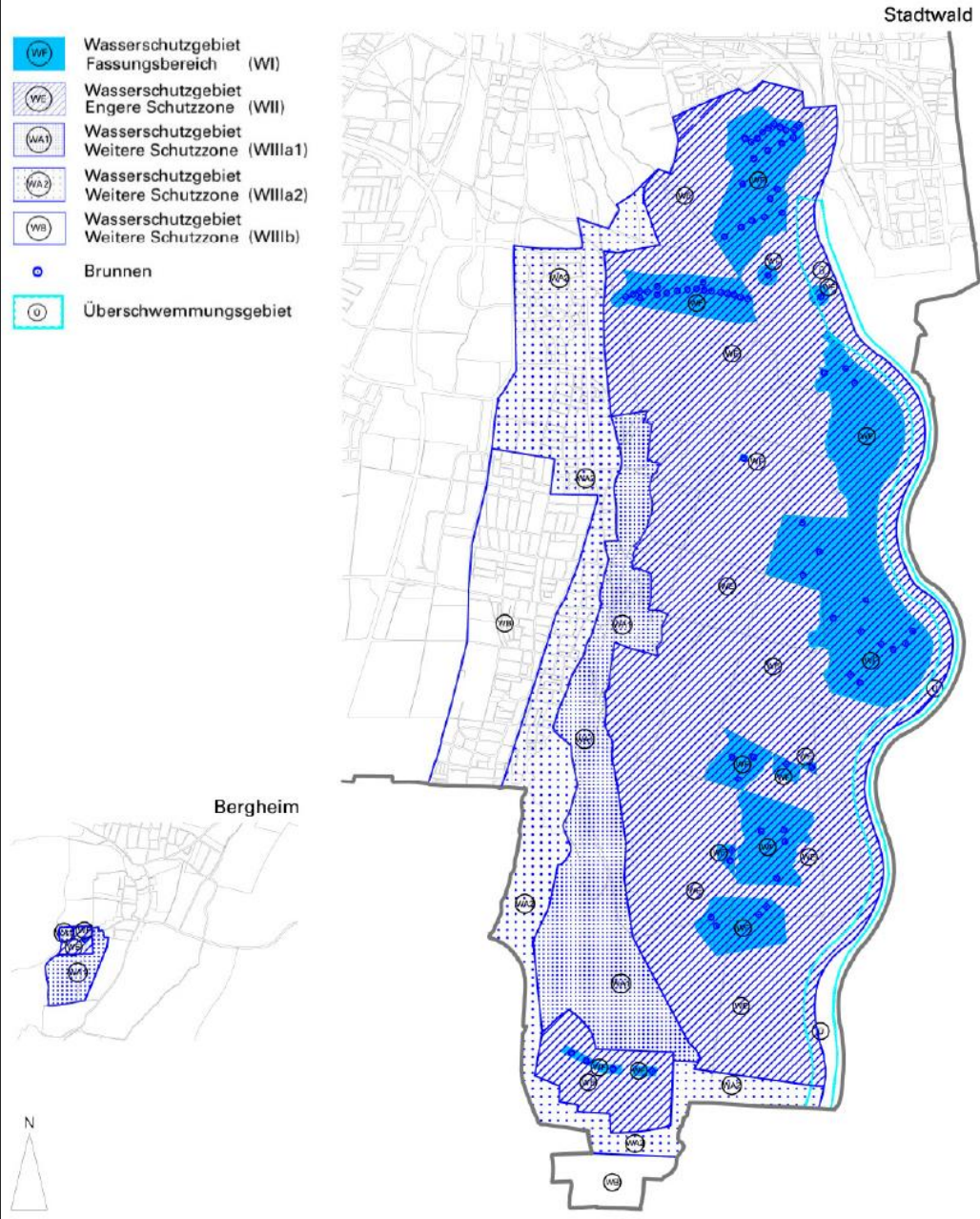


von P. Seibert 1968  
Übersichtskarte der natürlichen  
Vegetationsgebiete von Bayern



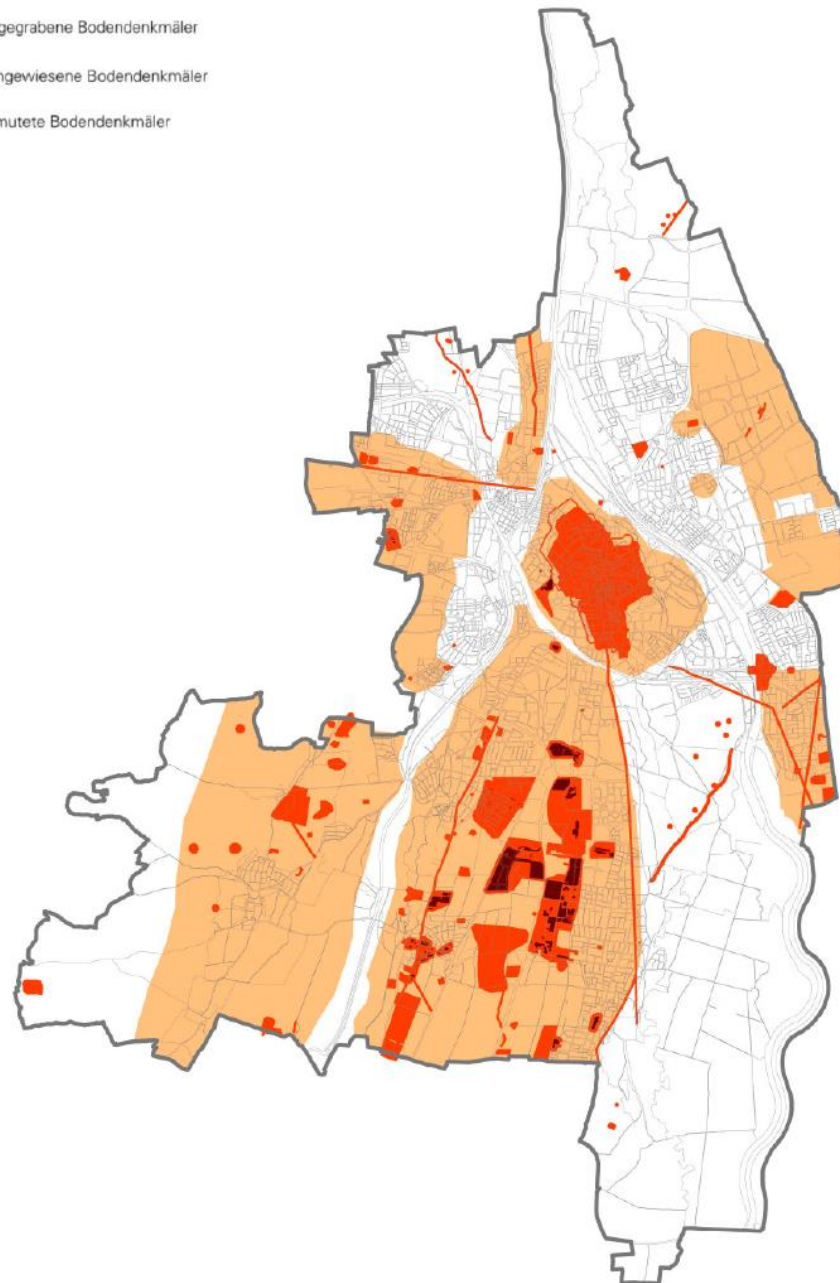
# Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

-  Wasserschutzgebiet Fassungsbereich (WI)
-  Wasserschutzgebiet Engere Schutzzone (WII)
-  Wasserschutzgebiet Weitere Schutzzone (WIIa1)
-  Wasserschutzgebiet Weitere Schutzzone (WIIa2)
-  Wasserschutzgebiet Weitere Schutzzone (WIIb)
-  Brunnen
-  Überschwemmungsgebiet



# Bodendenkmäler

- ausgegrabene Bodendenkmäler
- nachgewiesene Bodendenkmäler
- vermutete Bodendenkmäler



## **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 km<sup>2</sup> 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.

#### 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).



# Gesamtstadt

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

# Der Flächennutzungsplan

## ➤ 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

## ➤ 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

## ➤ **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.

