



# MITPLANEN | MITREDEN | MITMACHEN

EIN LEITFADEN ZUR STÄDTEBAULICHEN PLANUNG



FLYER  
INSIDE

# INHALT

<b>VORWORT</b>	5
<b>1 EINFÜHRUNG: PLANUNG UND MITWIRKUNG</b>	6
1.1 <i>Betrifft mich Planung überhaupt?</i>	6
1.2 <i>Warum wird geplant? Steuerung einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung der Gemeinde</i>	8
1.3 <i>Wer plant? Kurzüberblick über das Planungssystem: Planung auf allen Ebenen</i>	9
1.4 <i>Wie kann ich mich einbringen?</i>	13
1.5 <i>Leitmotiv der Planung: Integrierte Entwicklung</i>	15
<b>2 DIE RAUMORDNUNG – ENTWICKLUNGSRAHMEN FÜR DIE GEMEINDEN</b>	16
2.1 <i>Raumordnung des Bundes</i>	16
2.2 <i>Landes- und Regionalplanung</i>	17
<b>3 PLANUNGEN DER GEMEINDE</b>	22
3.1 <i>Stadtentwicklungskonzepte – ein Rahmen für die zukünftige Entwicklung</i>	22
3.2 <i>Bauleitpläne – Gemeinden steuern ihre Entwicklung</i>	26
3.2.1 <i>Der Flächennutzungsplan – Planung für das ganze Gemeindegebiet</i>	27
3.2.2 <i>Der Bebauungsplan – verbindliche Regeln für den Bauherrn</i>	32
3.2.3 <i>Entstehung eines Bauleitplans: Bürgerinnen und Bürger machen mit!</i>	38
3.3 <i>Öffentlich-private Partnerschaften in der Bauleitplanung</i>	42
3.3.1 <i>Städtebaulicher Vertrag</i>	43
3.3.2 <i>Vorhabenbezogener Bebauungsplan</i>	44
<b>4 WIE DARF ICH BAUEN?</b>	46
4.1 <i>Wie lese ich den Bebauungsplan? Planzeichen: Die Planzeichnung ist nach festen Regeln aufgebaut</i>	46
4.2 <i>Was darf ich bauen? Art der baulichen Nutzung: Zwei Buchstaben entscheiden</i>	48
4.3 <i>Wie groß darf ich bauen? Maß der baulichen Nutzung: Zwei Zahlen entscheiden über Baumasse und Versiegelung</i>	52
4.4 <i>Welche Bauformen kann ich wählen? Bauweise, Dachneigung und mehr...</i>	55
4.5 <i>Sind Abweichungen vom Bebauungsplan möglich?</i>	56
4.6 <i>Was gilt, wenn es keinen Bebauungsplan gibt? Bauen innerhalb und außerhalb der Siedlung</i>	57
<b>5 FÖRDERPROGRAMME UND INITIATIVEN</b>	60
5.1 <i>Städtebauförderung</i>	60
5.2 <i>Dorfentwicklung</i>	63
5.3 <i>Initiativen und Wettbewerbe</i>	64
<b>6 INFORMATION</b>	66
6.1 <i>Wo sind Planungen geregelt? Gesetze und Verordnungen</i>	66
6.2 <i>Wie funktioniert meine Gemeinde? Aufbau und Gremien der Gemeinde</i>	68

<b>7</b>	<b>STICHWORTVERZEICHNIS</b>	70
<b>8</b>	<b>BILDNACHWEIS</b>	72
<b>9</b>	<b>IMPRESSUM</b>	74
<b>10</b>	<b>BESTELLUNG</b>	74
<b>11</b>	<b>VERWENDUNG</b>	75



#### ÜBERSICHT PRAXISBOXEN

Praxisbox 1:	Wieso brauchen wir übergeordnete Planungen?	16
Praxisbox 2:	Können Regionalpläne kurzfristig geändert werden?	18
Praxisbox 3:	Was ist neben meinem Wohnhaus geplant?	22
Praxisbox 4:	Wie sieht ein klimafreundlicher Vorgarten aus?	46
Praxisbox 5:	Warum werden immer mehr Wohnungen auf Supermärkte gebaut?	54
Praxisbox 6:	Warum brauchen wir Denkmalpflege?	59
Praxisbox 7:	Wer entscheidet, wo mein Auto parken kann?	59



#### ÜBERSICHT INFOBOXEN

Infobox 1:	Fachplanungen	12
Infobox 2:	Träger öffentlicher Belange	19
Infobox 3:	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept in der Städtebauförderung	23
Infobox 4:	Planungsverbände in Hessen	31
Infobox 5:	Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	36
Infobox 6:	Neuordnung der Grundstücksverhältnisse durch Umlegung	37
Infobox 7:	Städtebauliche Sanierungsmaßnahme	40
Infobox 8:	Sicherung der Bauleitplanung	41
Infobox 9:	Städtebauliche Wettbewerbe	42
Infobox 10:	Innenentwicklung	57
Infobox 11:	Gestaltungssatzung	59
Infobox 12:	Dorfmoderation	63

#### ÜBERSICHT ABBILDUNGEN

Abbildung 1:	Von oben nach unten und von unten nach oben: Die unterschiedlichen Planungsebenen	10
Abbildung 2:	Beteiligung im Bauleitplanverfahren	41
Abbildung 3:	Schematisches Beispiel eines Bau- bzw. Nutzungskreuzes	46
Abbildung 4:	Beispiel: Zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet	48
Abbildung 5:	Beispiel: Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets mit drei Vollgeschossen im Baukreuz	49
Abbildung 6:	Übersicht zu Bauflächen, Baugebieten und zulässigen Nutzungen	50
Abbildung 7:	Wie sehen Baugebiete aus?	51
Abbildung 8:	Wie wird die GRZ berechnet?	53
Abbildung 9:	Wie wird die GFZ berechnet?	53
Abbildung 10:	Beispiel: Festsetzung von GRZ und GFZ im Baukreuz	54
Abbildung 11:	Offene und geschlossene Bauweise	55
Abbildung 12:	Beispiel: Festsetzungen geschlossene Bauweise, Satteldach mit Dachneigung zwischen 30° und 40° im Baukreuz	55



# VORWORT

## *Gemeinden im Wandel – Diskutieren Sie mit*

Städtebau beeinflusst unseren Alltag. Ob unsere Stadt oder unsere Gemeinde ihren individuellen Charakter behält, ob sie unsere Ansprüche an Nahversorgung und Freizeitgestaltung erfüllt, ob sie Herausforderungen wie dem Klimawandel gerecht wird, ob sie soziales Miteinander ermöglicht – all dies ist nicht zuletzt Ergebnis guter Städteplanung, die auf die jeweils unterschiedlichen Bedingungen reagiert. In ländlichen Räumen gilt es, die Nahversorgung und die medizinische Betreuung sicher zu stellen, Leerstand zu vermeiden und gute Lebensbedingungen zu bieten, damit wieder mehr junge Familien aufs Land ziehen. In den großen Städten brauchen wir mehr bezahlbare Wohnungen, nachhaltige Infrastrukturen und mehr Grün für klimafreundliche Quartiere.

Dafür entwickeln Fachleute Vorschläge. Aber wir brauchen auch die Meinung und die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger, um die beste Lösung für unsere Stadt, unser Viertel, unser Dorf zu finden und damit auch Akzeptanz zu schaffen. Je mehr unterschiedliche Perspektiven zu Wort kommen, desto besser. Es gibt zahlreiche Möglichkeiten, ihnen ein Forum zu verschaffen: Bürgerveranstaltungen, Online-Beteiligungen, Planungs- oder Zukunftswerkstätten, Leitbild- oder Fachdiskussionen. Bringen auch Sie sich aktiv in die Planungsprozesse ein und nutzen Sie die Chance, Ihre Stadt oder Ihre Gemeinde mit zu gestalten. Dieser Leitfaden gibt Ihnen alle notwendigen Informationen.

Ihr



Tarek Al-Wazir  
Hessischer Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen



# 1\_EINFÜHRUNG: PLANUNG UND MITWIRKUNG

## 1.1 *Betrifft mich Planung überhaupt?*

FAST TÄGLICH ERFAHREN WIR VON NEUEN PLANUNGEN FÜR UNSERE GEMEINDE ODER UNSERE NACHBARSCHAFT. BEI VIELEN DER THEMEN FÜHLEN WIR UNS DIREKT ANGESPROCHEN UND HABEN DEN WUNSCH, MITZUREDEN:

- Die Gemeinde plant die Aufwertung des Ortskerns. Die Gehwege sollen verbreitert und ein Bach renaturiert werden; Bäume und Bänke sind vorgesehen, um das Stadtklima und die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Der Einzelhandel spricht sich jedoch gegen die Planungen aus, da hierdurch Parkplätze wegfallen.
- Eltern fordern einen Spielplatz für ihre Kinder. Anlieger sind dagegen, weil sie Lärmbelastigungen befürchten.
- Der Ausbau einer Straße steht bevor. Der verbesserte Verkehrsfluss freut diejenigen, die dort täglich mit dem Auto fahren. Anwohnerinnen und Anwohner wehren sich gegen die Planung, da sie mehr Lärm und Abgase befürchten.
- Ein großer Einzelhandelsbetrieb möchte sich am Stadtrand ansiedeln. Ein Teil der Bürgerschaft ist für die Ansiedlung, da hierdurch die Einkaufsmöglichkeiten am Ort verbessert werden. Ein anderer Teil der Bürgerschaft und einzelne Gewerbetreibende fürchten, dass die Konkurrenz am Stadtrand zu Geschäftsaufgaben und damit zu einer Verödung des Ortskerns führt.
- In der Stadt kann es im Sommer zu heiß werden. Schattenspendende Bäume oder Dächer sollen Abhilfe schaffen. Dadurch werden aber auch einige Wohngebäude stärker beschattet.

Die Beispiele zeigen: Planung hat Einfluss auf unser tägliches Leben. Sie prägt unsere Siedlungen und unsere Umwelt. Es wird auch deutlich, dass es sinnvoll ist, sich in Planungsprozesse einzubringen.

Aber: Planungen für Gemeinden und Regionen sind für Laien nicht ohne Weiteres verständlich. Sie werden von Fachleuten gemacht und ihre Arbeitsergebnisse sprechen eine andere Sprache als die Bürgerinnen und Bürger. Und: Die von Planungen »Betroffenen« oder die an Planung »Interessierten« sehen sich einer Vielzahl planender Stellen mit unterschiedlichen und zunächst schwer durchschaubaren Zuständigkeiten gegenüber.

Die vorgelegten Pläne sind deshalb oft »ein Buch mit sieben Siegeln«. Man fühlt sich hilflos und im wahrsten Sinne des Wortes »verplant«.



**ZWECK DIESER BROSCHÜRE**

**Planungen in unseren Gemeinden müssen Bürgerinnen und Bürger nicht passiv zur Kenntnis nehmen. Insbesondere bei Planungen, die spürbar die Lebensumstände in unserer unmittelbaren Umgebung berühren und verändern, haben alle ein Wort mitzureden. Das gilt für die gebaute Umwelt genauso wie für Grün- und Freiräume.**

Wie das im Einzelnen vor sich geht, ist gesetzlich geregelt. Das Baugesetzbuch räumt Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit ein, die in Eigenverantwortung der Gemeinde erstellte städtebauliche Planung nachhaltig zu beeinflussen.

Diese Mitwirkungsmöglichkeit zielt ausdrücklich darauf ab, dass Bürgerinnen und Bürger bereits frühzeitig mitreden können, also nicht erst dann, wenn sich die Planungen bereits so weit verfestigt haben, dass ihre »allgemeinen Ziele und Zwecke« nicht mehr ernsthaft zur Debatte stehen. Und ausdrücklich sind nicht nur die unmittelbar Betroffenen angesprochen, sondern alle, die sich für das Geschehen in ihrer Gemeinde interessieren.

Mitwirken und Einfluss nehmen – ob als Bürgerin, Bürger und oder als gewählte Gemeindevertretung – können aber nur die, die informiert sind. Sinn dieser Broschüre ist es daher, Planung – insbesondere die städtebauliche Planung der Gemeinden – so anschaulich darzustellen, dass alle in die Lage versetzt werden, Planungen zu verstehen und daran mitzuwirken.



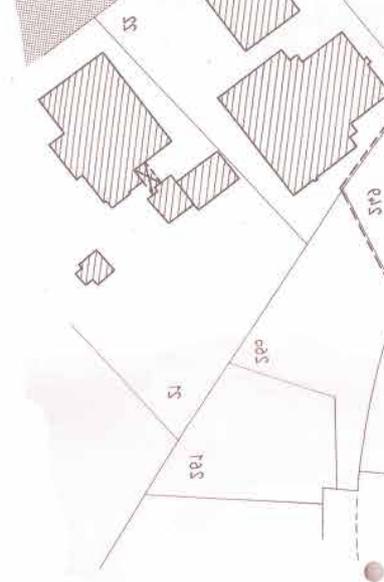
## 1.2 Warum wird geplant? Steuerung einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung der Gemeinde

Im Kern geht es bei der Planung von Gemeinden immer darum, unterschiedliche Bodennutzungen wie Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Schulen, Kindergärten, Verkehr, Erholungsflächen, Flächen für Natur- und Klimaschutz sowie für die Landwirtschaft etc. so anzuordnen, dass die vielfältigen Ansprüche an diese Nutzungen erfüllt werden. Die Bürgerinnen und Bürger sollen gesunde und attraktive Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Einkaufs- und Erholungsmöglichkeiten, Bildungs- und Betreuungsangebote und vieles mehr vorfinden. Konflikte zwischen den einzelnen Bodennutzungen werden durch gute Planung minimiert. Um dies zu erreichen, unterbreiten die zuständigen Verwaltungen fachlich abgesicherte Planungsvorschläge. In der öffentlichen Diskussion mit Bürgerinnen und Bürgern, Vereinen, Verbänden und Institutionen werden diese weiterentwickelt. Ziel der Planung ist es, ausgewogene Lösungen zu finden, die den Interessen möglichst vieler Beteiligten gerecht werden.

### PLANUNG IST EIN SPIEGEL AKTUELLER ENTWICKLUNGEN

Die inhaltlichen Schwerpunkte der Planung sind gewissen Veränderungen unterworfen. Es kommt durchaus vor, dass Planungsthemen, die zeitweise sehr wichtig waren, danach wieder »auf Sparflamme kochen«. Andere Themen werden aktuell. So sind heute Maßnahmen zur Klimaanpassung oder das Thema Nachhaltigkeit, also die Frage, inwieweit wirtschaftliche, ökologische, soziale und kulturelle Interessen ausgeglichen werden, ein wichtiger Maßstab. Auch die Anpassungen unserer Siedlungen an eine alternde und mancherorts schrumpfende Bevölkerung spielt eine große Rolle, weil sich die demografischen und wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen ändern. Ebenso erfordert der anhaltende Zugang von Menschen und die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in einzelnen Teilräumen geeignete städtebauliche Lösungen. So steht der zusätzliche Wohnraumbedarf auch immer in direkter Abhängigkeit zur sozialen Infrastruktur (Bau von Kitas, Schulen etc.). Planung ist also ein Spiegel aktueller Entwicklungen und daraus folgender Diskussionen um die Gestaltung unserer Lebenswelt.

Die Anforderungen an Planung sind im Laufe der Jahre stetig gewachsen. Die Ansprüche von Bürgerinnen, Bürgern und Betrieben beispielsweise an die Qualität von Wohn- und Gewerbegebieten oder die verkehrliche Erschließung sind heute andere als früher. Eine verbesserte Gesetzgebung zum Schutz der Umwelt und des Klimas sowie viele weitere neue Anforderungen an unser Lebensumfeld lassen Planungsaufgaben zunehmend komplexer werden.



## Wer plant? Kurzüberblick über das Planungssystem: Planung auf allen Ebenen

SO WIE BEI PLANUNGSMASSNAHMEN IM PRIVATEN BEREICH BESTIMMTE VORGABEN EINGEHALTEN WERDEN MÜSSEN, HAT AUCH DIE PLANUNG DER GEMEINDE ÜBERGEORDNETE UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN ZU BEACHTEN.

Dabei werden verschiedene **Planungsebenen** unterschieden:

- Bundesraumordnung,
- Landesplanung,
- Regionalplanung und schließlich die
- Planung der Gemeinden.

Da Europa stärker zusammenwächst, findet auch auf **europäischer Ebene** eine Auseinandersetzung mit der Entwicklung des Raums statt. Zu nennen sind hier das »Europäische Raumentwicklungskonzept« (EUREK) der Europäischen Union und die »Leitlinien für eine nachhaltige räumliche Entwicklung auf dem europäischen Kontinent«, verabschiedet von den Staaten des Europarates. Diese Europäische Raumentwicklungspolitik stellt einen unverbindlichen Orientierungsrahmen für eine räumlich ausgewogene und nachhaltige Entwicklung in Europa dar.

Die Planungen auf den unterschiedlichen Planungsebenen haben alle eines gemeinsam: Als sogenannte »**räumliche Gesamtplanung**« oder »**Querschnittsplanung**« beinhalten sie planerische Aussagen zur Sicherung und Entwicklung der unterschiedlichen Raumnutzungen wie Wohnen und Gewerbe, Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, Flächen für Natur und Landschaft etc. Ziel ist es, die unterschiedlichen Anforderungen an den Raum aufeinander abzustimmen und die auf der jeweiligen Planungsebene auftretenden Konflikte auszugleichen sowie Vorsorge für einzelne Nutzungen und Funktionen des Raums zu treffen. Daneben gibt es verschiedene **Fachplanungen** (siehe Infobox 1: »Fachplanungen«, S. 12), die sich jeweils auf einzelne Fachaufgaben, zum Beispiel Verkehrsplanung (wie die Planung von Bundesautobahnen) oder Landschaftsplanung, konzentrieren.



**Baugrund  
zu verkaufen!**



**WIE HÄNGEN DIE PLANUNGEN ZUSAMMEN? VON OBEN NACH UNTEN – VON UNTEN NACH OBEN**

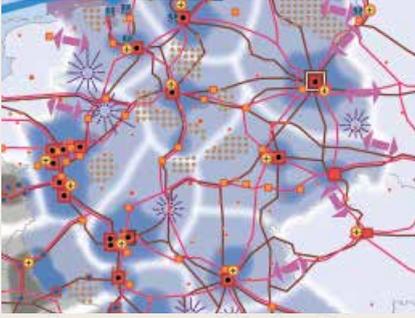
Die Abbildung 1: »Von oben nach unten und von unten nach oben: Die unterschiedlichen Planungsebenen« veranschaulicht, dass eine Verbindungslinie von der Planung des Bundes bis hin zur Bauplanung Privater verläuft. Das heißt konkret:

- Der **Bauplan** für ein Gebäude muss sich an die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung halten und den Festsetzungen eines örtlichen Bebauungsplans folgen.
- Der **Bebauungsplan** für ein Teilgebiet der Gemeinde ist aus dem Flächennutzungsplan für die gesamte Gemeinde zu entwickeln.
- Der **Flächennutzungsplan** für das ganze Gemeindegebiet (oder für das Gebiet eines Planungsverbandes) darf den Rahmen des Regionalplans nicht verlassen (**Anpassungsgebot**). Auch die diversen Fachplanungen sind darin – soweit sie abgestimmt sind – »nachrichtlich« zu übernehmen.
- Die **Regionalpläne** folgen den Zielsetzungen des **Landesentwicklungsplans**. Beide Pläne dürfen wiederum den Raumordnungsgrundsätzen des Bundes nicht entgegenlaufen.

Die Berücksichtigung der jeweils höheren Planungsebene ist aber keine Einbahnstraße: Sowohl der Landesentwicklungsplan als auch der Regionalplan müssen die Gegebenheiten und Erfordernisse ihres jeweiligen Raumes berücksichtigen (**Gegenstromprinzip**). Auch der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan setzen sich intensiv mit vorhandenen Siedlungen beziehungsweise Gebäuden auseinander.

ABBILDUNG 1: VON OBEN NACH UNTEN UND VON UNTEN NACH OBEN: DIE UNTERSCHIEDLICHEN PLANUNGSEBENEN





Leitbild Wettbewerbsfähigkeit

Mit der **Raumordnung auf Bundesebene** wird das Ziel einer ausgewogenen und nachhaltigen Siedlungs- und Freiraumstruktur für die gesamte Bundesrepublik Deutschland verfolgt. Des Weiteren sollen gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes geschaffen werden.  
➔ weiter in Kapitel 2.1

Weitere Informationen zur Raumordnung auf der Bundesebene finden Sie im Internet:

[www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de) »Themen» Raumentwicklung. Darüber hinaus liefert der Link [www.bmi.bund.de](http://www.bmi.bund.de) »Themen» Heimat & Integration» Raumordnung & Raumentwicklung Erklärungen zu Begriffen und Instrumenten der Raumordnung.



Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen

Der **Raumordnungsplan** für das Landesgebiet (in Hessen der Landesentwicklungsplan) hat zur Aufgabe, die allgemein gehaltenen Raumordnungsgrundsätze auf Bundesebene unter Berücksichtigung der spezifischen Bedingungen in den Ländern umzusetzen. Dazu formuliert der Landesentwicklungsplan die räumlich und sachlich notwendigen Festlegungen. Die **Regionalplanung** ist Bestandteil der Landesplanung und konkretisiert die Vorgaben des Landesentwicklungsplans für die drei hessischen Planungsregionen Nord-, Mittel- und Südhessen.  
➔ weiter in Kapitel 2.2

Weitere Informationen zum Regionalen Flächennutzungsplan finden Sie in dieser Broschüre in Kapitel 3.2.1. Die Adressen der für die Landes- und Regionalplanung zuständigen Behörden finden Sie in Kapitel 2.2.

Den Landesentwicklungsplan und die Regionalpläne finden Sie im Internet: [www.wirtschaft.hessen.de](http://www.wirtschaft.hessen.de) oder [www.landesplanung.hessen.de](http://www.landesplanung.hessen.de)



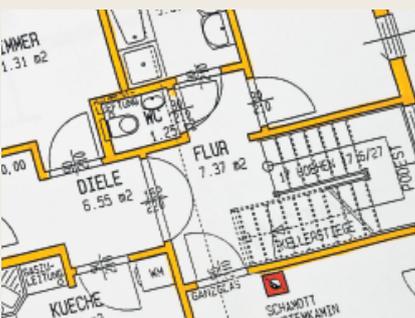
Ausschnitt Bebauungsplan

Die **Bauleitplanung** regelt die Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde mit dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Die Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch ist zweifellos der wichtigste Teil der städtebaulichen Planung einer Gemeinde. Ihre Aufgabe ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Dies schließt alle privaten und öffentlichen Grundstücke ein. Bauleitplanung gliedert sich in eine »**vorbereitende Bauleitplanung**« (Flächennutzungsplan) und eine »**verbindliche Bauleitplanung**« (Bebauungsplan).  
➔ weiter in Kapitel 3

Weitere Informationen finden Sie in dieser Broschüre in Kapitel 3.2.3. Das Bauleitplanungsportal des Landes Hessen bietet einen zentralen Zugang zu den Bauleitplänen der Städte und Gemeinden: [bauleitplanung.hessen.de](http://bauleitplanung.hessen.de)

Informationen zum Baugesetzbuch liefert das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat:

[www.bmi.bund.de](http://www.bmi.bund.de) »Themen» Bauen, Stadt & Wohnen » Stadt & Wohnen » Städtebaurecht



Entwurf Grundriss

Neben der Bundesgesetzgebung (BauGB) ergänzt die **Hessische Bauordnung (HBO)** als Landesgesetzgebung das rechtliche Instrumentarium der Gemeinden. Jeder private Bauherr ist verpflichtet, sich an die rechtlichen Vorgaben der HBO zu halten. Die HBO stellt die Regelungen, die beim Bauen einzuhalten sind, dar. Sie enthält die Bestimmungen über das Grundstück und seine Bebauung, über die allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung sowie über Aufgaben und Zuständigkeiten der Bauaufsicht und das bauaufsichtliche Verfahren.  
➔ weiter in Kapitel 4

Die aktuelle Hessische Bauordnung (HBO) finden Sie im Internet:

[www.wirtschaft.hessen.de](http://www.wirtschaft.hessen.de) » Wohnen » Bauen und Wohnen » Baurecht



## FACHPLANUNGEN

Fachplanungen konzentrieren sich im Gegensatz zur Gesamtplanung auf einzelne Fachaufgaben. Beispiele hierfür sind die Planungen von überörtlichen Verkehrswegen wie Bundesautobahnen oder Bundesstraßen, Bundeswasserstraßen und Schienenwegen.

Für Fachplanungen gibt es in der Regel entsprechende Rechtsgrundlagen (z. B. Bundesfernstraßengesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz), in denen die Aufgaben und Zuständigkeiten der jeweiligen Fachbehörden, die förmlichen Zulassungsverfahren (z. B. Genehmigungs- / Planfeststellungsverfahren) und die rechtliche Bindung für die Beteiligten und die einzelnen Bürgerinnen und Bürger geregelt werden. Ob und wie ein Infrastrukturprojekt aus dem Bereich der Fachplanung gebaut wird, wird häufig im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens bestimmt. Dies gilt für die bereits genannten Bundesautobahnen, Bundesstraßen, Bundeswasserstraßen und Schienenwege, aber auch für Landes- und Kreisstraßen, Abfalldeponien, Flughäfen und weitere fachplanerische Vorhaben.

Im Planfeststellungsverfahren werden die in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben stehenden Interessen des Trägers des Vorhabens und der von der Planung berührten öffentlichen und privaten Betroffenen geprüft, erörtert und nach Abwägung aller Gesichtspunkte darüber entschieden.

Bürgerinnen und Bürger, Gemeinden oder Behörden, die sich durch das Ergebnis des Verfahrens – den Planfeststellungsbeschluss – in ihren Rechten verletzt sehen, können gegen die Entscheidung Klage beim zuständigen Verwaltungsgericht einreichen. Vom Bund anerkannte Naturschutzvereinigungen können ebenfalls den Klageweg beschreiten, wenn es sich um Vorhaben handelt, die mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden sind (Verbandsklagerecht).



## 1.4 *Wie kann ich mich einbringen?*

**DIE GRÜNDE DAFÜR, DASS EINE RÄUMLICHE PLANUNG IN GANG KOMMT, SIND VIELFÄLTIG.**

**BEISPIELE:**

- Die Gemeinde will die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für die nächsten Jahre festlegen.
- Bauwillige wollen ein Vorhaben errichten, für das ein Bebauungsplan erforderlich ist.
- Eine Bürgerinitiative fordert die Gemeinde auf, eine konkrete Planung beispielsweise für ein Gewerbegebiet zu ändern.
- Eine Planung für eine Landesstraße muss in Bezug auf Auswirkungen auf die angrenzenden Stadtbereiche untersucht werden.

**WIE KANN ICH AUF MEINE ANLIEGEN HINWEISEN?**

**ANSTÖSSE ZUR PLANUNG KÖNNEN AUCH VON EINZELPERSONEN KOMMEN.**

Ein Rezept dafür, wie man eine Planung in Gang bringt, gibt es nicht. Bürgerinnen und Bürger können die Verwaltung auf einen Missstand aufmerksam machen, sich an die politischen Parteien wenden oder an ein Mitglied der Gemeindevertretung. Sie können ihre Meinung in der Presse – zum Beispiel in Leserbriefen – darstellen oder einen Bürgerentscheid nach Hessischer Gemeindeordnung (HGO) beantragen (Bürgerbegehren). Die Entscheidung darüber, ob, wann und in welcher Weise eine städtebauliche Planung begonnen wird, liegt allerdings bei der Gemeinde.

Mit dem Anstoß zur Planung hat der Planungsprozess eigentlich schon begonnen! Zwischen den ersten Anfängen und dem fertigen Plan liegt in der Regel ein vielschichtiger und langwieriger Arbeitsprozess. Ein fertiger Plan ergibt sich nicht automatisch aus der Berücksichtigung aller Interessen und Anforderungen. Vielmehr müssen die einzelnen Belange untereinander und gegeneinander abgewogen werden.

**WER KONTROLLIERT DIE PLANUNG?**

Planung ist meist das Aufgabenfeld der Exekutive – der Regierung beziehungsweise des Magistrats/Gemeindevorstands. Insofern unterliegt sie der Kontrolle der gewählten politischen Vertreterinnen und Vertreter in den Parlamenten. In vielen Fällen entscheiden diese jedoch auch unmittelbar über die Planungen.

Eine immer wichtigere Rolle spielen die digitalen Medien. Zusätzlich zum großen Informationsgehalt der Internetseiten können sich Bürgerinnen und Bürger bei Online-Beteiligungen artikulieren. Auch Baulanddialoge als digitale Plattform zum Informationsaustausch bieten Interessierten die Möglichkeit, mit den Fachleuten zu diskutieren.





### WER WIRD BETEILIGT?

Bürgerbeteiligung ist heute ein unverzichtbarer Bestandteil des Verwaltungshandelns. Das ergibt sich aus dem Verständnis des Verhältnisses von Bürgerschaft und Staat. Gewünscht ist eine aktive, sich einbringende Bürgerschaft. Auch sind Bürgerinnen und Bürger häufig in vielen Einzelfragen kundig, die die Verwaltung einer Gemeinde nicht überblicken kann. Dieses Wissen zu nutzen, ist gewinnbringend für die ganze Gemeinde. Es gilt, möglichst breite Schichten und viele Gruppen – hierzu gehören auch Kinder und Jugendliche – anzusprechen, damit nicht nur ein Teil des Bürgerwillens in Planungsprozessen Gehör findet. Eine solche Bürgerbeteiligung findet zum Beispiel bei der Erstellung von Stadtentwicklungskonzepten, Gemeindeleitbildern oder Konzepten zur Aufwertung von Quartieren statt.

Neben der Bürgerbeteiligung, die sich allein aus der Sinnhaftigkeit eines solchen Vorgehens ergibt, gibt es auch eine gesetzlich vorgeschriebene und fest geregelte Bürgerbeteiligung. Das ist der Fall bei Fachplanungen, die ein Planfeststellungsverfahren durchlaufen (z. B. die Planung von Schienenwegen), beim Landesentwicklungsplan, den Regionalplänen sowie bei der Bauleitplanung, die die bauliche Nutzung von Flächen und Grundstücken regelt. In diesen Fällen haben Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, die Planung durch ihre Stellungnahmen zu beeinflussen.

An diesen verbindlichen Planungen sind darüber hinaus immer sehr viele Behörden, Infrastrukturträger usw. – die sogenannten »Träger öffentlicher Belange« (siehe Infobox 2: »Träger öffentlicher Belange«, S. 19) – beteiligt, soweit sie von der jeweiligen Planung berührt sind. Planungen nehmen aus diesem Grund häufig viel Zeit in Anspruch, weil der Kreis der Beteiligten so groß ist.

### BÜRGERINNEN UND BÜRGER KÖNNEN AUCH SELBST DIE INITIATIVE ERGREIFEN!

Nicht selten sind es auch die Bürgerinnen und Bürger selbst, die Planungen anstoßen und umsetzen. So gibt es Elterninitiativen, die Schulhöfe begrünen, Personen, die Patenschaften für Pflanzbeete im öffentlichen Raum übernehmen, Gruppen, die sich für den Erhalt historischer Gebäude einsetzen und vieles mehr. Solche Initiativen sind ein großer Gewinn für die Gemeinden.



## 1.5 Leitmotiv der Planung: Integrierte Entwicklung

DAS AKTUELLE LEITMOTIV DER PLANUNG IST ES, EINE NACHHALTIGE UND INTEGRIERTE ENTWICKLUNG VON STÄDTEN UND GEMEINDEN ZU GEWÄHRLEISTEN.

Planung ist stets eine Herausforderung: Die Raumannsprüche von Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Freizeit und Erholung, Versorgungs-, Bildungs-, Gesundheits- und Pflegeinfrastruktur, Denkmalpflege, Klima-, Landschafts- und Naturschutz – die Liste ließe sich noch fortsetzen – müssen koordiniert werden. Auch übergeordnete internationale, nationale und regionale Umwelt- und Klimaschutz-Ziele können eine Rolle spielen. So will Hessen zum Beispiel bis zum Jahr 2050 klimaneutral sein. Dieses Ziel ist im **Integrierten Klimaschutzplan Hessen 2025** (IKSP) verankert, der mit breiter Beteiligung der Öffentlichkeit erarbeitet wurde. Er beinhaltet 140 Maßnahmen für den Klimaschutz und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels (siehe klimaschutzplan-hessen.de). Das Klima ändert sich bereits. Die Gestaltung der Städte und Gemeinden muss darauf abgestimmt werden.

Zusätzlich zu diesen übergeordneten Belangen gilt es, die Bedürfnisse unterschiedlicher Gruppen zu berücksichtigen: Junge und Alte, Gewerbetreibende und Konsumenten, Alteingesessene und Zugezogene, Familien, Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer, Bäuerinnen und Bauern, Freizeitsuchende und viele mehr haben individuelle Interessen, die berücksichtigt und ausgeglichen werden müssen. Wirtschaftliche, ökologische und soziale Anforderungen sind gleichberechtigte Aspekte, die im Einklang stehen müssen,

damit wir auf Dauer gut und sicher in unseren Städten und Dörfern leben können. Dies alles gilt es, trotz häufig knapper Finanzmittel und Verwaltungskapazitäten bei den Gemeinden und sonstigen Planungsträgern, zu beachten.

Diese komplexe Aufgabe kann nur sinnvoll gelöst werden, wenn ein integrierter Ansatz verfolgt wird. Dieser berücksichtigt drei Ziele:

- **GESAMTBETRACHTUNG ALLER RAUMNUTZUNGEN UND BELANGE:** Die für die Planung relevanten Themen wie Wohnen, Gewerbe, Einkaufen, Infrastruktur etc. müssen in einer Gesamtschau betrachtet werden. Zwischen diesen Themenfeldern bestehen viele Wechselwirkungen. Dabei müssen für alle Projekte unterschiedliche Interessen im Planungsgebiet in Einklang gebracht werden – im Rahmen der Planung wird daher eine Abwägung verschiedener Nutzungen durchgeführt. Beispielsweise setzt die Entwicklung eines Gewerbegebietes häufig eine Verbesserung der verkehrlichen Erschließung voraus oder steht möglicherweise im Widerspruch zu den eigenen Zielen beim Schutz von Klima, Natur und Landschaft.
- **BÜNDELUNG VON RESSOURCEN:** Die oft knappen Finanzmittel und Verwaltungskapazitäten auf kommunaler Ebene müssen gebündelt werden. Wenn es gelingt, neben den eigenen die Ressourcen anderer Behörden und Privater mit einzubeziehen,

dann kann mehr erreicht werden. Darüber hinaus unterstützt die gemeinsam getragene Verantwortung die Nachhaltigkeit des Ressourceneinsatzes.

- **EINBINDUNG VON AKTEUREN:** Beide vorgenannten Punkte setzen voraus, dass die Gemeinde oder ein anderer Planungsträger nicht ausschließlich auf hoheitliches Handeln setzt. Vielmehr gilt es, alle für die Planungsaufgabe relevanten Personen und Gruppen einzubeziehen. Bei einer Planungsaufgabe wie der Aufwertung des Ortskerns könnte dies zum Beispiel die Einbindung des Einzelhandels, der Hauseigentümerinnen und -eigentümer, der Kirchengemeinde, des Heimatvereins und anderer im Ortskern ansässiger Personen oder Initiativen sein. Durch diese Einbindung kann die Gemeinde mehrere Ziele erreichen: Zum einen sind die Betroffenen wichtige Fachleute, die bei der Ausgestaltung der Planung eine wertvolle Rolle spielen können. Zum anderen erreicht die Gemeinde eine höhere Akzeptanz für die Planung, da die betroffenen Bürgerinnen und Bürger mitreden können. Auf diese Weise gelingt es häufiger, die relevanten Akteure zu eigenen Beiträgen in Form von Öffentlichkeitsarbeit, Mitwirkung bei der Umsetzung oder ergänzenden Investitionen zu motivieren.



## 2 DIE RAUMORDNUNG – ENTWICKLUNGSRAHMEN FÜR DIE GEMEINDEN

WIE IN DER EINFÜHRUNG (SIEHE KAPITEL 1.3 »WER PLANT? KURZÜBERBLICK ÜBER DAS PLANUNGSSYSTEM«, S. 9) ERLÄUTERT WURDE, IST DIE PLANUNG DER GEMEINDEN IN EIN SYSTEM RÄUMLICHER PLANUNGEN EINGEBUNDEN. DEN RAHMEN FÜR DIE ENTWICKLUNG DER GEMEINDEN BILDET DIE RAUMORDNUNG. HIERUNTER VERSTEHT MAN SPIELREGELN FÜR DIE ENTWICKLUNG VON LÄNDERN UND REGIONEN. DIESE SPIELREGELN GELTEN FÜR DIE GEMEINDEN, KÖNNEN ABER AUCH FÜR ANDERE PLANUNGSTRÄGER VON BEDEUTUNG SEIN.

### 2.1 Raumordnung des Bundes

Dem Bund wird im Grundgesetz das Recht zugesprochen, Vorschriften für die Raumordnung zu erlassen. Davon hat er mit dem **Raumordnungsgesetz** (ROG) Gebrauch gemacht.

Das Raumordnungsgesetz formuliert als **Leitvorstellung** für die räumliche Entwicklung des Bundesgebiets und seiner Teilräume

- eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und
- zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen Deutschlands führt.

Das Gesetz konkretisiert diese Leitvorstellung mit einer Reihe von **Grundsätzen** für die Raumordnung. Hierbei handelt es sich um allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Beispiele hierfür sind die Grundsätze

- ausgeglichene soziale, infrastrukturelle, wirtschaftliche, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben,
- die prägende Vielfalt des Gesamttraumes und seiner Teilräume zu sichern,

- Kulturlandschaften zu erhalten und zu sichern,
- die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, insbesondere Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten,
- eine langfristig wettbewerbsfähige und räumlich ausgewogene Wirtschaftsstruktur und wirtschaftsnahe Infrastruktur zu entwickeln,
- die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke zu verringern und
- räumliche Voraussetzungen für den Sozialen Zusammenhalt der Europäischen Union zu gewährleisten.

Auf der Ebene der Bundesländer sind die Grundsätze der Raumordnung im Landesentwicklungsplan sowie in den Regionalplänen unter Berücksichtigung der landesspezifischen Rahmenbedingungen weiter zu konkretisieren. Dabei ist die Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilräumen zu beachten.

Über die beschriebenen inhaltlichen Eckpfeiler stellt das Raumordnungsgesetz vor allem den rechtlichen Rahmen für die Raumordnung auf Länderebene dar.

WEITERE INFORMATIONEN

[www.bmi.bund.de](http://www.bmi.bund.de) »Themen» Heimat & Integration » Raumordnung & Raumentwicklung

[www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de) »Themen» Raumentwicklung



1

#### WIESO BRAUCHEN WIR ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN?

Bei Gesundheitsversorgung, Bildungsangeboten, Einkaufsgelegenheiten und anderen Aufgaben ist es wichtig, dass benachbarte Orte gut zusammenarbeiten. So können die besten Lösungen gefunden werden. Als Grundlage dafür werden bestimmte Typen von Zentren definiert, die auch Versorgungsaufgaben für umliegende Orte erfüllen (Zentrale-Orte-System).

Auch Festlegungen zu nicht besiedelten Flächen in ländlichen Räumen, die eine besondere Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, den Tourismus oder für die Erzeugung erneuerbarer Energien haben, müssen überregional betrachtet werden. In Verdichtungsräumen steht hingegen der weitgehende Erhalt zusammenhängender und attraktiv gestalteter Landschaftsräume im Vordergrund, um Naherholung zu ermöglichen und dem regionalen Klimaschutz gerecht zu werden. Behalten auch Sie die übergeordneten Zusammenhänge im Blick!



LANDESENTW

HES

Maßstab

1 : 200

0 10

Strukturräume  
Achsen

## 2.2 Landes- und Regionalplanung

NACH DEM RAUMORDNUNGSGESETZ SIND DIE LÄNDER VERPFLICHTET, EINEN RAUMORDNUNGSPLAN FÜR DAS LANDESGBEIT (LANDESWEITER RAUMORDNUNGSPLAN) UND RAUMORDNUNGSPLÄNE FÜR DIE TEILRÄUME DER LÄNDER (REGIONALPLÄNE) AUFZUSTELLEN.

In Hessen sind dies

- der Landesentwicklungsplan und
- die Regionalpläne für die Teilräume des Landes (Planungsregionen Südhessen, Mittelhessen und Nordhessen).

Eine Sonderstellung nimmt der Regionale Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain ein. Für dieses Gebiet übernimmt der Regionalplan der Planungsregion Südhessen zugleich die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplans (siehe ausführlich Infobox 4: »Planungsverbände in Hessen«, S. 31).

### LANDESENTWICKLUNGSPLAN HESSEN

Der Landesentwicklungsplan konkretisiert die Leitvorstellungen und Grundsätze des Raumordnungsgesetzes in einem landesweit geltenden Raumordnungsplan.

Der Landesentwicklungsplan wird von der Landesregierung als Rechtsverordnung erlassen. Er enthält die Festlegungen der Raumordnung für die großräumige Ordnung und Entwicklung des Landes und seiner Regionen sowie die überregional bedeutsamen Planungen und Maßnahmen. Dabei schränkt er die Entscheidungsspielräume der Regionen nicht stärker ein, als dies zur Umsetzung von überregional bedeutsamen Vorgaben erforderlich ist. Um die Aktualität des Landesentwicklungsplans trotz der langen Geltungsdauer zu gewährleisten, werden je nach Bedarf Teiländerungen an bestimmten Themen vorgenommen.

Der Landesentwicklungsplan besteht aus **textlichen und zeichnerischen Aussagen**. Er enthält beispielsweise:

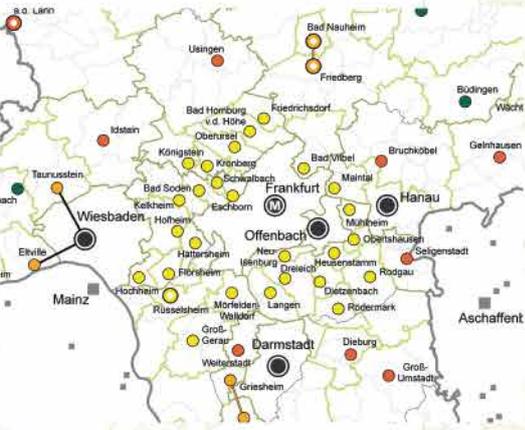
- Oberzentren und Mittelzentren, in denen die Bevölkerung des Umlands spezialisierte beziehungsweise gehobene Angebote im Bereich Gewerbe, Dienstleistungen und Kultur vorfinden soll,
- überörtlich bedeutsame Trassen und Standorte für Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur,

- Darstellungen zur Freiraumstruktur insbesondere zu Naturschutz und Landschaftspflege sowie
- weitere Festlegungen.

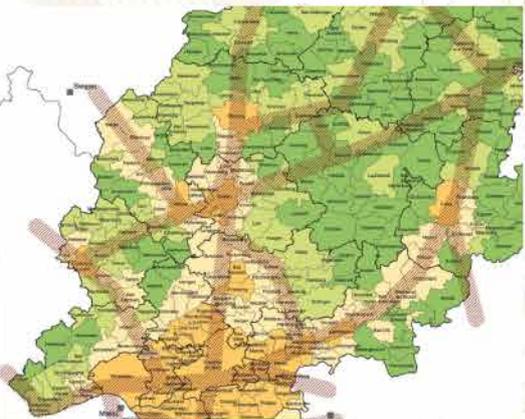
Er wird ergänzt durch

- einen **Umweltbericht**, der die Prüfung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Verwirklichung der Planinhalte auf die Umwelt (Schutzgüter) beschreibt, und
- eine **zusammenfassende Erklärung**, in der dargelegt wird, wie die Umweltbelange, der Umweltbericht und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung bei der abschließenden Planerstellung berücksichtigt wurden.

Die Festlegungen des Landesentwicklungsplans sind differenziert nach Zielen und Grundsätzen. **Ziele** sind für die nachfolgenden Regionalpläne sowie für öffentliche Stellen wie Kommunen, Behörden des Bundes und des Landes verbindlich. Sie müssen entsprechend beachtet werden. **Grundsätze** sind von den genannten Stellen bei Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen angemessen zu berücksichtigen. Für Bürgerinnen und Bürger haben weder die Ziele noch die Grundsätze des Landesentwicklungsplans eine unmittelbare Rechtswirkung.



Zentrale Orte und Mittelbereiche - Landesentwicklungsplan Hessen 2020 (Entwurf)



Strukturräume in Hessen - Landesentwicklungsplan Hessen 2020 (Entwurf)



## REGIONALPLÄNE

Die Regionalpläne für Nord-, Mittel- und Südhessen vertiefen und konkretisieren die Festlegungen des Landesentwicklungsplans Hessen für die jeweilige Region.

Die drei Regionalpläne enthalten ebenfalls **textliche und zeichnerische Aussagen**, wie beispielsweise die folgenden Festlegungen:

- Grundzentren (Gemeinden, in denen sich auch die Bevölkerung der umliegenden kleineren Gemeinden mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs – z. B. Lebensmittel, Verwaltungsdienstleistungen, ärztliche Dienstleistungen – versorgen kann),
- Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen (einschließlich der Flächen für zukünftige Siedlungs- und Gewerbeerweiterungen),
- regionale Grünzüge, Gebiete für den Klimaschutz und den Hochwasserschutz,
- Trassen und Standorte für die überörtliche Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Gebiete für die Nutzung Erneuerbarer Energien,
- Gebiete für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege,
- Waldgebiete und Gebiete für die landwirtschaftliche Bodennutzung,
- Gebiete für die Sicherung oder Gewinnung von Rohstoffvorkommen

sowie weitere in der Region raumbedeutsame Themen von überörtlicher Bedeutung. Wie der Landesentwicklungsplan legt auch der Regionalplan **verbindliche Ziele** und **abwägende Grundsätze** fest. Beispielsweise dürfen Entwicklungsflächen für Siedlungsgebiete ausschließlich in gewissen Abständen zu Höchstspannungsleitungen oder Windenergieanlagen errichtet werden, da dies Landesvorgaben sind, welche sich direkt auf die

Regionalplanung auswirken. Ebenfalls analog zum Landesentwicklungsplan werden die Regionalpläne durch einen **Umweltbericht** und eine **zusammenfassende Erklärung** ergänzt.

Die Regionalpläne werden von den jeweiligen Regionalversammlungen für die Planungsregionen Nord-, Süd- und Mittelhessen beschlossen und von der Landesregierung genehmigt.

Wenn sich in der Kommune neue Entwicklungen ergeben, die eine Abweichung vom Regionalplan erfordern (z. B. die Ansiedlung eines Einzelhandelszentrums), kann ein **Zielabweichungsverfahren** beim zuständigen Regierungspräsidium durchgeführt werden.

## BETEILIGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER

Bei der Aufstellung und Änderung des Landesentwicklungsplans und der Regionalpläne muss der Bürgerschaft und bestimmten öffentlichen Stellen (z. B. den Gemeinden und den Trägern öffentlicher Belange, siehe Infobox 2: »Träger öffentlicher Belange«, S. 19) Gelegenheit gegeben werden, zu den Entwürfen Stellung zu nehmen.

Hierzu werden der Entwurf des Landesentwicklungsplans beziehungsweise der Regionalpläne den relevanten öffentlichen Stellen zugeleitet. Für Bürgerinnen und Bürger werden die Entwürfe öffentlich ausgelegt. Dies ist öffentlich bekannt zu machen. Beim Landesentwicklungsplan erfolgt dies über den Staatsanzeiger und das Internet. Die Auslegung der Regionalpläne wird zusätzlich jeweils öffentlich bekannt gemacht.

Orte der öffentlichen Auslegung sind beim Landesentwicklungsplan das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und



## KÖNNEN REGIONALPLÄNE KURZFRISTIG GEÄNDERT WERDEN?

Auch Regionalpläne mit ihrer langen Laufzeit von ca. 10 Jahren können aufgrund einer unvorhersehbaren Entwicklung – zum Beispiel ein großer Supermarkt auf der »Grünen Wiese« oder in einem Gewerbegebiet – kurzfristigen Bedürfnissen nach einer Ausnahmegenehmigung unterliegen. Hierfür ist ein Zielabweichungsverfahren beim zuständigen Regierungspräsidium zu beantragen. Informieren Sie sich über die aktuellen abweichenden Entwicklungen in Ihrer Region!

Wohnen sowie die Regierungspräsidien in Darmstadt, Gießen und Kassel. Die Entwürfe der Regionalpläne werden im jeweiligen Regierungspräsidium sowie in den Kreis- und Stadtverwaltungen kreisfreier Städte ausgelegt. Zusätzlich können sich alle Interessierten über das Landesplanungportal Hessen im Internet informieren ([www.landesplanung.hessen.de](http://www.landesplanung.hessen.de)).

Bis zum Ende der Beteiligungsfrist können Anregungen und Bedenken vorgebracht werden. Die Stellen, an die die Anregungen und Bedenken zu richten sind, werden im Rahmen der Auslegung benannt. Eine Beteiligung ist auch über das Internet möglich. Die Ergebnisse der Anhörung der öffentlichen Stellen sowie der Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger werden geprüft und abgewogen. Anliegen von Bürgerinnen und Bürgern können so Einfluss auf die Inhalte der Pläne nehmen.

WEITERE INFORMATIONEN  
[www.landesplanung.hessen.de](http://www.landesplanung.hessen.de)



## i 2

## TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind Behörden, Institutionen und Unternehmen, die mit der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben betraut sind.

Sie werden in Planungsprozesse einbezogen, wenn ihr Zuständigkeitsbereich durch die Planung berührt ist. Welche Behörden und Institutionen dies im Einzelfall sind, richtet sich nach dem jeweiligen Planungsvorhaben.

Träger öffentlicher Belange vertreten in Planungsprozessen beispielsweise die Belange von Abfallentsorgung, Landwirtschaft, Bergbau, Bodenschutz, Brandschutz, Denkmalschutz, Energieversorgung, Forstwirtschaft, Handwerk, Handel, Gewerbe und Industrie, Kinder- und Jugendpflege, Immissionsschutz, Katastrophenschutz, Kriminalitätsvermeidung, Fernmeldewesen, Nachrichtenwesen, Telekommunikation, Wasser und Abwasser und vieles mehr.

Für alle Satzungen nach BauGB müssen die Träger öffentlicher Belange involviert werden. Um Klarheit zu schaffen, um welche TÖBs es sich handelt, wurde ein TÖB-Erlass vom Land Hessen veröffentlicht.

## WEITERE INFORMATIONEN

[www.wirtschaft.hessen.de](http://www.wirtschaft.hessen.de) » Wohnen » Bauen und Wohnen  
» Baurecht » Bauplanungsrecht



## KONTAKT

Für den **Landesentwicklungsplan**

(oberste Landesplanungsbehörde):

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE,  
VERKEHR UND WOHNEN

Abteilung Landesentwicklung, Energie

Kaiser-Friedrich-Ring 75

65185 Wiesbaden

Tel.: 0611/815-0

[landesplanung@wirtschaft.hessen.de](mailto:landesplanung@wirtschaft.hessen.de)

[www.wirtschaft.hessen.de](http://www.wirtschaft.hessen.de)

Für den **Regionalplan Nordhessen**

(obere Landesplanungsbehörde):

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL

Am Alten Stadtschloss 1

34117 Kassel

Tel.: 0561/106-0

[poststelle@rpks.hessen.de](mailto:poststelle@rpks.hessen.de)

[www.rp-kassel.hessen.de](http://www.rp-kassel.hessen.de)

Für den **Regionalplan Mittelhessen**

(obere Landesplanungsbehörde):

REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIESSEN

Landgraf-Philipp-Platz 1-7

35390 Gießen

Tel.: 06 41 / 303-0

[poststelle@rpgi.hessen.de](mailto:poststelle@rpgi.hessen.de)

[www.rp-giessen.hessen.de](http://www.rp-giessen.hessen.de)

Für den **Regionalplan Südhessen**

(obere Landesplanungsbehörde):

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Luisenplatz 2

64283 Darmstadt

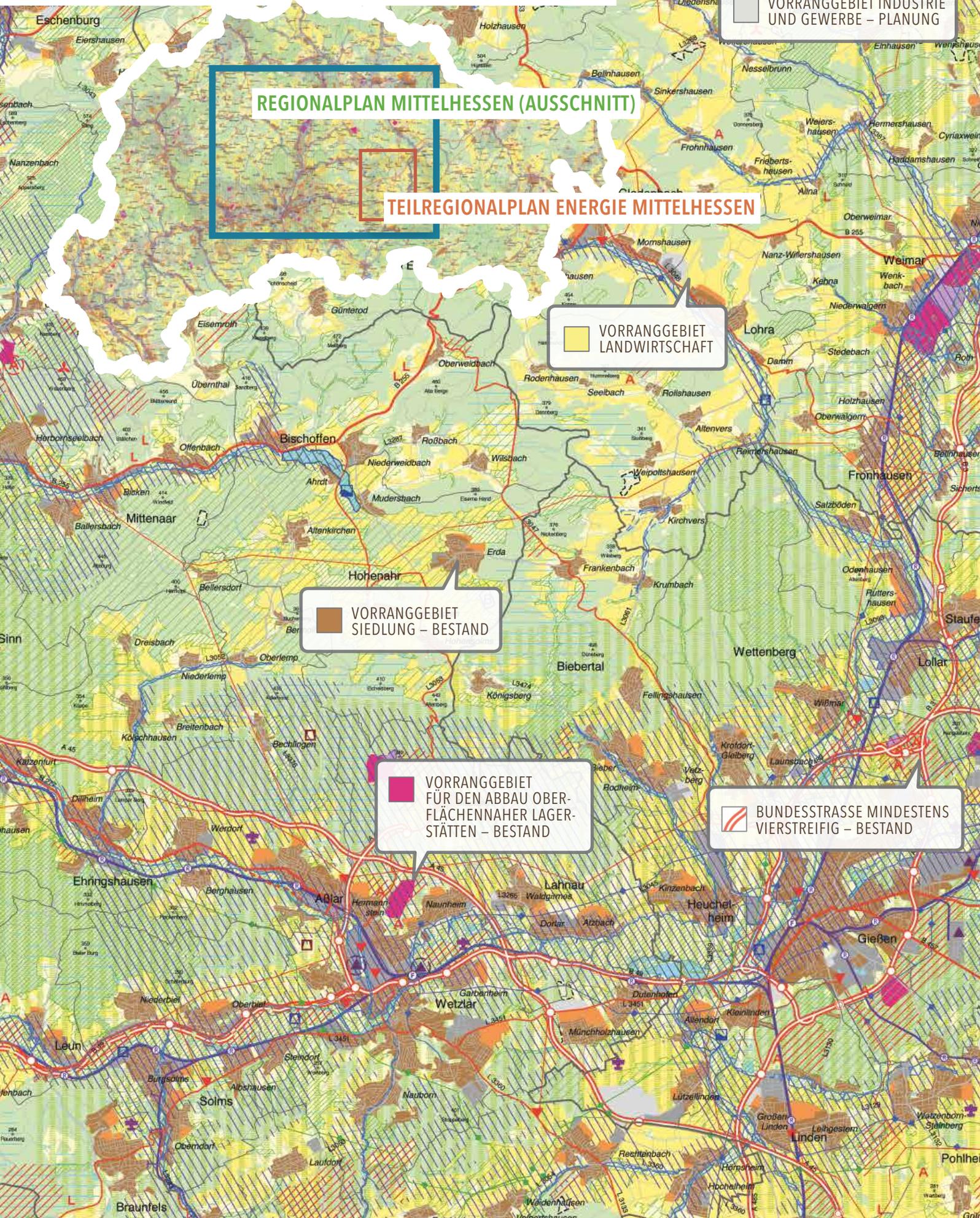
Tel.: 06151/12-0

[poststelle@rpda.hessen.de](mailto:poststelle@rpda.hessen.de)

[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de)



# REGIONALPLAN MITTELHESSEN 2010 (AUSSCHNITT) UND TEILREGIONALPLAN ENERGIE MITTELHESSEN 2016 (WINDENERGIE- UND PHOTOVOLTAIKNUTZUNG - AUSSCHNITT)



VORRANGGEBIET INDUSTRIE UND GEWERBE - PLANUNG

REGIONALPLAN MITTELHESSEN (AUSSCHNITT)

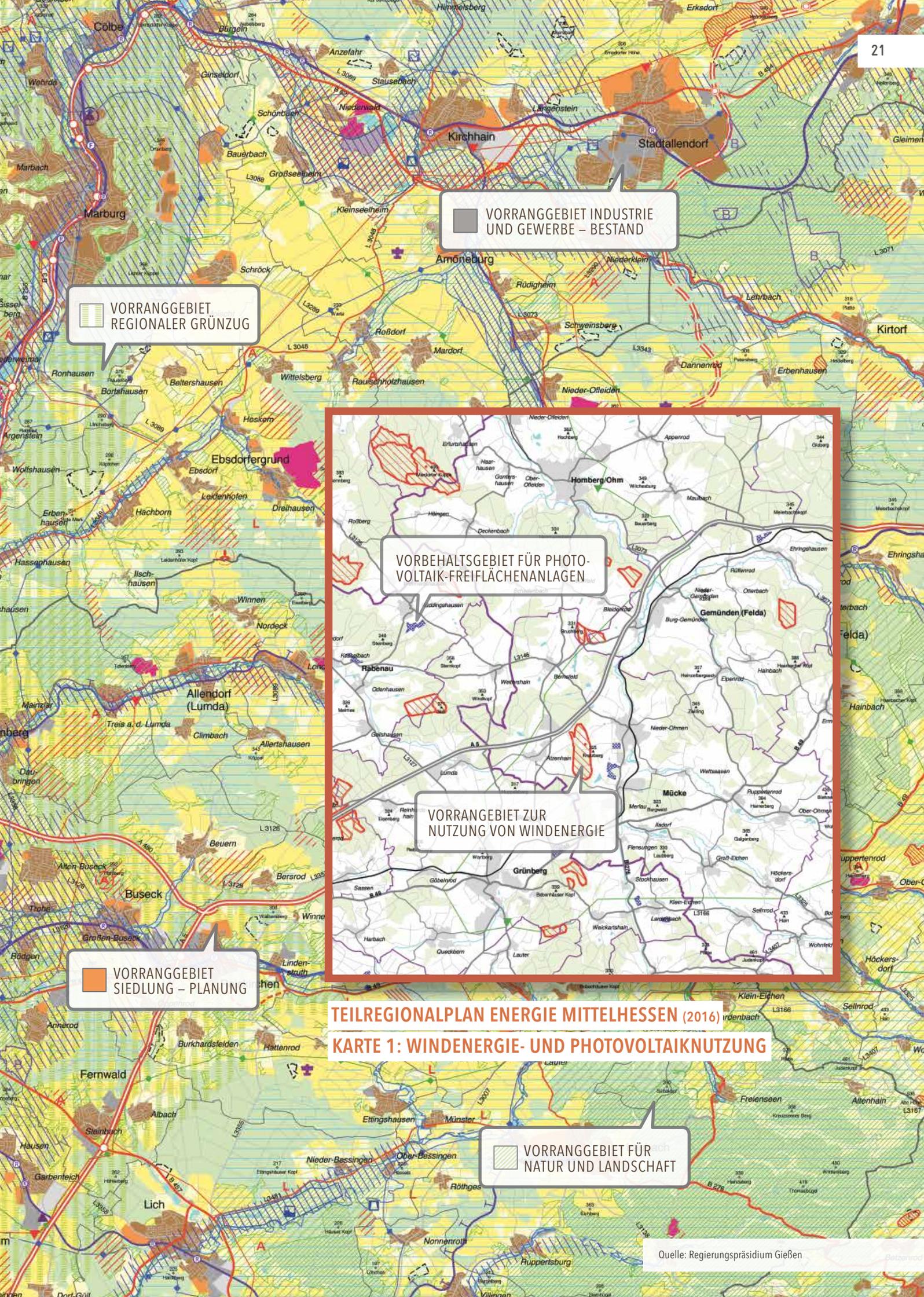
TEILREGIONALPLAN ENERGIE MITTELHESSEN

VORRANGGEBIET LANDWIRTSCHAFT

VORRANGGEBIET SIEDLUNG - BESTAND

VORRANGGEBIET FÜR DEN ABBAU OBERFLÄCHENNAHER LAGERSTÄTTEN - BESTAND

BUNDESSTRASSE MINDESTENS VIERSTREIFIG - BESTAND



VORRANGGEBIET INDUSTRIE UND GEWERBE - BESTAND

VORRANGGEBIET REGIONALER GRÜNZUG

VORBEHALTSGEBIET FÜR PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGEN

VORRANGGEBIET ZUR NUTZUNG VON WINDENERGIE

VORRANGGEBIET SIEDLUNG - PLANUNG

VORRANGGEBIET FÜR NATUR UND LANDSCHAFT

TEILREGIONALPLAN ENERGIE MITTELHESSEN (2016)  
 KARTe 1: WINDENERGIE- UND PHOTOVOLTAIKNUTZUNG

## 3 PLANUNGEN DER GEMEINDE

Innerhalb des Rahmens, den die Raumordnung den Kommunen vorgibt, haben Städte und Gemeinden das Recht, die städtebauliche Entwicklung eigenverantwortlich zu steuern. Dieses Recht nennt man die **Planungshoheit der Gemeinden**.

Hierzu kann sich die Gemeinde sowohl informeller Instrumente, gemeint sind insbesondere Stadtentwicklungskonzepte, als auch formeller Instrumente, worunter Bauleitpläne verstanden werden (siehe Kapitel 3.2 »Bauleitpläne – Gemeinden steuern ihre Entwicklung«, S. 26), bedienen.

Die Gemeinde kann ausschließlich für sich selbst oder gemeinsam mit anderen Kommunen planen. Solche **interkommunalen Kooperationen** sind dann sinnvoll, wenn sich das Planungsziel besser in Zusammenarbeit mit benachbarten Gemeinden erreichen lässt. Dies kann beispielsweise bei der Ausweisung gemeinsamer Gewerbegebiete oder der Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen der Fall sein, da diese oftmals Auswirkungen über die Gemeindegrenzen hinweg haben.

Städtebauliche Planungen können von den zuständigen Ämtern der Gemeindeverwaltungen selbst erstellt werden. Die Gemeinde kann aber auch Fachbüros beauftragen, die diese Leistung dann im Auftrag der Gemeinde erbringen.

### 3.1 *Stadtentwicklungskonzepte – ein Rahmen für die zukünftige Entwicklung*

STADTENTWICKLUNGSKONZEPTE EIGNEN SICH DAZU, IN FREIER FORM STÄDTEBAULICHE ZIELE, HANDLUNGSSCHWERPUNKTE UND STRATEGIEN, ABER AUCH STRATEGISCHE PROJEKTE UND MASSNAHMEN ZU BESCHREIBEN. SIE FUNGIERT ALS ÜBERGEORDNETE RICHTSCHRUR, DIE NACHFOLGEND DURCH DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND DIE BEBAUUNGSPLÄNE AUSGESTALTET IST. STADTENTWICKLUNGSKONZEPTE SIND VON DEN GESETZLICHEN BESTIMMUNGEN DES BAUGESETZBUCHES BEFREIT.

Stadtentwicklungskonzepte können unterschiedliche Bezeichnungen und Bezugsräume haben. Auf die Gesamtgemeinde bezogene Entwicklungskonzepte werden in der Regel als **Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte** oder **Integrierte Stadtentwicklungskonzepte** bezeichnet. Die Konzepte analysieren häufig die demografische, ökonomische, ökologische, soziale und kulturelle Ausgangslage und leiten daraus Handlungsansätze für die städtebauliche und sonstige Entwicklung der Kommune ab.

**Master- und Rahmenpläne** sind oftmals auf einen Teilbereich oder einen Standort in einer Gemeinde bezogen. Sie haben den Sinn, Bebauungspläne (siehe Kapitel 3.2.2 »Der Bebauungsplan – verbindliche Regeln für den Bauherrn«, S. 32) oder auch Einzelmaßnahmen in einem größeren Planungszusammenhang zu verankern. Soll beispielsweise ein neues Stadtquartier auf einer ehemaligen Brachfläche oder am Rande des Siedlungsbereichs entstehen, geben sie den Gesamtrahmen für die Entwicklung vor. Innerhalb dieses



WAS IST NEBEN MEINEM WOHNHAUS GEPLANT?

Neben den formellen Bauleitplanverfahren (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) bieten informelle Planungskonzepte erste Ideen zur langfristigen Entwicklung. Der Planungszeitraum liegt hier meist bei 10 bis 15 Jahren. Hier können Sie als Bürgerin oder Bürger frühzeitig mitentscheiden, wie Ihre Nachbarschaft aussehen soll. Nutzen Sie die Chance!



Rahmens kann die Entwicklung dann in mehreren Bauabschnitten und einzelnen Bebauungsplänen umgesetzt werden. Master- und Rahmenpläne stellen in der Regel die baulichen Strukturen, das Verkehrsnetz, Freiraumstrukturen (z.B. Grünflächen) und andere vor Ort relevante Dinge dar.

Für Stadtentwicklungskonzepte ist eine **Bürgerbeteiligung** gesetzlich nicht vorgeschrieben und nicht einklagbar. Aufgrund eines veränderten Verständnisses der Zusammenarbeit von Gemeinde und Bürgerschaft und natürlich auch wegen des grundsätzlichen

Charakters dieser Planungen werden die Bürgerinnen und Bürger aber häufig intensiv beteiligt. Zum Beispiel werden Workshops oder Planungswerkstätten durchgeführt. Immerhin werden mit Stadtentwicklungskonzepten die Weichen für die Zukunft der Gemeinde gestellt! Von Vorteil für diese Beteiligung ist, dass es bei Stadtentwicklungskonzepten kein gesetzlich formalisiertes Verfahren gibt. Dies erleichtert einen offenen und kreativen Ideenaustausch.

Die Tatsache, dass es keine baugesetzlichen Vorgaben für die Erstellung von Stadtentwick-

lungskonzepten gibt, bedeutet nicht, dass die Stadtentwicklungskonzepte ohne Bedeutung sind. Durch einen **Beschluss des Konzepts durch die Gemeindevertretung** können dessen Ziele abgesichert werden. Sobald ein Stadtentwicklungskonzept von der Gemeindevertretung beschlossen ist, muss die Gemeinde dieses bei ihrer Bauleitplanung berücksichtigen. Wenn die Gemeinde bei der Aufstellung eines Bebauungsplans von einem beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzept abweicht, muss sie die Gründe dafür darlegen.



Informelles Planungskonzept Masterplan Offenbach am Main 2030 (Auszug)

i 3

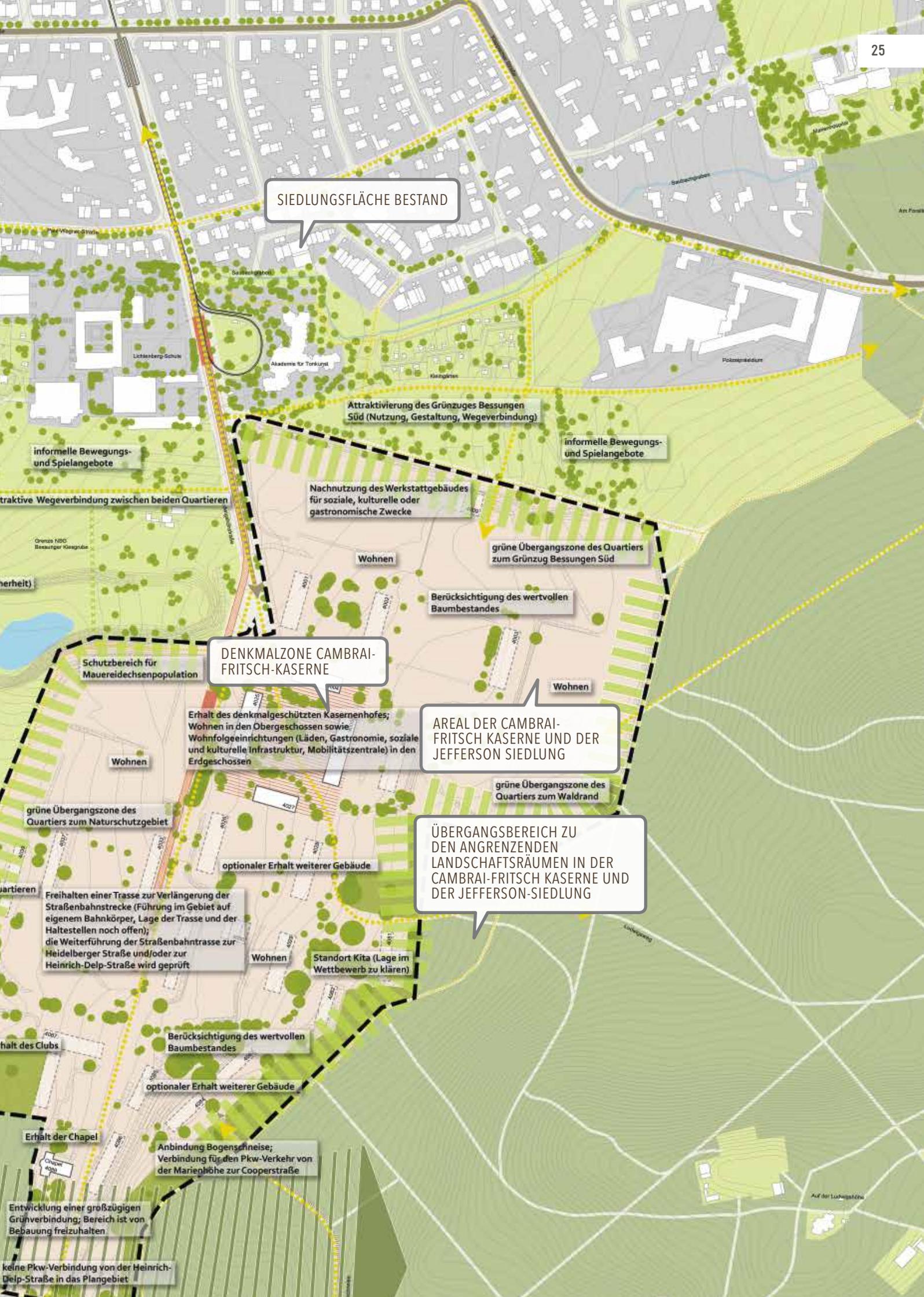
### INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT IN DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG

In den Städtebauförderungsprogrammen des Landes Hessen ist in allen Programmen – Sozialer Zusammenhalt, Wachstum und Nachhaltige Erneuerung und Lebendige Zentren – u. a. die Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Voraussetzung für die Programmumsetzung. Diese Konzepte enthalten vor allem einen Leitfaden für die Umsetzung des jeweiligen Programms vor Ort: Welche Probleme sollen mit den Fördermitteln gelöst werden? Welche Projekte möchte die Gemeinde gerne in diesem Rahmen umsetzen?



# \_RAHMENPLAN DARMSTADT BESSUNGEN SÜD (AUSSCHNITT)





SIEDLUNGSFLÄCHE BESTAND

Attraktivierung des Grünzuges Bessungen Süd (Nutzung, Gestaltung, Wegeverbindung)

Nachnutzung des Werkstattgebäudes für soziale, kulturelle oder gastronomische Zwecke

DENKMALZONE CAMBRAI-FRITSCH-KASERNE

AREAL DER CAMBRAI-FRITSCH KASERNE UND DER JEFFERSON SIEDLUNG

ÜBERGANGSBEREICH ZU DEN ANGRENZENDEN LANDSCHAFTSRÄUMEN IN DER CAMBRAI-FRITSCH KASERNE UND DER JEFFERSON-SIEDLUNG

Erhalt des denkmalgeschützten Kasernenhofes; Wohnen in den Obergeschossen sowie Wohnfolgeeinrichtungen (Läden, Gastronomie, soziale und kulturelle Infrastruktur, Mobilitätszentrale) in den Erdgeschossen

Freihalten einer Trasse zur Verlängerung der Straßenbahnstrecke (Führung im Gebiet auf eigenem Bahnkörper, Lage der Trasse und der Haltestellen noch offen); die Weiterführung der Straßenbahntrasse zur Heidelberger Straße und/oder zur Heinrich-Delp-Straße wird geprüft

Anbindung Bogenschneise; Verbindung für den Pkw-Verkehr von der Marienböhe zur Cooperstraße

Entwicklung einer großzügigen Grünverbindung; Bereich ist von Bebauung freizuhalten

keine Pkw-Verbindung von der Heinrich-Delp-Straße in das Plangebiet

informelle Bewegungs- und Spielangebote

informelle Bewegungs- und Spielangebote

attraktive Wegeverbindung zwischen beiden Quartieren

grüne Übergangszone des Quartiers zum Grünzug Bessungen Süd

Berücksichtigung des wertvollen Baumbestandes

Schutzbereich für Mauereidechsenpopulation

grüne Übergangszone des Quartiers zum Naturschutzgebiet

grüne Übergangszone des Quartiers zum Waldrand

optionaler Erhalt weiterer Gebäude

optionaler Erhalt weiterer Gebäude

Standort Kita (Lage im Wettbewerb zu klären)

Berücksichtigung des wertvollen Baumbestandes

Erhalt der Chapel

Entwicklung einer großzügigen Grünverbindung; Bereich ist von Bebauung freizuhalten

keine Pkw-Verbindung von der Heinrich-Delp-Straße in das Plangebiet

informelle Bewegungs- und Spielangebote

informelle Bewegungs- und Spielangebote

attraktive Wegeverbindung zwischen beiden Quartieren

grüne Übergangszone des Quartiers zum Grünzug Bessungen Süd

Berücksichtigung des wertvollen Baumbestandes

Schutzbereich für Mauereidechsenpopulation

grüne Übergangszone des Quartiers zum Naturschutzgebiet

grüne Übergangszone des Quartiers zum Waldrand

optionaler Erhalt weiterer Gebäude

optionaler Erhalt weiterer Gebäude

Standort Kita (Lage im Wettbewerb zu klären)

Berücksichtigung des wertvollen Baumbestandes

Erhalt der Chapel

Entwicklung einer großzügigen Grünverbindung; Bereich ist von Bebauung freizuhalten

keine Pkw-Verbindung von der Heinrich-Delp-Straße in das Plangebiet



## 3.2 Bauleitpläne – Gemeinden steuern ihre Entwicklung

Die BAULEITPLANUNG NACH DEM BAUGESETZBUCH IST DER ZENTRALE TEIL DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG EINER GEMEINDE. IHRE AUFGABE IST ES, DIE BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE IN DER GEMEINDE VORZUBEREITEN UND ZU LEITEN. DIES SCHLIESST ALLE PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN GRUNDSTÜCKE EIN.

Bauleitplanung gliedert sich in eine

- **vorbereitende Bauleitplanung** (Flächennutzungsplan) und eine
- **verbindliche Bauleitplanung** (Bebauungsplan).

Die Gemeinde ist grundsätzlich nicht verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen. Das gilt auch, wenn ein Investor ein Vorhaben mit einem städtebaulichen Vertrag durchführen möchte. Die Gemeinden müssen Bauleitpläne aufstellen, sobald und soweit dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dieses Prinzip der **städtebaulichen Erforderlichkeit** kann also – wenn es für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig ist – eine Pflicht zum Handeln begründen. Gleichzeitig beschreibt das Prinzip aber auch die Grenze des bauleitplanerischen Handelns: Die Gemeinde darf nur insoweit bauleitplanerische Vorgaben machen, wie es städtebaulich erforderlich ist. Bauleitplanerische Festlegungen, die nur aus anderen als städtebaulichen Gründen getroffen werden, sind nicht zulässig.

Die Bauleitpläne sollen eine **nachhaltige städtebauliche Entwicklung** gewährleisten. Das Baugesetzbuch nennt einen Katalog von **Belangen**, die dabei zu berücksichtigen sind. »Belang« ist dabei gleichzusetzen mit dem Begriff »Interesse«. Dies können sein:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,

- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, darunter insbesondere die Wohnbedürfnisse von Familien mit mehreren Kindern,
- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege,
- die Belange des Umweltschutzes,
- die Belange der Wirtschaft, der Verteidigung und des Zivilschutzes und
- die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung.

Das ist nur ein kleiner Teil der öffentlichen Belange, die das Baugesetzbuch nennt. Oft treten bereits hier **Konflikte** auf, die eine Entscheidung zugunsten des einen oder zur Zurückstellung des anderen Belanges erfordern. So zum Beispiel, wenn für ein neues Wohngebiet landwirtschaftliche Flächen beansprucht werden oder wenn eine Straße durch einen erhaltenswerten und ruhigen Ort geführt werden soll.

Neben diesen öffentlichen Belangen gibt es noch eine **Vielzahl privater Belange**. Auch deren Berücksichtigung schließt sich oft gegenseitig aus. Die einen freuen sich, dass ein Gewerbegebiet errichtet werden soll, die anderen ärgern sich über die hiervon ausgehende Verkehrsbelastung.

Deshalb fordert das Baugesetzbuch, dass von der Gemeinde bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange sowohl untereinander als auch gegeneinander gerecht abzuwägen sind (**Abwägungsgebot**).





### 3.2.1 DER FLÄCHENNUTZUNGS-PLAN – PLANUNG FÜR DAS GANZE GEMEINDEGEBIET

Der Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde in den Grundzügen dar. Ihm kann man die zukünftige Nutzung der Flächen in einer Gemeinde entnehmen, also wo Wohnen, Gewerbe, Grünflächen oder anderes geplant ist.

Der Flächennutzungsplan ist damit das zentrale Instrument einer **kommunalen Bodenvorratspolitik**. Eine vorausschauende Flächennutzungsplanung stellt sicher, dass die Entwicklung der Gemeinde nicht durch Flächenengpässe beschränkt wird. Es geht jedoch nicht darum, möglichst viel Baufläche vorzusehen. Vielmehr ist eine bedarfsgerechte, klima- und umweltschonende und vor allem qualitätsvolle Entwicklung der Kommune das Ziel.

Der Flächennutzungsplan besteht aus einer **Planzeichnung**. Außerdem gehören zum Flächennutzungsplan

- eine allgemeine **Begründung**, die die Ziele und Zwecke des Flächennutzungsplans sowie die weiteren Hintergründe und Auswirkungen der Planung erläutert,

- ein **Umweltbericht** (als gesonderter Bestandteil der Begründung), der die Belange des Klima- und Umweltschutzes ermittelt und bewertet sowie
- eine **zusammenfassende Erklärung**, in der dargelegt wird, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden (siehe Kapitel 3.2.3 »Entstehung eines Bauleitplans: Bürgerinnen und Bürger machen mit!«, S. 38).

Der Flächennutzungsplan wird von der Gemeindeversammlung beschlossen. Eine feste **Geltungsdauer** für den Flächennutzungsplan ist im Baugesetzbuch nicht vorgegeben. Sie ergibt sich jedoch mittelbar aus seiner Aufgabe, die städtebauliche Entwicklung aufgrund der voraussehbaren Bedürfnisse zu leiten. Ein Flächennutzungsplan wird daher in der Regel für einen Zeitraum von etwa 10 bis 15 Jahren aufgestellt. Er gilt zumeist für das gesamte Gemeindegebiet.

Die Flächennutzungsplanung kann auch auf sogenannte **Planungsverbände** übertragen werden. Beispiele hierfür sind der Regionalverband FrankfurtRheinMain und der Zweckverband Raum Kassel (siehe Infobox 4: »Planungsverbände in Hessen«, S. 31).





GRÜNFLÄCHE - FRIEDHOF BESTAND

WOHNGEBIET BESTAND

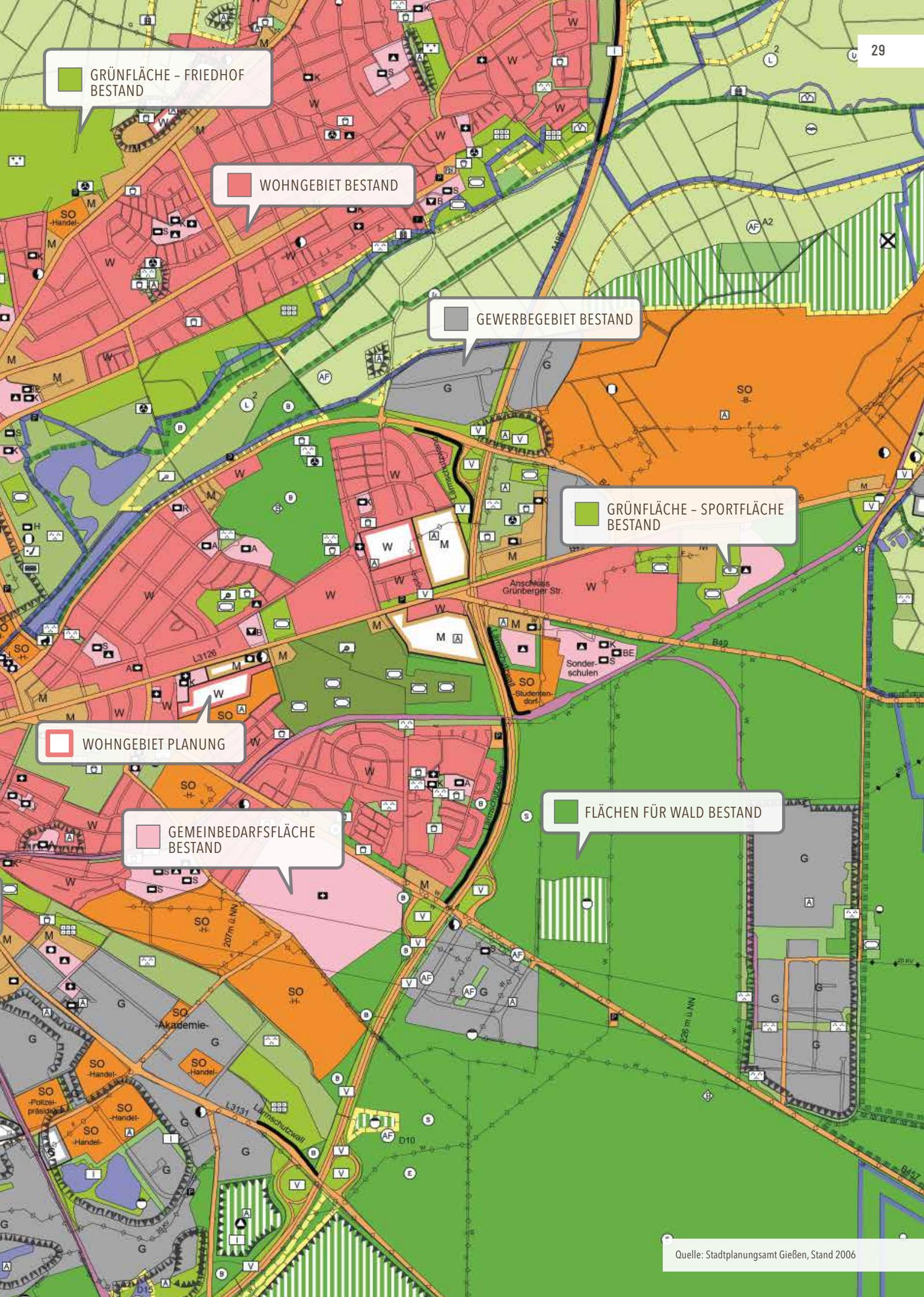
GEWERBEGBEIT BESTAND

GRÜNFLÄCHE - SPORTFLÄCHE BESTAND

WOHNGEBIET PLANUNG

GEMEINBEDARFSFLÄCHE BESTAND

FLÄCHEN FÜR WALD BESTAND





### WAS WIRD DARGESTELLT?

Die Kommune ist bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplans nicht völlig frei. Sie muss die Vorgaben der höheren Planungsebenen, also der Regionalpläne und des Landesentwicklungsplans, berücksichtigen (**Anpassungsgebot**). Sieht beispielsweise ein Regionalplan an einem Ort einen regionalen Grünzug vor, kann die Kommune an dieser Stelle keine Bauflächen planen. Die Flächennutzungspläne müssen daher durch die Regierungspräsidien genehmigt werden.

Der Inhalt des Flächennutzungsplans ist in § 5 des Baugesetzbuches geregelt. In Absatz 2 findet sich ein **Katalog**, der Darstellungsmöglichkeiten für den Flächennutzungsplan enthält. Das sind unter anderem

- die vorgesehenen Bauflächen zum Beispiel für Wohnen und Gewerbe,
- die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Einrichtungen für den Gemeinbedarf (also Schulen, Kirchen, Einzelhandel, Einrichtungen zur Energieversorgung usw.),
- die wichtigen Verkehrszüge,
- verschiedene Arten von Grünflächen (wie Kleingärten, Parks, Friedhöfe), Landwirtschaft und Wald,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und
- weitere Bodennutzungen mit Bedeutung für den Flächennutzungsplan.

Der Katalog ist nicht abschließend. Die Inhalte des Flächennutzungsplans müssen sich jedoch auf die Aussagen beschränken, die erforderlich sind, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Da der Flächennutzungsplan die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nur in den Grundzügen darstellt, muss des Weiteren beachtet werden, dass die **Aussageschärfe des Flächennutzungsplans** ausreichend Spielräume für eine nachfolgende Konkretisierung durch Bebauungspläne lässt. Dies wird nicht zuletzt durch die Wahl eines geeigneten Maßstabs für den Flächennutzungsplan erreicht. In der Regel werden Maßstäbe von 1:10.000 oder kleiner verwendet.

Die beschriebenen Darstellungen von Bauflächen und anderen Flächennutzungen sind die eigentlichen planerischen Festlegungen der Gemeinde. Zum Inhalt des Flächennutzungsplans gehören aber auch

- Kennzeichnungen, zum Beispiel von Böden mit Altlasten,
- nachrichtliche Übernahmen und
- Vermerke anderer Planungen und Nutzungsregelungen.

Die **nachrichtlichen Übernahmen** sind von besonderer Bedeutung. Zu ihnen zählen unter anderem Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete oder auch Infrastrukturprojekte, die in Planfeststellungsverfahren beschlossen werden, wie zum Beispiel Fernstraßen (siehe Infobox 1: »Fachplanungen«, S. 12). **Vermerke** unterscheiden sich von den nachrichtlichen Übernahmen, in dem diese noch nicht rechtsverbindlich beziehungsweise bestandskräftig sind.

Der Flächennutzungsplan mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung kann von allen Bürgerinnen und Bürgern eingesehen werden. Sie können darüber hinaus Auskunft über den Inhalt verlangen.

### DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GILT NICHT FÜR EINZELNE PERSONEN

Im Unterschied zum Bebauungsplan hat der Flächennutzungsplan eine mittelbare Wirkung für Bürgerinnen und Bürger. Er gilt als »**Verwaltungsinternum**«. Dennoch ist der Flächennutzungsplan nicht unbedeutend. Über die Darstellungen eines Flächennutzungsplans kann sich die Gemeinde nicht ohne Weiteres hinwegsetzen. Wenn sie in einem Bebauungsplan wesentlich von den Inhalten des Flächennutzungsplans abweichen will, muss sie für den Flächennutzungsplan ein Änderungsverfahren durchführen.

Weitere Wirkungen, die von erheblicher Tragweite sein können, hat der Flächennutzungsplan vor allem bei der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im **Außenbereich** – also in Teilen der Gemeinde, die außerhalb geschlossener Ortschaften liegen. Zwar kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans kein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung abgeleitet werden. Aber mit der Begründung, dass ein Bauvorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht, kann die Genehmigung versagt werden (siehe auch Kapitel 4.6 »Was gilt, wenn es keinen Bebauungsplan gibt? Bauen innerhalb und außerhalb der Siedlung«, S. 57).

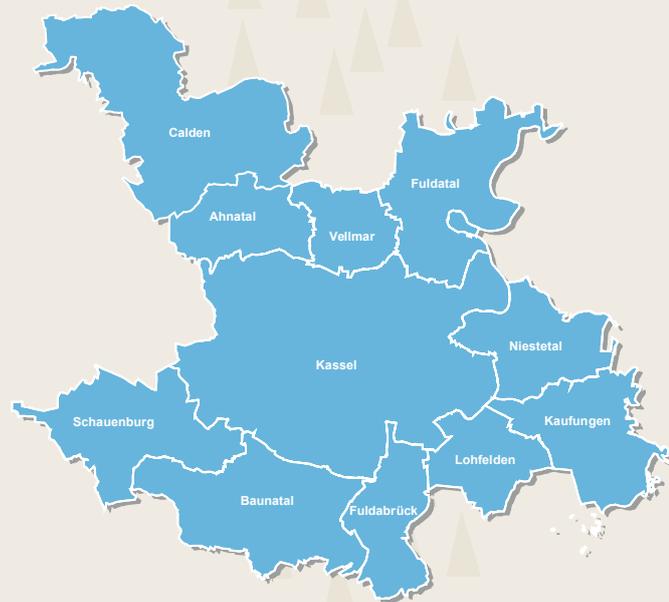
PLANUNGSVERBÄNDE IN HESSEN

ZWECKVERBAND RAUM KASSEL

Der Zweckverband Raum Kassel (ZRK) ist für die gesamtkommunale Entwicklungs-, Flächennutzungs- und Landschaftsplanung im Verbandsgebiet zuständig. Für die Mitglieder und ca. 331 000 Einwohnerinnen und Einwohner ist der ZRK Dienstleister und Ansprechpartner für eine gemeinsame Entwicklung. Von 28 Landkreiskommunen sind zehn gemeinsam mit der Stadt Kassel direkte Mitglieder im Entwicklungs- und Planungsverband, die restlichen 18 Städte und Gemeinden sind über die Mitgliedschaft des Landkreises mittelbar in der Verbandsarbeit berücksichtigt.

- Siedlungs- und Gewerbeentwicklung sowie die Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung bedürfen einer zentralen Steuerung. Ziel des ZRK ist es, in einem vernetzten Ansatz Themen wie den Einsatz erneuerbarer Energien, E-Mobilität, Verkehrsplanung, Digitalisierung, Luftreinhaltung, Klimaschutz- und Anpassung, Siedlungs- und Gewerbeentwicklung sowie Naherholung gesamt zu betrachten.

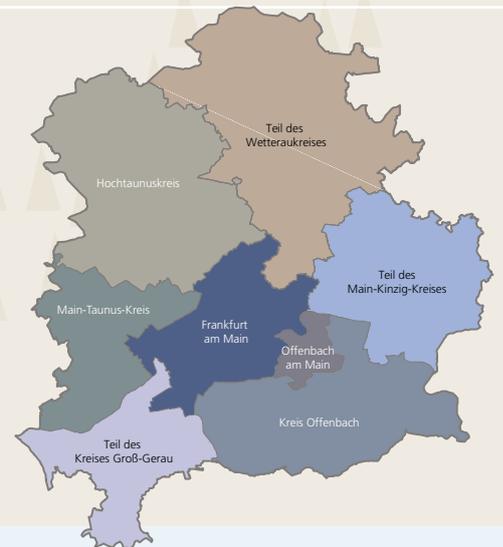
Der ZRK setzt im Rahmen seiner satzungsgemäßen Aufgaben verbindliche planerische Leitplanken für die Region Kassel.



REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain umfasst insgesamt 75 Kommunen, im Verbandsgebiet leben etwa 2,4 Millionen Menschen. Für das Verbandsgebiet hat der Regionalverband den in Deutschland einmaligen Regionalen Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser besitzt eine Doppelfunktion: Er ist zugleich Regionalplan und gemeinsamer Flächennutzungsplan. Ziel der Bündelung dieser beiden Funktionen in einem Plan ist eine vereinfachte und effizientere Planung im Ballungsraum. Hiermit verbunden ist das Bestreben, in der stark verdichteten und eng miteinander vernetzten Region räumliche Interessenskonflikte frühzeitig planerisch und im regionalen Konsens zu bewältigen. Der Regionale Flächennutzungsplan trägt damit auch zu einer neuen Qualität im regionalen Miteinander bei.

Neben dem Regionalen Flächennutzungsplan stellt der Regionalverband auch den Landschaftsplan im Ballungsraum mit einer Fläche von rd. 2.500 qkm auf. Der Landschaftsplan soll einen nachhaltigen Umgang mit Natur, Landschaft und Freiraum gewährleisten und dazu beitragen, dass die Bewohner sich mit der Region identifizieren und sich hier zuhause fühlen.



**KONTAKT**  
Informationen und Auskünfte zum Flächennutzungsplan geben die örtlichen Bau- und Planungsämter.  
Kontakt zu den Planungsverbänden:

**ZWECKVERBAND RAUM KASSEL**  
Ständeplatz 17, 34117 Kassel  
Tel.: 0561 / 10970-0  
info@zrk-kassel.de  
[www.zrk-kassel.de](http://www.zrk-kassel.de)

**REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN**  
Poststraße 16, 60329 Frankfurt am Main  
Tel.: 069 / 2577-0  
info@region-frankfurt.de  
[www.region-frankfurt.de](http://www.region-frankfurt.de)

**VERBAND REGION RHEIN-NECKAR**  
M1, 4-5, 68161 Mannheim  
Tel.: 0621 / 10708-0  
info@vrrn.de  
[www.m-r-n.com](http://www.m-r-n.com)

VERBAND REGION RHEIN-NECKAR

Der Verband Region Rhein-Neckar ist Träger der grenzüberschreitenden Regionalplanung und Raumordnung in der Metropolregion Rhein-Neckar. Er stellt den einheitlichen Regionalplan auf, schreibt diesen fort und arbeitet an dessen Verwirklichung mit. Regionalplanung sichert langfristig die Lebensgrundlagen und die Standortattraktivität der Rhein-Neckar-Region.

Mit sieben Landkreisen und acht kreisfreien Städten zählen insgesamt 290 Kommunen zur Region. Im Unterschied zu den anderen beiden Planungsverbänden ist die Metropolregion Rhein-Neckar länderübergreifend. In Hessen ist der gesamte Landkreis Bergstraße inkludiert.





### 3.2.2 DER BEBAUUNGSPLAN – VERBINDLICHE REGELN FÜR DEN BAUHERRN

Der Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) setzt fest, wie der Boden im Einzelnen genutzt und bebaut werden darf. Er gilt, im Gegensatz zum Flächennutzungsplan, nur für Teilgebiete der Gemeinde. Soll zum Beispiel ein neues Wohngebiet entstehen, wird für dieses ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt sich dann auf die Flächen, auf denen das Wohnen oder sonstige Nutzungen vorgesehen sind.

In der Regel besteht der Bebauungsplan aus einer **Planzeichnung** und **textlichen Festsetzungen**. Zu jedem Bebauungsplan gehören – wie beim Flächennutzungsplan – außerdem

- eine **allgemeine Begründung**, die die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans sowie die weiteren Hintergründe und Auswirkungen der Planung erläutert,
- ein **Umweltbericht** (als gesonderter Bestandteil der Begründung), der die Belange des Klima- und Umweltschutzes ermittelt und bewertet sowie
- eine **zusammenfassende Erklärung**, in der dargelegt wird, wie die Klima- und Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden.

Der Bebauungsplan wird von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

### WAS KANN DER BEBAUUNGSPLAN FESTSETZEN?

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans muss die Gemeinde beachten, dass dieser aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist (**Entwicklungsgebot**). Das bedeutet nicht, dass die Inhalte des Flächennutzungsplans detailgetreu in den Bebauungsplan übernommen werden müssen. Vielmehr geht es um eine planerische Fortentwicklung innerhalb des Rahmens, den der Flächennutzungsplan vorgibt. Der Bebauungsplan darf also bis zu einem gewissen Maß vom Flächennutzungsplan abweichen, solange dessen planerische Grundkonzeption erhalten bleibt.

Die Inhalte eines Bebauungsplans sind im Baugesetzbuch geregelt. Dort sind die Festsetzungen aufgeführt, die in einem Bebauungsplan möglich sind. Voraussetzung hierfür ist, dass diese **städtebaulich begründet** sind.

Weiter gibt es – wie beim Flächennutzungsplan – **Kennzeichnungen** von bestimmten Flächen (z.B. mit umweltgefährdenden Altlasten) und **nachrichtliche Übernahmen** von Festsetzungen, die nach anderen Vorschriften getroffen wurden.

Der vollständige **Katalog der Festsetzungen** in § 9 des Baugesetzbuches umfasst 26 Punkte. Es handelt sich hierbei um eine abschließende Aufzählung – andere Festsetzungen sind nicht möglich. Unter anderem werden folgende Festsetzungsmöglichkeiten genannt:

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung (Soll ein Wohngebiet oder ein Gewerbegebiet entstehen?  
Wie dicht soll die Bebauung sein?),
- die Bauweise (z. B. aneinandergereiht oder mit Abstandsflächen), die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen,
- Mindest- und Höchstmaße von Baugrundstücken,
- Flächen für Nebenanlagen (wie Garagen und Spielplätze),
- Flächen für den Gemeinbedarf (wie Schulen, Kindergärten),
- Flächen für bestimmte Wohngebäude (wie sozialer Wohnungsbau, Gebäude für besonderen Wohnbedarf),
- die verschiedensten Verkehrsflächen (wie Fußwege, Parkplätze),
- Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Leitungen,
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.





Darüber hinaus können in Hessen **zusätzliche Festsetzungen** auf Grundlage der Hessischen Bauordnung getroffen werden. Diese ermöglicht, dass der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften, die die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen regeln, als Festsetzungen aufnimmt. Der Bebauungsplan kann so auf die Dachform und -neigung, das Fassadenmaterial und vieles mehr Einfluss nehmen. Möglich sind auch Festsetzungen beispielsweise zur

- Zahl, Größe und Beschaffenheit (z. B. mit wasserdurchlässiger Oberfläche) von Stellplätzen,
- Gestaltung von Einfriedungen (Zäune, Hecken etc.),
- Begrünung von Dächern und Fassaden oder zur
- Gestaltung von Vorgärten (Vorgartensatzung).

Die Festsetzungsmöglichkeiten bieten naturgemäß einen **großen Spielraum** und ein entsprechend großes Diskussionsfeld in gemeindlichen Gremien und in der Bürgerschaft. Dabei sollte man sich aber immer klarmachen, dass ein Bebauungsplan über viele Jahre die städtebauliche Entwicklung in einem Gebiet regelt. Es kommt daher darauf an, dass die getroffenen Festsetzungen auf lange Sicht tragfähig und umsetzbar sind.

Für Neubaugebiete enthält ein Bebauungsplan im Regelfall mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung (z. B. »reines Wohngebiet« mit einer bestimmten Dichte), über die überbaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen. Dann wird vom sogenannten **qualifizierten Bebauungsplan** gesprochen. Ein Bauvorhaben kann in diesem Fall durchgeführt werden, wenn es den Planfestsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Vor allem für bereits bebaute Gebiete werden oft Bebauungspläne aufgestellt, die mit Bedacht nicht die genannten Mindestfestsetzungen enthalten. Dies ist beispielsweise dann sinnvoll, wenn nur die Gestaltung des Ortsbildes gesteuert werden soll. Denkbar wäre es dann, dass der Bebauungsplan lediglich Trauf- und Firsthöhen sowie Dachform und -neigung und Fassadenmaterial festlegt. Im Geltungsbereich solcher **einfachen Bebauungspläne** richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben aber nicht nur nach dem Bebauungsplan, sondern je nach dem, ob das Gebiet im Innen- oder im Außenbereich ist, nach den dort gültigen ergänzenden Bestimmungen (siehe Kapitel 4.6 »Was gilt, wenn es keinen Bebauungsplan gibt? Bauen innerhalb und außerhalb der Siedlung«, S. 57).



# BEBAUUNGSPLAN NR. 1106 DER STADT HANAU »PIONEER-KASERNE« (AUSSCHNITT)



ALLGEMEINES WOHNGEBIET

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT ZWECKBESTIMMUNG PARKANLAGE

BAU- BZW. NUTZUNGSKREUZ ZUR BESTIMMUNG DER ART / DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG

BAUGRENZE (BIS DAHIN DARF, MUSS ABER NICHT GEBAUT WERDEN)

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: MOBILITÄTSSTATION

BAULINIE (MUSS BEBAUT WERDEN)





## WELCHE RECHTSFOLGEN HAT DER BEBAUUNGSPLAN?

Da die Gemeinde den Bebauungsplan als Satzung beschließt, ist er als Ortsgesetz für alle **rechtsverbindlich**.

Mit seinen Festsetzungen bestimmt der Bebauungsplan die Nutzbarkeit auch von privatem Eigentum (z. B. eines Grundstücks) und schränkt die **Baufreiheit** Einzelner ein. Nach dem Grundgesetz ist dies zulässig. In seltenen Fällen können durch die Regelungen eines Bebauungsplans aber auch Übernahme- und Entschädigungsansprüche entstehen. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn der Bebauungsplan Gemeinbedarfs- oder Verkehrsflächen auf einem privaten Grundstück vorsieht.

Ein Bebauungsplan kann durchaus festsetzen, dass ein Grundstück anders genutzt (und bebaut) werden soll, als dies bisher der Fall ist. Zunächst wirkt sich das auf die augenblickliche Nutzung nicht aus. Für vorhandene Gebäude und Nutzungen besteht **Bestandsschutz**. Erst, wenn die Eigentümerin oder der Eigentümer das Grundstück anders nutzen, neu bebauen und an vorhandene Gebäude anbauen will, ist der Bebauungsplan zu beachten.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches sollen eine sorgfältige Ausarbeitung des Inhalts von Bebauungsplänen und die Einhaltung der Verfahrensregelungen gewährleisten.

Sehen sich Bürgerinnen und Bürger dennoch gegenwärtig oder in absehbarer Zukunft

durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans in ihren Rechten verletzt, steht ihnen der Verwaltungsrechtsweg offen. Dabei gibt es vier Möglichkeiten gegen den Bebauungsplan vorzugehen:

**1. Normenkontrolle:** Überprüfung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes.

**2. Popularklage:** Der Bebauungsplan kann aufgehoben werden, wenn er verfassungswidrig ist, also dem Grundrecht widerspricht. Mit der Popularklage kann geltend gemacht werden, eine Rechtsnorm des hessischen Landesrechts schränke die Grundrechte der Hessischen Verfassung verfassungswidrig ein.

**3. Verfassungsbeschwerde:** Eine Verfassungsbeschwerde wegen Verletzung von Grundrechten aus dem Grundgesetz kann grundsätzlich erst dann eingereicht werden, wenn zuvor alle anderen Rechtsmittel erfolglos geblieben sind.

**4. Inzidente Prüfung:** Ursprung ist eine Verpflichtungs- oder **Anfechtungsklage**. Nebenbei anfallend (inzident) wird der B-Plan überprüft.

Ein entsprechender Antrag muss innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans beim Verwaltungsgerichtshof in Kassel gestellt werden.



## AUSGLEICH VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT

Bebauungspläne begründen Baurecht und sind daher die Grundlage für Eingriffe in Natur und Landschaft. Das Baugesetzbuch sieht vor, dass diese Eingriffe bewertet und ausgeglichen werden müssen (Eingriffs-Ausgleichs-Regelung). Dies geschieht in der Regel dadurch, dass andere Flächen ökologisch aufgewertet werden. Dies kann zum Beispiel erreicht werden, wenn ein begrünter Bachlauf in seinen natürlichen Zustand zurückversetzt wird. Eine solche Renaturierung ermöglicht die Ansiedlung der ursprünglichen Tier- und Pflanzenarten.

Solche oder andere Kompensationsmaßnahmen können

- auf den zu bebauenden Grundstücken selbst,
- auf anderen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und
- in gesonderten **Ausgleichs-Bebauungsplänen** an anderer Stelle (soweit das mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie der Natur- und Landschaftspflege vereinbar ist) vorgesehen werden.

Der Ausgleich erfolgt häufig auch über sogenannte **Ökokonten**. Hier erfolgt der Ausgleich bereits im Vorfeld auf anderen Flächen. Die dort vorgenommenen Ausgleichsmaßnahmen werden gleichermaßen gutgeschrieben und können späteren Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet werden. Für den Ausgleich von Eingriffen kommen auch vertragliche Regelungen in Betracht (siehe Kapitel 3.3 »Öffentlich-private Partnerschaften in der Bauleitplanung«, S. 42). Die Kommune ist verpflichtet, die Eingriffsmaßnahmen in Natur und Landschaft zu überwachen. Sollten nachteilige Auswirkungen entstehen, muss sie Maßnahmen zu deren Vermeidung ergreifen.

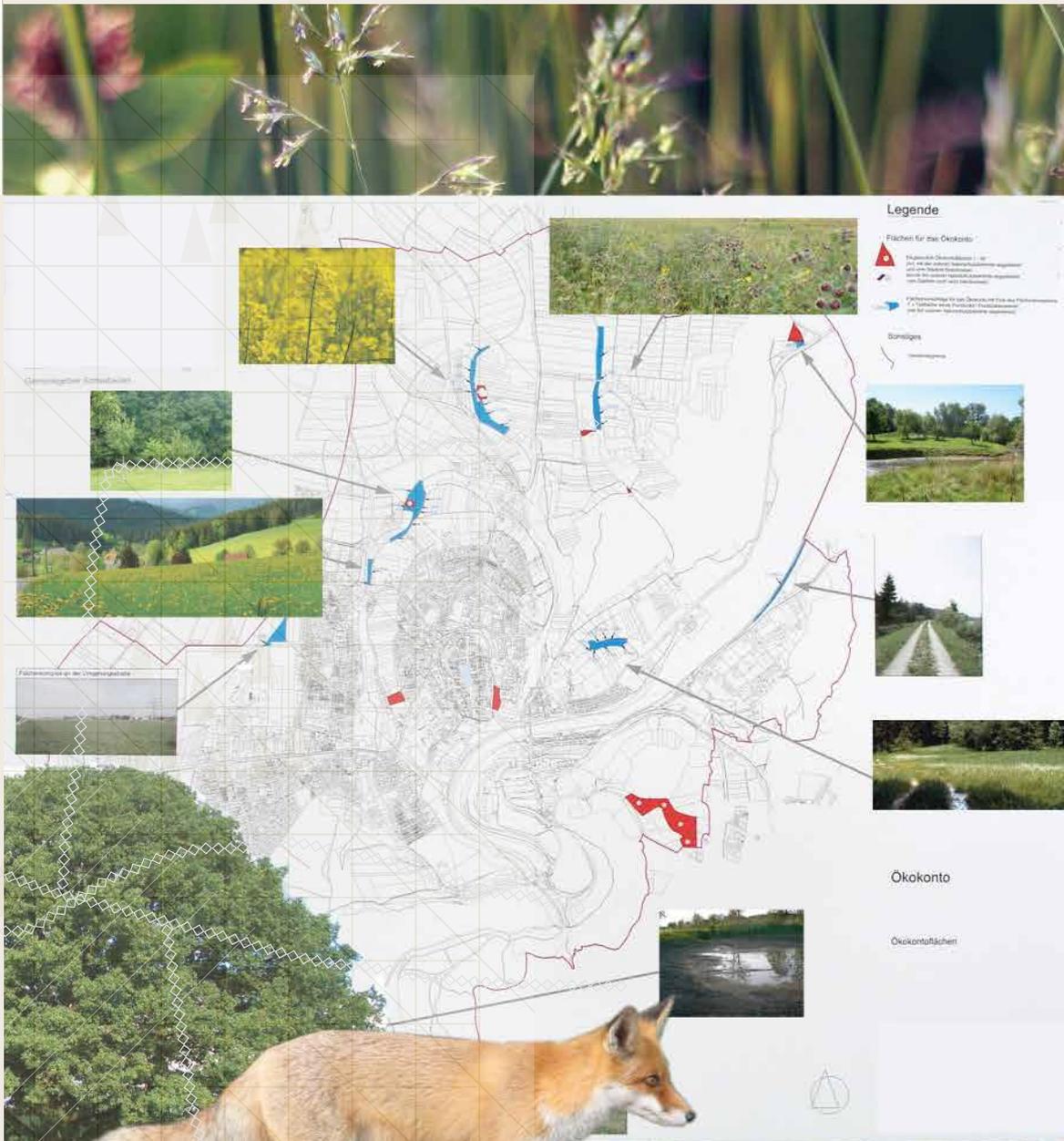


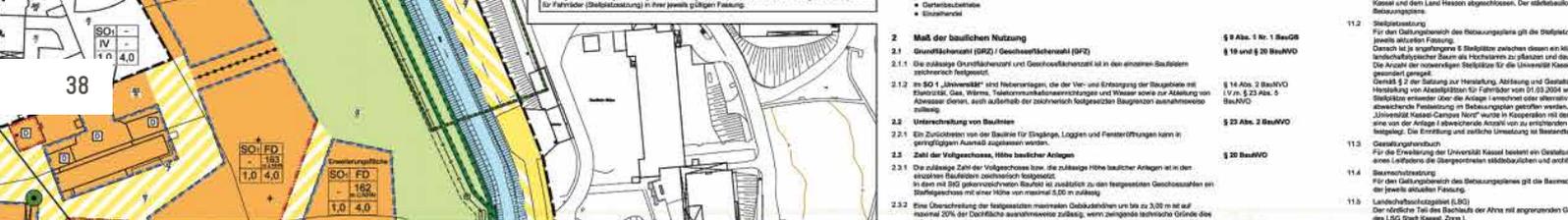
**i** **6**

**NEUORDNUNG DER GRUNDSTÜCKSVERHÄLTNISS DURCH UMLEGUNG**

Ein Bebauungsplan macht in der Regel eine **Neuordnung der Grundstücke** erforderlich. Dies ist notwendig, da beispielsweise der Zuschnitt von Grundstücken, die bislang als Ackerfläche genutzt wurden, für eine geplante Bebauung in der Regel ungeeignet ist. Auch müssen Grundstücke für öffentliche Nutzungen wie Verkehrsflächen, Spielplätze und ähnliches geschaffen werden. Im Normalfall ist also eine neue Aufteilung der Grundstücksflächen Voraussetzung für die Umsetzung des Bebauungsplans.

In manchen Fällen geschieht dies durch einfache Kauf- und Tauschgeschäfte. Häufig jedoch bedarf es einer Neuordnung des Bodens durch eine sogenannte **Umlegung**. Dabei werden alle Grundstücke innerhalb des zu bestimmenden Umlegungsgebietes rechnerisch zu einer Umlegungsmasse vereint. Aus diesem Flächenpool werden die benötigten öffentlichen Flächen zum Beispiel für Verkehrsflächen, Spielplätze oder Grünanlagen abgezogen. Die restlichen Flächen werden wieder auf die Eigentümerinnen und Eigentümer aufgeteilt, und zwar im selben Wert- oder Flächenverhältnis, wie sie diese Flächen eingebracht haben.





### 3.2.3 ENTSTEHUNG EINES BAULEITPLANS: BÜRGERINNEN UND BÜRGER MACHEN MIT!

BAULEITPLÄNE – ALSO FLÄCHENNUTZUNGS- ODER BEBAUUNGSPLÄNE – WERDEN, WIE ES IM GESETZ HEISST, »AUFGESTELLT«, WENN DIES FÜR EINE GEORDNETE STÄDTBAULICHE ENTWICKLUNG ERFORDERLICH IST.

#### WIE ERFAHRE ICH, DASS ETWAS GEPLANT WIRD?

Im Folgenden wird das Regelverfahren dargestellt. Abweichend dazu sind auch beschleunigte und vereinfachte Verfahren nach BauGB möglich.

Soll ein neuer Bauleitplan aufgestellt werden, dann kann von der Gemeindevertretung ein **Aufstellungsbeschluss** gefasst werden, um bestimmte Maßnahmen zu sichern. Wenn dieser gefasst wird, dann ist er ortsüblich öffentlich bekannt zu machen – zum Beispiel in der örtlichen Tageszeitung, in amtlichen Mitteilungsblättern oder als Aushang am Rathaus. Darüber hinaus sind ergänzend auch Bekanntmachungen auf Werbetafeln in der Stadt, Postwurfsendungen, Informationen im Internet usw. möglich.

Das heißt, die Gemeinde kann die Informationsform wählen, die auch tatsächlich jede und jeden erreicht. Zum Aufstellungsbeschluss für einen Bauleitplan gehört eine Karte, auf der das Plangebiet gekennzeichnet ist.

In der Regel erstellt die Gemeinde in einem ersten Schritt einen **Vorentwurf** des Bauleitplans. Häufig beauftragt sie hierfür ein privates Planungsbüro.

#### FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG VON BÜRGERN UND BEHÖRDEN

Wenn die Planungsvorstellungen der Gemeinde hinreichend konkretisiert sind, ist grundsätzlich eine **frühzeitige Beteiligung** der Bürgerschaft und von Behörden vorzunehmen. Wichtig hierbei ist, dass möglichst alle Bevölkerungsgruppen involviert werden, dazu zählen auch Kinder und Jugendliche. Ziel der frühzeitigen Beteiligung ist es, über die Planungen zu informieren und die Möglichkeit einzuräumen, sich zu diesen zu äußern.

Der Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung liegt im Ermessen der Gemeinde. Dabei kommt es auf die richtige Balance an: Die Planungen sollten so weit gereift sein, dass sich alle Beteiligten ein Bild von den Planungsabsichten und deren Auswirkungen machen können. Sie dürfen aber nicht bereits so weit verfestigt sein, dass eine Einflussnahme auf die Planung nicht mehr möglich wäre.

Auch die **Form** und die **Frist** der frühzeitigen Beteiligung ist nicht vorgeschrieben:

- Bei der **Bürgerbeteiligung** steht wieder eine ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung am Anfang. In der Regel werden die Planungsvorstellungen

öffentlich ausgelegt und/oder häufig auch im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt. Dies dient der Information über die Ziele der Planung, über sich wesentlich unterscheidende Lösungsalternativen und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Bürgerinnen und Bürger können in diesem Rahmen die Planungen diskutieren und eigene Interessen vorbringen. Sind nur wenige von der Planung berührt, kann die Gemeinde sich auch dafür entscheiden, ihnen über einen bestimmten Zeitraum Gelegenheit zu geben, sich direkt gegenüber der Verwaltung zu äußern. Über die Hinweise der Bürgerinnen und Bürger wird ein schriftliches Protokoll gefertigt, so dass sichergestellt ist, dass diese bei der weiteren Planung bekannt sind.

- Bei der **Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** (z. B. Industrie- und Handelskammer, Handwerkskammer, Bahnunternehmen, Versorgungsunternehmen für Gas, Wasser und Elektrizität etc.) wird in der Regel eine schriftliche Ansprache gewählt. Dabei werden natürlich nur jene Behörden und Träger beteiligt, die durch Planungen in irgendeiner Weise berührt sind. Hierzu gehören auch die Nachbarkommunen, mit denen Bauleitpläne abzustimmen sind





(interkommunales Abstimmungsgebot). Alle angesprochenen Behörden und Träger sind aufgefordert, sich zu den Planungen zu äußern. Sie sind auch aufgerufen, zu Umfang und Detaillierungsgrad der aus ihrer Sicht notwendigen Umweltprüfung Stellung zu nehmen. Der TÖB-Erlass des Landes Hessen informiert über die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange (TÖB) (siehe Infobox 2 »Träger öffentlicher Belange«, S. 19).

Die frühzeitige Beteiligung bietet **Vorteile für beide Seiten**. Bürgerschaft und Behörden sowie andere Träger öffentlicher Belange erfahren frühzeitig von Planungsabsichten und können ihre Interessen und Sachzwänge noch in der Anfangsphase der Planungen einbringen. Die Gemeinde wiederum erhält Informationen, die ihr möglicherweise bislang nicht bekannt waren. So wird sichergestellt, dass eine Vielzahl von Gesichtspunkten, die bei der Ausarbeitung der Planung nicht ohne Weiteres zu überschauen sind, Eingang in den Bauleitplan finden. Durch die frühzeitige Beteiligung wird auch bewirkt, dass sich der Bauleitplan nicht über die Realität hinwegsetzt (z.B. vorhandene oder geplante Leitungen entsprechend berücksichtigt) und fachgesetzliche Vorgaben (z.B. aus dem Naturschutzrecht) einhält.

Die in der frühzeitigen Beteiligung gewonnenen Erkenntnisse fließen in die Planung ein. Die überarbeitete Planung – sie gilt nun als **Bauleitplanentwurf** – wird der Gemeindevertretung vorgelegt.

## FÖRMICHE BETEILIGUNG – BÜRGERSCHAFT UND BEHÖRDEN KOMMEN ERNEUT ZU WORT

Der aus der frühzeitigen Beteiligung hervorgegangene Bauleitplanentwurf wird der Gemeindevertretung vorgelegt. Ist die Gemeindevertretung damit einverstanden, so beschließt sie, den Entwurf für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. **Gegenstand der öffentlichen Auslegung** ist dabei nicht nur der Bauleitplanentwurf. Auch der

- Entwurf der **Begründung**,
- der vorläufige **Umweltbericht** und
- wesentliche bereits vorliegende **umweltbezogene Stellungnahmen**

sind mit auszulegen.

Dieser **Auslegungsbeschluss** oder **Offenlegungsbeschluss** wird mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wird darauf hingewiesen, dass die Bürgerschaft während der Auslegung Stellungnahmen abgeben kann. Dies ist sehr wichtig, denn die förmliche Beteiligung hat auch eine **Ausschlusswirkung**: Werden Stellungnahmen nicht oder nicht fristgerecht (innerhalb eines Monats) abgegeben, müssen diese im weiteren Bauleitplanverfahren nicht berücksichtigt werden. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans gilt zusätzlich, dass bei Fristversäumnis eine Überprüfung durch den Verwaltungsgerichtshof nicht mehr beantragt werden kann.

Von der Planung berührte **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange** sind verpflichtet, innerhalb eines Monats eine Stellungnahme abzugeben.

Zur **Form der Stellungnahmen** gibt es keine Vorgaben. Sie können sowohl schriftlich als auch mündlich (während der Dienststunden zur Niederschrift in der Verwaltung) abgegeben werden. Die Anregungen werden gesammelt und die Verwaltung muss prüfen, ob sie der Gemeindevertretung den Vorschlag machen soll, diese zu berücksichtigen (und die Planung entsprechend erneut zu ändern) oder zurückzuweisen. Die Entscheidung darüber trifft die politische Vertretung der Gemeinde – also nicht die Verwaltung oder das mit der Ausarbeitung der Planung beauftragte Planungsbüro. Das Ergebnis der Abwägung wird den betreffenden Bürgerinnen und Bürgern sowie den Trägern mitgeteilt.

Im Internet müssen alle Bauleitpläne veröffentlicht werden. In Hessen informiert ein landesweites Bauleitplanungsportal über aktuelle Bauleitpläne und Flächennutzungspläne.

WEITERE INFORMATIONEN:  
[bauleitplanung.hessen.de](http://bauleitplanung.hessen.de)



## STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHME

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist ein Instrument des besonderen Städtebaurechts. Um beurteilen zu können, ob dieses Instrument in einem Stadtgebiet angewendet werden kann, hat die Gemeinde vor der förmlichen Festlegung einer Sanierungssatzung eine vorbereitende Untersuchung durchzuführen.

Für ein festgelegtes Sanierungsgebiet treten räumlich und zeitlich begrenzte Sonderregelungen in Kraft. Hierzu gehört beispielsweise, dass Steuerpflichtige von erhöhten Absetzungen von Modernisierungs- und Instandsetzungskosten am eigenen Gebäude profitieren können.

Bürgerinnen und Bürger, die in ihren Rechten betroffen sind, können die Sanierungssatzung vom zuständigen Verwaltungsgericht auf Rechtmäßigkeit überprüfen lassen.

## FERTIGSTELLUNG DES BAULEITPLANS

Aufgrund der während der Offenlage eingehenden Stellungnahmen können sich verschiedene Konsequenzen ergeben. Im »günstigsten« Fall wird die Planung von allen gebilligt. Der Planentwurf wird gleich der Gemeindevertretung zur Entscheidung vorgelegt.

Es kann aber auch der Fall eintreten, dass zu dem öffentlich ausgelegten Planentwurf Stellungnahmen vorgebracht werden, die eine **weitere Überarbeitung** erforderlich machen. Wird der Plan geändert oder ergänzt, muss der Planentwurf erneut ausgelegt werden. Dabei kann bestimmt werden, dass nur zu den geänderten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können. Wenn sich die Grundzüge des Bauleitplanentwurfs nicht ändern, kann die Beteiligung zudem auf diejenigen Bürgerinnen und Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange beschränkt werden, die von den Änderungen und Ergänzungen betroffen sind.

Bei dem **Beschluss über den Plan** werden von der Gemeindevertretung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Wie bei den vorausgegangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung, werden dabei die Ausschüsse und (wenn vorhanden) die Ortsbeiräte beteiligt.

Handelt es sich beim Bauleitplan um einen **Flächennutzungsplan**, muss dieser nun vom Regierungspräsidium genehmigt werden. Die Erteilung dieser Genehmigung wird von der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Flächennutzungsplan in Kraft. Der Beschluss des Flächennutzungsplans bindet die Gemeinde selbst und die am Verfahren beteiligten Träger öffentlicher Belange – nicht jedoch Einzelne.

Der **Bebauungsplan** wird von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Der beschlossene Bebauungsplan tritt, wenn er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, durch Bekanntmachung in Kraft. Wenn dies nicht der Fall ist, muss der Bebauungsplan durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt werden. Die Erteilung der Genehmigung ist ebenfalls ortsüblich bekannt zu machen.

Der Bauleitplan muss nunmehr von der Gemeinde für alle zur **Einsicht** bereitgehalten werden. Über seinen Inhalt, Begründung und zusammenfassende Erklärung muss diese auf Verlangen Auskunft geben. Das Bauleitplanverfahren ist ein schwieriger und oft langwieriger Prozess. Besonders in Gebieten, die schon ganz oder teilweise bebaut sind, kann es mehrere Jahre dauern, bis das Verfahren zum Abschluss kommt. Sind die Probleme weniger gewichtig und sind nicht so viele Menschen von der Planung betroffen, dann kann auch alles zügiger ablaufen.

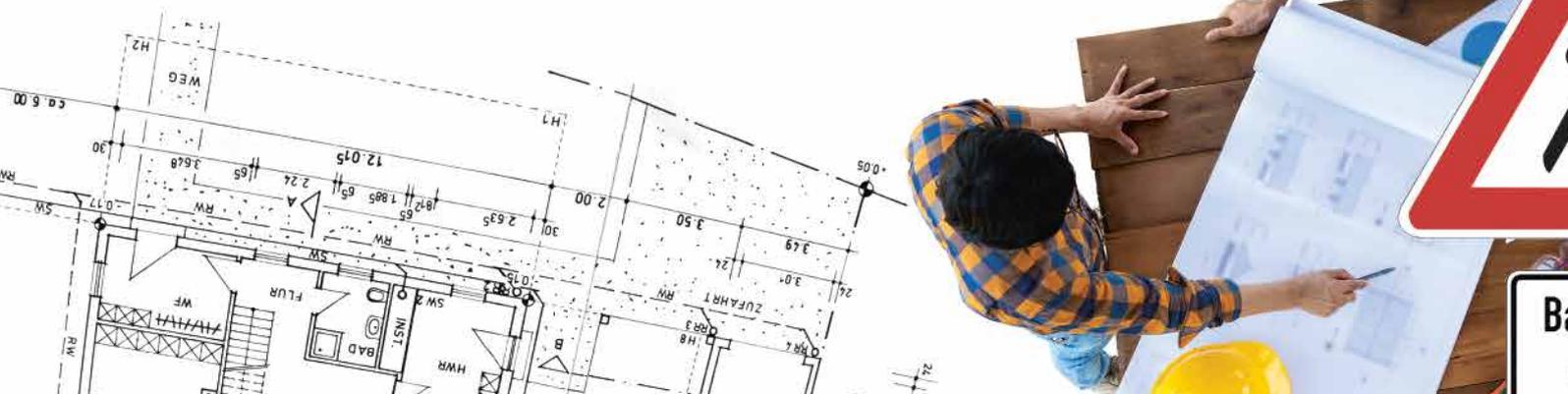


ABBILDUNG 2: BETEILIGUNG IM BAULEITPLANVERFAHREN

### DAS BAULEITPLANVERFAHREN BEI REGELVERFAHREN

ARBEITSSCHRITTE	BETEILIGTE
1. Aufstellungsbeschluss	Gemeindevertretung
2. Konkretisierung der Planungs- vorstellungen / Vorentwurf	Gemeindeverwaltung oder ein beauftragtes Büro
3. Frühzeitige Beteiligung	Bürgerschaft, Behörden und Träger öffentlicher Belange
4. Planentwurf	Gemeindeverwaltung oder ein beauftragtes Büro
5. Offenlegungsbeschluss	Gemeindevertretung
6. Förmliche Beteiligung	Bürgerschaft, Behörden und Träger öffentlicher Belange
7. Satzungsbeschluss bei FNP: Feststellungsbeschluss	Gemeindevertretung
8. Genehmigung der höheren Verwal- tungsbehörde (bei FNP und B-Plänen, die nicht aus dem FNP entwickelt sind)	Regierungspräsidium
9. Ausfertigung und Bereitstellung der Planunterlagen – auch im Internet (siehe Link Bauleitportal) einschl. zusammenfassender Erklärung	Gemeindevertretung
10. Inkrafttreten des B-Plans Wirksamwerden des FNPs	Gemeindevertretung
11. Durchführung des Monitoring	Gemeindevertretung



#### SICHERUNG DER BAULEITPLANUNG

Für die Gemeinden enthält das Baugesetzbuch verschiedene Möglichkeiten, um die Bauleitplanung während der Vorbereitung, Aufstellung und Verwirklichung zu sichern. Hierfür ist ein Aufstellungsbeschluss zwingend erforderlich.

Um zu verhindern, dass in einem künftigen Plangebiet Tatsachen geschaffen werden, welche die Planungsabsicht beeinträchtigen, kann die Gemeinde eine **Veränderungssperre** beschließen. Es wird damit zum Beispiel verhindert, dass ein Haus an einer Stelle gebaut wird, die später einmal Grünfläche werden soll, oder dass in Gebäuden, die im Rahmen von Stadterneuerungsmaßnahmen wahrscheinlich abgerissen werden sollen, kurz vorher noch erhebliche, entschädigungspflichtige Umbauten vorgenommen werden.

Wenn es in einem Gebiet keine Veränderungssperre gibt, kann die Entscheidung über die Genehmigung von Baugesuchen auf Antrag der Gemeinde um bis zu 12 Monate ausgesetzt werden, wenn es besondere Umstände erforderlich machen, auch bis zu 24 Monate. Die **Zurückstellung von Baugesuchen** ist möglich, wenn zu befürchten ist, dass durch das Baugesuch die Umsetzung des in Vorbereitung befindlichen Bauleitplans wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht würde.

Weitere Möglichkeiten, ihre Bauleitplanung zu sichern, hat die Gemeinde durch die **Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen**. Sie kann so verhindern, dass Grundstücksstrukturen entstehen, die dem Bebauungsplan widersprechen.

Eine weitere Möglichkeit zur Sicherung der Bauleitplanung sind **gesetzliche Vorkaufsrechte**. Mit dem Vorkaufsrecht kann die Gemeinde bereits bei der Aufstellung eines Bauleitplans ab einem bestimmten Verfahrensstand ihr Vorkaufsrecht ausüben. Ziel ist es auch hier, der Gemeinde ein Instrument zur Durchsetzung der Planungsvorstellungen an die Hand zu geben.





### 3.3 Öffentlich-private Partnerschaften in der Bauleitplanung

Öffentlich-private Partnerschaften ergänzen oder ersetzen in vielen Handlungsbereichen von Bund, Ländern und Kommunen alleiniges hoheitliches Handeln. Auch in der Stadtentwicklung wurden mit dem **städtebaulichen Vertrag** und dem **vorhabenbezogenen Bebauungsplan** Instrumente eingeführt, die der öffentlichen Hand und investitionswilligen Unternehmen und Personen Möglichkeiten für eine enge Zusammenarbeit bieten.

Der Einsatz dieser Instrumente bietet sich bei Vorhaben an, die nicht von der öffentlichen Hand getragen werden. Beispiele hierfür sind die Errichtung eines neuen Wohnquartiers, der Bau eines Einkaufszentrums oder die Erschließung eines Gewerbeparks. Die Zusammenarbeit soll die Kommunen finanziell und personell entlasten. Gleichzeitig soll durch die engere Kooperation privates Know-how besser nutzbar gemacht werden. Schließlich soll durch eine vertraglich fixierte Arbeits- und Kostenteilung der Weg für die Umsetzung von Projekten geregelt werden.



#### STÄDTEBAULICHE WETTBEWERBE

Um die jeweils besten Ideen und Konzepte für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme herauszufinden, werden städtebauliche Wettbewerbe initiiert. Hierfür wird zunächst eine Ausschreibung mit allen relevanten Informationen zum Planungsgebiet erstellt. Es müssen verschiedene Regularien festgelegt werden, u. a. um welche Art von Wettbewerb es sich handelt.

Bei einem **Realisierungswettbewerb** wird für ein konkretes Vorhaben eine Lösung gesucht. Der Preisträger wird in der Regel mit weiteren Planungen beauftragt.

In einem **Ideenwettbewerb** soll zunächst eine grobe Idee zu einem bestimmten Plangebiet entwickelt werden. Ein solcher Wettbewerb wird beispielsweise durchgeführt, um zunächst übergeordnete Planungsansätze oder Leitlinien für Folgemaßnahmen zu ermitteln.

Bei jeder Art von Wettbewerb kann der Auslober über den Teilnehmerkreis entscheiden. Es ist beispielsweise möglich, einen gewünschten Teilnehmerkreis für das Mitwirken zu setzen (= nicht offener Wettbewerb) oder den Teilnehmerkreis völlig anonym zu lassen (= offener Wettbewerb). Auch Mischvarianten bzw. Änderungen der Teilnehmenden während des Verfahrens sind möglich (= offener zweiphasiger Wettbewerb, kooperativer Wettbewerb).

In jedem Fall ist es das Ziel jedes städtebaulichen Wettbewerbs, den qualitativ hochwertigsten Beitrag zu ermitteln. Dies wird durch unabhängig urteilende Preisrichter gewährleistet. Wettbewerbe bilden somit die Grundlage für nachvollziehbare, nur an sachlichen Kriterien orientierte Planungsergebnisse. Über die Ergebnisse der Preisgerichtssitzung werden alle beteiligten Planerinnen und Planer informiert.

#### WEITERE INFORMATIONEN

[www.bmi.bund.de](http://www.bmi.bund.de) » Richtlinie für Planungswettbewerbe



### 3.3.1 STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Der Städtebauliche Vertrag ist für Städte und Gemeinden eine Möglichkeit, mit Privaten Verträge zu schließen. Er ergänzt die klassische Vorgehensweise bei der Entwicklung von Bauland: Bei dieser stellt die Kommune einen Bebauungsplan auf, ordnet die Grundstücksverhältnisse neu (siehe Infobox 6: »Neuordnung der Grundstücksverhältnisse durch Umlegung«, S. 37), führt die Erschließung durch – das heißt, sie verlegt Kanäle und Leitungen für Abwasser, Wasser und Strom und legt Straßen und öffentliche Grünflächen an –, erhebt danach Erschließungsbeiträge und stellt die sonstige notwendige Infrastruktur her (Kindergärten, Schulen, Senioreneinrichtungen etc.).

Insbesondere bei großen städtebaulichen Maßnahmen kann diese Vorgehensweise für Gemeinden sehr kosten- und zeitaufwändig sein. Dies führt häufig dazu, dass städtebauliche Vorhaben aufgeschoben oder gar nicht erst angegangen werden.

Wenn Private ein wirtschaftliches Interesse an einem solchen städtebaulichen Vorhaben – beispielsweise der Entwicklung eines neuen Wohngebietes – haben, sind öffentlich-private Partnerschaften auf Basis eines Städtebaulichen Vertrags eine Möglichkeit, einen fairen Ausgleich von Lasten und Nutzen städtebaulicher Projekte zu erreichen.

Das Baugesetzbuch zählt einige mögliche Inhalte eines Städtebaulichen Vertrags auf:

- In **Bauplanungsverträgen** wird vereinbart, dass Private städtebauliche Planungen, Fachgutachten, den Umweltbericht, die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse und andere Leistungen zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen auf eigene Kosten erbringen. Zu beachten ist jedoch, dass der Kern von Bauleitplanverfahren nicht auf Private übertragen werden kann. Die förmliche Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen muss durch die Kommune selbst erfolgen.
- Ein **Baurealisierungsvertrag** – auch **Planungsverwirklichungsvertrag** genannt – verpflichtet Private beispielsweise zur Durchführung eines Vorhabens innerhalb einer festgelegten Frist (Bauverpflichtung). Andere mögliche Vertragsinhalte sind zum Beispiel, dass Private Eingriffe in Natur und Landschaft selbst ausgleichen oder Wohnungen zu einem bestimmten Preis anbieten.
- **Folgelasten- oder Folgekostenverträge** können regeln, dass Kosten beispielsweise für Infrastrukturmaßnahmen wie Kindergärten, Sport- oder Spielplätze von Privaten getragen werden.
- In **Verträgen zur Energieversorgung** können Private verpflichtet werden, bestimmte umweltfreundliche Formen der Energieversorgung vorzusehen, zum Beispiel ein Blockheizkraftwerk oder Photovoltaikanlagen.
- In **Verträgen zum Energieverbrauch** kann die Gemeinde mit Privaten bestimmte Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden vereinbaren.

Das Baugesetzbuch regelt die möglichen Inhalte eines Städtebaulichen Vertrages aber nicht abschließend. Über die dargestellten Vertragsinhalte sind auch weitere vertragliche Vereinbarungen möglich. Verträge zwischen der Kommune und Privaten sind zulässig, soweit keine anderen Rechtsvorschriften entgegenstehen.

Bei der Ausgestaltung von Städtebaulichen Verträgen ist darüber hinaus darauf zu achten, dass die getroffenen Regelungen den gesamten Umständen nach angemessen sind (**Gebot der Angemessenheit**). In der Praxis bedeutet dies beispielsweise, dass die von Privaten zu tragenden Folgekosten nur das umfassen, was tatsächlich durch das Projekt verursacht wird.

Unabhängig vom Inhalt der Verträge gilt: Städtebauliche Verträge können und sollen die kommunale Planung nicht ersetzen. Sie regeln lediglich Vorbereitung, Umsetzung und Folgen von Investitionsvorhaben. Damit wird die Beteiligung der Bürgerschaft nicht angetastet.





### 3.3.2 VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist eine besondere Form der verbindlichen Bauleitplanung. Wie der »normale« Bebauungsplan (siehe Kapitel 3.2.2 »Der Bebauungsplan – verbindliche Regeln für den Bauherrn«, S. 32) trifft er Regelungen darüber, wie Grund und Boden genutzt und bebaut werden dürfen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan findet vor allem dann Anwendung, wenn das geplante Projekt ein einzelnes Vorhaben ist, das vor allem im Interesse einer oder eines Bauwilligen liegt. Ein Beispiel hierfür ist der Bau einer Windenergieanlage, einer Wohnnutzung in Erholungsgebieten, einer besonderen Freizeiteinrichtung oder bestimmter Gewerbenutzungen. Besteht hierfür kein Baurecht, kann der Vorhabenträger bei der Gemeinde einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt dann ausschließlich die Zulässigkeit von Vorhaben im Rahmen der festgesetzten Nutzungen. Ein »normaler« Bebauungsplan unterscheidet sich hiervon meist. Er trifft in der Regel Festsetzungen für mehrere Vorhaben, beispielsweise mehrere Wohngebäude in einem neuen Wohngebiet.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist möglich, wenn der Vorhabenträger

- einen mit der Gemeinde abgestimmten Plan zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung erstellt (**Vorhaben- und Erschließungsplan**) und
- sich zur Durchführung des Vorhabens verpflichtet (**Durchführungsvertrag**).

Zu jedem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören – wie bei allen Bauleitplänen – außerdem

- eine allgemeine **Begründung**, die die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans sowie die weiteren Hintergründe und Auswirkungen der Planung erläutert,
- ein **Umweltbericht** (als gesonderter Bestandteil der Begründung), der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet sowie
- eine **zusammenfassende Erklärung**, in der dargelegt wird, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden (siehe Kapitel 3.2.3 »Entstehung eines Bauleitplans: Bürgerinnen und Bürger machen mit!«, S. 38).

Auch wenn die Initiative für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan von einer Investorin oder einem Investor kommt, bleibt die Kommune Herrin des Verfahrens. Sie muss die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschließen und alle zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange abwägen. Hierzu müssen Öffentlichkeit und Behörden wie bei einem gewöhnlichen Bebauungsplanverfahren beteiligt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist schließlich von der Gemeindevertretung als Satzung zu beschließen. Das heißt: Der Bebauungsplan ist ein Ortsgesetz und daher **rechtsverbindlich**.

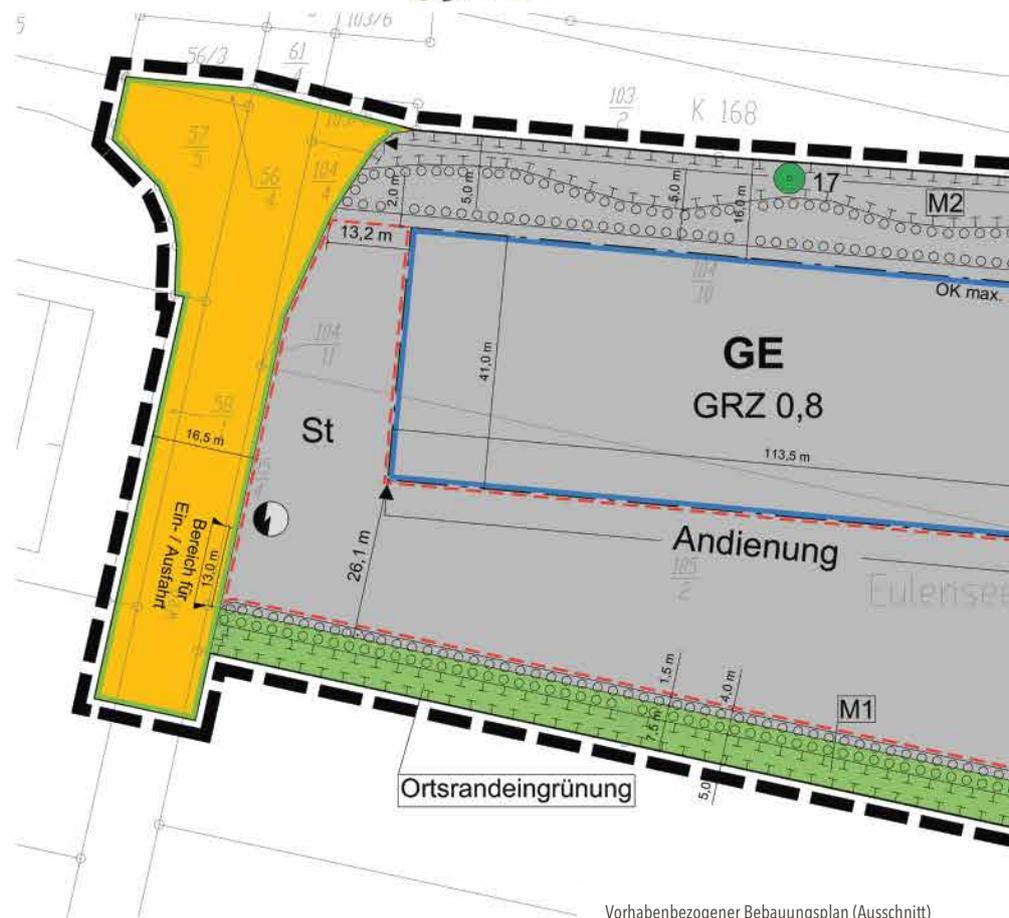




### WAS KANN DER VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLAN FESTSETZEN?

Im Bereich des **Vorhaben- und Erschließungsplans** ist die Gemeinde nicht an den Katalog möglicher Festsetzungen eines gewöhnlichen Bebauungsplans gebunden. Festgesetzt werden vielmehr bestimmte Nutzungen. Dies geschieht in der Regel durch eine Planzeichnung und gegebenenfalls durch ergänzenden Text. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann Festsetzungen treffen, die über die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans hinausgehen.

Der **Durchführungsvertrag** verpflichtet Investorinnen und Investoren zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist. Er verpflichtet sie darüber hinaus, die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise selbst zu tragen. Der Durchführungsvertrag kann viele weitere Aspekte der Umsetzung regeln. So werden Vorhabenträger in der Regel dazu verpflichtet, erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft umzusetzen. Häufig ist auch die Sicherung der öffentlichen Erschließung Vertragsgegenstand. Denkbar ist hier beispielsweise, dass Flächen an die Gemeinde abgetreten oder entsprechende Dienstbarkeiten an Grundstücken Privater vereinbart werden. Bei einem Wechsel der Investorin oder des Investors muss der Bebauungsplan nicht geändert werden, sofern das neue Vorhaben noch in den festgesetzten Nutzungsrahmen passt. Lediglich der Durchführungsvertrag, in dem das Vorhaben detailliert beschrieben ist, wird geändert.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Ausschnitt)  
Gewerbegebiet Eulensee, Egelsbach



## 4\_WIE DARF ICH BAUEN?

WIE ZUVOR ERLÄUTERT WURDE, IST DER BEBAUUNGSPLAN FÜR DIE BÜRGERSCHAFT IN BESONDERER WEISE RELEVANT. ER SETZT RECHTSVERBINDLICH FEST, WIE GEBAUT WERDEN DARF. ER IST DAMIT FÜR BÜRGERINNEN UND BÜRGER ALS BAUHERRN, ABER AUCH ALS BETROFFENE VON BAUMASSNAHMEN ANDERER VON BEDEUTUNG.

IM FOLGENDEN WIRD AUSGEFÜHRT, WIE EIN BEBAUUNGSPLAN GELESEN WIRD. AUFGRUND DER FÜLLE DER MÖGLICHEN INHALTE EINES BEBAUUNGSPLANS WIRD IN DER VORLIEGENDEN BROSCHÜRE JEDOCH NUR EIN BEISPIELHAFTER AUSSCHNITT DER MÖGLICHEN INHALTE EINES BEBAUUNGSPLANS DARGELEGT.

### 4.1 *Wie lese ich den Bebauungsplan? Planzeichen: Die Planzeichnung ist nach festen Regeln aufgebaut*

Normalerweise ist der wichtigste Teil eines Bebauungsplans eine Planzeichnung, die den wesentlichen Teil der Planungsabsichten für ein Gebiet enthält. Zu erkennen ist darauf, welche Flächen bebaut werden dürfen, welche freigehalten werden sollen, welche dem Verkehr dienen usw.

Um diese Zeichnung verständlich oder »lesbar« zu machen, wird ihr eine Zeichenerklärung oder Legende beigelegt. Dort sind die Festsetzungen in der Planzeichnung erläutert. Eine Verordnung zur Darstellung der Inhalte von Bebauungsplänen (**Planzeichenverordnung**) definiert die Planzeichen oder Symbole, die im ganzen Bundesgebiet einheitlich verwendet werden sollen.

Wesentliche Regelungen des Bebauungsplans sind im sogenannten »**Baukreuz**« oder »**Nutzungskreuz**« dargestellt. Seine Inhalte sind nicht normiert, häufig finden sich jedoch die folgenden Festsetzungen darin:

- Art der zulässigen baulichen Nutzung (z. B. »reines Wohngebiet«),
- Anzahl der möglichen Geschosse,
- Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche,
- zulässige Geschossfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche,
- Bauweise und
- Dachform und -neigung.



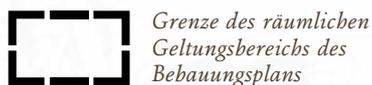
4

WIE SIEHT EIN KLIMAFREUNDLICHER VORGARTEN AUS?

Artenvielfalt ist auch in Städten und Gemeinden ein wichtiger Faktor für ein gesundes Lebensumfeld. Pflanzen und Tiere – speziell auch Insekten – sind unentbehrlich für ein gutes Stadtklima. Jede unversiegelte Fläche und insbesondere auch Vorgärten sollten einen positiven Beitrag dazu leisten. Gestalten auch Sie Ihren Vorgarten nachhaltig und artenreich und argumentieren Sie gegen Schottergärten!

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
ANTEIL DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE	VERHÄLTNISS GESCHOSS- ZU GRUNDSTÜCKSFÄCHE
BAUWEISE	DACHFORM UND -NEIGUNG

ABBILDUNG 3: SCHEMATISCHES BEISPIEL EINES BAU- BZW. NUTZUNGSKREUZES



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Baugrenze



Baulinie

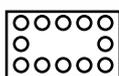
Da nicht alle Planungsabsichten eines Bebauungsplans zeichnerisch festsetzbar sind, gehören zu einem Bebauungsplan meist auch textliche Festsetzungen.

Die Planzeichnung kann farbig oder schwarz-weiß sein. Sie wirkt oft sehr abstrakt und ist für Laien schwer lesbar. Es ist daher üblich, für bestimmte Planungsabsichten **Beipläne** anzufertigen, um zum Beispiel die Form der Bebauung zu veranschaulichen.

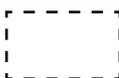
Da solche Pläne gerade wegen ihrer Anschaulichkeit im Mittelpunkt des Interesses stehen, ist es wichtig zu wissen, dass sie nicht verbindlicher Bestandteil der Bauleitplanung sind. Der Plan, der die Möglichkeiten der künftigen Entwicklung darstellt, ist einzig und allein der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen.



Anpflanzen:  
Bäume  
Sträucher



Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgebung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen



Umgebung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts



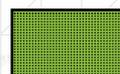
Straßenverkehrsflächen



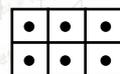
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



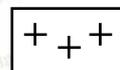
Öffentliche Parkflächen



Grünflächen



Dauerkleingärten



Friedhof



Umgebung der Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind



Flächen für Gemeinbedarf



Öffentliche Verwaltungen



Schule



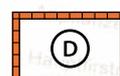
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Umgebung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen



Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungen (z. B. Baugebieten) oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets

B) PLANLICHE HINWEISE



Bestehende Gebäude



Bestehende Grundstücksgrenzen



Aufzulösende Grundstücksgrenzen



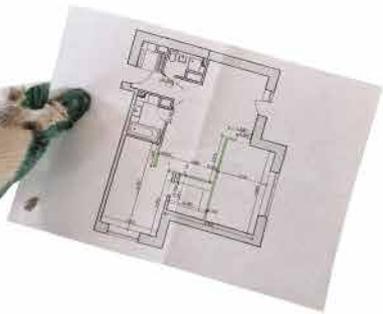
Gepflante Grundstücksteilungen



Flurstückennummer (z. B. Fl. 123)



## 4.2 Was darf ich bauen? Art der baulichen Nutzung: Zwei Buchstaben entscheiden



Durch die Bauleitplanung legt die Gemeinde fest, an welcher Stelle welche Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel etc.) zulässig sind. Die Art der zulässigen baulichen Nutzung wird zunächst im Flächennutzungsplan dargestellt und, sich daraus entwickelnd, im Bebauungsplan festgesetzt. Grundlage für die möglichen Darstellungen und Festsetzungen ist eine Verordnung auf Bundesebene, die sogenannte **Baunutzungsverordnung**.

Im Flächennutzungsplan wird in der Regel mit **Bauflächen** die allgemeine Art der zulässigen baulichen Nutzung dargestellt. Vier verschiedene Bauflächen sind vorgesehen: Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen.

In Bebauungsplänen müssen sogenannte **Baugebiete** festgesetzt werden. Diese konkretisieren die in den Flächennutzungsplänen mit Bauflächen umrissene Nutzung (siehe Abbildung 6: »Übersicht zu Bauflächen, Baugebieten und zulässigen Nutzungen«, S.50). Insgesamt sieht die Baunutzungsverordnung elf fest umschriebene, unterschiedliche Baugebiete vor. Gebiete, die sich von diesen Baugebietstypen wesentlich unterscheiden, können als Sondergebiet (z. B. für Kliniken oder für großflächigen Einzelhandel) festgesetzt werden. Sofern es städtebaulich erforderlich ist, kann bereits der Flächennutzungsplan statt der Bauflächen die konkreteren Baugebiete darstellen. Da man hiermit den Spielraum für nachfolgende Bebauungspläne sehr einengt, geschieht dies nur in besonderen Fällen, so zum Beispiel für militärisch genutzte Flächen, die im Flächennutzungsplan häufig als »SO Bund« gekennzeichnet werden.

### § 4 Allgemeine Wohngebiete

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  3. Anlagen für Verwaltungen,
  4. Gartenbaubetriebe,
  5. Tankstellen.

ABBILDUNG 4: BEISPIEL: ZULÄSSIGE NUTZUNGEN IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET | QUELLE: BAUNUTZUNGSVERORDNUNG



Mit der Festsetzung von Baugebieten trifft die Gemeinde eine recht genaue Entscheidung über die zulässigen Nutzungen. Die Baunutzungsverordnung definiert für jeden Baugebietstyp

- einen Gebietszweck,
- einen Katalog von regelmäßig zulässigen Nutzungen sowie
- einen Katalog von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Anhand der Baugebietsfestsetzung ist also bereits erkennbar, ob das eigene Vorhaben oder ein in der Nachbarschaft geplantes Vorhaben zulässig ist.

Des Weiteren wird die Anzahl der rechtlich erlaubten Vollgeschosse mit einer römischen Bezifferung festgelegt. Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich nach der jeweiligen länderspezifischen Bauordnung. In der hessischen Bauordnung sind Vollgeschosse als oberirdische Geschosse mit einer Höhe von mindestens 2,30 Meter definiert. Auch Staffelgeschosse (zurückversetzte Dachgeschosse) oder Geschosse mit geneigter Dachfläche können unter bestimmten Voraussetzungen als Vollgeschoss gezählt werden.

Die Gemeinde kann die allgemeine oder ausnahmsweise Zulässigkeit genauer bestimmen. Beispielsweise ist es möglich, die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Tankstellen von vorneherein nicht zuzulassen. Wichtig bei einer solchen Feinsteuerung ist allerdings, dass der grundsätzliche Zweck eines Baugebiets nicht auf

den Kopf gestellt wird (siehe Abbildung 4: »Beispiel: Zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet«, S.48). In bestimmten Fällen kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen werden, beispielsweise zur Schaffung von Aufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünften für Flüchtlinge.

Welches Baugebiet in einem Bebauungsplan oder einem Teil eines Bebauungsplans festgesetzt wurde, wird in der Regel im Bau- oder Nutzungskreuz unter Verwendung des entsprechenden Kürzels angezeigt. Sofern kein Bau- oder Nutzungskreuz verwendet wird, finden sich die Angaben an anderer geeigneter Stelle im Bebauungsplan.

WA	III	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
0,4	0,8	ANTEIL DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	VERHÄLTNIS GESCHOSS- ZU GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
g	SD 30°–40°	BAUWEISE	DACHFORM UND -NEIGUNG

ABBILDUNG 5: BEISPIEL: FESTSETZUNG EINES ALLGEMEINEN WOHNGEBIETS MIT DREI VOLLGESCHOSSEN IM BAUKREUZ



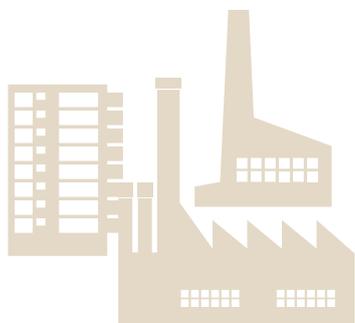
**BAUFLÄCHEN**  
(allgemeine Art der baulichen Nutzung)

**BAUGEBIET**  
(besondere Art der baulichen Nutzung)

<p><b>W</b></p> <p><b>WOHNBAUFLÄCHEN</b></p> 	<p><b>WS</b> <b>KLEINSIEDLUNGSGEBIETE</b></p> <p><b>WR</b> <b>REINE WOHNGEBIETE</b></p> <p><b>WA</b> <b>ALLGEMEINE WOHNGEBIETE</b></p> <p><b>WB</b> <b>BESONDERE WOHNGEBIETE</b></p>
<p><b>M</b></p> <p><b>GEMISCHTE BAUFLÄCHEN</b></p> 	<p><b>MD</b> <b>DORFGEBIETE</b></p> <p><b>MI</b> <b>MISCHGEBIETE</b></p> <p><b>MU</b> <b>URBANE GEBIETE</b></p> <p><b>MK</b> <b>KERNGEBIETE</b></p>
<p><b>G</b></p> <p><b>GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN</b></p>	<p><b>GE</b> <b>GEWERBEGBIETE</b></p> <p><b>GI</b> <b>INDUSTRIEGEBIETE</b></p>
<p><b>S</b></p> <p><b>SONDERBAUFLÄCHEN</b></p>	<p><b>SO</b> <b>SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN</b></p> <p><b>SO</b> <b>SONSTIGE SONDERGEBIETE</b></p>

ABBILDUNG 6: ÜBERSICHT ZU BAUFLÄCHEN, BAUGEBIETEN UND ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN





## WAS DARF ICH BAUEN?

(auszugsweise Darstellung – weitere Nutzungen können regelmäßig oder ausnahmsweise zulässig sein)

Diese Gebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Regelmäßig zulässig sind außerdem Gartenbaubetriebe und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets (Einzelhandel, Gastronomie, Handwerksbetriebe).

Zulässig sind nur Wohngebäude. Ausnahmsweise können bestimmte Nutzungen zugelassen werden, die der Versorgung des Gebiets dienen.

Zulässig sind Wohngebäude sowie die der Deckung des täglichen Bedarfs dienenden Läden und Gastronomiebetriebe, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise können bestimmte, nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Die Gebietskategorie wurde vor allem für gründerzeitliche Quartiere entwickelt, die vorwiegend dem Wohnen dienen. Zulässig sind aber auch Nutzungen, die in ihrer Mischung die besondere Eigenart dieser Quartiere konstituieren. Das sind neben dem Wohnen Einzelhandel, Gastronomie, Beherbergungsgewerbe, Geschäfts- und Bürogebäude, Gewerbebetriebe sowie Anlagen für soziale, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

Dorfgebiete dienen dem Wohnen, der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben sowie von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Auch Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind hier vorgesehen.

In Mischgebieten sind Wohngebäude sowie eine breite Palette an nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zugelassen. Dies schließt auch Einzelhandel, Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe, soziale Infrastruktur, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ein.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Der Anteil der Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtig sein.

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Selbstverständlich sind nach Maßgabe des Bebauungsplans auch Wohnungen zulässig.

Zulässig sind alle nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können auch Wohnungen beispielsweise für Betriebsleiter zugelassen werden.

In Industriegebieten sind ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig und zwar vorwiegend solche, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Ausnahmsweise können wie im Gewerbegebiet Wohnungen beispielsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zugelassen werden.

Bei Sondergebieten, die der Erholung dienen, kommen insbesondere Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete und Campingplatzgebiete in Betracht.

Sonstige Sondergebiete sind all die Gebiete, die sich durch eine dominierende Nutzung von allen anderen Gebieten unterscheiden, wie zum Beispiel Gebiete mit großen Einkaufs- und Fachmarktzentren oder Hochschul-, Klinik- und Hafengebiete.



ABBILDUNG 7: WIE SEHEN BAUGEBIETE AUS?



### 4.3 *Wie groß darf ich bauen? Maß der baulichen Nutzung: Zwei Zahlen entscheiden über Baumasse und Versiegelung*

Zu den Kernbestandteilen eines Bebauungsplans gehört neben der Vorgabe der Nutzungsart (Wohnen, Gewerbe etc.) die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, also wie dicht die Bebauung in einem Gebiet sein darf.

In der Baunutzungsverordnung ist abschließend bestimmt, mit welchen Faktoren das Maß der baulichen Nutzung vorgegeben werden kann. Unter den dort angegebenen Bestimmungsfaktoren haben die sogenannte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl eine besondere Bedeutung:

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** gibt an, welcher Teil der Grundstücksfläche überbaut werden darf. Beträgt die GRZ beispielsweise 0,4, so

dürfen 40 % der Grundstücksfläche überbaut werden. Mit anzurechnen sind dabei Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen) und bauliche Nebenanlagen (z. B. Geräteschuppen, Schwimmbecken und Zuwegungen). Mit den im letzten Satz genannten baulichen Anlagen darf die höchstzulässige überbaubare Grundstücksfläche jedoch um 50 % bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** gibt an, wie viel Geschossfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche zulässig ist. Beträgt die GFZ beispielsweise 1,2, so ist auf einem 300 Quadratmeter großen Grundstück eine Geschossfläche von

(1,2 x 300 Quadratmeter =) 360 Quadratmetern möglich. Garagen, Nebengebäude, Zufahrten etc. sind in Hessen in der Regel nicht auf die GFZ anzurechnen.

Die Baunutzungsverordnung gibt Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung an. Aus der Tabelle wird ersichtlich, dass in den für das Wohnen wichtigen reinen beziehungsweise allgemeinen Wohngebieten eine höchstzulässige GRZ von 0,4 angegeben ist. Es können also lediglich 40 % der Grundstücksflächen überbaut werden (zuzüglich Überschreitungen für Garagen, Nebengebäude etc.). Die GFZ ist in diesen Baugebieten auf 1,2 begrenzt.

Baugebiet	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Kleinsiedlungsgebiet (WS)	0,2	0,4
Reines Wohngebiet (WR)		
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,4	1,2
Ferienhausgebiet		
Besonderes Wohngebiet (WB)	0,6	1,6
Dorfgebiet (MD)		
Mischgebiet (MI)	0,6	1,2
Urbanes Gebiet (MU)	0,8	3,0
Kerngebiet (MK)	1,0	3,0
Gewerbegebiet (GE)		
Industriegebiet (GI)	0,8	2,4
Sonstiges Sondergebiet (SO)		
Wochenendhausgebiet	0,2	0,2

ABBILDUNG 8: WIE WIRD DIE GRZ BERECHNET?

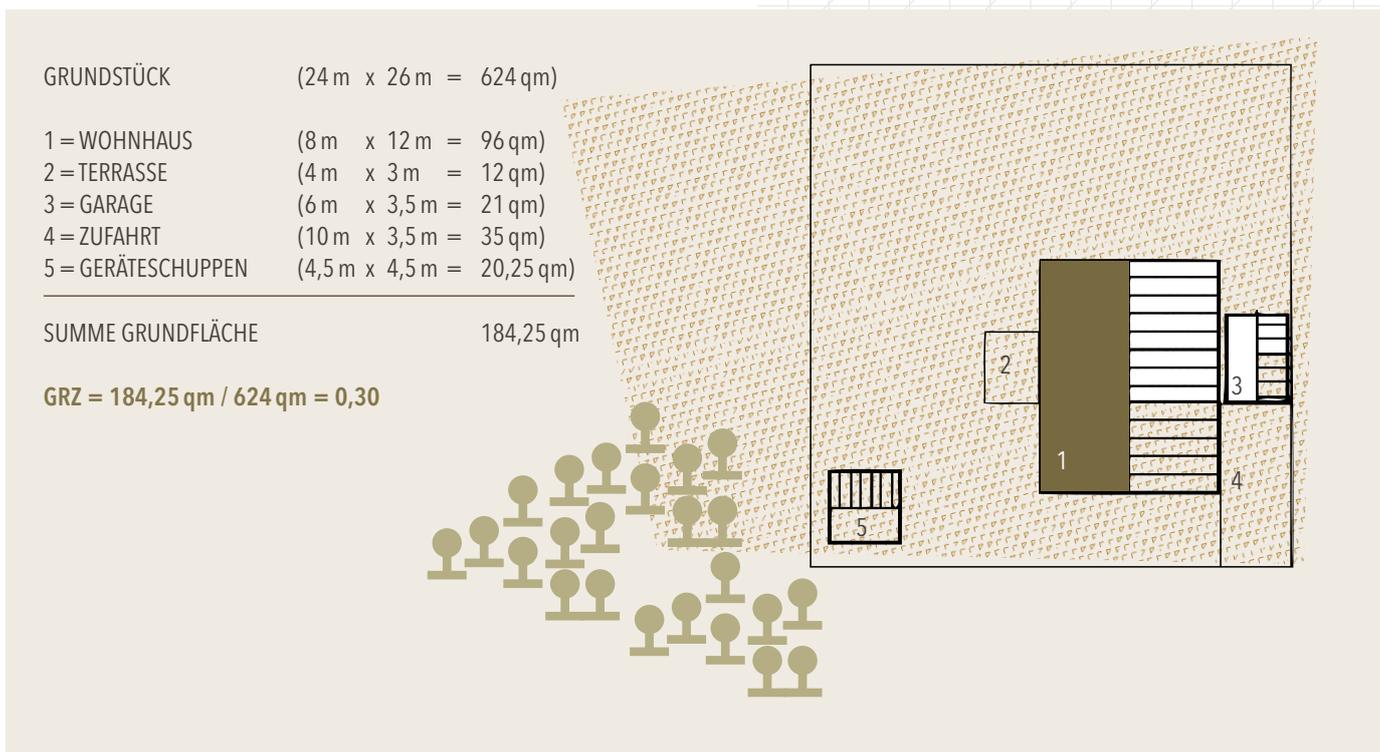
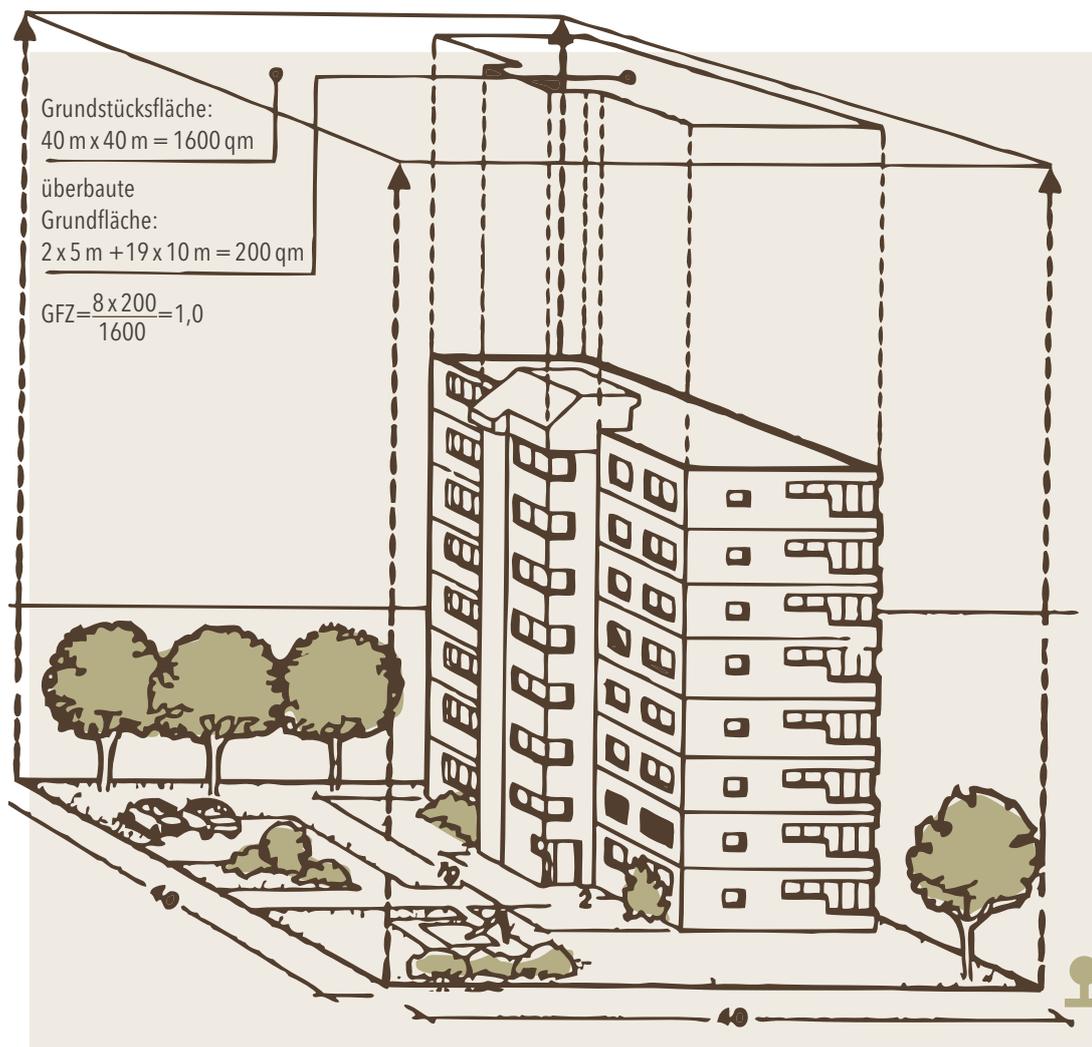


ABBILDUNG 9: WIE WIRD DIE GFZ BERECHNET?



In den genannten Wohngebieten darf also auch bei der höchsten zulässigen Bebauung die Geschossfläche nicht über das 1,2-fache der Grundstücksfläche hinausgehen.

Die in der Tabelle dargestellten **Obergrenzen** können allerdings überschritten werden, wenn

- es dafür besondere städtebauliche Gründe gibt,
- die Überschreitungen ausgeglichen sind beziehungsweise durch besondere Maßnahmen ausgeglichen werden,
- keine Beeinträchtigung der Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen und

- nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Es muss also sichergestellt sein, dass hierdurch keine Missstände entstehen.

Wo das Wohnen nicht im Mittelpunkt steht, sind auch **höhere Bebauungsdichten** möglich. Das betrifft insbesondere die Kerngebiete, also die Brennpunkte des städtischen Lebens, sowie Gewerbe- und Industriegebiete.

Sofern kein Bau- oder Nutzungskreuz verwendet wird, finden sich die Angaben an anderer geeigneter Stelle im Bebauungsplan.

ABBILDUNG 10: BEISPIEL: FESTSETZUNG VON GRZ UND GFZ IM BAUKREUZ

WA	III	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
0,4	0,8	ANTEIL DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE	VERHÄLTNIS GESCHOSS- ZU GRUNDSTÜCKSFÄCHE
g	SD 30°–40°	BAUWEISE	DACHFORM UND -NEIGUNG

## 5

### WARUM WERDEN IMMER MEHR WOHNUNGEN AUF SUPERMÄRKTEN GEBAUT?

Supermärkte verbrauchen viel kostbares Bauland. Um nicht noch mehr Flächen zu versiegeln, ist es notwendig, Baugrundstücke intensiver zu nutzen. Dank der aktuellen Regelungen im Baugesetzbuch können zukunftsweisende Lösungen für neue Wohnungen auch auf bisher eingeschossigen Supermärkten geschaffen werden. So können vorhandene Erschließungsanlagen wie Straßen oder Kanäle besser genutzt werden und es entstehen kurze Wege. Nachhaltige Bauprojekte schützen die Umwelt und kommen künftigen Generationen zu Gute! Setzen auch Sie sich dafür ein!



## 4.4 Welche Bauformen kann ich wählen? Bauweise, Dachneigung und mehr...

IM BEBAUUNGSPLAN KANN DIE GEMEINDE AUCH FESTSETZUNGEN ZUR BAUWEISE UND ZU GESTALTERISCHEN ASPEKTEN WIE ETWA DER DACHFORM UND -NEIGUNG TREFFEN. VERPFLICHTET IST SIE HIERZU NICHT.

### FESTSETZUNG DER BAUWEISE

In der Baunutzungsverordnung sind folgende Bauweisen als Festsetzungsmöglichkeit aufgeführt:

- Sieht der Bebauungsplan eine **offene Bauweise** vor, können nur Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (z.B. Reihenhäuser) mit seitlichem Abstand zur Nachbarbebauung errichtet werden. Die Länge aller zulässigen Hausformen darf 50 Meter nicht überschreiten. Darüber hinaus kann festgesetzt werden, dass nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur zwei dieser Hausformen zulässig sind. Die Baunutzungsverordnung sagt allerdings nichts darüber aus, was unter einem Einzelhaus oder einer Hausgruppe

weiter zu verstehen ist. Unter die Kategorie Einzelhaus fallen sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch Wohnblocks mit vielen Wohnungen. Und bei einer Höchstlänge von 50 Metern kann – bei entsprechenden Grundstücksverhältnissen – durchaus ein großes Gebäude entstehen.

- Bei der **geschlossenen Bauweise** werden die Gebäude ohne Seitenabstand errichtet (es sei denn, die vorhandene Bebauung erfordert eine Abweichung).
- Für besondere Fälle kann auch eine davon **abweichende Bauweise** festgesetzt werden. Das geschieht, um Besonderheiten vorhandener Bebauung Rechnung zu tragen – also zum Beispiel der in vielen hessischen Orten anzutreffenden »einseitigen Grenzbebauung«.

### FESTSETZUNG VON DACHFORM UND -NEIGUNG

Die Hessische Bauordnung ermöglicht es darüber hinaus, weitere Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Häufig finden sich Festsetzungen von Dachform und -neigung. So kann beispielsweise vorgegeben werden, dass die baulichen Anlagen mit Satteldächern in einer Spanne von 30 bis 40 Grad Dachneigung zu errichten sind.

Sofern kein Bau- oder Nutzungskreuz verwendet wird, finden sich die Angaben an anderer geeigneter Stelle im Bebauungsplan.

ABBILDUNG 11: OFFENE UND GESCHLOSSENE BAUWEISE



ABBILDUNG 12: BEISPIEL: FESTSETZUNGEN GESCHLOSSENE BAUWEISE, SATTELDACH MIT DACHNEIGUNG ZWISCHEN 30° UND 40° IM BAUKREUZ

WA	III	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
0,4	0,8	ANTEIL DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE	VERHÄLTNISS GESCHOSS- ZU GRUNDSTÜCKSFÄCHE
g	SD 30°–40°	BAUWEISE	DACHFORM UND -NEIGUNG





## 4.5 Sind Abweichungen vom Bebauungsplan möglich?

UNTER BESTIMMTEN VORAUSSETZUNGEN KÖNNEN AUSNAHMEN ODER BEFREIUNGEN VON DEN FESTSETZUNGEN EINES BEBAUUNGSPLANS ZUGELASSEN WERDEN.

**Ausnahmen** von den Festsetzungen eines Bebauungsplans können zugelassen werden, wenn diese im Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehen sind. Bei der Festsetzung von Baugebieten (reines Wohngebiet, Gewerbegebiete etc.) ist dies der Fall. Die Baunutzungsverordnung sieht neben den dort regelmäßig zulässigen Nutzungen eine Reihe von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vor. Diese Ausnahmen gelten jedoch nicht, wenn die Gemeinde diese im Bebauungsplan ausgeschlossen hat.

**Befreiungen** können erteilt werden, wenn zum Beispiel die Durchführung eines Bebauungsplans im Einzelfall zu einer nicht

beabsichtigten Härte führen würde. So kann es sein, dass die überbaubare Fläche eines Grundstücks bei einem Neubau geringfügig überschritten werden muss, um eine für die Bauwilligen tragbare Lösung zu ermöglichen. Voraussetzung für die Erteilung einer Befreiung ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Über die Zulassung einer Ausnahme oder die Erteilung einer Befreiung entscheidet die Baugenehmigungsbehörde (bei kleineren Kommunen in der Regel dem Landkreis zugeordnet) im Einvernehmen mit der Gemeinde.



## 4.6 Was gilt, wenn es keinen Bebauungsplan gibt? Bauen innerhalb und außerhalb der Siedlung

Ist ein sogenannter qualifizierter Bebauungsplan vorhanden, so richtet sich die zulässige Bebauung ausschließlich nach seinen Festsetzungen. Gibt es für ein Grundstück keinen Bebauungsplan (unbeplanter Bereich), bedeutet dies nicht zwangsläufig, dass keinerlei Bebauung möglich ist.

Unterschieden wird grundsätzlich, ob das Grundstück innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt (sogenannter **unbeplanter Innenbereich**) oder ob es sich um Grundstücke außerhalb der zusammenhängend bebauten Bereiche einer Gemeinde handelt (sogenannter **Außenbereich**). Diese Unterscheidung ist nicht immer einfach zu treffen. Deshalb kann die Abgrenzung von den Gemeinden durch eine Satzung festgelegt werden.

### BAUEN IM UNBEPLANTEN INNENBEREICH

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie der umgebenden Bebauung entsprechen. Dies bedeutet, dass sich ein Bauvorhaben nach

- der **Art** und dem **Maß der baulichen Nutzung** (siehe Kapitel 4.2 »Was darf ich bauen? Art der baulichen Nutzung: Zwei Buchstaben entscheiden« und Kapitel

4.3 »Wie groß darf ich bauen? Maß der baulichen Nutzung: Zwei Zahlen entscheiden über Baumasse und Versiegelung«, S. 48 und S.52),

- der **Bauweise** (siehe Kapitel 4.4 »Welche Bauformen kann ich wählen? Bauweise, Dachneigung und mehr...«, S. 55),
- und der **Grundstücksfläche**, die überbaut werden soll (siehe Kapitel 4.3 »Wie groß darf ich bauen? Maß der baulichen Nutzung: Zwei Zahlen entscheiden über Baumasse und Versiegelung«, S. 52)

in die Eigenart seiner näheren Umgebung einfügt. Außerdem muss die Erschließung gesichert sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Entspricht die **Eigenart der näheren Umgebung** einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung (siehe Abbildung 6: »Übersicht zu Bauflächen, Baugebieten und zulässigen Nutzungen«, S. 50), beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens danach, ob es nach der Baunutzungsverordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre. So ist es zum Beispiel nicht möglich, ein Einfamilienhaus mit großem Garten in einem Innenstadtdistrikt zu bauen. Umgekehrt muss niemand befürchten, dass in einem Wohngebiet ein störender Gewerbebetrieb gebaut wird.

Von der Maßgabe, ein Vorhaben müsse sich in die nähere Umgebung einfügen, kann jedoch abgewichen werden, wenn Unterkünfte für Flüchtlinge, beispielsweise durch Umnutzung bestehender Gebäude, geschaffen werden sollen. Ein leerstehender Supermarkt oder eine ungenutzte Halle können also zu einem Wohnheim umgebaut werden, auch wenn in der unmittelbaren Nachbarschaft keine Wohngebäude stehen.

Wie im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sind auch im unbeplanten Innenbereich Ausnahmen und Befreiungen möglich (siehe Kapitel 4.5 »Sind Abweichungen vom Bebauungsplan möglich?«).

i 10

### INNENENTWICKLUNG

In Zeiten des Klimawandels ist die Innenentwicklung von Städten und Gemeinden von besonderer Bedeutung. Sie reduziert den Flächenverbrauch von bisher nicht erschlossenem Bauland, bietet kurze Wege und nutzt vorhandene Ressourcen. Ob Wasserversorgung, Kanalisation, Straßennetz, Öffentlicher Personennahverkehr oder die kurzen Wege zur nächsten Einkaufsmöglichkeit – innerhalb einer Ortschaft befinden sich bestehende Infrastrukturen. Auf diese und weitere Ressourcen kann bei Neubauten im Innenbereich zugegriffen werden.

Sowohl mit als auch ohne Bebauungsplan bieten sich viele Möglichkeiten einer stärkeren Innenentwicklung. So kann ein B-Plan Verfahren beschleunigt durchgeführt werden oder Bauvorhaben können auch ohne B-Plan umgesetzt werden.





Trotz Ausnahmen und Befreiungen dürfen durch Vorhaben im unbeplanten Innenbereich keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche – also die Innenstädte, Ortskerne, Stadt- und Ortsteilzentren – in der Gemeinde selbst oder in den benachbarten Gemeinden entstehen. Diese Regelung hat der Gesetzgeber vor allem mit Blick auf den Einzelhandel getroffen. Es soll verhindert werden, dass sich im unbeplanten Innenbereich größere Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die den Stadt- oder Ortskernen schaden.

### BAUEN IM AUSSENBEREICH

Der Außenbereich ist von Seiten des Gesetzgebers grundsätzlich nicht für Bebauung vorgesehen. Ziel ist es, die Zersiedlung von Natur und Landschaft zu verhindern. Auch sollen Strukturen vermieden werden, in denen die verkehrliche Anbindung sowie die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Abfälle etc.) nur mit sehr großem Aufwand möglich ist.

Gleichwohl sind einzelne Bauvorhaben unter bestimmten Voraussetzungen im Außenbereich zulässig. Das Baugesetzbuch unterscheidet

- privilegierte Vorhaben,
- sonstige Vorhaben und
- begünstigte (teilprivilegierte) Vorhaben.

Unter **privilegierten Vorhaben** versteht man Vorhaben, für deren Ansiedlung im Außenbereich besondere Gründe vorliegen. Dies ist beispielsweise bei einem Bauvorhaben gegeben, das einem

- land- und forstwirtschaftlichen Betrieb,
- einem Betrieb mit gartenbaulicher Erzeugung,
- der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Wärme und Wasser, Abwasser oder einem ortsgewunden gewerblichen Betrieb,
- der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie,
- der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie oder
- der Nutzung solarer Strahlungsenergie

dient. Die Zulässigkeit ist jedoch nur gegeben, wenn keine öffentlichen Belange (z. B. die Inhalte eines Flächennutzungsplans oder Belange des Natur- und Landschaftsschutzes) entgegenstehen und eine ausreichende Erschließung gesichert ist.

**Sonstige Vorhaben** sind lediglich im Einzelfall zulässig. Während privilegierte Vorhaben nur unzulässig sind, wenn ihnen öffentliche Belange entgegenstehen, ist dies bei sonstigen Vorhaben bereits dann der Fall, wenn sie die öffentlichen Belange beeinträchtigen. Dies bedeutet, dass in der Abwägung zwischen öffentlichen Belangen und dem Bauvorhaben sonstige Vorhaben ein wesentlich geringeres Gewicht haben als privilegierte Vorhaben. Ein sonstiges Vorhaben ist beispielsweise bereits dann unzulässig, wenn durch das Vorhaben die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt wird. In der Praxis bedeutet dies, dass sonstige Vorhaben nur sehr selten zugelassen werden.

**Begünstigt oder teilprivilegiert** sind Vorhaben, die die Nutzungsänderung, die Erweiterung oder die Neuerrichtung bestehender Gebäude vorsehen. Diesen Vorhaben können die folgenden öffentlichen Belange nicht entgegengehalten werden:

- Widerspruch zu den Darstellungen eines Flächennutzungs- oder Landschaftsplans,
- Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft,
- Entstehung, Verfestigung und Erweiterung einer Splittersiedlung.

Diese Regelung ist insbesondere für Eigentümerinnen und Eigentümer (ehemaliger) landwirtschaftlich genutzter Gebäude von Bedeutung, da die eingeräumten Möglichkeiten dem Bestandsschutz und dem Strukturwandel in der Landwirtschaft Rechnung tragen.

Zum Bauen im Außenbereich lässt sich also zusammenfassend festhalten: Die Erweiterungen land- und forstwirtschaftlicher und gartenbaulicher Betriebe sowie außenbereichsverträgliche Umnutzungen und Erweiterungen bestehender Gebäude sind häufig zulässig. Nicht im Sinne des Gesetzes ist es, wenn weit vor der Stadt ein Einfamilienhaus oder ein Wochenendhaus gebaut werden soll, weil dort ein günstiges Grundstück zu bekommen ist oder weil die Gegend landschaftlich reizvoll ist.

Zum Bauen im unbeplanten Innenbereich sowie im Außenbereich gibt es oftmals Fragen. Erste Auskünfte hierzu gibt die Gemeindeverwaltung vor Ort.





## i 11

### GESTALTUNGSSATZUNG

Unabhängig davon, ob für ein Gebiet ein Bebauungsplan vorliegt oder es sich um einen unbeplanten Innenbereich oder Außenbereich handelt, kann die Gemeinde per Satzung eine sogenannte Gestaltungssatzung beschließen. Ziel der Satzung ist in der Regel die Sicherung oder Aufwertung des Ortsbildes. Gestaltungssatzungen können auch dazu beitragen, dass die Belange der Denkmalpflege in historischen Stadt- und Ortskernen berücksichtigt werden.

Die Ermächtigung hierzu bietet die Hessische Bauordnung. Eine Gestaltungssatzung ist ein »Ortsgesetz« – wie der Bebauungsplan – und für alle in dem betreffenden Gebiet verbindlich.

Anders als der Bebauungsplan enthält eine Gestaltungssatzung lediglich Aussagen zur äußeren Gestaltung von Gebäuden, Werbeanlagen, Einfriedungen usw. Die Gestaltungssatzung kann zum Beispiel vorgeben, dass nur Holzfenster (unter Umständen mit bestimmten Abmessungen), nur Ziegeldächer in näher bestimmten Farben oder an Fassaden von Geschäften nur bestimmte Arten von Werbeschildern zulässig sind.

Gerade diese Vorgaben erfordern von allen Beteiligten ein hohes Maß an Dialogbereitschaft. Vorgegeben werden viele Details, bei denen sich der oder die Einzelne in ureigensten Entscheidungen bevormundet fühlen kann. Die Ziele einer Gestaltungssatzung lassen sich nur dann erreichen, wenn sie von einer großen Mehrheit in den gemeindlichen Gremien und der Bürgerschaft mit getragen werden. Um diese Mitwirkungsbereitschaft zu wecken, sollte die Erarbeitung solcher Satzungen von einer entsprechenden Öffentlichkeitsarbeit mit Versammlungen, Hauswurfsendungen, Broschüren etc. begleitet werden. Das erfordert insgesamt von allen Beteiligten einen hohen Arbeitsaufwand.

## 6

### WARUM BRAUCHEN WIR DENKMALPFLEGE?

Historische Gebäude prägen das Gesicht unserer Städte und Gemeinden. Ohne sie wären die Orte austauschbar. Die Spezialisten der Denkmalpflege kennen geeignete Methoden und Fördermöglichkeiten zur Erhaltung einzigartiger Bausubstanz. Lassen Sie sich für das historische Erbe begeistern und setzen Sie sich für die Unverwechselbarkeit Ihres Ortes ein!

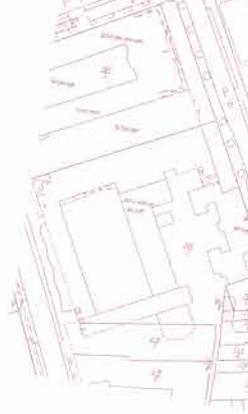
## 7

### WER ENTSCHIEDET, WO MEIN AUTO PARKEN KANN?

Der Bebauungsplan setzt Stellplätze fest. Diese Festsetzungen resultieren aus den Stellplatzsätzen der Kommunen, in denen die Rahmenbedingungen für den ruhenden Verkehr geregelt sind. In vielen Städten und Gemeinden wird das Fahrrad zu einem immer wichtigeren Verkehrsmittel, sodass auch Fahrradstellplatzsätzen beschlossen werden. Dabei gilt: Je besser die Wohnung oder der Arbeitsplatz an den öffentlichen Verkehr angebunden sind, desto eher werden Rad, Bahn oder Bus genutzt. Steigen auch Sie um!



## 5\_FÖRDERPROGRAMME UND INITIATIVEN



MANCHE AUFGABEN IN STÄDTEN UND GEMEINDEN LASSEN SICH NICHT ALLEIN DURCH DIE ANWENDUNG VON PLANUNGSINSTRUMENTEN LÖSEN. LEERSTEHENDE WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER IN INNENSTÄDTEN UND ORTSKERNEN, WIEDERNUTZUNG BRACHGEFALLENER FABRIKGELÄNDE ODER UNATTRAKTIVE STRASSEN-, PLATZ- UND FREIFLÄCHEN SIND TYPISCHE HERAUSFORDERUNGEN, DIE EINER GEMEINSAMEN AKTION ALLER BETEILIGTEN BEDÜRFEIN.

DAZU ZÄHLEN NEBEN DER GEMEINDE ZUM BEISPIEL DIE BETROFFENEN EIGENTÜMERINNEN UND EIGENTÜMER, MIETERINNEN UND MIETER, ANLIEGERINNEN UND ANLIEGER, GESCHÄFTSLEUTE, VEREINE UND NATÜRLICH DIE BÜRGERSCHAFT.

DAS LAND HESSEN UNTERSTÜTZT DIE ENTWICKLUNG VON STÄDTEN UND DÖRFERN DURCH GESETZGEBUNG, LANDESINITIATIVEN UND FÖRDERPROGRAMME.



### 5.1 Städtebauförderung

MIT DEN PROGRAMMEN ZUR STÄDTEBAUFÖRDERUNG UNTERSTÜTZEN DER BUND UND DAS LAND HESSEN DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG VON GEMEINDEN. DIE EINZELNEN PROGRAMME NEHMEN BEZUG AUF SPEZIFISCHE STÄDTEBAULICHE HERAUSFORDERUNGEN.

#### WAS WIRD GEFÖRDERT?

Die Städtebauförderungsprogramme dienen der Beseitigung städtebaulicher Missstände und / oder der Sicherung einer zukunftsorientierten Stadt- und Quartiersentwicklung. Hierfür werden baulich-investive Maßnahmen und deren Vorbereitung gefördert. Beispiel hierfür sind die Aufwertung von Straßen, Plätzen und Grünflächen, die Schaffung oder Modernisierung von Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindergärten oder ähnliches, die Zwischenutzung leer stehender Bausubstanz, aber auch die Modernisierung und Instandsetzung von Wohn- und Geschäftshäusern.

Besonderen Wert legt die Städtebauförderung auf Konzepte und Projekte, die das Wohnen stärken und die sich aus den Folgen des Klimawandels ergeben: Die energetische Sanierung in die Jahre gekommener Bausubstanz, die Sicherung von Frischluftschneisen, die Entsiegelung bebauter Flächen zu Grün, die Qualifizierung und der Erhalt von Freiflächen sowie Maßnahmen gegen die Überhitzung der Stadt sind Schwerpunkte der Förderung. Grundlage ist ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (siehe Kapitel 3.1 »Stadtentwicklungskonzepte – ein Rahmen für die zukünftige Entwicklung«, S. 22).

#### WER KANN AN DEN PROGRAMMEN TEILNEHMEN?

Nur Städte und Gemeinden können sich beim Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen um eine Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm bewerben. Die Teilnahme an den Programmen ist jedoch – aufgrund begrenzter finanzieller Mittel – beschränkt. Die Förderstandorte werden in der Regel über einen Zeitraum von etwa zehn Jahren unterstützt. Die kommunalen Verwaltungen geben Auskunft darüber, an welchen Förderprogrammen die Gemeinde gegebenenfalls teilnimmt.

#### WIE WIRD FINANZIERT?

Das Land Hessen unterstützt die Städte und Gemeinden anteilig mit Finanzhilfen aus Bund-Länder-Förderprogrammen, aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE), mit Landesmitteln und durch vielfältige Landesinitiativen.

Um speziell Investitionen privater Eigentümer anzuregen, können Kommunen im Rahmen der Städtebauförderungsprogramme »Lebendige Zentren« und »Wachstum und Nachhaltige Erneuerung« finanzielle Anreize für kleinere private Einzelmaßnahmen gewähren.





## UND WER WIRKT AN DEM PROZESS MIT?

In allen Städtebauförderungsprogrammen empfangen ausschließlich Städte und Gemeinden Zuwendungen. Die Gemeinden können Fördermittel grundsätzlich auch an Private wie etwa Hauseigentümerinnen und -eigentümer oder soziale Träger weitergeben. Diese Fördermittel können dann zum Beispiel für Gebäudemodernisierungen oder die soziale Infrastruktur eingesetzt werden.

Eine intensive Einbindung der örtlichen Akteure wird durch die Einrichtung »Lokaler Partnerschaften« geschaffen. Ein Gremium aus öffentlichen und privaten Akteuren sorgt vor Ort für die Koordination unterschiedlicher Interessen und für eine Bündelung der örtlichen Ressourcen. Sie sind von Anfang an in den Entwicklungsprozess eingebunden.

Darüber hinaus bieten die Programme viel Raum für die Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Gemeinden informieren über aktuelle Planungen und Entwicklungen und laden die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen von Informations- und Beteiligungsveranstaltungen ein, eigene Ideen und Anregungen einzubringen. Auch werden Internetauftritte oder Informationsbroschüren erstellt, die über die Umsetzung der Programme vor Ort und über die Beteiligungsmöglichkeiten informieren.

## WELCHE STÄDTEBAUFÖRDERPROGRAMME GIBT ES?

Zu den Instrumenten der Stadtentwicklung und -erneuerung zählen die Bund-Länder-Städtebauförderprogramme:

- **Lebendige Zentren** – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne
- **Wachstum und Nachhaltige Erneuerung** – Lebenswerte Quartiere gestalten
- **Sozialer Zusammenhalt** – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten

Die für diese Förderprogramme gültigen Bestimmungen sind in den Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE) enthalten.

Weiterhin wurde vom Land Hessen das »**Landesprogramm Nachhaltiges Wohnumfeld**« ins Leben gerufen, da Lösungen für den anhaltend hohen Bedarf an bezahlbaren Wohnungen gefunden werden sollen.

## KONTAKT

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE, VERKEHR UND WOHNEN  
Referat Städtebau und Städtebauförderung  
Kaiser-Friedrich-Ring 75, 65185 Wiesbaden  
Tel.: 0611 / 815-0  
[info@wirtschaft.hessen.de](mailto:info@wirtschaft.hessen.de)

## WEITERE INFORMATIONEN

[www.wirtschaft.hessen.de](http://www.wirtschaft.hessen.de) » Wohnen  
» Nachhaltige Stadtentwicklung  
[www.nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de](http://www.nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de)  
[www.wibank.de](http://www.wibank.de) » Kommunen & Institutionen »  
bauen & wohnen

## FÖRDERLOTSE DES LANDES HESSEN

Der Förderlotse des Landes Hessen kennt zuständige Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner. Er fungiert als Wegweiser im komplexen Thema der Förderung.  
[innen.hessen.de](http://innen.hessen.de) » kommunales » zum-foerder-lotsen



## FÖRDERPROGRAMM LEBENDIGE ZENTREN

**ZIEL:** *Erhalt und Entwicklung von lebendigen und identitätsstiftenden Orts- und Stadtteilzentren*

Durch den gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wandel stehen vielerorts Stadt- und Ortszentren vor großen Herausforderungen. Besonders das veränderte Kaufverhalten prägt die Zentren durch Funktionsverluste und Gebäudeleerstände, die jedoch auch neue Raum- und Flächenpotentiale bieten. Damit die Innenstädte auch künftig Orte der Begegnung, des Austauschs und der Identifikation für alle Menschen bleiben können, sollen die Zentren lebendig und unverwechselbar sein.

**MASSNAHMEN:** Qualifizierung und barrierefreie Entwicklung des bestehenden Wohnraums, Gestaltung von Grün- und Freiflächen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Stärkung der Funktions- und Angebotsvielfalt, Sanierung von erhaltenswerten Gebäuden und historischen Ensembles, Unterstützung stadtverträglicher Mobilität, energieeffiziente und klimaschützende Maßnahmen sowie Unterstützung des privaten Engagements.

## FÖRDERPROGRAMM WACHSTUM UND NACHHALTIGE ERNEUERUNG

**ZIEL:** *Anpassung von Stadtgebieten an veränderte Bevölkerungs- und Wirtschaftsstrukturen und an die Anforderungen des Klimawandels*

Die Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur in Hessen ist im Wandel. Die Bevölkerung wird älter und durch Zuwanderung vielfältiger.

Das Förderprogramm »Wachstum und Nachhaltige Erneuerung« unterstützt die Städte und Gemeinden bei der Bewältigung des wirtschaftlichen und demografischen Wandels in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten und Strukturveränderungen betroffen sind. In Zeiten des Klimawandels spielt zudem eine qualitativ hochwertige grüne und blaue Infrastruktur eine zunehmend wichtige Rolle. Die hessischen Städte und Gemeinden sollen mit lebenswerten Quartieren zukunftsorientiert und nachhaltig wachsen.

**MASSNAHMEN:** Errichtung und Aufwertung von Frei- und Wasserflächen, Begrünung und Qualifizierung von Straßen, Plätzen, Parks und Gärten, Revitalisierung von Brachflächen, Sanierung und Umnutzung von Gebäuden wie z. B. Gemeinbedarfseinrichtungen, energieeffiziente und klimaschützende Maßnahmen.

## FÖRDERPROGRAMM SOZIALER ZUSAMMENHALT

**ZIEL:** *Beseitigung von städtebaulichen Missständen, Stärkung des sozialen Zusammenhalts und Integration aller Bevölkerungsgruppen*

Das Programm richtet sich an städtebauliche Gesamtmaßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von Stadt- und Ortsteilen, welche durch die wirtschaftliche Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt wird. Schwerpunkt des Programms ist es, die Wohn- und Lebensqualität zu verbessern sowie eine Nutzungsvielfalt zur Integration aller Bevölkerungsgruppen zu generieren und den Zusammenhalt in der Nachbarschaft zu stärken. Dies soll durch

Gestaltung des öffentlichen Raumes, den Ausbau der sozialen Infrastruktur, die Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements, die Intensivierung von Vernetzung und Kooperation sowie die Entwicklung integrierter Handlungsansätze ermöglicht werden.

**MASSNAHMEN:** Schwerpunkt ist die Umsetzung von baulich-investiven Maßnahmen, wie Stadtteilzentren und Nachbarschaftszentren, Kinder- und Familienzentren, Kitas oder Bildungshäusern; weitere Maßnahmen können z. B. der Bau von Kinder- und Jugendbauernhöfen oder neu entstehende Mietergärten sein.

## FÖRDERPROGRAMM NACHHALTIGES WOHNUMFELD

**ZIEL:** *Schaffung eines nachhaltigen Wohnumfeldes in neuen lebenswerten Quartieren*

Angesichts des Wohnraummangels in vielen Städten und Gemeinden in Hessen werden im Siedlungsbestand verstärkt neue Wohnungen und Wohnquartiere geschaffen. Umnutzung und Innenentwicklung allein werden den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum aber nicht vollständig decken können. Zugleich bedarf es daher auch an den Siedlungsrändern der großen Städte und in ihren Umlandgemeinden neuer Flächenausweisungen. Mit dem Programm »Nachhaltiges Wohnumfeld« fördert das Land Hessen eine zukunftsweisende, nachhaltige Wohnumfeldgestaltung in neuen Wohnquartieren.

**MASSNAHMEN:** Baulanddialoge mit der Bürgerschaft, Öffentlichkeitsarbeit, städtebauliche Konzepte sowie städtebauliche Wettbewerbe und Investitionen in das Wohnumfeld.



## 5.2 Dorfentwicklung

Ziel des Förderprogramms »Dorfentwicklung« ist es, die Dörfer als attraktiven und lebendigen Lebensraum in allen Lebensbereichen zu gestalten. Dazu gehören funktionell intakte Ortskerne, der Erhalt und die Umnutzung historischer Bausubstanz, das Angebot moderner Wohnformen im Ort, eine gute wirtschaftliche Entwicklung, starkes Ehrenamt sowie ein gutes soziales und kulturelles Angebot.

Das Förderprogramm besteht aus zwei Bausteinen. Im ersten Schritt erarbeitet die Kommune ein integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) mit Bestandsanalyse, Leitbild, Handlungsfeldern und Umsetzungsstrategie. Die Bürgerinnen und Bürger werden in den Prozess intensiv einbezogen. Das sogenannte IKEK bildet die Fördergrundlage für die anschließende sechsjährige Umsetzungsphase. Hier können sowohl öffentliche als auch private Träger aus der Kommune eine Förderung erhalten.

Gefördert werden

- Umnutzung, Sanierung und Neubau im Ortskern,
- Schaffung von Wohnraum,
- Projekte der Basisinfrastruktur, Daseinsvorsorge und Grundversorgung,
- städtebaulich verträglicher Rückbau,
- Planungen und Dienstleistungen sowie
- lokale Kleinvorhaben.

Seit 2018 stehen für städtebauliche Problembereiche mit deutlichen strukturellen Mängeln als »Strategische Sanierungsbereiche« zusätzliche Fördermöglichkeiten und höhere Fördersätze für Kommunen und Private zur Verfügung.

Voraussetzung für die Teilnahme an der Dorfentwicklung ist die Aufnahme der Kommune als Förderschwerpunkt. Die Beratung und Antragstellung erfolgt bei der jeweils zuständigen Landkreisverwaltung.

KONTAKT

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT,  
KLIMASCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND  
VERBRAUCHERSCHUTZ  
Referat Dorf- und Regionalentwicklung,  
Landtourismus  
Mainzer Straße 80  
65189 Wiesbaden  
Tel.: 0611 / 815-0  
[poststelle@umwelt.hessen.de](mailto:poststelle@umwelt.hessen.de)

WEITERE INFORMATIONEN

[www.umwelt.hessen.de](http://www.umwelt.hessen.de) »» Landwirtschaft  
»» Ländliche Räume »» Förderung der Entwicklung  
des ländlichen Raums »» Dorfentwicklung

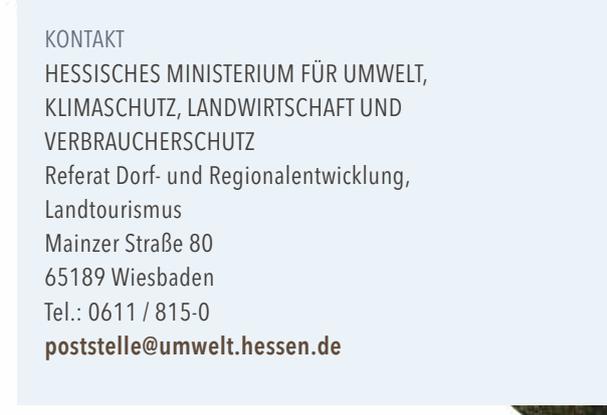


DORFMODERATION

Die Dorfmoderation wurde 2018 als ergänzendes Förderprogramm für die Kommunen im ländlichen Raum ins Leben gerufen, die nicht Förderschwerpunkt der Dorfentwicklung sind. Gefördert werden Ausgaben für Moderations- und Beratungsdienstleistungen sowie die Erstellung von kommunalen Entwicklungskonzepten zu allen Themen, die die Zukunftsfähigkeit der Kommune betreffen. Das Förderprogramm gibt den Kommunen so die Möglichkeit, die verschiedenen Bereiche des dörflichen Lebens gezielt nach möglichen Verbesserungen unter die Lupe zu nehmen. Besonders wichtig ist hierbei der Blick der Bürgerinnen und Bürger auf ihr Dorf und die vorhandenen Entwicklungschancen. Gemeinsam mit ihnen sollen ortsspezifische Probleme erkannt und zukunftsorientierte Lösungen entwickelt werden.



Neugestaltung:





## 5.3 Initiativen und Wettbewerbe

**DAS LAND HESSEN HAT MEHRERE INITIATIVEN UND WETTBEWERBE INS LEBEN GERUFEN. DIESE DIENEN INSBESONDERE DAZU, DIE BÜRGERINNEN UND BÜRGER IN DIE GEMEINDEENTWICKLUNG EINZUBEZIEHEN UND ZUM MITMACHEN ANZUREGEN. SIE SIND SOZUSAGEN IMPULSGEBER FÜR BÜRGERSCHAFTLICHE AKTIVITÄTEN ZUR STÄRKUNG VON GEMEINDEN UND STÄDTEN.**

Durch gemeinsames Handeln und die eigenverantwortliche Mitgestaltung unserer Heimatorte kann auf Dauer eine hohe Lebensqualität gesichert und die lokale Identität gestärkt werden.

Die Initiativen und Wettbewerbe sollen alle Menschen anregen, die besonderen Eigenarten ihres Ortes zu erhalten, zu pflegen und weiter zu entwickeln, sodass er langfristig lebens- und liebenswert bleibt. Das Engagement für den eigenen Ort soll dabei auch an die kommenden Generationen weitergegeben werden, um einen nachhaltigen Effekt zu erzielen. Zu diesem Zweck werden alle Bevölkerungsgruppen eingebunden. Die besten Ideen werden ausgezeichnet und bekannt gemacht, um anderen Orten Anregungen und Orientierung für die eigene Entwicklung zu geben.

Initiativen und Wettbewerbe der Hessischen Landesregierung sind zum Beispiel:

- die Innenstadt-Offensive »Ab in die Mitte!« mit jährlich wechselndem inhaltlichen Schwerpunkt,
- der Wettbewerb »Unser Dorf hat Zukunft«, der den Lebensraum Dorf ganzheitlich betrachtet und auf emotionale, soziale und kulturelle Bindungen der Menschen an ihr Dorf setzt sowie
- die Landesinitiative »Baukultur in Hessen«, die für gute Qualität bei alltäglichen Bauaufgaben in Stadt und Land sensibilisiert.

Allen Aktionen gemein ist die Konzentration auf das Thema »Innenentwicklung«.

### KONTAKT

HA HESSEN AGENTUR GMBH  
ZENTRUM NACHHALTIGE STADTENTWICKLUNG  
UND GESCHÄFTSSTELLE DER  
LANDESINITIATIVE +BAUKULTUR IN HESSEN  
Konradinallee 9  
65189 Wiesbaden  
Tel.: 0611/95017-8304  
[info@hessen-agentur.de](mailto:info@hessen-agentur.de)

HESSESCHES MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT,  
ENERGIE, VERKEHR UND WOHNEN  
Referat Städtebau und Städtebauförderung  
Kaiser-Friedrich-Ring 75  
65185 Wiesbaden  
Tel.: 0611/815-0  
[info@wirtschaft.hessen.de](mailto:info@wirtschaft.hessen.de)

HESSESCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT,  
KLIMASCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT  
UND VERBRAUCHERSCHUTZ  
Referat Dorf- und Regionalentwicklung,  
Landtourismus  
Mainzer Straße 80  
65189 Wiesbaden  
Tel.: 0611/815-0  
[poststelle@umwelt.hessen.de](mailto:poststelle@umwelt.hessen.de)

GESCHÄFTSSTELLE AB IN DIE MITTE  
IMORDE Projekt- & Kulturberatung GmbH  
Schorlemerstraße 4  
48143 Münster  
Tel.: 0251/52093-0  
[info@imorde.de](mailto:info@imorde.de)

### WEITERE INFORMATIONEN

[umwelt.hessen.de](http://umwelt.hessen.de) »» Landwirtschaft  
»» Ländliche Räume »» Förderung der Entwicklung  
des ländlichen Raums »» Dorfwettbewerb  
[rp-kassel.hessen.de](http://rp-kassel.hessen.de) »» Planung »» ländlicher  
Raum »» Dorfwettbewerb  
[dorfwettbewerb.bund.de](http://dorfwettbewerb.bund.de)  
[nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de](http://nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de)  
[baukultur-hessen.de](http://baukultur-hessen.de)



"Unser Dorf  
hat Zukunft"



Ab in die  
**Mitte!**  
Die Innenstadt-Offensive  
Hessen

+ **Baukultur** in Hessen

## WETTBEWERB

### »UNSER DORF HAT ZUKUNFT«

**ZIEL:** *Sicherung und Stärkung des Lebensraumes Dorf*

Mit dem hessischen Wettbewerb »Unser Dorf hat Zukunft« werden besonderes Engagement und außergewöhnliche Beiträge zur zukunftsfähigen Entwicklung der hessischen Dörfer herausgestellt. Der Dorfwettbewerb lebt vom gemeinsamen Handeln und vom gemeinsamen Erfolg. Orte mit dörflichem Charakter werden angesprochen, ihren Lebensraum eigenverantwortlich mit zu gestalten und damit eine hohe Lebensqualität auf Dauer zu sichern. Der Wettbewerb geht dabei von der Unverwechselbarkeit eines jeden Ortes aus. Grundlage der Bewertung der Wettbewerbsbeiträge ist eine möglichst ganzheitliche Betrachtung des Lebensraums Dorf sowie das Thema »Umgang mit der Innenentwicklung«.

### WIE KANN ICH MIT MACHEN?

Der Wettbewerb wird alle drei Jahre ausgeschrieben und findet auf Regional-, Landes- und Bundesebene statt. Wenden Sie sich an Ihre Landkreisverwaltung! Diese informiert über die Rahmenbedingungen zur Auslobung und berät interessierte Orte.

## AB IN DIE MITTE!

DIE INNENSTADT-OFFENSIVE –  
HESSEN

**ZIEL:** *Stärkung von Innenstädten, Ortskernen und Stadtteilzentren*

»Ab in die Mitte! Die Innenstadtinitiative Hessen« ist eine Gemeinschaftsaktion des Hessischen Wirtschaftsministeriums mit Partnerinnen und Partnern aus Kommunen, Wirtschaft, Handel, Handwerk und Medien.

Seit vielen Jahren trägt der Landeswettbewerb schon dazu bei, Hessens Innenstädte und Ortskerne zu beleben. In jedem Jahr steht ein thematischer Schwerpunkt im Kern des Wettbewerbs, der kreative Ideen anregt, Netzwerke und öffentlich-private Kooperationen stärkt sowie nachahmenswerte Aktionen zur Stärkung der Innenstädte und Ortskerne initiiert. So werden neue Impulse für die Stadtentwicklung gesetzt und das Augenmerk der Öffentlichkeit auf die Attraktivität der Zentren gelenkt.

### WIE KANN ICH MIT MACHEN?

Alle Städte, Gemeinden und private Initiativen (z.B. Werbegemeinschaften, Vereine oder sonstige Bürgergruppen) des Landes Hessen können sich am Wettbewerb beteiligen. Voraussetzung für die Teilnahme von privaten Initiativen ist, dass sie schriftlich eine enge Kooperation mit der Kommune nachweisen. Auch interkommunale Bewerbungen sind möglich.

## LANDESINITIATIVE

### +BAUKULTUR IN HESSEN

**ZIEL:** *Förderung einer alltäglichen Kultur des Bauens*

Die Landesinitiative »+Baukultur in Hessen« setzt sich zum Ziel, dass auch bei alltäglichen Bauaufgaben in den Städten und Gemeinden wie Schulen, Kindergärten, Plätzen oder Parks Sensibilität und Qualität von allen beteiligten Akteuren angestrebt wird. Funktionalität und Schönheit, Kostenbewusstsein und Nachhaltigkeit, aber auch baukulturelles Erbe und moderne Gestaltung – kurz: »Baukultur« – soll stärker ins Blickfeld rücken. Das Anliegen der Landesinitiative »+Baukultur in Hessen« ist es, einen Dialog über die Qualität der gebauten Umwelt zu führen. Dieser Dialog soll nicht nur von Fachleuten – aus den Bereichen Architektur, Ingenieurwesen, Stadt- und Landschaftsplanung – geführt werden, sondern soll alle Bauherren und letztlich alle Bürgerinnen und Bürger einbeziehen. Baukultur ist eine gemeinsame Aufgabe und als Investition in die Zukunft zu verstehen. Nicht nur die Gestaltung von prägenden Bauwerken, städtischen und dörflichen Quartieren, von Einfamilienhäusern und Grünflächen zählen hierzu, sondern auch die Planungsverfahren beziehungsweise die Planungskultur.

### WIE KANN ICH MIT MACHEN?

Es werden Wettbewerbe mit wechselnden Themenstellungen ausgeschrieben. An diesen können sich jeweils unterschiedliche Institutionen, Gemeinden oder private Initiativen aus der Öffentlichkeit beteiligen, wenn sie Bauwerke in Hessen realisieren, die beispielhaft sind für Baukultur bei Planung und Umsetzung.



# 6\_INFORMATION

## 6.1 Wo sind Planungen geregelt?

### WEITERE INFORMATIONEN

- [www.rv.hessenrecht.hessen.de](http://www.rv.hessenrecht.hessen.de)
- [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de)

### GESETZE UND VERORDNUNGEN

Die meisten Planungen sind durch Gesetze, Verordnungen und Erlasse geregelt. Diese rechtlichen Grundlagen können und müssen die Bürgerinnen und Bürger nicht alle kennen. Aber: Die bisherigen Erläuterungen zur Planung sind nicht ohne Hinweise beziehungsweise Erklärungen zu gesetzlichen Grundlagen der Planung ausgekommen. Die wichtigsten davon werden hier stichwortartig aufgeführt:

### RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG) / HESSISCHES LANDESPLANUNGSGESETZ (HLPG)

Vorschriften zur Ordnung des Raums durch überörtliche Planungen. Die Gesetze regeln die Inhalte

- des Landesentwicklungsplans und
- der Regionalpläne/ regionalen Flächennutzungspläne

sowie deren Bindungswirkung. Des Weiteren werden die Verfahren zur Aufstellung der vorgenannten Pläne festgelegt.

### BAUGESETZBUCH (BauGB)

Bundesgesetz zum Planungs- und Bodenrecht. Das Baugesetzbuch regelt, wie die Gemeinden bei der Planung für ihr Gemeindegebiet verfahren müssen. Zu seinem Inhalt gehört das Aufstellungsverfahren, die Sicherung und die Durchführung von Bauleitplänen, also von

- vorbereitenden Bauleitplänen = Flächennutzungsplänen und
- verbindlichen Bauleitplänen = Bebauungsplänen.

### BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

Vorschriften über die bauliche Nutzung der Grundstücke und ihre Darstellung im Flächennutzungsplan beziehungsweise ihre Festsetzung im Bebauungsplan. Die BauNVO ergänzt und präzisiert das Bauplanungsrecht des BauGB.





**PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV)**

Vorschriften über die Ausarbeitung der Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) und die Darstellung des Planinhalts und die dabei zu verwendenden Planzeichen.

**HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO)**

Landesgesetz mit Regelungen, die beim Bauen einzuhalten sind. Die Hessische Bauordnung enthält die Bestimmungen über das Grundstück und seine Bebauung, über die allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung und an den Bau und seine Teile sowie über Aufgaben und Zuständigkeiten der Bauaufsicht und das bauaufsichtliche Verfahren. Geregelt werden zum Beispiel Grenzabstände, Fluchttreppen bei Hochhäusern, das Baugenehmigungsverfahren usw.

**HESSISCHE GEMEINDEORDNUNG (HGO)**

Landesgesetz über die Ausgestaltung der Selbstverwaltung der Gemeinden. Die Gemeindeordnung regelt die Verfassung und Verwaltung der Gemeinde sowie die Stellung, die Aufgaben und die Rechte ihrer Organe (wie Gemeindevertretung, Gemeindevorstand, Ausschüsse und Ortsbeiräte). Außerdem werden die Wirtschafts- und Haushaltsführung sowie die Staatsaufsicht des Landes über die Gemeinden bestimmt.

**ORTSSATZUNG**

»Kommunales Gesetz« für bestimmte Bereiche der gemeindlichen Selbstverwaltung.

Aufgrund von Bundes- und Landesgesetzen (z.B. der HBO) haben die Gemeinden das Recht, Ortssatzungen zu erlassen. Sie werden von der Gemeindevertretung beschlossen und sind für die Gemeinde und für jede einzelne Bürgerin und jeden einzelnen Bürger bindend. Beispiele für Ortssatzungen sind Erhaltungssatzungen und Gestaltungssatzungen. Auch der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen.

Auskünfte über Ortssatzungen gibt es in den Rathäusern der Gemeinden. Zum Teil sind diese auch online abrufbar. Alle übrigen Gesetze und Verordnungen sind im Internet oder im Fachbuchhandel erhältlich.





## 6.2 *Wie funktioniert meine Gemeinde? Aufbau und Gremien der Gemeinde*

Die Gemeinde ist die Stufe im Gesamtaufbau des öffentlichen Lebens, die der Bürgerschaft am nächsten steht. Sie fördert das Wohl ihrer Einwohnerinnen und Einwohner in freier Selbstverwaltung durch ihre von der Bürgerschaft gewählten Organe. Die Gemeinden haben das Recht, ihre eigenen Angelegenheiten selbst zu ordnen. Ein wichtiger Bereich der Selbstverwaltung der Gemeinden ist die städtebauliche Planung. Es lohnt sich daher, im Zusammenhang mit Planungsfragen zumindest ein Grundverständnis von Aufbau und Funktionsweise der Gemeinde zu haben. Umso leichter fällt es, sich bei Fragen oder Beschwerden gleich an die richtige Stelle zu wenden.

Die Hessische Gemeindeordnung kennt zwei Organe, die von Bürgerinnen und Bürgern beziehungsweise von Gemeindevertreterinnen und -vertretern gewählt werden:

- Die **Gemeindevertretung** – in Städten die Stadtverordnetenversammlung – wird als Parlament direkt von den Bürgerinnen und Bürgern gewählt.
- Der **Gemeindevorstand** – in Städten der Magistrat – besteht aus der Bürgermeisterin

oder dem Bürgermeister (in großen Städten der Oberbürgermeisterin oder dem Oberbürgermeister) sowie den Beigeordneten. Bürgermeisterin oder Bürgermeister werden direkt von der Bürgerschaft gewählt, die Beigeordneten von der Gemeindevertretung.

Ergänzend können die Gemeinden **Ortsbeiräte** einrichten. Diese werden ebenfalls von der Bürgerschaft gewählt. Der Ortsbeirat wählt aus seiner Mitte eine Vorsitzende oder einen Vorsitzenden – die sogenannte Ortsvorsteherin oder den sogenannten Ortsvorsteher – und einen oder mehrere Stellvertreterinnen oder Stellvertreter.

### **WAS MACHT DIE GEMEINDE- VERTRETUNG?**

Die Gemeindevertretung trifft alle wichtigen Entscheidungen und überwacht die gesamte Verwaltung der Gemeinde. Zu den wesentlichen Aufgaben gehören unter anderem der Erlass von Satzungen und die Vorgabe für Richtlinien für die Verwaltungsführung. Zur Vorbereitung von Beschlüssen werden aus Mitgliedern der Gemeindevertretung

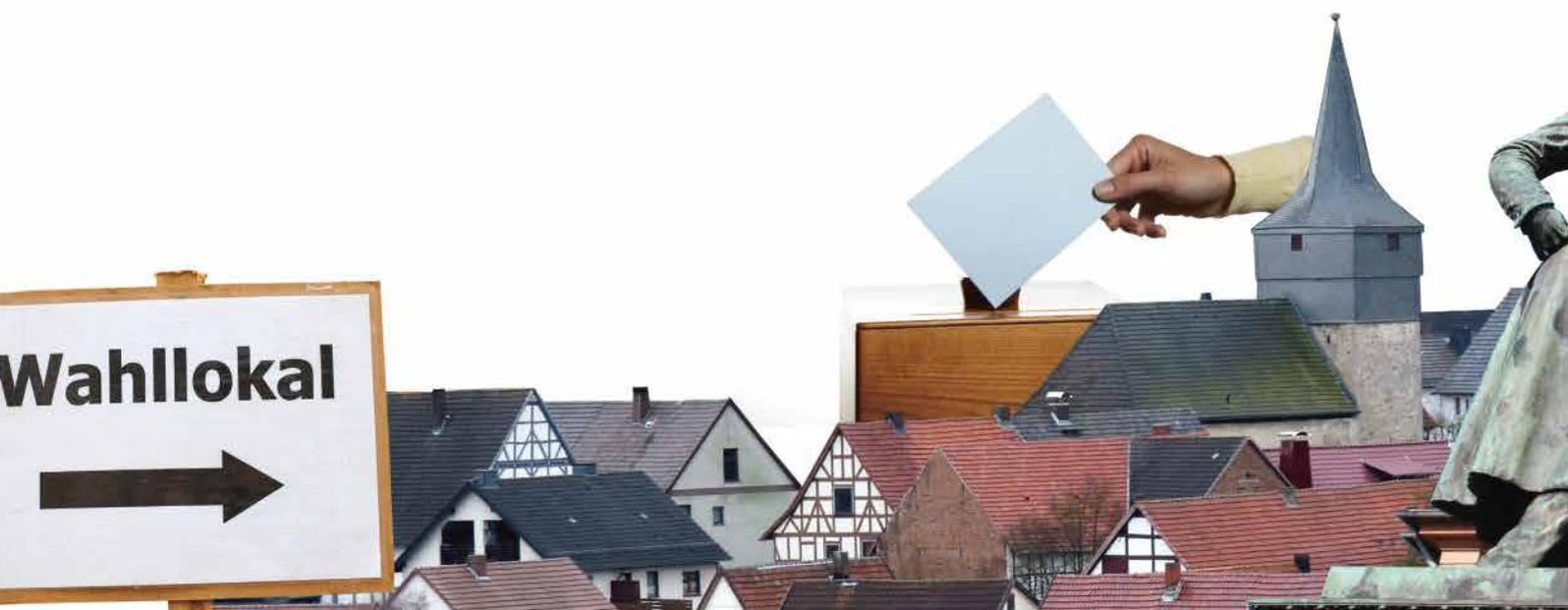
Ausschüsse gebildet. Für Planungsfragen zuständige Ausschüsse können (je nach Gemeindegröße) sein:

- Bauausschuss,
- Planungsausschuss,
- Stadtentwicklungsausschuss.

Eine sinnvolle Möglichkeit, sich mit Fragen und Anregungen zu Belangen der Planung an die politische Vertretung zu wenden, ist der Weg über eine Partei oder über die Gemeindevertretung.

Unmittelbare Informationsmöglichkeiten bestehen, weil die Sitzungen der Gemeindevertretung und der Ausschüsse in der Regel öffentlich sind. Die Ausschüsse können auch Vertreterinnen und Vertreter derjenigen Bevölkerungsgruppen, die von Entscheidungen vorwiegend betroffen werden, zu den Beratungen einladen.

Zusätzliche Informationsmöglichkeiten bieten die Bürgerversammlungen, die von der oder dem Vorsitzenden der Gemeindevertretung einberufen und geleitet werden. Eine





Bürgerversammlung soll mindestens einmal im Jahr abgehalten werden.

### AUFGABEN DES GEMEINDEVORSTANDS

Der Gemeindevorstand ist die »Verwaltungsbehörde« der Gemeinde. Er besorgt die laufende Verwaltung der Gemeinde, bereitet die Beschlüsse der Gemeindevertretung vor und führt diese aus. Außerdem stellt er die zur Erfüllung dieser Aufgaben benötigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein und bedient sich dieser bei der Erledigung.

Die Sitzungen des Gemeindevorstandes sind in der Regel nicht öffentlich. Ungeachtet dessen hat der Gemeindevorstand die Bürgerschaft in geeigneter Weise über wichtige Fragen der Gemeindeverwaltung zu unterrichten. Er hat das Interesse der Bürgerinnen und Bürger an der Selbstverwaltung zu pflegen.

Die Zahl der Beigeordneten hängt im Allgemeinen von der Gemeindegröße ab. In größeren Städten gibt es Beigeordnete, die speziell für den Bereich der Planung oder die Stadtentwicklung zuständig sind. In kleineren Städten kann es sein, dass die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister diese Aufgabe selbst übernimmt. Die für Bau- und Planungsfragen überwiegend zuständige Bauverwaltung kann je nach Gemeindegröße weiter untergliedert sein, zum Beispiel in:

- Stadtplanungsamt,
- Bauordnungsamt,
- Hochbauamt,
- Garten- und Friedhofsamt.

### ORTSBEIRAT

Der Ortsbeirat ist in allen wichtigen Angelegenheiten, die den Orts- beziehungsweise Stadtbezirk betreffen, zu hören. Die Hessische Gemeindeordnung unterstützt damit die Selbstverwaltung der Orts- beziehungsweise Stadtbezirke.

Ebenso kann die Stadt Außenstellen der Verwaltung einrichten, um die Nähe zur Bürgerschaft zu stärken. Durch die Teilnahme an den Sitzungen der Ortsbeiräte können sich die Bürgerinnen und Bürger über aktuelle Probleme und Planungen im Stadtteil informieren und ihre Forderungen hier direkt einbringen. Die Sitzungstermine der Ortsbeiräte werden in der Tagespresse veröffentlicht.



# 7 STICHWORTVERZEICHNIS

Ab in die Mitte!	64, 65	Dorfmoderation	63
Abwägungsgebot	26	Durchführungsvertrag	44, 45
Anpassungsgebot	10, 30	einfacher Bebauungsplan	33
Anregungen	18, 39, 61, 64, 68	Eingriffe	12, 36, 43
Art der baulichen Nutzung	46, 48, 50, 54, 57	Entschädigungsansprüche	36
Aufstellungsbeschluss	38, 41	Entwicklungsgebot	32
Auslegungsbeschluss	39	Erhaltungssatzungen	67
Ausnahmen	56, 57, 58	Fachplanungen	9, 12, 14
Ausschlusswirkung	39	Festsetzungen	32, 33, 36, 44, 46, 55
Ausschüsse	40, 67, 68	Flächennutzungsplan	10, 17, 27, 30, 32, 40, 48, 66
Außenbereich	30, 33, 57, 58, 59	Flüchtlinge	49, 57
Bauflächen	30, 48, 50, 57	frühzeitige Beteiligung	38, 39, 41
Baugebiet	33, 48, 49, 50, 52, 56, 57	Gegenstromprinzip	10
Baugebietstyp	48, 49	Geltungsbereich	32, 33, 36, 57
Baugesetzbuch	11, 26, 27, 30, 32, 36, 41, 43, 58, 66	Geltungsdauer	17, 27
Baukreuz	46, 49, 54, 55	Gemeinde	8, 10, 13, 22, 26, 38, 40, 44, 68
Baukultur	26, 61, 64, 65	Gemeindevertretung	7, 23, 32, 39, 40, 41, 68
Bauleitplanung	11, 26, 39, 41, 42, 44, 47, 48	Gemeindeverwaltung	22, 41
Bauleitplanverfahren	22, 39, 40, 43	Gemeindevorstand	13, 68, 69
bauliche Nutzung	14, 66	Genehmigung von Baugesuchen	41
Baunutzungsverordnung	10, 48, 52, 55, 56, 57, 66	Gesamtplanung	9, 12
Bauweise	33, 46, 55, 57	Geschossflächenzahl	52
Bebauungsplan	10, 22, 32, 36, 40, 44, 46, 48, 52, 55, 56, 66	Gestaltungssatzung	59, 67
Befreiungen	56, 57, 58	Gewerbegebiete	8, 15, 22, 50
Begründung	27, 30, 32, 39, 44	GFZ	52, 53, 54
begünstige Vorhaben	58	Grundflächenzahl	52
Beipläne	47	Grundzüge der Planung	56
Bekanntmachung	36, 38, 40	GRZ	52, 53, 54
Besondere Wohngebiete	50	Hessische Bauordnung	11, 55, 59, 67
Bestandsschutz	36, 58	Hessische Gemeindeordnung	67, 68, 69
Bündelung	15, 31, 61	Industriegebiete	50, 51, 54
Bürgerentscheid	13	integrierte Entwicklung	15
Bundesraumordnung	9	Integriertes kommunales Entwicklungskonzept	63
Bürgerbeteiligung	14, 23, 38	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	22, 23, 60
Dachform	33, 46, 49, 54, 55	interkommunale Kooperation	22
Dachneigung	55	interkommunales Abstimmungsgebot	38
Denkmalschutz	19, 26	Kennzeichnungen	30, 32
Dorfentwicklung	63	Kerngebiete	50, 51, 54
Dorfgebiete	50	Kleinsiedlungsgebiete	50

IULIC

Klimaschutz	8, 15, 16	Sanierungsmaßnahme	40
Klimaschutzplan Hessen 2025	15	Sanierungssatzung	40
Klimawandel	60	Satzung	19, 32, 36, 40, 44, 68
Landesentwicklungsplan	10, 11, 16, 17, 18, 30, 66	Satzungsbeschluss	41
Lebendige Zentren	23, 60, 61, 62	Sicherung der Bauleitplanung	41
Legende	46	Sondergebiete	50, 51
Leitvorstellung	16, 17	sonstige Vorhaben	58
Mischgebiete	50, 51	Sozialer Zusammenhalt	23, 61, 62
Nachhaltigkeit	8, 15, 65	Städtebauliche Sanierungsmaßnahme	40
nachrichtliche Übernahmen	30, 32	Städtebaulicher Vertrag	43
Neuordnung der Grundstücke	37	Stadtplanungsamt	69
Normenkontrolle	36	Stadtverordnetenversammlung	68
Nutzungskreuz	34, 46, 49, 54, 55	Strategische Sanierungsbereiche	63
offene Bauweise	55	Träger öffentlicher Belange	14, 19, 39, 40, 41
Offenlegungsbeschluss	39, 41	Umlegung	37, 43
öffentliche Belange	58	unbeplanter Innenbereich	57
Öffentlich-private Partnerschaft	36, 42, 43	Urbane Gebiete	50, 51, 52
Ökokonto	36	Veränderungssperre	41
Ortsbeirat	40, 67, 68, 69	Verbandsklagerecht	12
Ortsgesetz	36, 44, 59	verbindliche Bauleitplanung	11, 26, 32
Ortssatzung	67	Vermerke	30
ortsübliche Bekanntmachung	38	Verfassungsbeschwerde	36
Planfeststellungsbeschluss	12	vorbereitende Bauleitplanung	11, 26, 27
Planfeststellungsverfahren	12, 14, 30	vorbereitende Untersuchung	40
Planungsebenen	9, 10	Vorentwurf	38, 41
Planungshoheit der Gemeinden	22	Vorgartensatzung	33
Planungsprozess	6, 13, 14, 19	vorhabenbezogener Bebauungsplan	44, 45
Planungsregionen	11, 17, 18	Vorhabenträger	44, 45
Planungsträger	15, 16	Vorhaben- und Erschließungsplan	44, 45
Planungsverbände	27, 31	Vorkaufsrecht	41
Planzeichenverordnung	46, 67	Wachstum und Nachhaltige Erneuerung	23, 60, 61, 62
privilegierte Vorhaben	58	Windenergie	21
qualifizierter Bebauungsplan	57	Windenergieanlage	18, 44
Raumordnungsgesetz	10, 16, 17, 66	Wohngebiete	43, 50, 52, 54
regionaler Flächennutzungsplan	17, 31	Zeichenerklärung	46
Regionalplan/-pläne	10, 11, 14, 17, 18	Zulässigkeit von (Bau)Vorhaben	30, 33, 44
Regionalplanung	9, 10, 11, 17, 18, 31	Zurückstellung von Baugesuchen	41
reines Wohngebiet	33, 46, 52, 56	Zwischennutzung	60
Sanierungsgebiet	40		

## 8\_BILDNACHWEIS

Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen und die HA Hessen Agentur GmbH bedanken sich bei allen, die Pläne oder Fotos für diese Veröffentlichung beigetragen haben.

akp\_Stadtplanung + Regionalentwicklung

ANP – Architektur- und Planungsgesellschaft mbH

AS&P – Albert Speer & Partner GmbH

BS+ städtebau und architektur GbR

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Feneberg und Partner Landschaftsarchitekturbüro

NH ProjektStadt – eine Marke der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

Ing.-Büro Reif

Regierungspräsidium Gießen

Regierungspräsidium Kassel

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Stadt Darmstadt

Stadt Gießen

Stadt Hanau

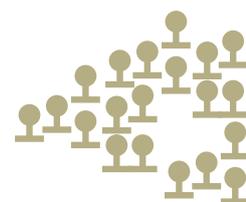
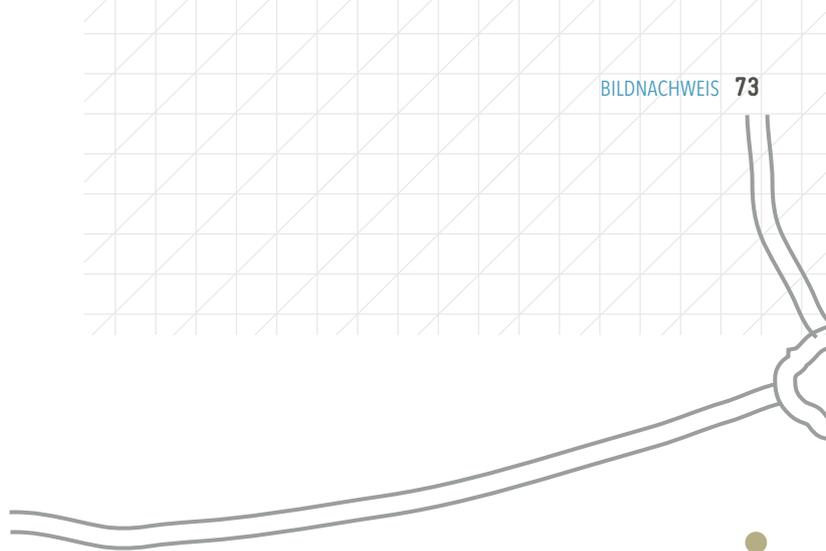
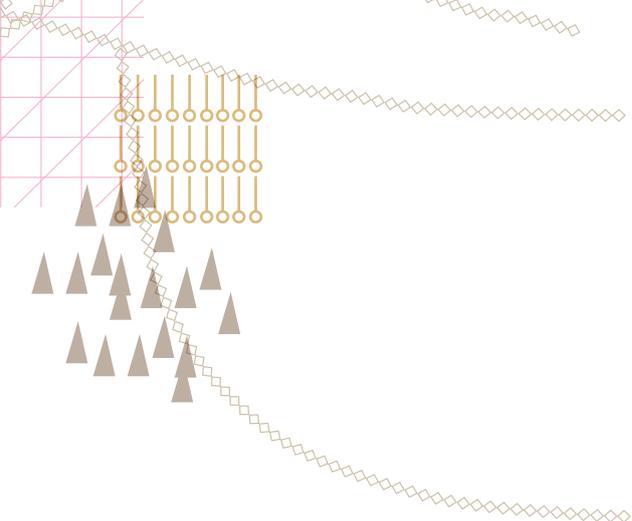
Stadt Offenbach

Plail Robert Dipl.-Ing.

Verband Region Rhein-Neckar

Zweckverband Raum Kassel

**COLLAGE UMSCHLAG** © die basis, unter Verwendung von Elementen/Bildern von © AdobeStock (Bernd Wolter, Wolfgang Jargstorff, Geraldas, TimSiegert-batcam, Tiberius Gracchus, tritrid, Nicole Lienemann, runzelkorn, helmutvogler, JenkoAtaman, snaptitude, Makuba, Zhao jiankang, eric, Ilhan Balta, by-studio, Lena Balk, Aleks, picarts, de KlausMJan) sowie © pexels (Dids) | **COLLAGE SEITE 4/5** © die basis, unter Verwendung von Elementen/Bildern von © AdobeStock (Loocid GmbH, Jens, megakunstfoto, winyu) © Arcalino (common free), © HA Hessen Agentur GmbH, © HMWEVW (Oliver Rüter), © Martin Kraft (common free), © freepik, © pexels (Andrea Piacquadio, Elina Sazonova, Freddie Ramm, Tha Dah Baw, Pixabay) | **COLLAGE SEITE 6/7** © die basis, unter Verwendung von Elementen/Bildern von © AdobeStock (Daniel Fuhr, Richard Semik, ivanko80, Image'in, helmutvogler, Syda Productions, chika\_milan, lumen-digital, quayside) | **COLLAGE SEITE 8/9** © die basis, unter Verwendung von Elementen/Bildern von © AdobeStock (haiderose, spuno, mezzotint\_fotolia, ArTo, dieter76, filmbildfabrik.de, Petair, Kzenon, Anselm) | **SEITE 10/11** © Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR); © Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen; © Regierungspräsidium Gießen; © Stadtplanungsamt Gießen; © Stadtplanungsamt Hanau, © AdobeStock (fotoflash, Gina Sanders) | **COLLAGE SEITE 12/13** © die basis, unter Verwendung von Elementen/Bildern von © AdobeStock (MATTHIAS BUEHNER, parallel\_dream, Olga, comzeal, gzorgz, kasto, Andrey Popov, Ammak, teracreonte, juat), © HA Hessen Agentur GmbH | **COLLAGE SEITE 14/15** © die basis, unter Verwendung von Elementen/Bildern von © AdobeStock (Robert Kneschke, Aleksandr Volko, Joshua Resnick, xiao, diyanadimitrova, TheFarAwayKingdom, Creative images. LIGHTFIELD STUDIOS, Syda Productions) | **COLLAGE SEITE 16/17** © die basis, unter Verwendung von Elementen/Bildern von © AdobeStock (Robert Biedermann & Fotoschlick), © freepik, © Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen | **COLLAGE SEITE 18/19** © die basis, unter Verwendung von Elementen/Bildern von © AdobeStock (Photohunter, Milan, nenetus, so47, David San Segundo, Sergey Ryzhkov, SMILE) | **SEITE 20/21** © Regierungspräsidium Gießen | **COLLAGE SEITE 22/23** © die basis, unter Verwendung von Elementen/Bildern von die basis (Privat), © Fotolia, © AdobeStock (Satjawat, tostopphoto, Marty Kropp), © informelles Planungskonzept Masterplan Offenbach am Main 2030 (Auszug): AS&P 2015, im Auftrag des Magistrats der Stadt Offenbach am Main und der Vereins Offenbach offensiv e.V. | **SEITE 24/25** © Darmstadt Stadtplanungsamt, Grünflächenamt und Straßenverkehrs- und Tiefbauamt sowie BS+ städtebau und architektur, © Dittmann + Komplizen Landschaftsarchitektur, © FRANZ – Ökologie und Landschaftsplanung, © StetePlanung – Büro für Stadt- und Verkehrsplanung | **COLLAGE SEITE 26/27** © die basis, unter Verwendung von Elementen/Bildern von © AdobeStock (steher1982, Schlierner, Eric Isselée, gpoinstudio, Dmitry Vereshchagin, pololia, Winai Tepsuttinun), © akp\_Stadtplanung + Regionalentwicklung | **SEITE 28/29** © Stadtplanungsamt Gießen, Stand 2006 | **SEITE 30** © AdobeStock (Daniel Ernst), © Fotolia | **SEITE 31** © Zweckverband Raum Kassel; © Regionalverband FrankfurtRheinMain; © Verband Region Rhein-Neckar | **COLLAGE SEITE 32/33** © die basis, unter Verwendung von Elementen/Bildern von © AdobeStock (Tiberius Gracchus, schulzfoto, annickdc, Fotoschlick, Zerbor, Reynaldo G. Lopes, F. Krawen, Marty Kropp), © HA Hessen Agentur GmbH | **SEITE 34/35** © Stadtplanungsamt Hanau und AS&P Albert Speer + Partner GmbH, Stand 2019 | **SEITE 36/37** © AdobeStock (Eric Isselée), © die basis, © Feneberg und Partner Landschaftsarchitekturbüro; BS+ städtebau und architektur GbR | **SEITE 38/39** © AdobeStock (Thomas Reimer, kasto, twixx), © HA Hessen Agentur GmbH | **COLLAGE SEITE 40/41** © die basis, unter Verwendung



von Elementen/Bildern von © AdobeStock (Simon Kraus , Nestor Costa, visoot) | **COLLAGE SEITE 42/43** © die basis, unter Verwendung von Elementen/Bildern von © HA Hessen Agentur GmbH, © AdobeStock (SG- design, vegefox.com, ah\_fotobox, Eisenhans, diyanadimitrova, Achim Banck, contrastwerkstatt, Solisimages) | **COLLAGE SEITE 44/45** © die basis, unter Verwendung von Elementen/Bildern von © AdobeStock (twixx, Blackosaka, Michael, Marina Lohrbach, JayAr, minzpeter, pressmaster, StockPhotosArt , rb0), © AS&P – Albert Speer & Partner GmbH | **COLLAGE SEITE 48/49** © die basis, unter Verwendung von Elementen/Bildern von © AdobeStock (cmfotoworks, ArTo, Loocid GmbH, Emrah\_Avci, slavun, Marc Strauch, Tiberius Gracchus, slavun | **SEITE 51** © AdobeStock (hydebrink, Sina Ettmer, Peter38, malajscy, Angela Rohde, Fotolyse, Svensen, savoieleyse, Jörg Lantelme), © HA Hessen Agentur GmbH, © Fotolia (Leonardo Franko) | **SEITE 53/55** aktualisierte Grafik aus der 4. Auflage dieser Broschüre | **COLLAGE SEITE 54/55** © die basis, unter Verwendung von Elementen/Bildern von © AdobeStock (spuno, Sina Ettmer, Reinhard) © freepik | **COLLAGE SEITE 56/57** © die basis, unter Verwendung von Elementen/Bildern von © AdobeStock (K.-U. Häßler, Rebel, sorcerer11, bennytrapp), © HA Hessen Agentur GmbH, © NH ProjektStadt – eine Marke der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, © Ing.-Büro Reif, © Fotolia (fotofuerst , 77SimonGruber) | **COLLAGE SEITE 58/59** © die basis, unter Verwendung von Elementen/Bildern von © AdobeStock (BlickReflex.de, mojolo, altocumulus, Frank Wagner), © HA Hessen Agentur GmbH | **COLLAGE SEITE 60/61** © die basis, unter Verwendung von Elementen/Bildern von © AdobeStock (yavyav, Thomas Perkins, dvulikaia, EKH-Pictures, silverkblack, Lena Balk, nenetus, Thomas Perkins), © Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH | **COLLAGE SEITE 62/63** © die basis, unter Verwendung von Elementen/Bildern von © AdobeStock (tina7si, eAlisa, Kanusommer, Wolfgang Jargstorff, atScene, K.-U. Häßler, Lapping Pictures), © Plail Robert Dipl.-Ing. | **COLLAGE SEITE 64/65** © die basis, unter Verwendung von Elementen/Bildern von © AdobeStock (Wilm Ihlenfeld, Martin Debus, thomasknospe, by-studio, Csaba Deli, JohnnyMary, Zirocool), © HA Hessen Agentur GmbH | **SEITE 66** © Fotolia (Max Diesel) | **SEITE 67** © Fotolia (Bill Ernest) | **COLLAGE SEITE 68/69** © die basis, unter Verwendung von Elementen/Bildern von © AdobeStock (Ilhan Balta, speedswimmer, Aleksandr Matveev, NDABCREATIVITY, Ileszekglasner, Gina Sanders, Elisabeth, Gina Sanders)

**BILDER FLYER VON UNTEN NACH OBEN:** © Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung (BBSR) | © Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen | © Regierungspräsidium Gießen | © Stadtplanungsamt Gießen | © AS&P Albert Speer + Partner, im Auftrag des Magistrats der Stadt Offenbach am Main und des Vereins Offenbach Offensive e.V. | © Stadtplanungsamt Hanau und AS&P Albert Speer + Partner GmbH | © AdobeStock (Gina Sanders)



## 9 IMPRESSUM

### HERAUSGEBER

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE,  
VERKEHR UND WOHNEN  
Kaiser-Friedrich-Ring 75  
65185 Wiesbaden  
Telefon: +49 611 / 815-0  
Telefax: +49 611 / 815-2227

### REDAKTION

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen  
Referat Städtebau und Städtebauförderung  
Karin Jasch

### TEXTE

Textaktualisierung und -ergänzung für die 8. Auflage  
HA HESSEN AGENTUR GMBH

Textteile soweit aus der 4. Auflage übernommen:

Büro Dr. Thomas, Bad Vilbel  
Dr. Klaus Thomas

### GESTALTUNG UND SATZ

die basis, Wiesbaden | [www.die-basis.de](http://www.die-basis.de)

### DRUCK

gruendruck, Gießen

### STAND

Wiesbaden, November 2020

### AUFLAGE

8. Auflage, 3.000 Stück



## 10 BESTELLUNG

**DIESE DRUCKSCHRIFT KANN KOSTENFREI BEIM HESSISCHEN MINISTERIUM  
FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE, VERKEHR UND WOHNEN BESTELLT WERDEN.**

BITTE SENDEN SIE IHRE BESTELLUNG SCHRIFTLICH AN:

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE, VERKEHR UND WOHNEN  
Kaiser-Friedrich-Ring 75  
65185 Wiesbaden  
Telefon: +49 611 / 815-0  
Telefax: +49 611 / 815-2227  
[poststelle@wirtschaft.hessen.de](mailto:poststelle@wirtschaft.hessen.de)

Download im Internet unter:  
[nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de](http://nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de)



# 11\_ VERWENDUNG

## ANMERKUNGEN ZUR VERWENDUNG!

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Hessischen Landesregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch Wahlbewerberinnen und -bewerbern oder Wahlhelferinnen und -helfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Europa- und Kommunalwahlen. Missbräuchlich sind insbesondere eine Verteilung dieser Druckschrift auf Wahlveranstaltungen oder an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es jedoch gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.



