



Wohnen und  
Leben



Arbeiten /  
Infrastruktur



Mobilität



Landschaft



## Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Griesheim

Informationsveranstaltung  
**21.07.2022**

Marcel Krupka

Sonja Mazak

WSW & Partner, Kaiserslautern



# Ablauf der Veranstaltung

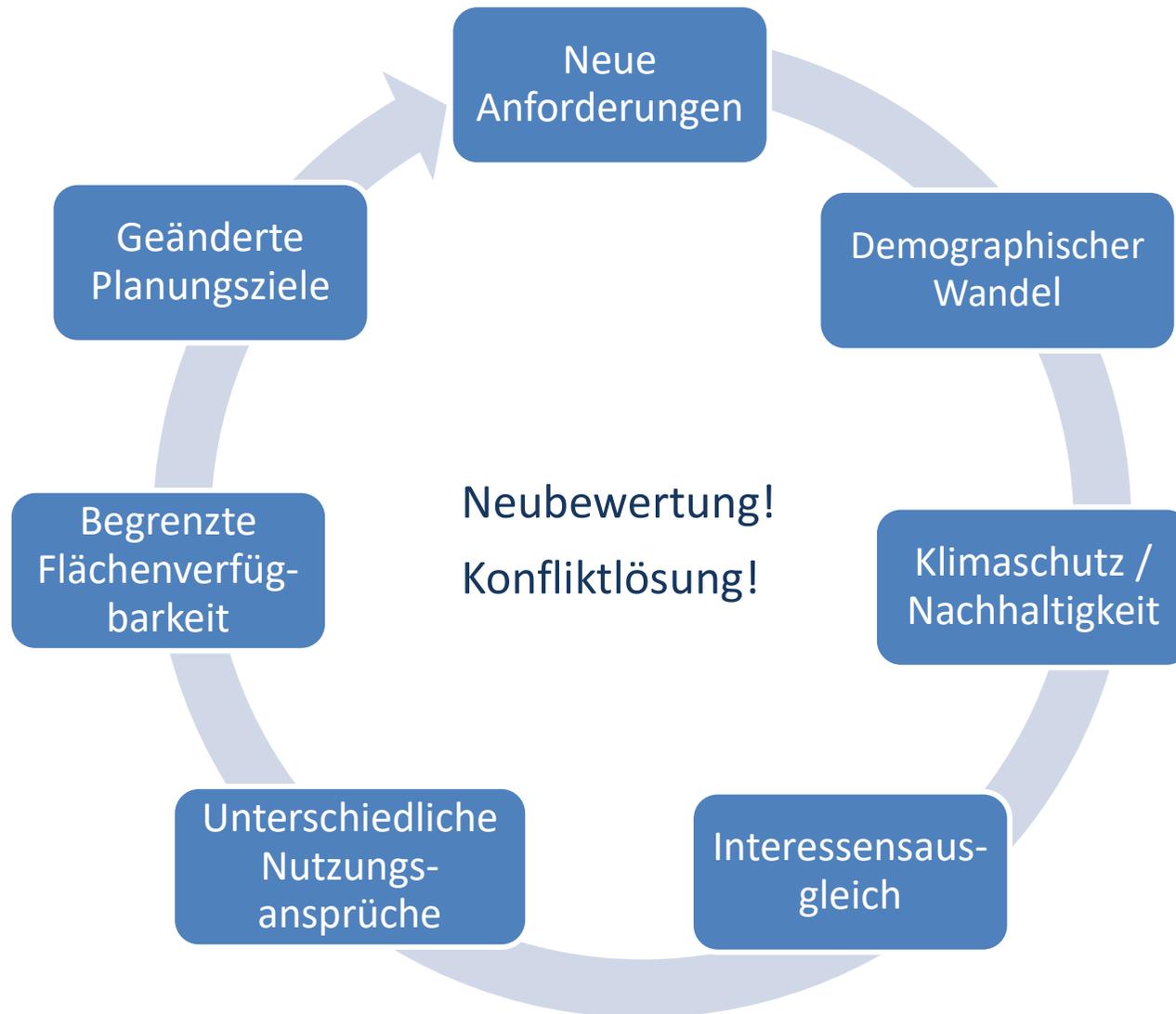
1. Begrüßung
2. Möglichkeiten und Grenzen des Flächennutzungsplans
3. Fachgutachten zum FNP: Landschaftsplan
4. Rückblick: Informeller Planungsprozess
5. Welche Ideen können durch den Flächennutzungsplan vorbereitet werden
6. Welche Ideen konnten / werden anderweitig umgesetzt
7. Formelles Flächennutzungsplanverfahren
8. Weitere Vorgehensweise / weitere Beteiligungsmöglichkeiten



# Der Flächennutzungsplan (FNP) Möglichkeiten und Grenzen



# Warum braucht Griesheim einen neuen FNP?



**Veränderte Rahmenbedingungen erfordern aktuelle Steuerungsinstrumente!**



Wohnen und  
Leben



Arbeiten /  
Infrastruktur



Mobilität



Landschaft

# Was ist ein Flächennutzungsplan?

Der Flächennutzungsplan stellt den planerischen Willen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung der Stadt dar.

„Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzungen nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.“

(§ 5 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Grundsätze  
§ 1 BauGB:

- ✓ Nachhaltigkeit,
- ✓ Blick auf künftige Generationen
- ✓ Soziale, kulturelle, wirtschaftliche Aspekte
- ✓ Wohl der Allgemeinheit
- usw.





# Was kann der Flächennutzungsplan?

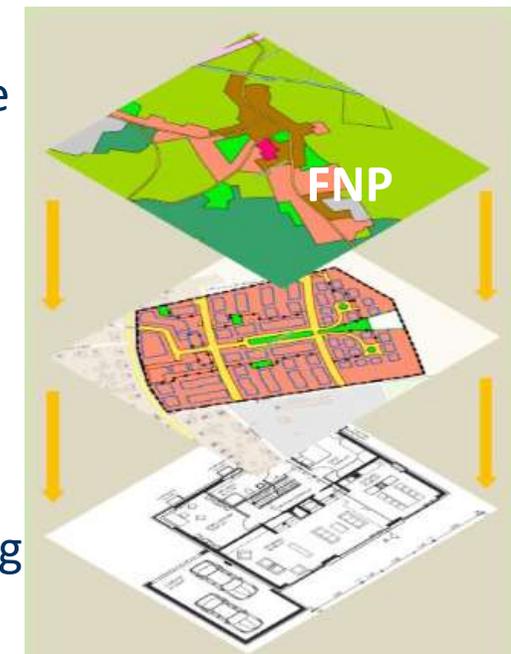
- = **vorbereitender** Bauleitplan! Maßstab 1:7.500!
- **Er stellt die städtebauliche Entwicklung** in einer Karte flächig dar!
- Er legt fest welche Nutzung, wo im Stadtgebiet untergebracht wird.
- Er fasst Informationen zusammen (z.B. Fachplanungen: Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete, NSG, Leitungen, .....): Infos / Restriktionen für nachgelagerte Planungsebenen (vorausschauende Planung!)
- Er ist die Grundlage für die Entwicklung von Bebauungsplänen (Entwicklungsgebot), Selbstbindung / Planungssicherheit.





# Was kann der Flächennutzungsplan nicht?

- Aus dem Flächennutzungsplan lässt sich kein Baurecht ableiten!  
**Keine Baugenehmigung auf der Grundlage des FNPs!** Keine Bindungswirkung für den Einzelnen.
- Er stellt nur die „Haupt“-Nutzungen dar (Entwicklungsspielräume müssen bleiben!)
- Er enthält keine Aussagen darüber, wie eine künftige Bebauung, Plätze, Straßenräume, Gewerbegebiete, Grünflächen im Detail aussehen.
- Er kann keine privaten Verhaltensweisen regeln (z.B. Autos werden falsch geparkt, keine / mehr Stellplätze) oder zur Nutzung von Flächen / Grundstücken verpflichten! Er ist auch keine Grundlage hierfür! Er kann keine Regelungen zu kulturellen / sozialen Angeboten treffen.
- **Er kann keine Regelungen für Fachplanungen treffen: er kann diese nur nachrichtlich übernehmen oder Flächen dafür sichern!**





Wohnen und  
Leben



Arbeiten /  
Infrastruktur



Mobilität



Landschaft

# Was ist ein Landschaftsplan?

- Naturschutzfachliches **Begleitkonzept** zur Flächennutzungsplanung
- Aufgabe: die **Ziele des Naturschutzes** und der Landschaftspflege auf **lokaler Ebene zu konkretisieren** und die **Erfordernisse und Maßnahmen** zur Verwirklichung dieser Ziele aufzuzeigen.
- Fachlich **eigenständiges, noch nicht mit anderen Nutzungsansprüchen abgestimmtes** Ziel- und Handlungsprogramm
- Vorsorgeprinzip



Wohnen und  
Leben



Arbeiten /  
Infrastruktur

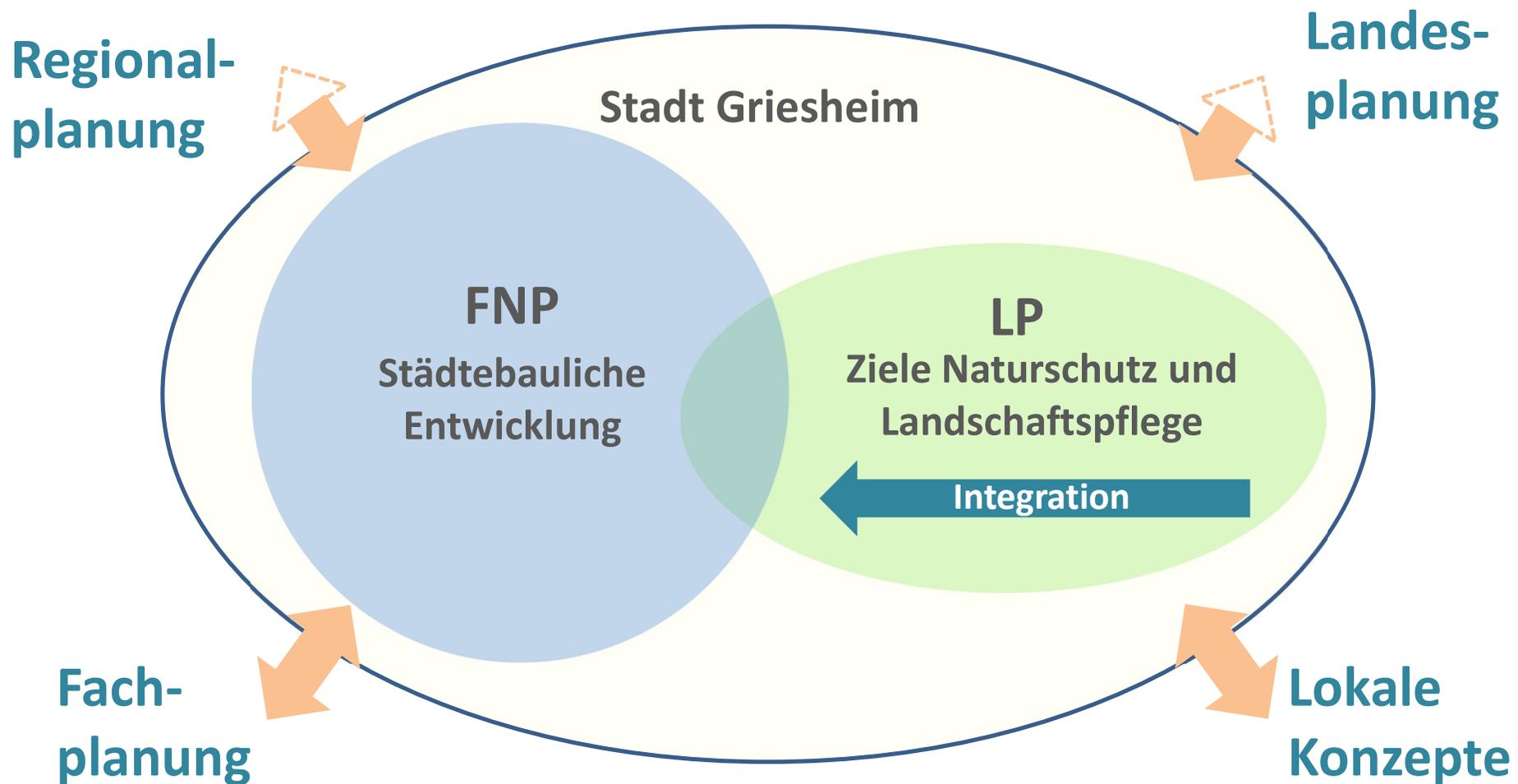


Mobilität



Landschaft

# Einbindung des Landschaftsplans in die räumliche Planung und den Flächennutzungsplan





Wohnen und  
Leben



Arbeiten /  
Infrastruktur



Mobilität



Landschaft

# Wirkung Landschaftsplan

## Rechtliche Stellung :

- **keine eigenständige** Rechtskraft und Verbindlichkeit
- Charakter eines **Fachgutachtens** – grundsätzlich im Rahmen der Erarbeitung von Bauleitplänen zu berücksichtigen → §1(6) Nr. 7g BauGB  
→ **Abwägungsbelang!**

## Gerichtet an Behörden/ Planungsträger

- Grundlage für Planungen und Entscheidungen
- **Bürger** können die Inhalte als Anregung begreifen, sie sind aber für sie nicht bindend
- Auch für die **Landwirtschaft** entfaltet der Landschaftsplan keine Bindungswirkung

**Vorbereitender Charakter, Umsetzungsplanung in nachgelagerten Ebenen**



# Themen des Landschaftsplans

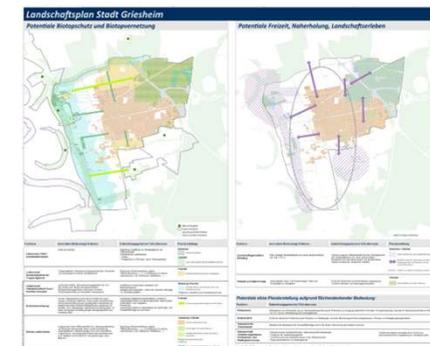
## 1. Beschreibung: Stadt und Landschaft

- Aktuelle Nutzungen, Schutzgebiete
- Biotope, Arten + Lebensräume und ihr Verbund
- Landschaftsbild, Landschaftserleben, Erholung
- Natürliche Lebensgrundlagen:
  - Boden
  - Wasser
  - Luft/ Klima



- ## 2. Analyse Natur + Landschaft :
- Besonderheiten
  - Konflikte
  - Potentiale

**Basis: vorhandene Datengrundlagen (Land, Stadt Griesheim), Biotopkartierung**





Wohnen und  
Leben



Arbeiten /  
Infrastruktur



Mobilität



Landschaft

# Themen des Landschaftsplans



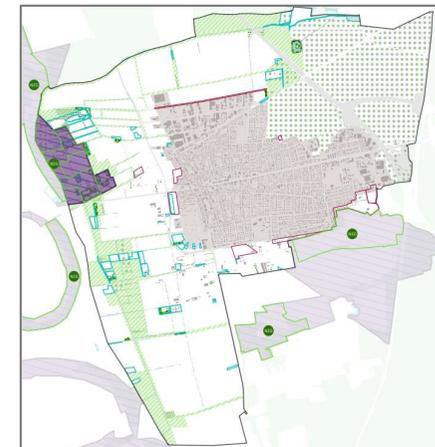
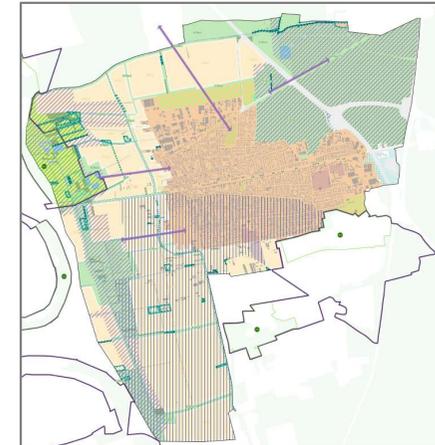
## 3. Ziel- und Maßnahmenkonzept

- Grundlegende Entwicklungsleitbilder
- Überlagernde, generelle Ziele
- Allgemein zugeordnete Maßnahmengruppen



## 4. Handlungsschwerpunkte

- Räumliche + fachliche Schwerpunktbereiche
- Vertiefung erfolgt auf der Basis der Rückmeldungen aus der Beteiligung von Behörden, Bürgern, Umweltverbänden und der Landwirtschaft, sowie ggf. weiteren Gutachten





Wohnen und  
Leben



Arbeiten /  
Infrastruktur



Mobilität



Landschaft

## Fazit -> Was kann der Landschaftsplan?

- Er **bündelt Informationen und Daten** aus dem Feld des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- Er **definiert Entwicklungsziele und Leitbilder** und benennt konkrete Handlungsfelder und –räume
- Damit setzt er einen **Rahmen für die Weiterentwicklung von Natur und Landschaft** in Griesheim
- Zudem leistet er einen Beitrag zur räumlichen und fachlichen **Steuerung der Kompensationserfordernisse**
- Er **trägt naturschutzfachliche Themen und Erfordernisse in Planungen und Entwicklungskonzepte** der Stadt



Wohnen und  
Leben



Arbeiten /  
Infrastruktur



Mobilität



Landschaft

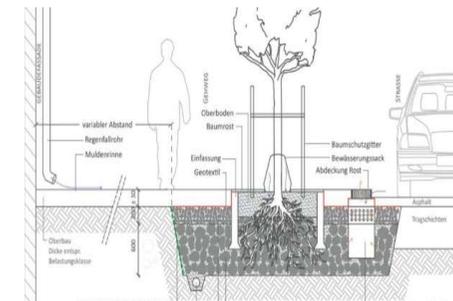
## Fazit -> Was kann der Landschaftsplan nicht?

- Er trifft **keine allgemein verbindlichen Vorgaben**
- Er bildet einen **noch weiter zu konkretisierenden Rahmen**: nicht jede Maßnahme wird im Einzelnen lokalisiert
- Er enthält **keine Detailvorgaben** für Maßnahmen
- Er **ersetzt keine Fachplanungen** (z.B. Lärminderungsplanung, Hochwasser/ Starkregenschutz, Klimaanpassungskonzept, o.ä.)
- Er kann **keine Vorgaben zur Gestaltung von Gärten, Plätzen, Straßen oder sonstigen Flächen** machen, er kann **keine privaten Verhaltensweisen** regeln
- Er kann **keine landwirtschaftlichen Nutzungen oder Bewirtschaftungsweisen** vorgeben



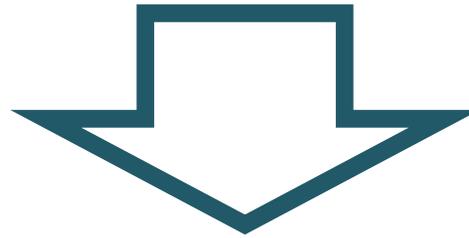
# Wie geht es weiter?

- Auf der Basis aller Anregungen und Stellungnahmen wird das **Konzept konkretisiert** und mit relevanten Stellen **final abgestimmt**
- Das abgestimmte Konzept wird **den Gremien vorgestellt**, um zu beraten, wie/was **in den Flächennutzungsplan integriert** wird
- Der FNP geht mit dem integrierten LP in die **formale Offenlage**
- Nach dem Inkrafttreten der FNP-Fortschreibung besitzen auch die **integrierten Inhalte** die **Bindungswirkung des FNPs**
- Die Maßnahmenvorschläge des LP können durch die **Konkretisierung in Bebauungsplänen, Grünordnungsplänen und viele andere Planungen** im Stadtgebiet realisiert werden
- Auch Bürger, Unternehmen etc. **können zur Realisierung der landschaftsplanerischen Ziele beitragen**

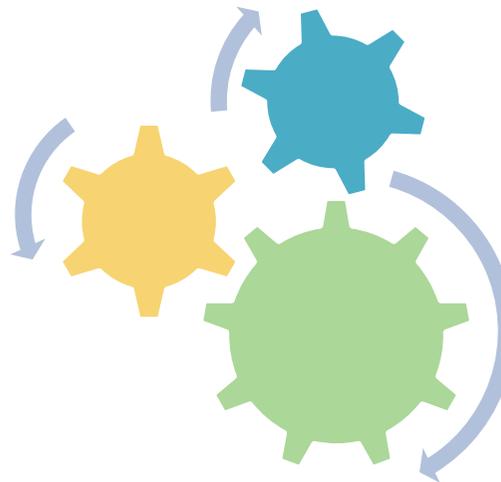


<https://stadtundgruen.de/artikel/strassenbaume-als-komponente-der-ueberflutungs-und-hitzevorsorge-in-staedten-10881.html>





# Naturschutz und Landschaftspflege als Teamwork der Stadt und ihrer Bürger\*innen





# Informeller Planungsprozess

**Der beste Weg die Zukunft  
vorauszusagen, ist,  
sie zu gestalten!**

(Zitat: Willy Brandt, Bundeskanzler)



**Grundlagen schaffen:  
Zahlen, Daten, Fakten**

**Einbindung Bürger \*innen**

**Entscheiden**

**Verbindlichkeit schaffen**

**Phase I:  
Grundlagendaten**

- Bestandserhebung, Biotopkartierung
- Statistische Rahmenbedingungen (z.B. Bevölkerungsentwicklung, Flächenbedarfe, Prognosen...)



**Phase II: Informeller Planungsprozess**

- Stärken-Schwächen aus Sicht der Bürgerschaft
- Ideensammlung
- Formulierung von Leitsätzen und von Entwicklungszielen
- Räumliche Szenarien



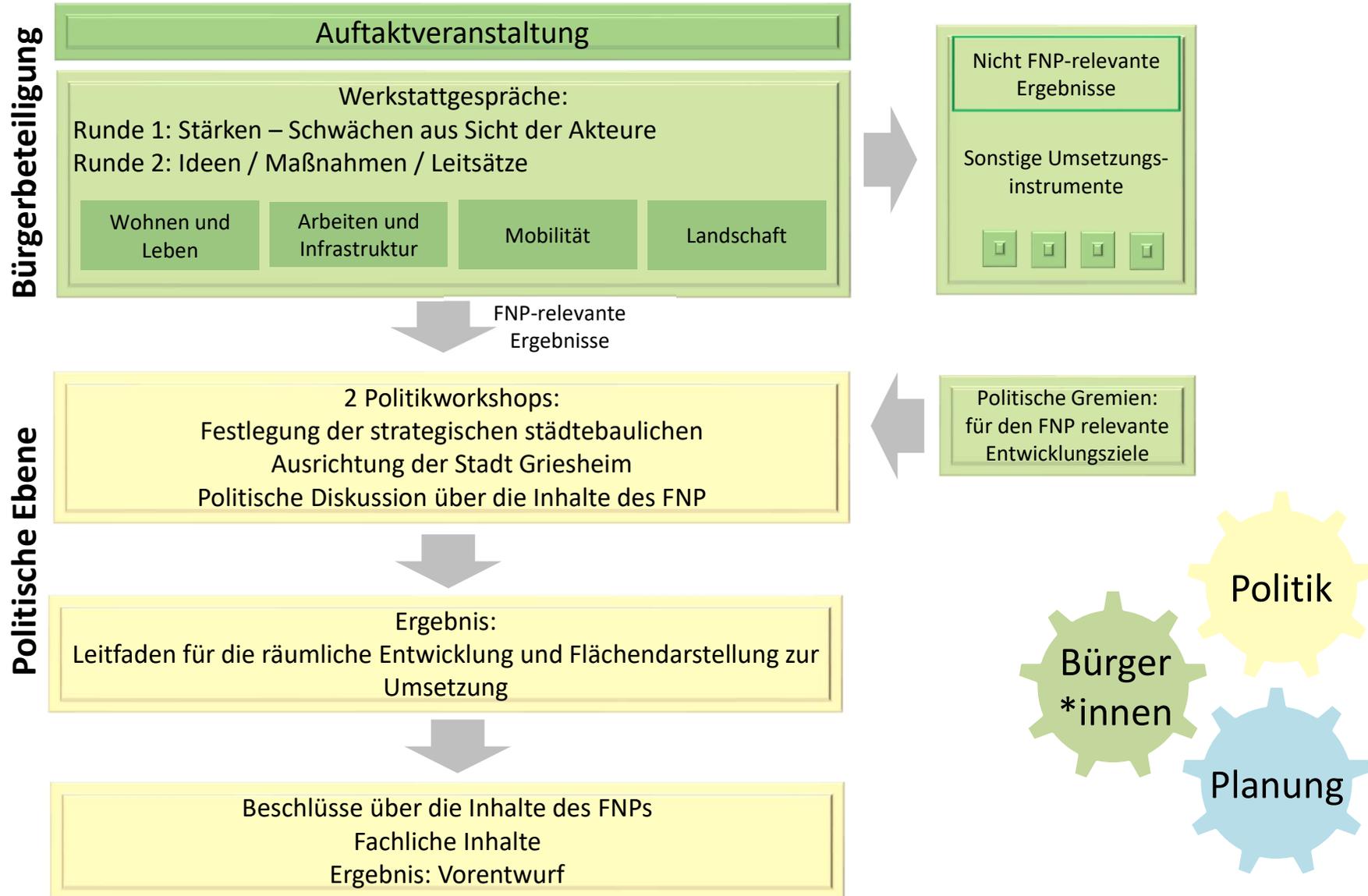
**Phase III: Flächen-nutzungsplanverfahren mit LP**

- Flächennutzungsplan (Vorentwurf, Entwurf, Feststellungsexemplar)
- Formelles Verfahren: politische Entscheidungen
- Integration Landschaftsplan und ggf. weitere Gutachten





# Bisheriger Ablauf







Wohnen und  
Leben



Arbeiten /  
Infrastruktur



Mobilität



Landschaft

# Umsetzung der Ergebnisse des Informellen Planungsprozesses in den Flächennutzungsplan

Fragestellung: Was kann im FNP vorbereitet oder umgesetzt werden?

- Ideen wurden strukturiert
- auf FNP-Relevanz geprüft
- in den politischen Diskurs eingespeist



- Konkurrierende Ansprüche zum Ausgleich bringen
- Einbringen von fachlichen Themen / Aspekten, die nicht Thema des informellen Prozesses waren
- Entscheidungen treffen
- Prioritäten setzen
- Kompromisse finden



Siehe ausgestelltes Plakat!





**Welche Ideen wurden bereits umgesetzt oder angestoßen!**



- **Hundewiese**
- **Walderhaltungsmaßnahmen/  
Miniwälder (neue städtische  
Waldflächen)**
- **Ortsbildrahmenplan zur Sicherung  
ortsbildprägender Strukturen**
- **Radverkehrskonzept**
- **Bebauungsplan Griesheimer Anger auf  
den ehem. Militärflächen**
- **Konzept Platzgestaltung**
- **Klimaschutzkonzept mit weiterer  
Konkretisierung**





Entwicklungsstrategie **Griesheim ..... entwickelt sich im Bestand**



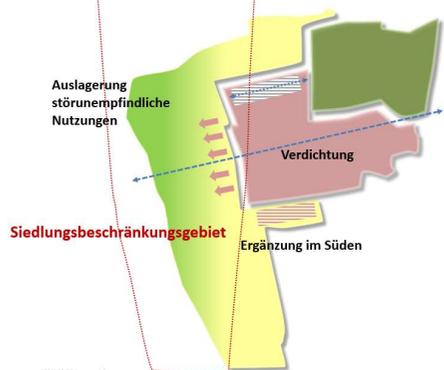
- Wohnen und Leben:**
- Keine weiteren Wohnbauflächen im Außenbereich
  - Nachverdichtung im Bestand: Baulücken, Bauen in die Höhe, Verdichtung Innenbereiche
- Arbeiten/Infrastruktur:**
- Keine weiteren gewerblichen Bauflächen im Außenbereich
  - Sportplätze, Bäder verbleiben am Standort
  - Erhalt Landwirtschaft → Offenlandschaft erlebbar gestalten
- Landschaft/Klimaschutz:**
- Schutz und Weiterentwicklung von Waldflächen, landwirtschaftlichen Flächen, sonstigen Offenlandbereichen, innerörtlichen Grünflächen
- Mobilität:**
- Ausbau Straßenbahn
  - Park + Ride – Parkplatz an Straßenbahnlinie
  - Ausbau Radwegenetz
  - Bahntrasse langfristig freihalten

Entwicklungsstrategie **Griesheim ..... wächst mit Augenmaß**



- Wohnen und Leben:**
- Verdichtung (Baulücken, Bauen in die Höhe, Verdichtung Innenbereiche)
  - Moderate Ergänzung von Siedlungsflächen im Süden
- Arbeiten/Infrastruktur:**
- Keine weiteren gewerblichen Bauflächen im Außenbereich
  - Verlagerung Sportflächen, Bäder, Bauhof, Feuerwehr
- Landschaft/Klimaschutz:**
- Schutz und Weiterentwicklung von Waldflächen, landwirtschaftlichen Flächen, sonstigen Offenlandbereichen
  - Moderate bauliche Nutzung innerörtlicher Grünflächen
- Mobilität:**
- Ausbau Radwegenetz
  - Bahntrasse langfristig freihalten
  - Park + Ride – Parkplatz an Straßenbahnlinie
  - Ausbau Straßenbahn (Anbindung ausgelagerter Nutzungen)

Entwicklungsstrategie **Griesheim ..... nutzt alle baulichen Entwicklungsmöglichkeiten**



- Wohnen und Leben:**
- Auslagerung störungsempfindlicher Nutzungen (z.B. Sportplätze, Schwimmbad)
  - Ergänzung von Siedlungsflächen im Süden
  - Verdichtung
- Arbeiten/Infrastruktur:**
- Weitere gewerbliche Bauflächen
  - Verlagerung Sportflächen, Bäder, Bauhof, Feuerwehr
- Landschaft/Klimaschutz:**
- Schutz und Weiterentwicklung von Waldflächen, landwirtschaftlichen Flächen, sonstigen Offenlandbereichen
  - Bauliche Nutzung innerörtlicher Grünflächen – Verträglichkeit fachgutachterlich begleitet und gewährleistet
- Mobilität:**
- Ausbau Radwegenetz
  - Bahntrasse langfristig freihalten
  - Park + Ride – Parkplatz an Straßenbahnlinie
  - Ausbau Straßenbahn (Anbindung ausgelagerter Nutzungen)

## Roter Faden für die räumliche Entwicklung:

### Moderate Entwicklung im Bestand unter sensibler Ausnutzung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sowie ein Wachstum mit Augenmaß unter folgenden Prämissen:

- Innenentwicklung, Nachverdichtung, aber Erhaltung innerstädtischer Freiräume / Grünflächen
- Moderate Entwicklung in den Außenbereich durch Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsflächen, unter Beachtung der Interessen der Landwirtschaft, der Erholungsflächen und landschaftsplanerischer / klimatischer Aspekte
- Ausbau ÖPNV
- Keine weitere Ausweitung von Gewerbeflächen



Wohnen und  
Leben



Arbeiten /  
Infrastruktur



Mobilität



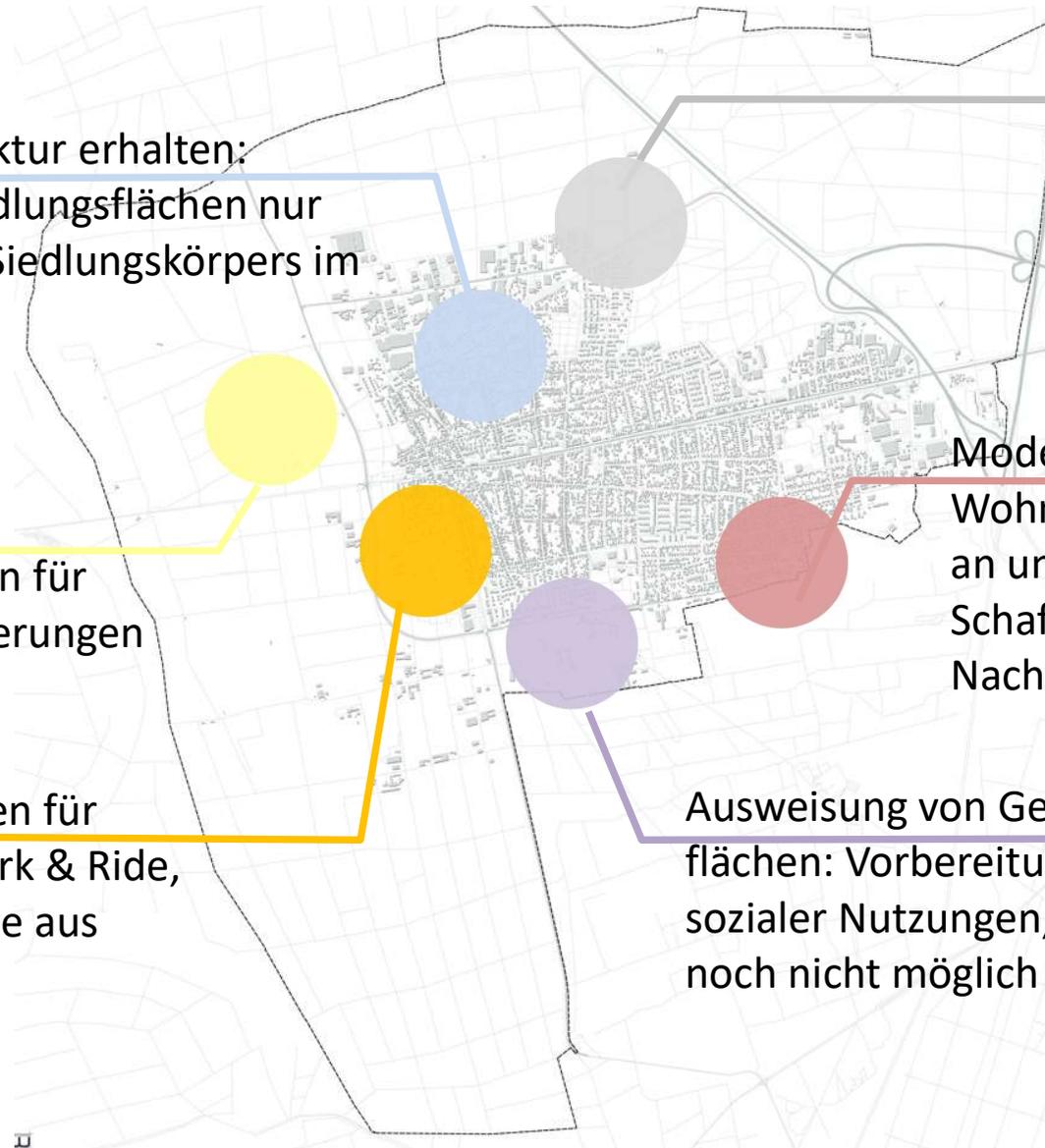
Landschaft

# Inhalte des Flächennutzungsplans

Kompakte Stadtstruktur erhalten:  
Ausweisung von Siedlungsflächen nur  
zur Abrundung des Siedlungskörpers im  
erforderlichen Maß

Ausweisung von  
Versorgungsflächen für  
zukünftige Anforderungen

Sicherung der Flächen für  
Straßenbahn und Park & Ride,  
Übernahme Radwege aus  
Radverkehrskonzept



Keine weitere Ausweisung  
gewerblicher Bauflächen,  
Rücknahme von  
gewerblichen Bauflächen zu  
Gunsten der Landwirtschaft

Moderate Ausweisung von  
Wohnbauflächen / Umwidmung  
an ungünstigen Standorten /  
Schaffung von  
Nachverdichtungsmöglichkeiten

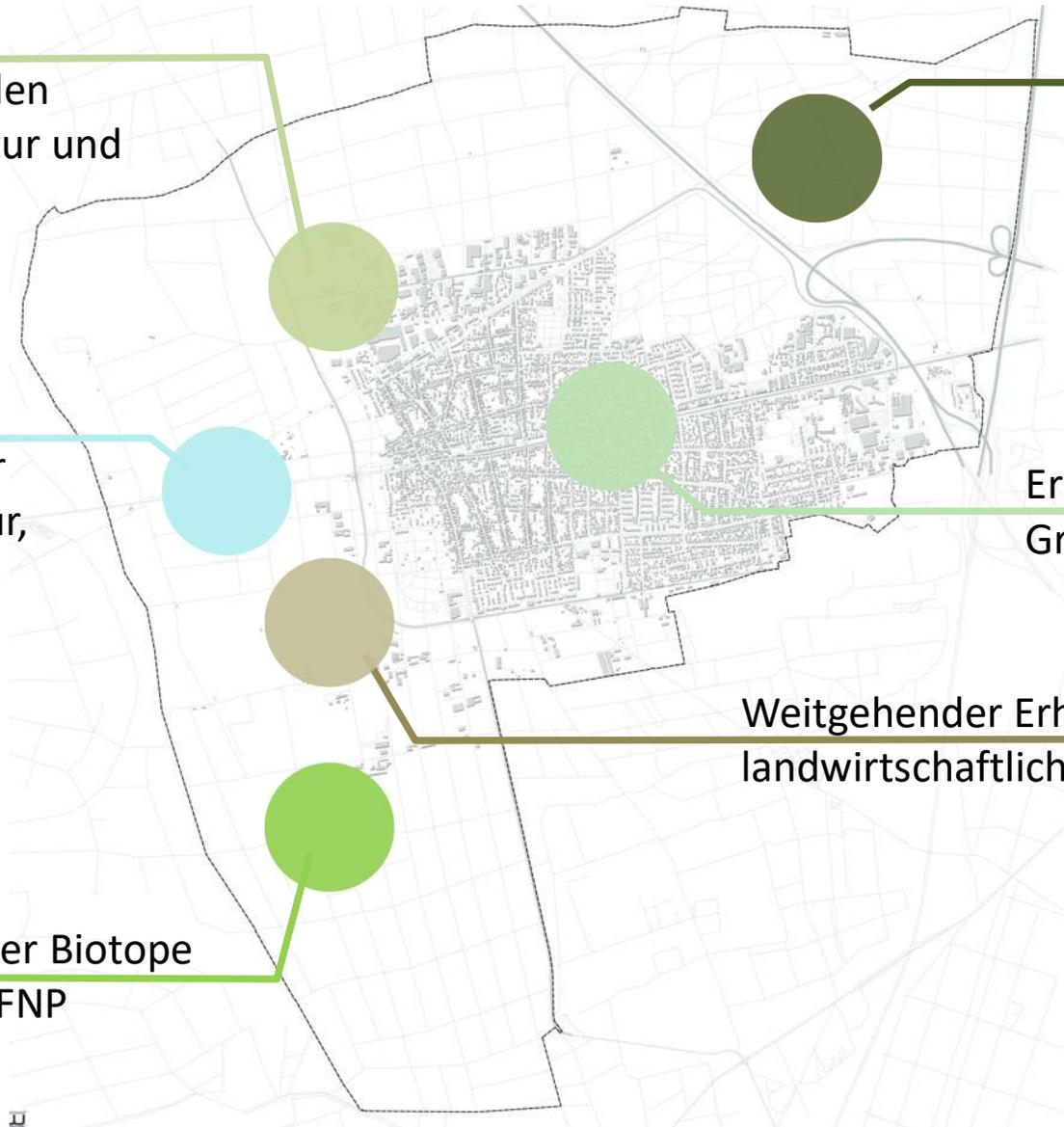
Ausweisung von Gemeinbedarfs-  
flächen: Vorbereitung der Umsetzung  
sozialer Nutzungen, dort wo es bisher  
noch nicht möglich ist



Landschaftsplan als  
Fachgutachten für den  
Themenbereich Natur und  
Landschaft

Darstellung von  
Schutzgebieten aller  
Themenfelder (Natur,  
Landschaft, Wasser)

Erfassung geschützter Biotope  
und Darstellung im FNP



Erhalt Waldflächen

Erhalt der innerörtlichen  
Grünflächen

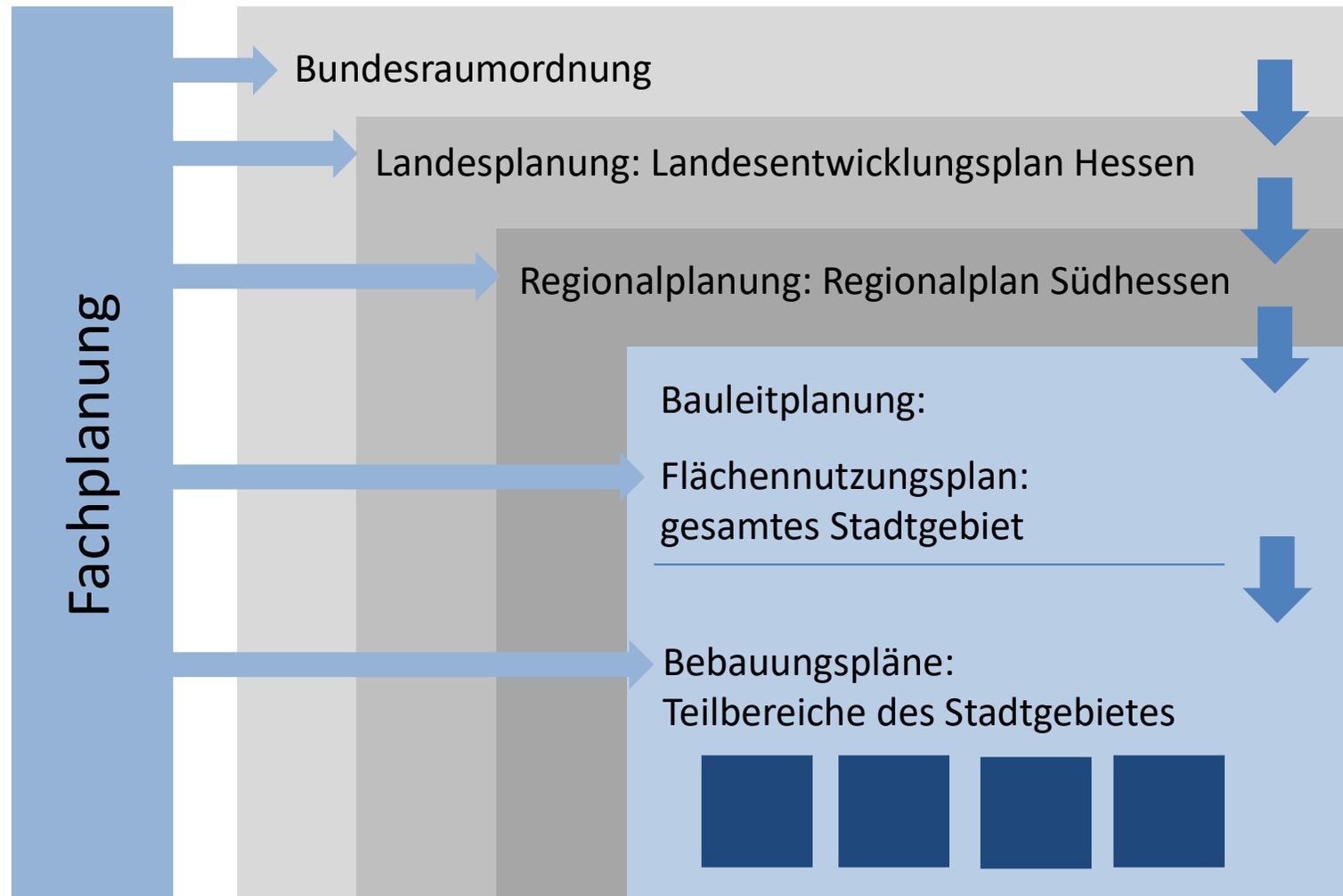
Weitgehender Erhalt  
landwirtschaftlicher Flächen



# Formelles Flächennutzungsplanverfahren

## Flächennutzungsplan im Planungssystem

Vorgaben!





# Verfahrensschritte nach dem Baugesetzbuch







# Wie ist der Flächennutzungsplan zu lesen?



Wohnbauflächen  
Gemischte Bauflächen  
Gemeinbedarfsflächen  
Grünflächen



Wald  
Versorgungsflächen  
Landwirtschaftliche Flächen



Gewerbliche Bauflächen  
Sonderbauflächen z.B. für Einzelhandel  
Verkehrsflächen:  
wesentliche Straßen (nicht alle!), ggf. Parkplätze



Geschützte Biotope  
Naturschutzgebiete  
Gewässer / Überschwemmungsgebiete

Inhalte gem. Baugesetzbuch, Darstellung gem. Planzeichenverordnung



# Wesentliche Inhalte des Flächennutzungsplanes

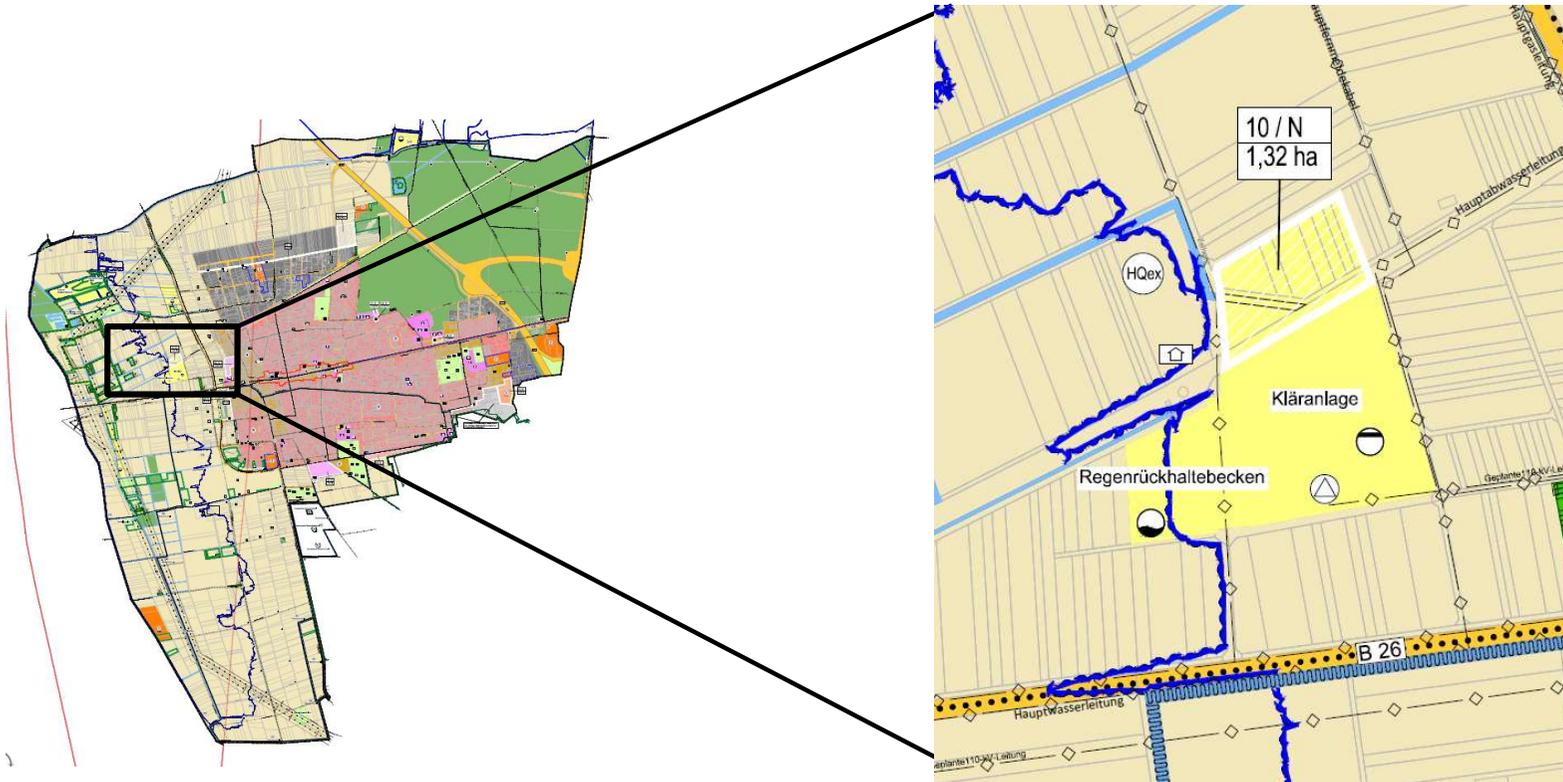


## Neuausweisung einer Wohnbaufläche von 3 ha



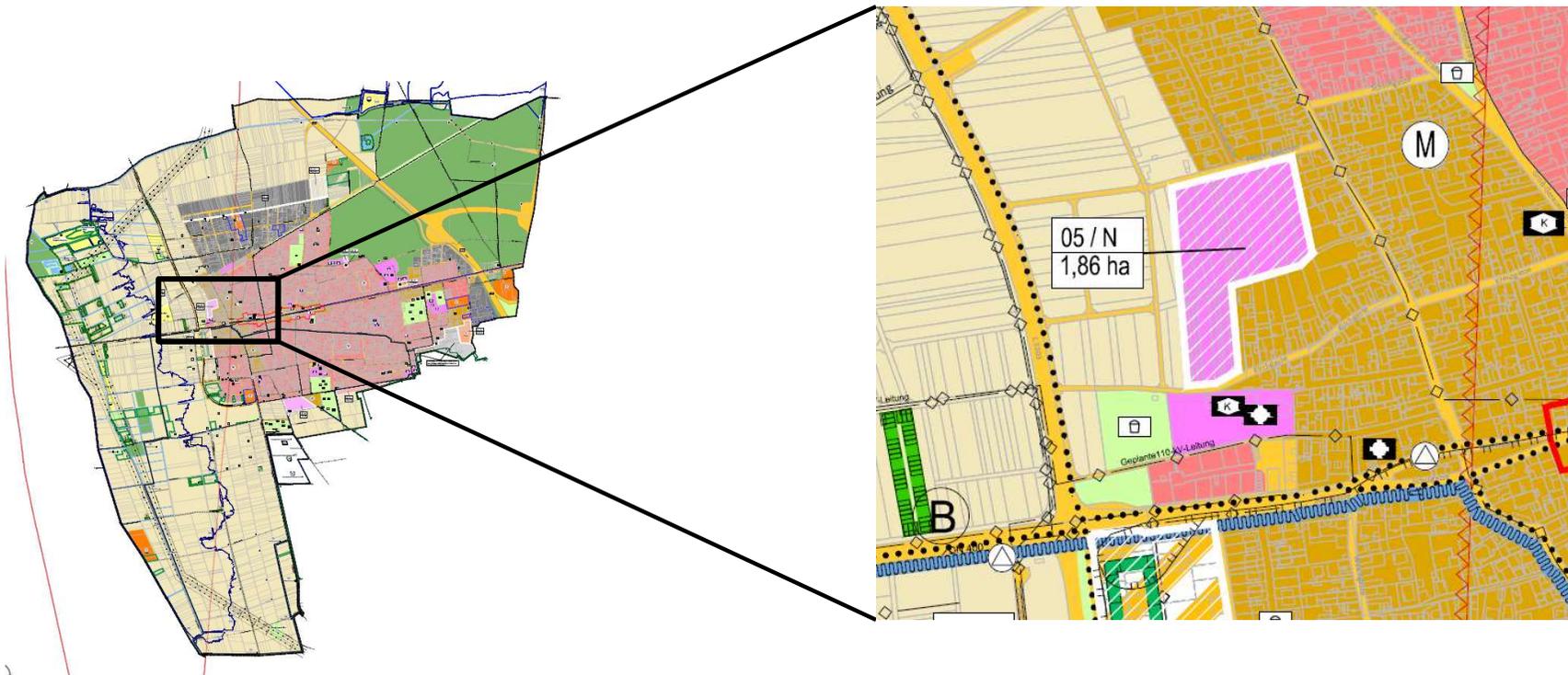
- Vorschlag aus den Werkstattgesprächen und fachlich empfohlen, da die Ausweisung die Chance auf eine kleinere Wohnbauflächenentwicklung bietet
- Kontroverse Diskussionen: Kompromisslösung mit 3 ha auf Grund des hohen Bedarfs an Wohnraum und der begrenzten Möglichkeiten der Ausweisung von Wohnbauflächen
- bereits Bebauung vorhanden
- kein Siedlungsbeschränkungsgebiet
- **Ausweisung im FNP bedeutet nicht, dass diese Fläche zwingend realisiert wird**

## Neuausweisung für die Erweiterung der Kläranlage



- Für die 4. Reinigungsstufe ist ein Ausbau der Kläranlage erforderlich
- Es wird ein Fachgutachten erarbeitet, in dem geprüft wird, welche zusätzlichen Flächen benötigt werden bzw. geeignet sind.

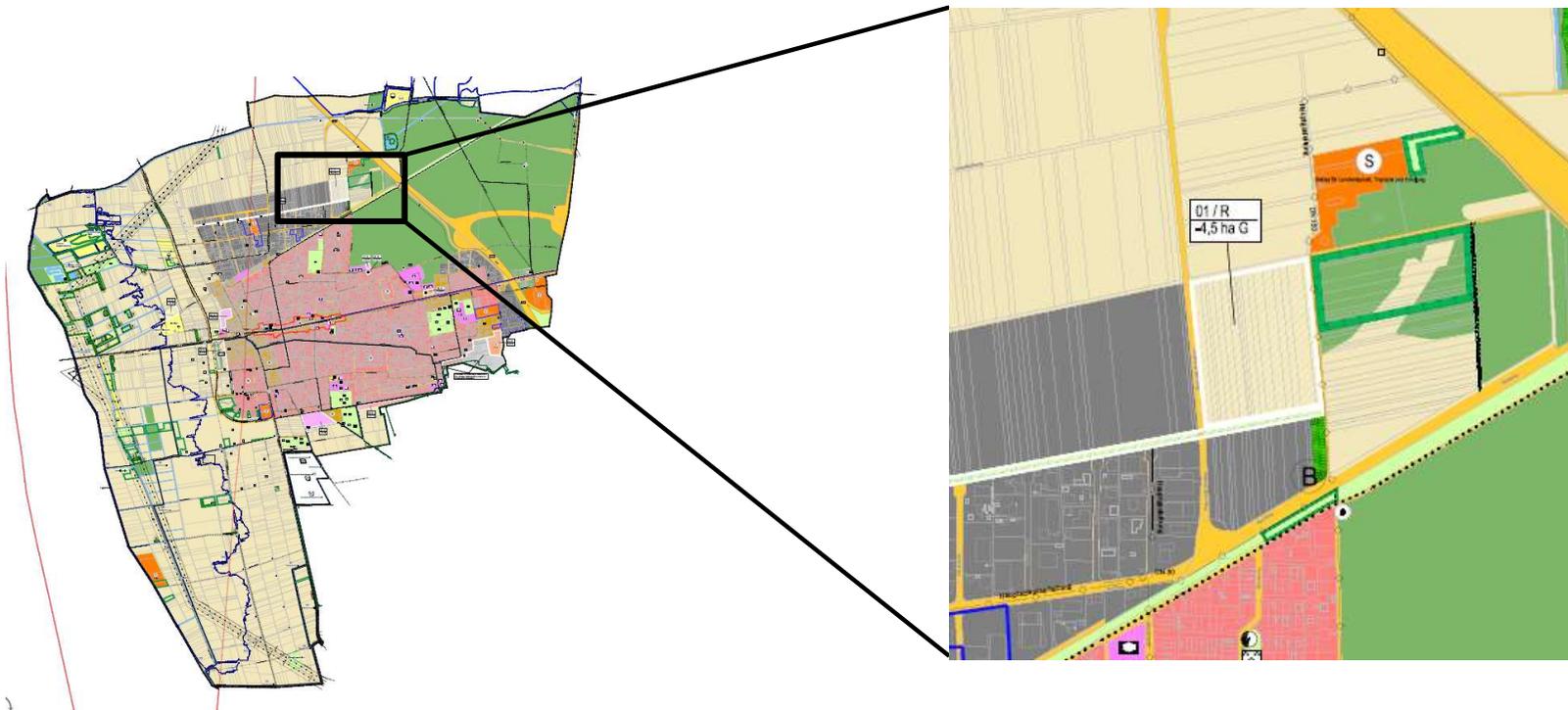
## Neuweisung einer Gemeinbedarfsfläche



- Hier war im Flächennutzungsplan 1997 eine Wohnbaufläche vorgesehen.
- Die Fläche befindet sich im Siedlungsbeschränkungsgebiet und kann für Wohnzwecke nicht mehr entwickelt werden.
- Hier könnte der Bedarf an zusätzlichen Gemeinbedarfsflächen gedeckt werden.



## Flächenrücknahme einer gewerblichen Baufläche

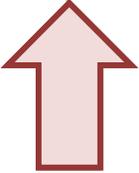


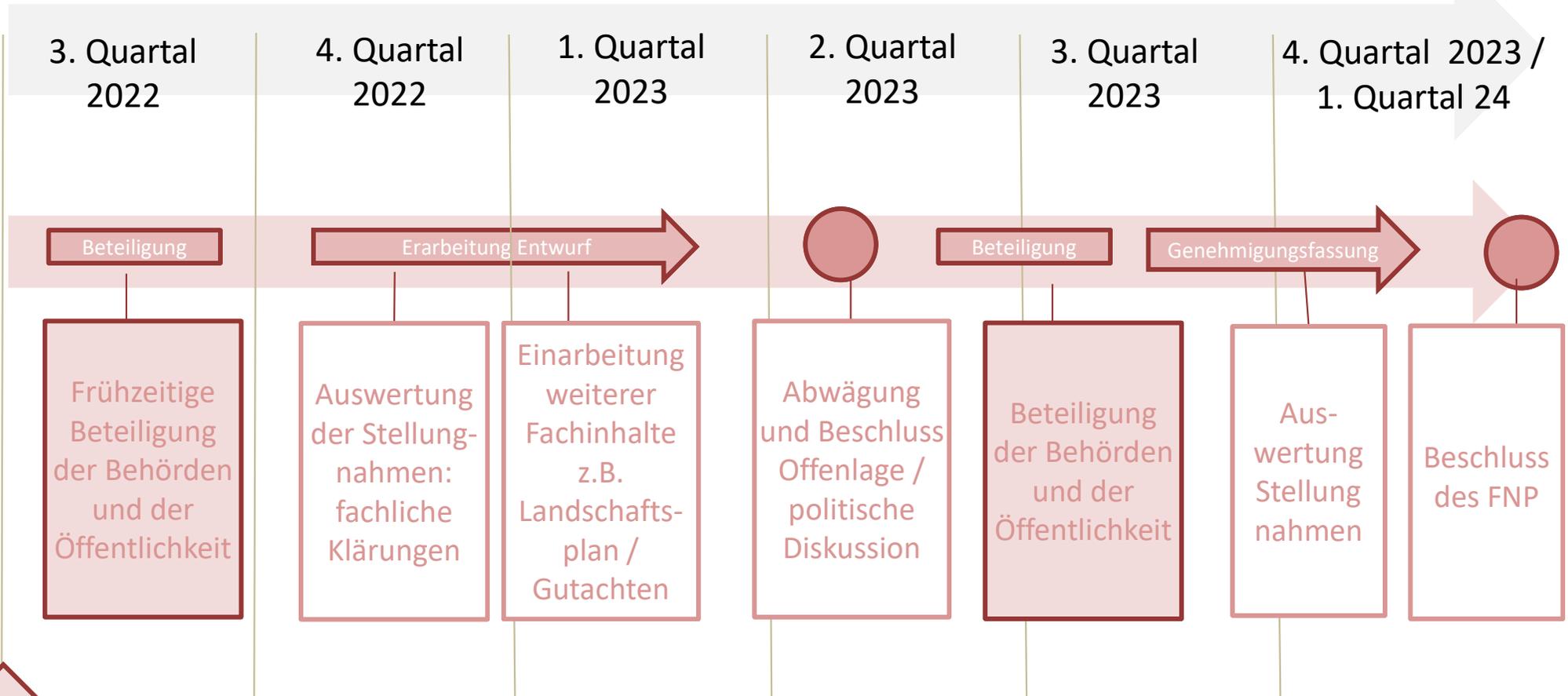
- Eine bisher im Flächennutzungsplan 1997 als Gewerbefläche vorgesehene Fläche wird nicht mehr als Baufläche dargestellt.
- Die Fläche wird der Landwirtschaft vorbehalten.



# Wie geht es weiter?

Weiterer Verfahrensverlauf

  
Vorentwurf



- Jede Stellungnahme wird von den Gremien behandelt (= Abwägung)
- Abwägungsergebnis wird mitgeteilt



Wohnen und  
Leben



Arbeiten /  
Infrastruktur



Mobilität



Landschaft

# Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Öffentliche

Bekanntmachung:

Samstag 23.07.22 im Griesheimer Anzeiger

Beteiligungszeitraum:

**Mittwoch 03.08.22 bis einschließlich Freitag 30.09.22**

Wo können die Unterlagen  
eingesehen werden:

Die Planunterlagen liegen im Rathaus Griesheim (Eingang/Foyer),  
Wilhelm-Leuschner-Straße 75 in 64347 Griesheim aus:

- montags von 7:00 – 12:30 Uhr, 13:30 – 16:30 Uhr,
- dienstags von 7:30 – 12:30 Uhr, 13:30 – 16:30 Uhr
- mittwochs nur nach Terminvereinbarung
- donnerstags von 7:30 – 12:30 Uhr, 13:30 – 18:00 Uhr
- freitags von 7:30 – 12:30 Uhr



Die Unterlagen können jederzeit auf den Internetseiten der Stadt  
Griesheim eingesehen werden:

<https://www.griesheim.de/wohnen-umwelt/bauleitplanung/>

**Öffentliche Bekanntmachung beachten!**



Wohnen und  
Leben



Arbeiten /  
Infrastruktur



Mobilität



Landschaft

# Wie kann ich mich beteiligen?

- Wie sieht die Stellungnahme aus?  
Sie kann formlos erfolgen, muss aber folgende Daten enthalten:
  - Name, Anschrift
  - Datum
  - Beschreibung des Anliegens
  
- Wo kann die Stellungnahme abgegeben werden?
  - Als Anschreiben per Post
  - Als E-Mail
  - Während der Rathaus-Öffnungszeiten zur Niederschrift (im Fachbereich Stadtentwicklung)

Stadt Griesheim  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Wilhelm-Leuschner-Straße 75  
64347 Griesheim

Telefon: 06155 / 701-251  
E-Mail: [stadtentwicklung@griesheim.de](mailto:stadtentwicklung@griesheim.de)



# 15 Minuten Pause



# Wir stehen Ihnen für Fragen zur Planung an den Stellwänden zur Verfügung!





Wohnen und  
Leben



Arbeiten /  
Infrastruktur



Mobilität



Landschaft



***Vielen Dank  
für Ihre  
Aufmerksamkeit!***