

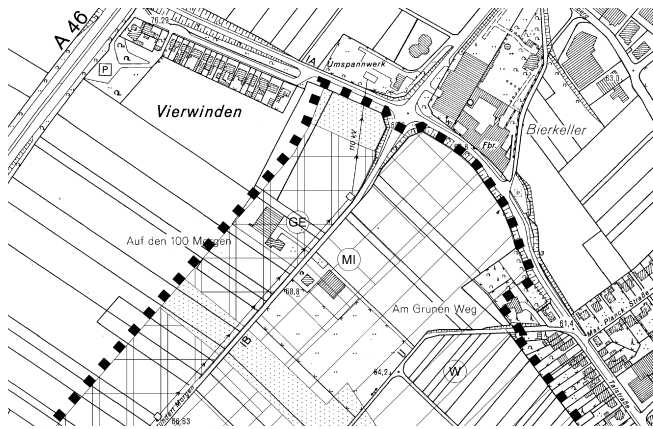
# Der Flächennutzungsplan

## Die 2 Stufen der kommunalen Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist im Baugesetzbuch als zweistufiges System ausgestaltet. Es gibt zwei Arten von Bauleitplänen, die in einem hierarchischen Verhältnis zueinander stehen: den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan.

**Der Flächennutzungsplan (FNP)** soll vorausschauend für etwa 15 Jahre die Marschrichtung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde steuern. Der derzeit gültige FNP stammt aus dem Jahr 2007. Er kann, wenn es erforderlich ist, in Teilbereichen geändert werden.

Im FNP wird durch Farben und Symbole dargestellt, welchen Zwecken die Flächen dienen sollen, also z.B. der Wohnnutzung, der Gewerbe- oder Industrienutzung, für Grünflächen, für die Land- und Forstwirtschaft usw. Der FNP stellt damit die Grundzüge der Planung für das gesamte Stadtgebiet dar.

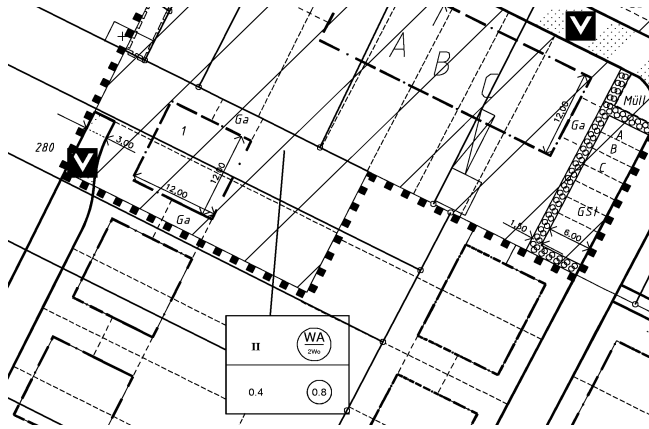


Der FNP wird vom Rat der Gemeinde beschlossen, von der Bezirksregierung genehmigt und damit für alle Behörden bindend.

Für die Bürger ergeben sich aus dem FNP keine unmittelbaren Rechte und Pflichten. Da er jedoch die Grundlage für die Bebauungspläne der Gemeinde und die Genehmigung gewisser Vorhaben ist, sollten Sie die Chance nutzen, in Änderungsverfahren Ihre Anregungen vorzutragen.

# Der Bebauungsplan

Ein **Bebauungsplan** betrifft jeden Bürger direkt: er bestimmt was, wo, in welchem Umfang und in welcher Weise gebaut werden darf, und zwar parzellenscharf, er legt fest wo Straßen verlaufen, wo Grünflächen, Spielplätze, Einkaufsbereiche und Gewerbe errichtet werden können. Bebauungspläne liegen nicht flächendeckend für das Gemeindegebiet vor. Sie umfassen nur Ausschnitte des Stadtgebietes.



Die vielen Bestimmungen des Bebauungsplanes – der Planer sagt „Festsetzungen“ – sind notwendig, um die Zielsetzungen der städtebaulichen Planung zu verwirklichen.

Um zu einer Lösung zu kommen, ist es unumgänglich, die Bürger und zahlreiche Fachbehörden frühzeitig und umfassend an der Planung zu beteiligen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im Baugesetzbuch genau festgelegt.

Der Bebauungsplan wird vom Stadtrat beschlossen und ist nach Bekanntmachung als Ortssatzung ein bindendes Gesetz für alle Bürger, alle Behörden, Ämter und Institutionen. Nach den in ihm getroffenen Festsetzungen wird zukünftig entschieden, was in einem Gebiet zulässig ist.

Bevor es jedoch zum Satzungsbeschluss kommt, können Sie als Bürger zweimal direkt Einfluss nehmen, indem Sie Ihre Anregungen einbringen.

# Die Bürgerbeteiligung

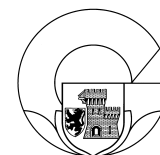
Wenn die Gemeinde neue Wohn- oder Gewerbegebiete erschließen will oder in bestehenden Plänen Änderungen beabsichtigt, so greift sie in der Regel in das Eigentum der Grundstücksbesitzer ein. Um nicht über die Köpfe der Bürger hinwegzuplanen, sieht das Baugesetzbuch eine umfassende Beteiligung der von der Planung betroffenen Bürger vor. Dadurch soll sowohl die Informationsgrundlage der Verwaltung verbessert als auch den Betroffenen frühzeitig die Chance gegeben werden, ihre Vorschläge einzubringen. Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt eine **zweistufige Bürgerbeteiligung** sowohl bei der Flächennutzungs- als auch bei der Bebauungsplanung vor:

In der 1. Phase der Planerarbeitung ist die „frühzeitige Bürgerbeteiligung“ durchzuführen. Die 2. Phase ist die „förmliche Offenlage“.



Von der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** erfahren Sie in der Rathauszeitung. Diese informiert über die Planbereiche und gibt an, wo und wann die Bürger ihre Anregungen vorbringen können, wenn sie nicht den schriftlichen Weg wählen wollen. Die Anhörungsfrist endet nach einer Woche. Hiernach entscheidet der Planungsausschuss (PlaA) über die Anregungen und leitet ggf. Änderungen ein.





Der überarbeitete Plan wird in der 2. Stufe der Beteiligung nochmals vorgestellt. Dies geschieht durch die förmliche **Auslegung** der Pläne für einen Monat, worauf in der Rathauszeitung mind. 1 Woche vorher hingewiesen wird. In dieser Zeit können Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift eingebracht werden.

Sie sollten nicht die Mühe scheuen, regelmäßig in die Rathauszeitung zu schauen, um zu überprüfen, ob in Ihrem Umfeld, auf Ihrem Grundstück neue Planungen angedacht sind.

Auch nach dieser 2. Beteiligung sind Änderungen möglich und oft sinnvoll. Eine Änderung zu diesem Zeitpunkt führt in der Regel zu einer erneuten Offenlage. Über das Beratungsergebnis der Offenlage erhalten die Einwänder eine schriftliche Mitteilung.

Interessierte und betroffene Bürger sind zudem auch immer als Zuhörer zu den öffentlichen Sitzungen des Planungsausschusses und des Rates eingeladen, in denen die Planungen der Stadt behandelt werden. Die Tagesordnungen der Ratssitzungen werden in der Rathauszeitung und am schwarzen Brett des Neuen Rathauses veröffentlicht.

### Wie muss ich Bauleitpläne lesen? Wo kann ich sie einsehen?

Das Lesen eines Bebauungsplanes ist nicht ganz einfach. Wie bei einer Landkarte müssen Sie wissen, was bestimmte Symbole oder Farben bedeuten. Dies wird bundeseinheitlich in der Planzeichenverordnung geregelt. Sie ist, gemeinsam mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO), gleichsam die Legende zu allen Bebauungsplänen. Wenn man diese beiden Verordnungen zur Hand hat, erfährt man, dass z.B. die beiden Buchstaben WA ein „allgemeines Wohngebiet“ kennzeichnen und dass gelb eingezeichnete Flächen mit grüner Begrenzung im Bebauungsplan öffentliche Straßen und Wege markieren. Welche Nutzungen in einem „allgemeinen Wohngebiet“ zulässig sind, erläutern Ihnen die Mitarbeiter des Planungsteams anhand der BauNVO.

Die Stadtplanung hält alle Bebauungspläne zur Einsichtnahme für Sie bereit; Kopien oder pdf-Dateien können gegen eine Gebühr erstellt werden.

Wenn das Grundstück nicht im Bereich eines Bebauungsplanes liegt, muss zur Beurteilung des Vorhabens die nähere Umgebung angeschaut werden: In der Regel darf dann so gebaut werden, wie es in der Nachbarschaft üblich ist (z.B. Höhe, Bautiefe, Bauweise, Nutzung). Bei Gebieten ohne Bebauungsplan unterscheidet man Bereiche innerhalb eines baulichen Zusammenhanges (sog. Bereiche nach § 34 BauGB) oder Flächen im Außenbereich §35 BauGB).

### Planungshoheit der Gemeinden

Die städtebauliche Planung gehört zu den Selbstverwaltungsaufgaben. So ist auch die Stadt Grevenbroich verpflichtet, die Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, „sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Der Bürger hat auf die Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans z.B. aus einem wirtschaftlichen, persönlichen Interesse heraus keinen Anspruch. Die Stadt ist dem Wohl aller Bürger verpflichtet.

### Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen, um eine vernünftige Einbindung der örtlich zuständigen Gemeinde in übergeordnete Zusammenhänge zu sichern. Ziele der Raumordnung sind in den Programmen und Plänen der Länder enthalten. Ein wichtiges landesplanerisches Instrument ist der Regionalplan. Er gibt für alle Regierungsbezirke z.B. die Freiräume und die Siedlungsbereiche vor. Diese Vorgaben binden die Gemeinde bei der Ausweisung neuer Wohn- oder Gewerbeflächen.

#### Impressum

Stadt Grevenbroich - Fachbereich Stadtplanung/Bauordnung

Neues Rathaus – Ostwall 6 – 41515 Grevenbroich

Dienststunden des Fachbereiches Stadtplanung (Raum 212)

Mo – Mi: 07.30 Uhr bis 12.30 Uhr und 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr

Do: 07.30 Uhr bis 12.30 Uhr und 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr

Fr: 07.30 Uhr bis 13.00 Uhr

E-Mail: [presseamt@grevenbroich.de](mailto:presseamt@grevenbroich.de)

## 10 Minuten Planungsrecht

Information der Stadt Grevenbroich über Planverfahren

**Warum** ist die Bauleitplanung für **Sie** wichtig?

**Wie** können **Sie** sich an der Bauleitplanung beteiligen?

**Wo** erhalten **Sie** die notwendigen planungsrechtlichen Informationen beim Kauf oder Bau eines Hauses?

Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist oft von der städtebaulichen Planung der Gemeinde abhängig. Im folgenden sollen Arten und Inhalt städtebaulicher Pläne, das Verfahren der Planaufstellung und die Frage behandelt werden, wie der einzelne Bürger an dieser Planung beteiligt wird. Die Bürgerbeteiligung spielt im Planungsprozess eine wesentliche Rolle.

Hier einige wichtige Fragen, die Sie beim Kauf oder bei der Bebauung eines Grundstückes mit der Stadt abklären sollten:

Welche Nutzung ist für mein Grundstück zulässig? Wie hoch darf ich bauen? Welche Teile des Grundstückes dürfen überbaut werden? Gibt es weitere Vorschriften wie z.B. Lärmschutz-, ökologische oder gestalterische Festsetzungen?

Diese Fragen werden für große Teile des Stadtgebietes in den sogenannten Bauleitplänen abschließend geregelt.

