

mitplanen mitreden mitmachen

Ein Leitfaden zur städtebaulichen Planung

Gemeinsam lebenswerte Städte und Gemeinden gestalten!

Damit unsere Städte und Gemeinden auch in Zukunft lebenswert bleiben, braucht es Entscheidungen, an denen Sie als Bürgerinnen und Bürger mitwirken können. Ihre Ideen und Anregungen sind wichtig, um die vielen Herausforderungen vor Ort zu meistern – schließlich wissen Sie am besten, was in Ihrer Stadt fehlt.

Ob ein neuer Spielplatz für Kinder, ein breiterer Radweg oder mehr grüne Flächen zum Entspannen: Nur im gemeinsamen Austausch werden Orte geschaffen, die den Bedürfnissen aller Menschen gerecht werden.

Wenn Bürgerinnen und Bürger mitbestimmen oder direkt an städtebaulichen Projekten mitwirken können, werden wichtige Themen gemeinsam vorangebracht. Zum Beispiel der Erhalt historischer Gebäude, die Gestaltung öffentlicher Plätze, die Belebung der Innenstadt, der Bau von bezahlbarem Wohnraum oder der Umgang mit dem Klimawandel. Gleichzeitig stärkt das Miteinander den Zusammenhalt in unseren Vierteln – genau das macht unsere Demokratie lebendig!

Diese Broschüre zeigt Planungsinstrumente der räumlichen Stadtentwicklung sowie Möglichkeiten, wie Sie diese aktiv mitgestalten können – kurz: **mitplanen – mitreden – mitmachen**. Die Broschüre soll Sie informieren, inspirieren und motivieren, an der Gestaltung unserer Städte und Gemeinden teilzuhaben.

Eine nachhaltige Stadtentwicklung lebt vom Engagement aller – nur wenn die Menschen vor Ort eingebunden sind, können Räume entstehen, in denen sich alle wohlfühlen. Ich lade Sie daher herzlich ein, diesen Weg mit uns gemeinsam zu gehen!



Kaweh Mansoori

Hessischer Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum

Inhalt

1 Planung und Mitwirkung

Betrifft mich Planung überhaupt?	4
Warum wird geplant? Steuerung einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung	6
Wer plant? Kurzüberblick über das Planungssystem	7
Leitmotiv der Planung: integrierte Entwicklung	11
Wie kann ich mitplanen – mitreden – mitmachen? Informelle und formelle Beteiligung	12

3 Planung der Gemeinde

Stadtentwicklungskonzepte – ein Rahmen für die zukünftige Entwicklung	23
Bauleitpläne – Gemeinden steuern ihre Entwicklung	26
Der Flächennutzungsplan – eine Planung für das ganze Gemeindegebiet	27
Der Bebauungsplan – Verbindliche Regeln für den Bauherrn	32
Entstehung eines Bauleitplans: mitplanen – mitreden – mitmachen	38
Öffentlich-private Partnerschaften in der Bauleitplanung	42
Städtebaulicher Vertrag	42
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	44

2 Die Raumordnung – Entwicklungsrahmen für Stadt und Gemeinde

Raumordnung des Bundes	14
Landes- und Regionalplanung	15

4 Wie darf ich bauen?

Wie lese ich den Bebauungsplan?
Planzeichen und Planfarben **46**

Was darf ich bauen?
Art der baulichen Nutzung **48**

Wie groß darf ich bauen?
Maß der baulichen Nutzung **52**

Welche Bauformen kann ich wählen?
Bauweise, Dachneigung und mehr... **54**

Sind Abweichungen vom Bebauungsplan möglich? **55**

Was gilt, wenn es keinen Bebauungsplan gibt?
Bauen innerhalb und außerhalb der Siedlung **56**

6 Information

Wie funktioniert meine Gemeinde?
Aufbau und Gremien der Gemeinde **68**

Stichwortverzeichnis **70**
Bildnachweis **72**
Bestellung | Verwendung **72**
Impressum **72**

5 Förderprogramme und Initiativen

Städtebauförderung **60**

Landesinitiativen und Wettbewerbe **64**

Dorfentwicklung **67**

1 Planung und Mitwirkung

Betrifft mich Planung überhaupt?

Fast täglich erfahren wir von neuen Planungen für unsere Städte und Gemeinden 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.
- In der Stadt wird es vielfach im Sommer zu heiß. Schattenspendende Bäume oder Dächer sollen Abhilfe schaffen. Dadurch werden aber auch einige Wohngebäude stärker beschattet.
- 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.
- Menschen, die sich für Umwelt- und Klimaschutz einsetzen, verbinden mit dem Ausbau von Straßen vor allem Eingriffe in die Tier- und Pflanzenwelt.

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

Aber: Planungen für Städte, Gemeinden und Regionen sind für Laien oft nicht ohne Weiteres verständlich. Sie werden von Fachleuten gemacht, und ihre Arbeitsergebnisse sprechen zum Teil 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 auf den ersten Blick schwer durchschaubaren Zuständigkeiten gegenüber.

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





Warum wird geplant?

Steuerung einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung

Im Kern geht es bei der kommunalen Planung immer darum, unterschiedliche Bodennutzungen wie Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Schulen, Kindergärten, Verkehr, Erholungsflächen, Flächen für Natur- und Klimaschutz sowie für die Landwirtschaft etc. so anzurichten, 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 fundierte 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 die gesetzlichen Vorgaben, z. B. zum Klimaschutz, umsetzen und den Interessen möglichst vieler gerecht werden.

Planung ist ein Spiegel aktueller Entwicklungen und daraus folgender Diskussionen um die Gestaltung unserer Lebenswelt.

Die inhaltlichen Schwerpunkte der Planung sind im Laufe der Zeit immer wieder 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 Anpassung unserer Siedlungen an eine alternende und mancherorts schrumpfende Bevölkerung spielt eine große Rolle, weil sich die demografischen und wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen ändern. Ebenso erfordern der anhaltende Zuzug 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.).

Die Anforderungen an Planung sind mit zunehmender Flächenknappheit stetig gewachsen. Eine angepasste 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

So wie bei Massnahmen im privaten Bereich bestimmte Vorgaben eingehalten werden müssen, hat auch die Planung der Kommune übergeordnete und überörtliche Vorgaben zu beachten.

Grundsätzlich werden verschiedene Planungsebenen unterschieden:

- Bundesraumordnung,
- Landesplanung,
- Regionalplanung und schließlich die
- Planung der Städte und 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 räumlichen Planungen der unterschiedlichen Planungsebenen in Deutschland haben eines gemeinsam: Als sogenannte »räumliche Gesamtplanung« oder »Querschnittsplanung« beinhalten sie planerische Aussagen zur Sicherung und Entwicklung der unterschiedlichen »Raumnutzungen« wie Flächen für Wohnen und Gewerbe, Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, Flächen für Natur und Landschaft etc.

Ziel der räumlichen Gesamtplanung 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. Weiterhin gibt es verschiedene Fachplanungen wie u. a. Landschaftsplanung oder Verkehrsplanung.

→ siehe Infobox 1:
»Fachplanungen«, Seite 10

Die vielfältigen Anforderungen an den Raum und die begrenzte Verfügbarkeit von Grund und Boden erschweren den Ausgleich unterschiedlicher Interessen. Multifunktionale Nutzungen werden damit zunehmend wichtiger.



Wie hängen die Planungen zusammen? Planungsebenen von oben nach unten – von unten nach oben

Auf Bundesebene sind insbesondere die Vorgaben des Raumordnungsgesetzes (u. a. Leitvorstellungen, Grundsätze und Bindungswirkungen der Raumordnung) von Bedeutung. Am 1. September 2021 ist zudem ein länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft getreten.

- Der Landesentwicklungsplan Hessen enthält die Festlegungen der Raumordnung für die großräumige Ordnung und Entwicklung des Landes und seiner Regionen. Diese Vorgaben sind in den Regionalplänen für die jeweilige Planungsregion (Nordost-, Mittel- und Südhessen) weiter konkretisiert. Beide Pläne (Landesentwicklungsplan, Regionalpläne) dürfen den Raumordnungsgrundsätzen des Bundes nicht entgegenlaufen.
- Der Flächennutzungsplan (FNP) ist ein übergeordneter Plan, der Aussagen zur langfristigen Entwicklung einer Kommune (oder für das Gebiet eines Planungsverbandes) enthält. Er ist aus dem Regionalplan zu entwickeln (**Anpassungsgebot**). Die verbindliche Nutzung einzelner Grundstücke sowie die Art und Weise der Bebauung legt der Bebauungsplan fest.
- Der Objektplan / Bauplan für ein Gebäude muss sich an die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung halten und, wo vorhanden, den Festsetzungen des Bebauungsplans folgen.

Die Berücksichtigung der jeweils höheren Planungsebene ist keine Einbahnstraße: Sowohl der Landesentwicklungsplan als auch der Regionalplan müssen die Gegebenheiten und Erfordernisse der nachfolgenden Planungsebene(n) berücksichtigen (**Gegenstromprinzip**).

Anpassungsgebot und Gegenstromprinzip



Bund Raumordnung des Bundes

Rechtliche Grundlage:
Raumordnungsgesetz des
Bundes (ROG)



Raumordnungsgesetz des
Bundes



Land Landes- und Regionalplanung

Rechtliche Grundlage:
Hessisches Landes-
planungsgesetz (HLPG)

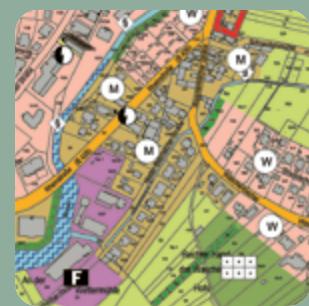


Ausschnitt Landesentwick-
lungsplan Hessen



Gemeinde Flächennutzungs- plan und Bebauungsplan

Rechtliche Grundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB)
und
Baunutzungsverordnung
(BauNVO)



Ausschnitt
Flächennutzungsplan



Bauherr Objektplanung durch Bauherren

(privat oder öffentlich)
Rechtliche Grundlage:
Hessische Bauordnung
(HBO)



Fassadenansicht



Ausschnitt Strukturräume in Hessen



Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen

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:
»Raumordnung des Bundes«, Seite 14](#)

Weitere Informationen



Erklärungen zu Begriffen und Instrumenten der Raumordnung



Landesentwicklungsplanung und Regionalpläne



[landesplanung.hessen.de](#)



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:
»Landes- und Regionalplanung«, Seite 15](#)



Ausschnitt Bebauungssplan

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. 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:
»Planung der Gemeinde«, Seite 23](#)

Das Bauleitplanungsportal des Landes Hessen bietet einen zentralen Zugang zu den Bauleitplänen der Städte und Gemeinden:



Informationen zum Baugesetzbuch



Hessische Bauordnung (HBO)



Ausschnitt 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. 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:
»Wie darf ich bauen?«, Seite 46](#)

Fachplanungen im Rahmen von Planfeststellungsverfahren

Fachplanungen konzentrieren sich im Gegensatz zur Gesamtplanung auf einzelne Fachaufgaben. Beispiele hierfür sind der Schutz und die Entwicklung des Freiraums und des Wassers (z. B. durch Schutzgebietsfestlegungen), aber auch die Planungen überörtlicher Verkehrswege wie Bundesautobahnen oder Bundesstraßen, Bundeswasserstraßen und Schienenwege.

Für Fachplanungen gibt es in der Regel entsprechende Rechtsgrundlagen (z. B. Bundesfernstraßengesetz (FStrG), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG)), 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.

Für größere Infrastrukturvorhaben (Neu- und Ausbau) aus dem Bereich der Fachplanung ist in der Regel ein Planfeststellungsverfahren (Verfahren zur Genehmigung) erforderlich. Dies gilt für die bereits genannten Bundesautobahnen, Bundesstraßen, Bundeswasserstraßen und Schienenwege, aber auch für Landes- und Kreisstraßen, Abfalldeponien und Flughäfen.

Im Planfeststellungsverfahren werden die im Zusammenhang mit dem Infrastrukturvorhaben stehenden Interessen der Trägerin oder des Trägers des Vorhabens und der von der Planung berührten öffentlichen und privaten Betroffenen geprüft, erörtert und nach Abwägung aller Gesichtspunkte entschieden. Hierbei gibt es zwei formal festgelegte Beteiligungsmöglichkeiten. Diese müssen öffentlich bekannt gegeben werden.

Bürgerinnen und Bürger, Städte, 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).

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 Raumansprüche 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 Klimaschutzziele können eine Rolle spielen. So fordert zum Beispiel die Deutsche Bundesregierung seit 2024 von vielen Städten und Gemeinden eine kommunale Wärmeplanung.

Aus stadtplanerischer und energetischer Sicht ist es sinnvoll, bei der Planung von Baugebieten bzw. Einzelgebäuden die angrenzende Bebauung bzw. angrenzende Quartiere mit zu berücksichtigen.

Das Land Hessen will bis zum Jahr 2045 klimaneutral sein. Dieses Ziel ist u. a. im Klimaplan Hessen von 2023 verankert. Dieser ist eine Fortsetzung des Integrierten Klimaschutzplans Hessen (IKSP), der mit breiter Beteiligung der Öffentlichkeit erarbeitet wurde. Zusammen umfassen diese 90 Maßnahmen für den Klimaschutz und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

Der Klimawandel ist bereits in vollem Gange. Die Gestaltung der Städte, Gemeinden und Gebäude muss auf damit einhergehende Folgen abgestimmt werden.

Diese komplexen Aufgaben können nur sinnvoll gelöst werden, wenn ein integrierter, transdisziplinärer Ansatz verfolgt wird.

Dieser berücksichtigt drei Ziele:

1 Gesamtbetrachtung aller Raumnutzungen und Nutzungsinteressen

Die für die Planung relevanten Themen wie Wohnen, Gewerbe, 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 sogenannte Abwägung verschiedener Nutzungsinteressen durchgeführt. Beispielsweise setzt die Entwicklung eines Gewerbegebietes häufig eine Verbesserung der verkehrlichen Erschließung voraus oder steht möglicherweise im Widerspruch zu den Zielen beim Schutz von Klima, Natur und Landschaft.

2 Bündelung von Ressourcen

Integrierte Planungsprozesse sind anspruchsvoller, entsprechend langwieriger und teurer. 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, kann mehr erreicht werden.

3 Einbindung von Akteuren

Beide vorgenannten Punkte setzen voraus, dass die Kommune 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 Stadt oder Gemeinde mehrere Ziele erreichen: Zum einen sind die Beteiligten wichtige Fachleute, die bei der Ausgestaltung der Planung mit ihrem Wissen und ihren Erfahrungen einen wertvollen Beitrag leisten können. Zum anderen erreicht die Kommune in der Regel eine höhere Akzeptanz für die Planung. Auf diese Weise gelingt es auch häufiger, die Beteiligten zu eigenen Beiträgen in Form von Öffentlichkeitsarbeit, Mitwirkung bei der Umsetzung oder ergänzenden Investitionen zu motivieren.



Wie kann ich mitplanen – mitreden – mitmachen?

Informelle und formelle Beteiligung

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, z. B. muss der Flächennutzungsplan aktualisiert werden.
- Bauwillige wollen ein Vorhaben errichten, für das ein Bebauungsplan erforderlich ist.
- Eine Bürgerinitiative fordert die Stadt auf, eine konkrete Planung, z. B. für ein Gewerbegebiet, zu ändern.
- Eine Planung für eine Landesstraße muss in Bezug auf ihre Auswirkungen auf angrenzende Stadtbereiche untersucht werden.
- Nach einem Hochwasser sollen Überschwemmungs- und Versickerungszonen neu geordnet und entwickelt werden.

Bürgerinnen und Bürger können selbst die Initiative ergreifen!

Jede Art von bürgerschaftlicher Beteiligung ist ein demokratischer Akt der Willensbildung und gehört zum Selbstverständnis unserer Gesellschaft.

Viele Formate sind bekannt, es gibt erprobte Werkzeuge und geübte Umgangsformen sowie informelle Spielregeln, um kooperativ und konstruktiv an der gesellschaftlichen Entwicklung mitzuwirken.

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

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 bzw. an den Ortsbeirat. Sie können ihre Meinung in der Presse – zum Beispiel in Leserbriefen – darstellen oder einen Bürgerentscheid nach der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) beantragen (Bürgerbegehren).

Eine immer wichtigere Rolle spielen die digitalen Medien. Auf den Internetplattformen des Landes und der Städte und Gemeinden erhalten Bürgerinnen und Bürger Informationen. Darüber hinaus haben sich Online-Beteiligungen für eine aktive Mitwirkung etabliert. Auch Baulanddialoge als digitale Plattform zum Informationsaustausch bieten Interessierten die Möglichkeit, mit den Fachleuten zu diskutieren. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) wurden auch die Beteiligungsmöglichkeiten gestärkt: z. B. müssen Bekanntmachungen zu Änderungen von

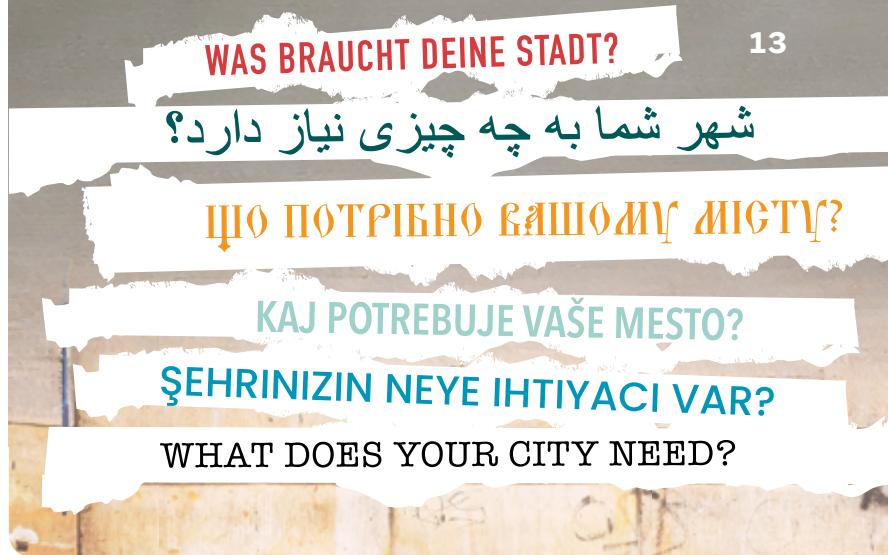
PRAXISBOX 1

Wo finde ich Informationen zur kommunalen Wärmeplanung?

Die Bundesregierung hat im Jahr 2024 ein Gesetz zur Wärmeplanung in Kraft gesetzt. Es legt fest, dass für viele Gemeinden Wärmepläne erstellt werden müssen, wobei eine Bürgerbeteiligung verpflichtend ist. Viele praxisrelevante Informationen, Vorlagen und Checklisten zur Bürgerbeteiligung bei der kommunalen Wärmeplanung hat die Landesenergieagentur Hessen (LEA) zusammengestellt:



lea-hessen.de



Flächennutzungs- und Bebauungsplänen zukünftig auch digital veröffentlicht werden.

Wer wird beteiligt?

Die aktive Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ist ein unverzichtbarer Bestandteil des Verwaltungshandels. Das ergibt sich aus dem Verständnis des Verhältnisses von Bürgerschaft und Staat.

Bürgerinnen und Bürger sind häufig in vielen Einzelfragen kundig, die die Verwaltung einer Gemeinde nicht überblicken kann.

Sie wissen z. B., wo das Wasser bei Starkregen seinen Weg nimmt, welche Abkürzungen Schulkinder nehmen, wo Angsträume sind, was typisch ist und Identität schenkt oder wo grandiose Ausblicke zu finden sind. Dieses Wissen zu nutzen, ist gewinnbringend für die Planungen der Kommune. Es gilt, möglichst breite Schichten und viele Gruppen – hierzu gehören explizit auch Kinder und Jugendliche – anzusprechen, damit nicht nur ein Teil des Bürgerwillens in Planungsprozessen Gehör findet.

Hierbei wird unterschieden zwischen informeller und formeller Planung mit jeweils entsprechenden Prozessen. So finden Beteiligungen zu informellen Planungen zum Beispiel bei der Erstellung von Stadtentwicklungskonzepten, Gemeindeleitbildern, Masterplänen, Rahmenplänen oder Konzepten zur Aufwertung von Quartieren statt. Diese informellen Plangrundlagen bieten Orientierung, sind aber nicht rechtsverbindlich,

können aber die Verwaltung in gewissem Maße selbst binden und dienen als Grundlage für spätere rechtsverbindliche Planungen.

Zur formellen Beteiligung zählt die Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger an verbindlichen Planungen. Beispiele hierfür sind Fachplanungen, die ein Planfeststellungsverfahren durchlaufen (z. B. die Planung von Schienenwegen), die Erstellung des Landesentwicklungsplans sowie der Regionalpläne oder die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan oder Bebauungspläne). 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 etc. – die sogenannten »Träger öffentlicher Belange« – beteiligt, soweit sie von der jeweiligen Planung berührt sind. Weil der Kreis der Beteiligten so groß ist, nehmen die Planungen häufig viel Zeit in Anspruch.

→ **siehe Infobox 2:
»Träger öffentlicher Belange«, Seite 19**

Wer entscheidet über die Planung?

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.

Die Entscheidung darüber, ob, wann und in welcher Weise eine städtebauliche Planung begonnen wird, liegt in Deutschland bei der Stadt oder Gemeinde. Sie ist die sogenannte Exekutive, bestehend aus der Regierung (gewählte Gemeindevertretung und Magistrat) sowie der Verwaltung. Insofern unterliegt die Entscheidung für und über eine Planung der Kontrolle der gewählten politischen Vertreterinnen und Vertreter in den Parlamenten.

2 Die Raumordnung – Entwicklungsrahmen für Stadt und Gemeinde

Der Rahmen für die Entwicklung von Ländern, Regionen sowie Kommunen wird durch die Raumordnung bestimmt. Sie umfasst »Spielregeln« für die räumliche Entwicklung.



Raumordnung des Bundes

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

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.

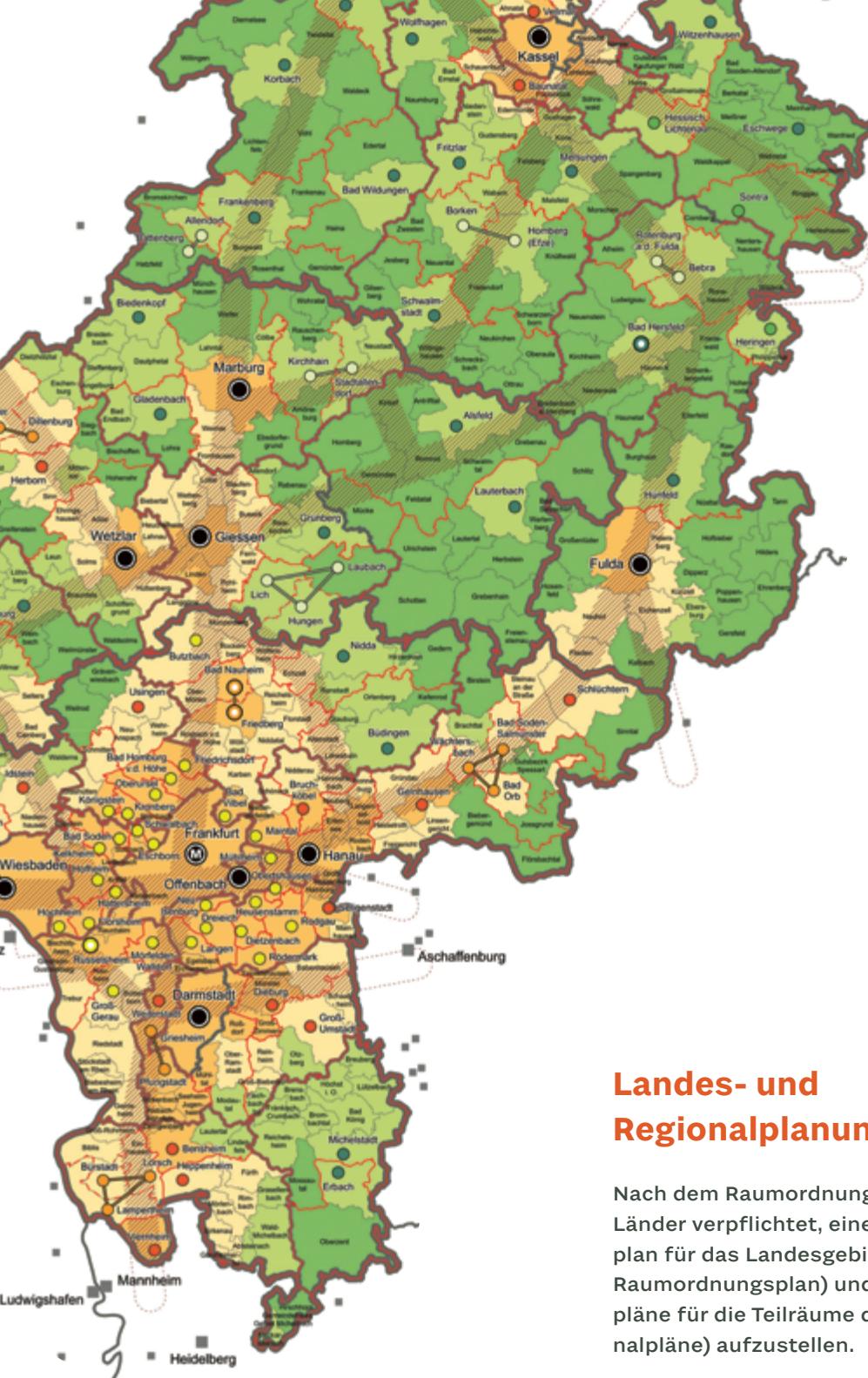
Das Gesetz konkretisiert diese Leitvorstellung mit einer Reihe von Grundsätzen für die Raumordnung. Hierbei handelt es sich um allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Beispiele hierfür sind die Grundsätze

- ausgeglichene soziale, infrastrukturelle, wirtschaftliche, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben,

- die prägende Vielfalt des Gesamtraums und seiner Teilräume zu sichern,
- die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, insbesondere die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten,
- eine langfristig wettbewerbsfähige und räumlich ausgewogene Wirtschaftsstruktur und wirtschaftsnahe Infrastruktur zu entwickeln,
- Kulturlandschaften zu erhalten und zu sichern,
- die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke zu verringern,
- den räumlichen Erfordernissen der Verteidigung und des Zivilschutzes Rechnung zu tragen und
- räumliche Voraussetzungen für den Zusammenhalt der Europäischen Union zu gewährleisten.

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



Strukturräume

-  Dünnd besiedelter ländlicher Raum (DLR)
-  ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen (LRV)
-  Verdichteter Raum (VR)
-  Hochverdichteter Raum (HVR)

Zentrale Orte

- Metropole
- Oberzentrum
- Mittelzentrum mit Teifunktion eines Oberzentrums
- Mittelzentren
 - L I MZ Plus im Ländlichen Raum
 - L II MZ im Ländlichen Raum
 - L III MZ in Kooperation im Ländlichen Raum
 - V I MZ Plus im Verdichtungsraum
 - V II MZ in Kooperation im Verdichtungsraum
 - VG Polyzentrale MZ im Regionalverband FrankfurtRheinMain
- Mittelbereich
- Kooperationslinie
- Regierungsbezirke
- Landkreise
- Gemeinden
- Überregionale Entwicklungsachsen

Landes- und Regionalplanung

Nach dem Raumordnungsgesetz sind die Länder verpflichtet, einen Raumordnungsplan für das Landesgebiet (Landesweiter Raumordnungsplan) und Raumordnungspläne für die Teilräume der Länder (Regionalpläne) aufzustellen.

In Hessen gibt es dem

- Landesentwicklungsplan und
- Regionalpläne für die Teilläume des Landes
(Planungsregionen Südhessen, Mittelhessen und
Nordosthessen)

Eine Sonderstellung nimmt der Regionale Flächen-nutzungsplan (RegFNP) für das Gebiet des Regional-verbands FrankfurtRheinMain ein. Für dieses Gebiet übernimmt der Regionalplan der Planungsregion Südhessen zugleich die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplans.

→ siehe Infobox 5:
»Planungsverbände in Hessen«, Seite 30





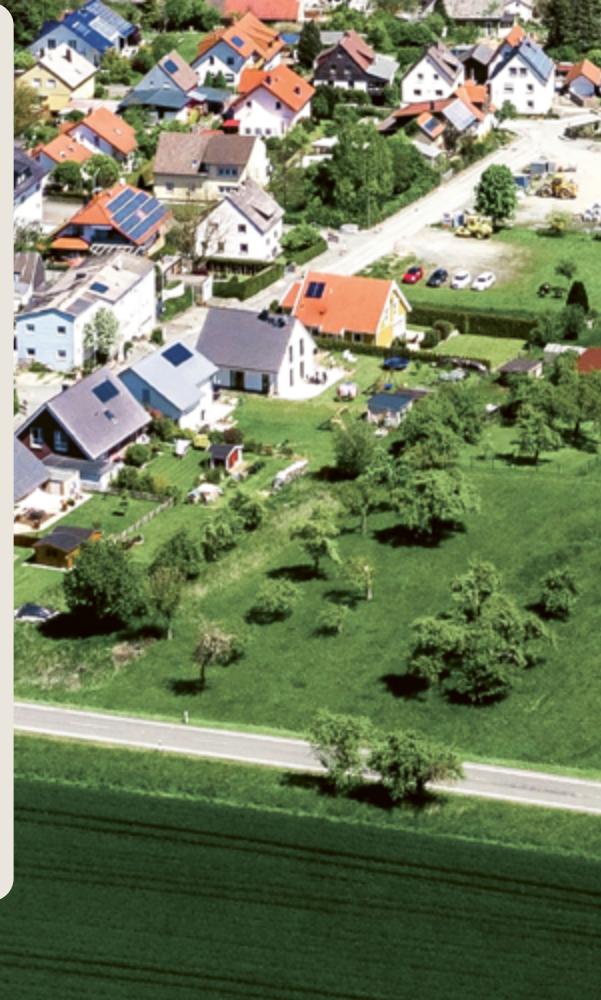
PRAXISBOX

2

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, die eine besondere Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, den Tourismus, den Natur- und Artenschutz oder für die Erzeugung erneuerbarer Energien haben, müssen überregional betrachtet werden. Ein wichtiges Thema in Verdichtungsräumen ist der Erhalt zusammenhängender und attraktiv gestalteter Landschaftsräume, um Naherholung zu ermöglichen und dem Natur- und Klimaschutz gerecht zu werden. Behalten auch Sie die übergeordneten Zusammenhänge im Blick!





Landesentwicklungsplan Hessen

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 zu gewährleisten, wird dieser bei Bedarf neu aufgestellt oder es werden je nach Bedarf Teiländerungen vorgenommen.

Der Landesentwicklungsplan Hessen umfasst textliche und zeichnerische Aussagen. Er enthält zum Beispiel:

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

Der Landesentwicklungsplan konkretisiert die Leitvorstellungen und Grundsätze des Raumordnungsgesetzes.

Regionalpläne

Die Regionalpläne für die Planungsregionen Nordost-, Mittel- und Südhessen sind aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln. Sie 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:

- Klein- und Unterzentren (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 Gewerbegebäuden (einschließlich der Flächen für zukünftige Siedlungs- und Gewerbeerweiterungen),
- regionale Grünzüge, Gebiete für den Klimaschutz und den Hochwasserschutz,
- Trassen und Standorte für die überörtliche Verkehrerschließung, 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 abzuwägende Grundsätze fest. Beispielsweise dürfen Entwicklungsflächen für Siedlungsgebiete ausschließlich in gewissen Abständen zu Höchstspannungsfreileitungen oder Windenergieanlagen ausgewiesen und entwickelt werden, da dies verbindliche Landesvorgaben sind, welche sich direkt auf die Regionalpläne auswirken.

Die Regionalpläne werden von den jeweiligen Regionalversammlungen für die Planungsregionen Nordost-, 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 als obere Landesplanungsbehörde durchgeführt werden.

Landesentwicklungsplan und Regionalpläne: mitplanen – mitreden – mitmachen

Bei der Aufstellung und Änderung des Landesentwicklungsplans und der Regionalpläne muss der Bürgerschaft und bestimmten öffentlichen Stellen (z. B. den Städten und Gemeinden und den Trägern öffentlicher Belange) Gelegenheit gegeben werden, zu den Entwürfen Stellung zu nehmen. Dies ist ein sogenanntes formelles Beteiligungsverfahren.

→ **siehe Infobox 2:
»Träger öffentlicher Belange«, Seite 19**

Hierzu wird der Entwurf des Landesentwicklungsplans bzw. der Regionalpläne den relevanten öffentlichen Stellen zugeleitet. Für Bürgerinnen und Bürger werden die Entwürfe im Internet zur Verfügung gestellt und an ausgewählten Stellen (z. B. bei den Regierungspräsidien) zur Einsichtnahme ausgelegt. Die Auslegung ist öffentlich bekannt zu machen. Beim Landesentwicklungsplan erfolgt dies über den Staatsanzeiger und das Internet. Die Auslegung der Regionalpläne wird zusätzlich jeweils öffentlich z. B. in den Regionalzeitungen bekannt gemacht.

Orte der öffentlichen Auslegung sind beim Landesentwicklungsplan das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum 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. Hier können Bürgerinnen und Bürger vor Ort den Planentwurf und weitere dem Planentwurf zugrunde liegende Unterlagen einsehen. Zusätzlich können sich alle Interessierten über das Landesplanungsportal Hessen im Internet informieren.

Bis zum Ende der Beteiligungsfrist (Dauer mindestens einen Monat) können Anregungen und Bedenken sowohl schriftlich als auch mündlich 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 (Beteiligungsportal) möglich. Die Ergebnisse der Anhörung der öffentlichen Stellen sowie der Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger werden geprüft und abgewogen.

Bürgerinnen und Bürger können also Einfluss auf die Inhalte des Landesentwicklungsplans und der Regionalpläne nehmen.

Sollten Bürgerinnen und Bürger mit der Abwägung der von ihnen vorgetragenen Anregungen und Bedenken nicht zufrieden sein, bleibt ihnen der Klageweg in Form einer sogenannten Normenkontrollklage beim zuständigen Verwaltungsgericht.



landesplanung.hessen.de

INFOBOX 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.

TÖBs 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, Kriminalitätsvorbeugung, Fernmeldewesen, Nachrichtenwesen, Telekommunikation, Wasser und Abwasser und vielem mehr.

Für alle Satzungen nach BauGB, also von einer Gemeinde erlassene Rechtsvorschriften, die spezifische Regelungen für die bauliche Nutzung von Grundstücken und die städtebauliche Entwicklung innerhalb ihres Gebietes festlegen, müssen die TÖBs involviert werden. Um Klarheit zu schaffen, um welche TÖBs es sich handelt, wurde ein TÖB-Erlass vom Land Hessen veröffentlicht.



wirtschaft.hessen.de

Kontakt

Für den **Landesentwicklungsplan HESISCHES MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE, VERKEHR, WOHNEN UND LÄNDLICHEN RAUM**
 Referat VII 1 *Landesentwicklungsplan, Landesplanung und Europäische Raumentwicklung*
 Referat VII 2 *Raumordnung und Regionalplanung*
 Tel. 0611 / 815-0
landesplanung@wirtschaft.hessen.de



Für den **Regionalplan Nordosthessen**
 REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL
 Tel. 0561 / 106-0
regionalplanung@rpks.hessen.de



Für den **Regionalplan Mittelhessen**
 REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIESSEN
 Tel. 0641 / 303-0
poststelle@rpgi.hessen.de

**Können Regionalpläne kurzfristig geändert werden?**

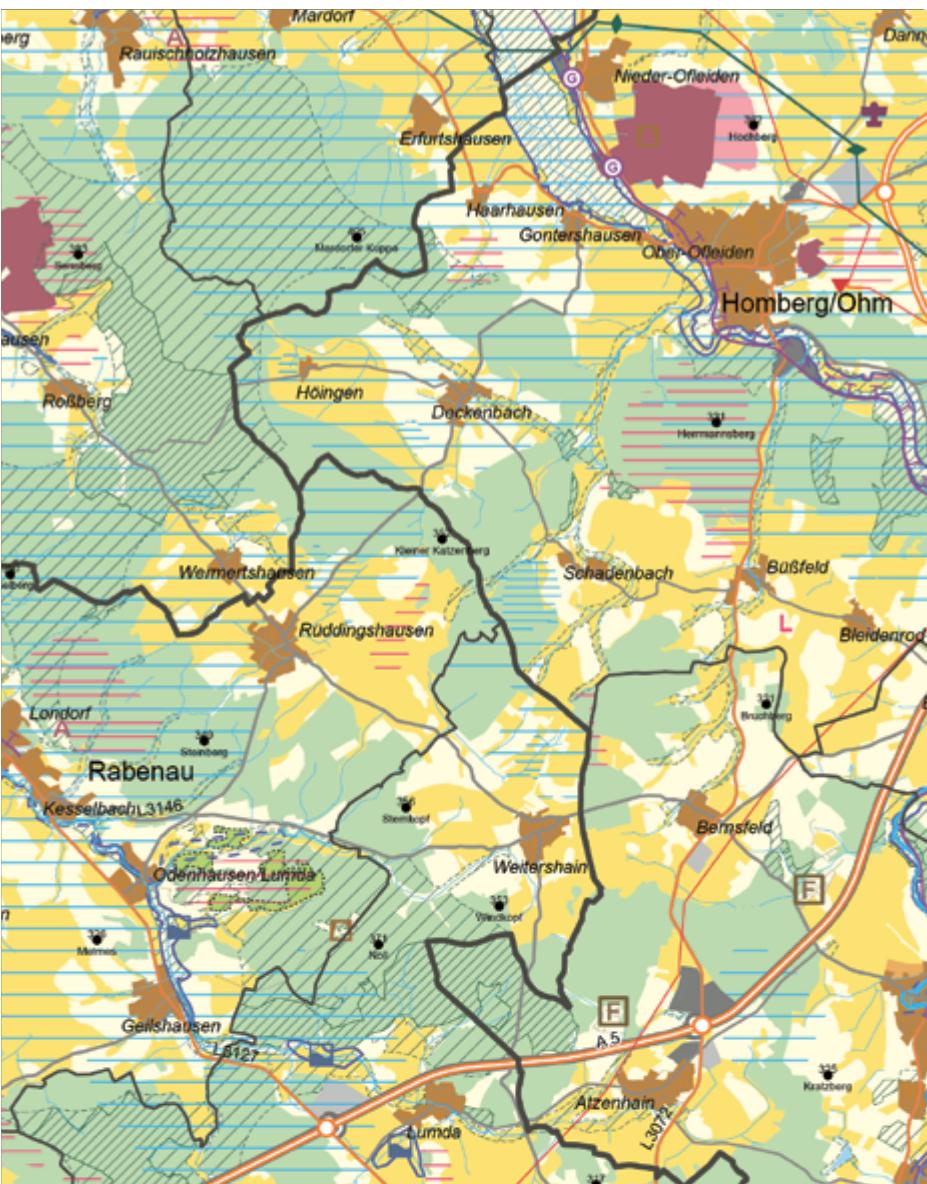
Auch Regionalpläne mit ihrem langen Planungshorizont von ca. zehn Jahren können aufgrund einer Entwicklung, die bei der Planerstellung nicht bekannt war, kurzfristigeren Bedürfnissen nach einer räumlich begrenzten Änderung unterliegen. Dies könnte zum Beispiel die Ansiedlung eines Einkaufsmarktes sein. Steht die Änderung einem Ziel des Regionalplans entgegen, ist hierfür ein Zielabweichungsverfahren beim zuständigen Regierungspräsidium zu beantragen. Informieren Sie sich über die aktuellen abweichenden Entwicklungen in Ihrer Region!

PRAXISBOX 3

Für den **Regionalplan Südhessen**
 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
 Tel. 06151 / 12-0
poststelle@rpda.hessen.de







Regionalplan Mittelhessen 2010 (Ausschnitt)

Siedlungsstruktur

-  Vorranggebiet Siedlung Bestand
-  Vorranggebiet Siedlung Planung
-  Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand
-  Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung

Natur und Landschaft

-  Vorranggebiet für Natur und Landschaft
-  Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
-  Vorranggebiet Regionaler Grünzug
-  Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen
-  Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

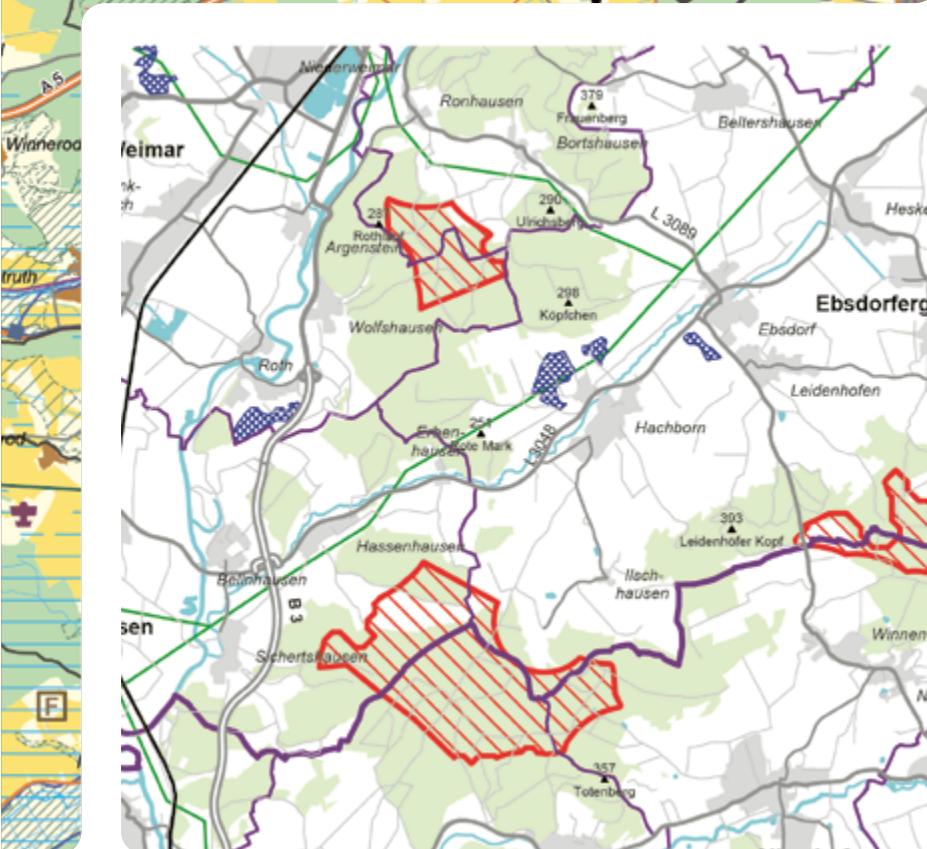
Land und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Verkehr

- Bundesfernstraße mindestens 4-streifig Bestand
- Anschlusstelle Bestand
- Schienen-Fernverkehrsstrecke Bestand

landesplanung.hessen.de



Teilregionalplan Energie Mittelhessen (2016)

-  Vorranggebiet zur Nutzung von Windenergie
-  Vorbehaltsgebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen
-  Siedlungsraum
-  Wald
-  Gewässer
-  Hochspannungsfreileitung

A QR code is located on the left, with the website address 'rp-giessen.hessen.de' in red text to its right.

3 Planung 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 / Master- und Rahmenpläne, als auch formeller Instrumente, worunter Flächennutzungspläne und Bebauungspläne verstanden werden, bedienen.

→ [siehe Kapitel 3: »Bauleitpläne«, Seite 26](#)

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.

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 fungieren als übergeordnete Richtschnur, die nachfolgend durch den Flächennutzungsplan und die Bebauungspläne auszugestalten ist. Stadtentwicklungskonzepte sind von den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuchs befreit. Sie gelten als sogenannte informelle Planungen.

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

Master- und Rahmenpläne sind oftmals auf einen Teilbereich oder einen Standort in einer Gemeinde bezogen. Sie stellen in der Regel die baulichen Strukturen, das Verkehrsnetz, Freiraumstrukturen (z. B. Grünflächen) und andere vor Ort relevante Dinge dar. Sie haben den Sinn, Bebauungspläne 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 Rahmens kann die Entwicklung dann in einzelnen Bebauungsplänen und mehreren Bauabschnitten umgesetzt werden.

Stadtentwicklungskonzepte und Rahmenpläne: mitplanen – mitreden – mitmachen

Für Stadtentwicklungskonzepte oder Rahmenplanungen ist eine Bürgerbeteiligung gesetzlich nicht vorgeschrieben und nicht einklagbar. Aufgrund eines sich verändernden Verständnisses der Zusammenarbeit von Gemeinde und Bürgerschaft in den letzten Jahren 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.

INFOBOX (3)

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept in der Städtebauförderung

In den Städtebauförderungsprogrammen des Landes Hessen ist in allen Programmen – »Lebendige Zentren«, »Sozialer Zusammenhalt« sowie »Wachstum und nachhaltige Erneuerung« und – u. a. die Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) Voraussetzung für die Programmumsetzung. Diese Konzepte enthalten vor allem einen Leitfaden für die Umsetzung des jeweiligen Programms vor Ort: Welche Probleme sollen mit den durch Fördermittel unterstützte Planungen gelöst werden? Welche Projekte möchte die Gemeinde gerne in diesem Rahmen umsetzen? Anregungen und Ideen für die Vitalisierung von Zentren sind in der Publikation »Zukunft Innenstadt – Ideen für die Zukunft unserer Innenstädte« zu finden.



nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de

Immerhin werden mit Stadtentwicklungskonzepten die Weichen für die Zukunft der Gemeinde gestellt! So ist es für diese Beteiligung sogar von Vorteil, 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 Stadtentwicklungskonzepten gibt, bedeutet nicht, dass die Stadtentwicklungskonzepte ohne Bedeutung sind. Durch einen Beschluss des Konzepts oder einiger priorisierter Maßnahmen 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.

Entsprechend lohnt sich hier für Bürgerinnen und Bürger jede Art von Mitwirkung an der Planung!

**Ideenwettbewerb Ostfeld,
Sieger Stadtquartier
(Ausschnitt)**



Städtebauliche Wettbewerbe

Um die jeweils besten Ideen und Konzepte für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zu finden, 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.

 akh.de/beratung/vergabe-und-wettbewerbe



Digitale Mitwirkungsmöglichkeiten

Ideen für einen lebhaften Ortskern sammeln, einen Standort für einen neuen Kindergarten beraten oder eine Initiative für Ladestationen für E-Autos ins Leben rufen: Themen wie diese können Bürgerinnen und Bürger nicht nur bei klassischen Bürgerversammlungen diskutieren, sondern auch digital voranbringen.

Das Land Hessen stellt dafür eine Online-Beteiligungsplattform kostenlos für alle Städte und Gemeinden zur Verfügung. Alles, was es für die Realisierung braucht, ist unter www.digitalebuergerbeteiligung.de zu finden.

 [digitalebuergerbeteiligung.de](http://www.digitalebuergerbeteiligung.de)



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.

Die Bauleitplanung gliedert sich in eine

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

Die Gemeinde ist grundsätzlich nicht verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen. 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.

Für die Flächen ohne Bebauungspläne gelten die Regelungen der §§ 34 (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) und §§ 35 (Außenbereich) Baugesetzbuch.

→ **siehe Kapitel 4: »Was gilt, wenn es keinen Bebauungsplan gibt?«, Seite 56**

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 Anforderungen 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 entwickelt 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).





Der Flächennutzungsplan – eine Planung für das ganze Gemeindegebiet

Der Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde in den Grundzügen dar. Dem Flächennutzungsplan (FNP) 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 Plankarte. 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:
»Entstehung eines Bauleitplans«, Seite 38**

Der Flächennutzungsplan wird von der Gemeindevertretung (Stadtverordneten- bzw. Gemeindeversammlung) beschlossen und bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (in Hessen: die Regierungspräsidien). 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.

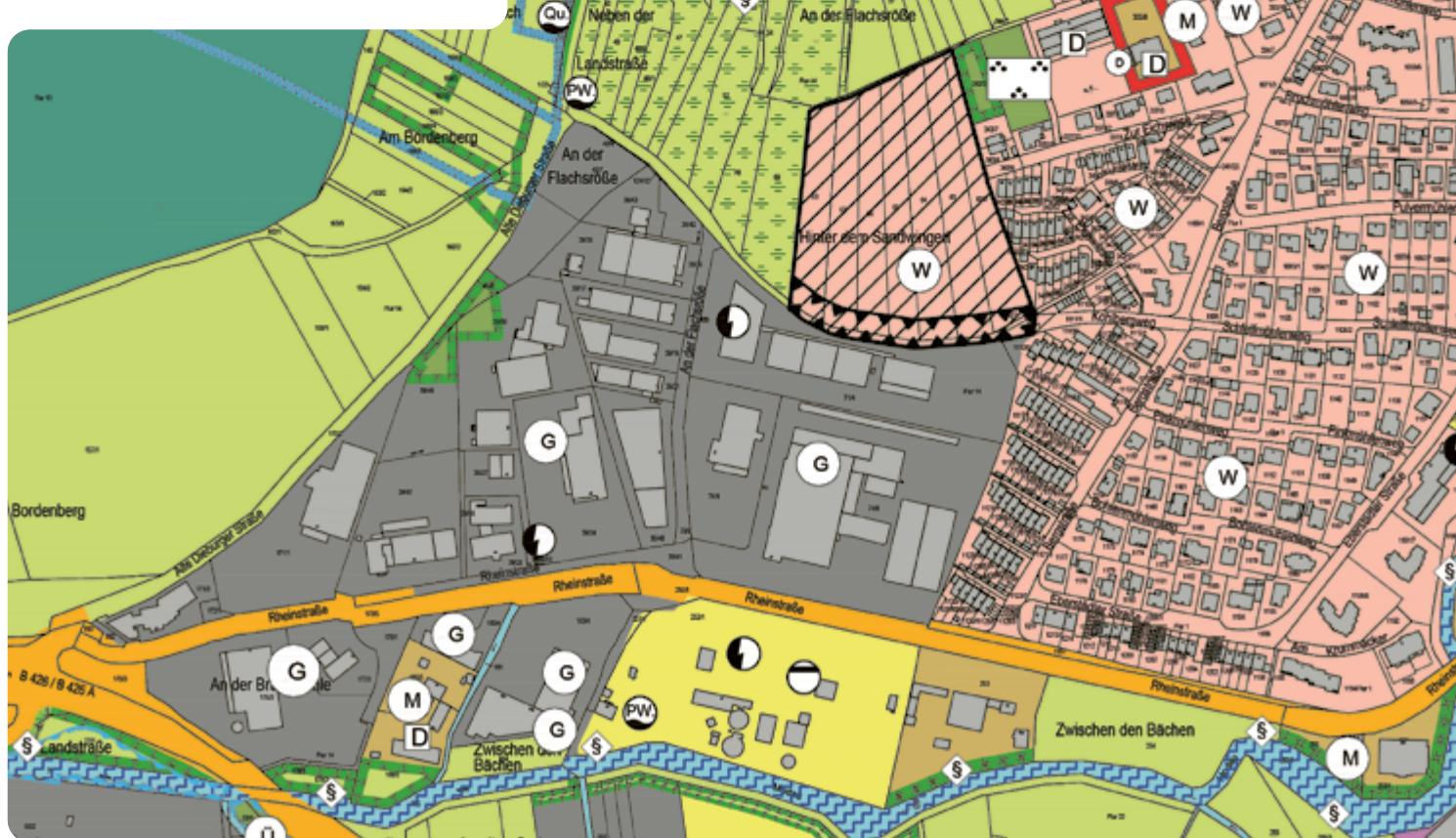
Die Flächennutzungsplanung kann auch auf sogenannte Planungsverbände übertragen werden. Beispiele hierfür sind der Regionalverband FrankfurtRheinMain und der Zweckverband Raum Kassel.

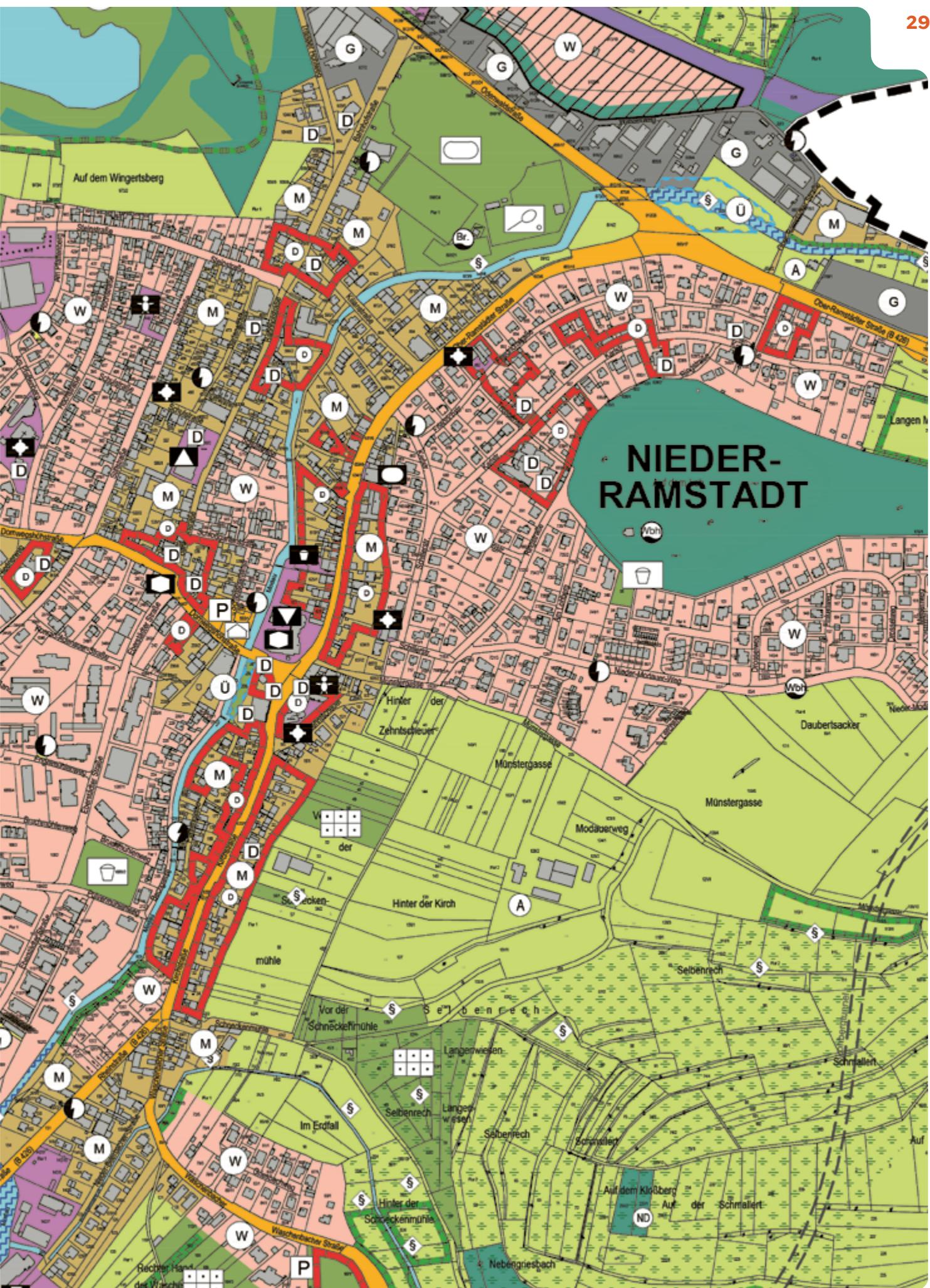
→ **siehe Infobox 5:
»Planungsverbände in Hessen«, Seite 30**

Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlthal 2023 (Ausschnitt)

	Wohnbaufläche Bestand
	Wohnbaufläche Planung
	Gemischte Baufläche
	Gewerbliche Baufläche
	Gemeindebedarfsfläche Bestand
	Flächen für Bahnanlagen
	Flächen für Ent- und Versorgung
	Wasserflächen
	Fläche für Landwirtschaft
	Fläche für Wald
	Grünflächen
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Bereiche zur bevorzugten Entwicklung von Natur und Landschaft
	Umgrenzungen von denkmalgeschützten Gesamtanlagen
	Trinkwasserschutzgebiet

muehltal.de





Zweckverband Raum Kassel

Der Zweckverband Raum Kassel (ZRK) ist für die gesamtkommunale Entwicklungs-, Flächennutzungs- und Landschaftsplanung im Verbandsgebiet Kassel zuständig. Für die Mitglieder und ca. 338 000 Einwohnerinnen und Einwohner ist der ZRK 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 insgesamt zu betrachten.

Im Mittelpunkt der Planung steht die Sicherung und ressourcenschonende Weiterentwicklung der Region als wirtschaftsstarken und lebenswerten Standort unter Berücksichtigung fortschreitender Verflechtungen zwischen Stadt und Umland.

Zwei entscheidende Funktionen des ZRK sind die Organisation der strategischen Abstimmung zwischen den kommunalen Partnern im Raum Kassel und das Wahrnehmen einer konstruktiven Rolle im Rahmen der Realisierung von Maßnahmen der interkommunalen Zusammenarbeit.

ZWECKVERBAND RAUM KASSEL

Tel. 0561 / 10970-0

info@zrk-kassel.de



zrk-kassel.de

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain umfasst insgesamt 80 Kommunen. Im Verbandsgebiet FrankfurtRheinMain leben etwa 2,4 Millionen Menschen. Für das Verbandsgebiet nimmt der Regionalplan Südhessen zugleich die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplans nach § 204 Bauge-setzbuch wahr. Beide Funktionen (Regionalplanung und Flächennutzungsplanung) werden in einem Plan gebündelt, um eine vereinfachte und effizientere Planung im Ballungsraum zu erreichen. Zentrale Aufgabe des Regionalverbandes ist es, den Regionalen Flächennutzungsplan zu erstellen.

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 mehr als 2.600 Quadratkilometer auf. Der Landschaftsplan soll einen nachhaltigen Umgang mit Natur, Landschaft und Freiraum gewährleisten und dazu beitragen, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner mit der Region identifizieren und sich hier zuhause fühlen.

Darüber hinaus bearbeitet der Regionalverband FrankfurtRheinMain weitere Themen (z. B. Regionale Energiekonzepte, Mobilitäts- / Digitalisierungsstrategie, Europabüro).

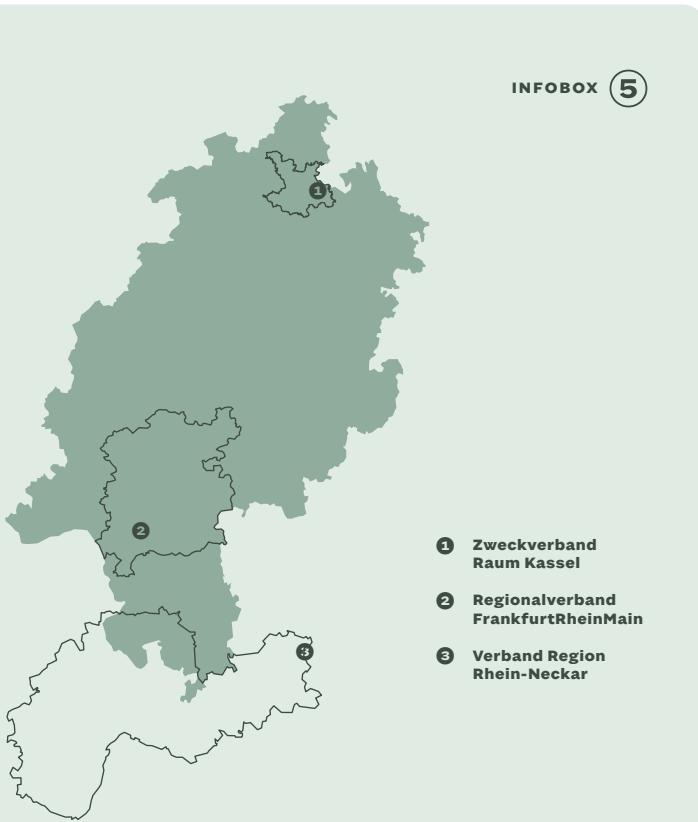
REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN

Tel. 069 / 2577-0

info@region-frankfurt.de



region-frankfurt.de



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.

VERBAND REGION RHEIN-NECKAR
Tel. 0621 / 10708-0
info@vrrn.de



- ① Zweckverband Raum Kassel
- ② Regionalverband FrankfurtRheinMain
- ③ Verband Region Rhein-Neckar

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, beachten bzw. berücksichtigen (Anpassungsgebot). Sieht beispielsweise ein Regionalplan an einem Ort einen Regionalen Grünzug vor, kann die Kommune an dieser Stelle keine Bauflächen planen.

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 u. a.

- 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 etc.),
- 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 u. a. Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete oder auch Infrastrukturprojekte, die in Planfeststellungsverfahren beschlossen werden, z. B. Fernstraßen.

→ **siehe Infobox 1:**
»**Fachplanungen**«, Seite 10

Vermerke unterscheiden sich insofern von den nachrichtlichen Übernahmen, indem diese noch nicht rechtsverbindlich bzw. bestandskräftig sind.

Der Flächennutzungsplan mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung kann von allen Bürgerinnen und Bürgern in der Regel bei der Gemeinde und online eingesehen werden. Sie können darüber hinaus Auskunft über den Inhalt verlangen. Weiterhin sind die wirksamen Flächennutzungspläne über das zentrale Internetportal des Landes Hessen abrufbar:



bauleitplanung.hessen.de

Der Flächennutzungsplan gilt nicht für einzelne Personen

Im Unterschied zum Bebauungsplan hat der Flächennutzungsplan eine mittelbare Wirkung für Bürgerinnen und Bürger. 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 Kapitel 4:**
»**Was gilt, wenn es keinen Bebauungsplan gibt?**«, Seite 56

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 (BauGB) 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 Baugesetzbuchs umfasst 26 Punkte. Es handelt sich hierbei um eine abschließende Aufzählung – andere

Festsetzungen sind nicht möglich. Unter anderen 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. aneinander gereiht 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 nachdem, ob das Gebiet im Innen- oder im Außenbereich liegt, nach den dort gültigen ergänzenden Bestimmungen.

→ **siehe Kapitel 4:
»Was gilt, wenn es keinen Bebauungsplan gibt?«, Seite 56**

**Bebauungsplan Vorentwurf
»Köllsche Gärten« – Wohnen
am Kühkopf**
Gemeinde Stockstadt am Rhein,
Stand 2021 (Ausschnitt)

- Allgemeines Wohngebiet
- 0,4 maximale Grundflächenanzahl (GRZ)
- (1,2) maximale Geschossflächenanzahl (GFZ)
- IV Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- OK_{GEB.} Oberer Attikaabschluß als Höchstmaß in m über Normalhöhennull (NHN)
- Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen
- P Stellplätze mit Anzahl
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentliche Grünflächen
- Umgrenzung von Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Bäume
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

stockstadt.de






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.

Hinweis Bebauungspläne: mitplanen – mitreden – mitmachen

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 durch den Hessischen Verwaltungsgerichtshof.

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

Neuordnung der Grundstücksverhältnisse durch Umlegung

INFOBOX 6

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 bestimmten 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.

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 begradigter 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. Die Kommune ist verpflichtet, die Eingriffsmaßnahmen in Natur und Landschaft zu überwachen. Sollten nachteilige Auswirkungen entstehen, muss sie Maßnahmen zu deren Vermeidung ergreifen.

→ siehe Kapitel 3: »Öffentlich-private Partnerschaften in der Bauleitplanung«, Seite 42



Entstehung eines Bauleitplans: mitplanen – mitreden – mitmachen

Bauleitpläne – also Flächennutzungs- oder Bebauungspläne – werden, wie es im Gesetz heißt, »aufgestellt«, wenn dies für eine geordnete städtebauliche 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 Baugesetzbuch möglich.

Soll ein neuer Bauleitplan aufgestellt werden, 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 Bekanntmachungen auf Werbetafeln in der Stadt, Postwurfsendungen etc. möglich. Zusätzlich ist der Inhalt der Bekanntmachung aber auch ins Internet einzustellen.

Das heißt, die Gemeinde soll die Informationsform wählen, die auch tatsächlich jede und jeden erreicht. Eine rein digitale Beteiligung ist daher nicht möglich. 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.

Von Beginn an mitwirken: frühzeitige Beteiligung von Bürgerinnen, 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 explizit 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 Er- messen der Gemeinde. Dabei kommt es auf die richtige Balance an: Die Planungen sollten soweit gereift sein, dass sich alle Beteiligten ein Bild von den Planungsabsichten und deren Auswirkungen machen können. Sie dürfen aber nicht bereits soweit verfestigt sein, dass eine Einflussnahme auf die Planung nicht mehr möglich wäre.

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

- Der Bürgerbeteiligung geht eine ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung voraus. 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 sicher gestellt 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 Nach-

barkommunen, 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«, Seite 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.

Aufmerksam bleiben: förmliche 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 (wobei jedoch die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen 30 Tage nicht unterschreiten darf). 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.

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

Stellungnahme abzugeben. Die Gemeinde soll diese Frist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes angemessen verlängern.

Zur Form der Stellungnahmen gibt es keine Vorgaben. Sie können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben und sollen elektronisch übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch auf anderem Wege 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 im Einzelnen mitgeteilt.

Im Internet müssen alle Bauleitpläne veröffentlicht werden. In Hessen informiert ein landesweites Bauleitplanungsportal über aktuelle Bebauungs- und Flächennutzungspläne. In der interaktiven Karte sind auf diesem Portal viele der Bauleitpläne an das Geoportal Hessen angebunden und somit grafisch dargestellt und abrufbar.



bauleitplanung.hessen.de



verwaltungsportal.hessen.de

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 der Gemeindevertretung unverändert 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 (FNP), muss dieser nun durch die höhere Ver-

waltungsbehörde (in Hessen die Regierungspräsidien) 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 (in Hessen die Regierungspräsidien) 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, die 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.

INFOBOX 8

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.

INFOBOX 9

Sicherung der Bauleitplanung

Für die Gemeinden enthält das Baugesetzbuch verschiedene Möglichkeiten, um die Bauleitplanung während der Vorbereitung, Aufstellung und Verwirklichung zu sichern. Hierfür ist allerdings 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 zwölf 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 Alternative 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.

Ablaufschema zur Beteiligung im Bauleitplanverfahren nach Baugesetzbuch (BauGB)

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 Privatpersonen 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 Gewerbe-parks. 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.



Städtebaulicher Vertrag

Der Städtebauliche Vertrag ist für Städte und Gemeinden eine Möglichkeit, mit Privaten Verträge abzuschließen. Er ergänzt die klassische Vorgehensweise bei der Entwicklung von Baugebieten (Angebotsplanung), die sich folgendermaßen gestaltet:

Die Kommune stellt einen Bebauungsplan auf, ordnet die Grundstücksverhältnisse neu, führt die Erschließung durch – das heißt, sie verlegt Kanäle und Leitungen für Abwasser, Wasser und Strom und legt Straßen sowie öffentliche Grünflächen an –, erhebt danach Erschließungsbeiträge und stellt die sonstige notwendige Infrastruktur her (Kindergärten, Schulen, Senioreneinrichtungen etc.).

→ **siehe Infobox 6: »Neuordnung der Grundstücksverhältnisse durch Umlegung«, Seite 36**

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 begonnen 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 Flächen-nutzungs- 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 Vertrags 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. Auch dürfen

Konzeptvergabe

In den letzten Jahren wird im Rahmen von Bauleitplanverfahren von den Gemeinden und Städten immer häufiger die Konzeptvergabe bei der Entwicklung von Flächen angewandt. Hier wird ein meist kommunales Grundstück zwecks Bebauung nach dem von Investoren, Wohngruppen u. a. besten eingereichten Konzept und ggf. weiteren Kriterien (gebotener Preis, soziale Aspekte...) vergeben. Einige Kommunen, z. B. Frankfurt am Main und Wiesbaden, haben eigene Geschäftsstellen für die Verfahrensbegleitung etabliert. Zur Bewertung der eingereichten Konzepte wird ein Gremium zusammengestellt, dem Fachleute, Politikvertreter, aber auch Vertreter der Bürgerschaft angehören können.



wohnungsbau.hessen.de



akh.de/beratung/vergabe-und-wettbewerbe

keine Leistungen vom Vorhabenträger gefordert werden, die in keinem sachlichen Zusammenhang mit dem städtebaulichen Vertrag stehen (sog. Kopplungsverbot).

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. Sie haben keine Auswirkung auf die Beteiligung der Öffentlichkeit an den Aufstellungs-, Änderungs- oder Aufhebungsverfahren – die Öffentlichkeit kann weiter **mitplanen – mitreden – mitmachen**.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist eine besondere Form der verbindlichen Bauleitplanung. Wie der »normale« Bebauungsplan 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« Angebotsbebauungsplan 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: »Entstehung eines Bauleitplans«, Seite 38**

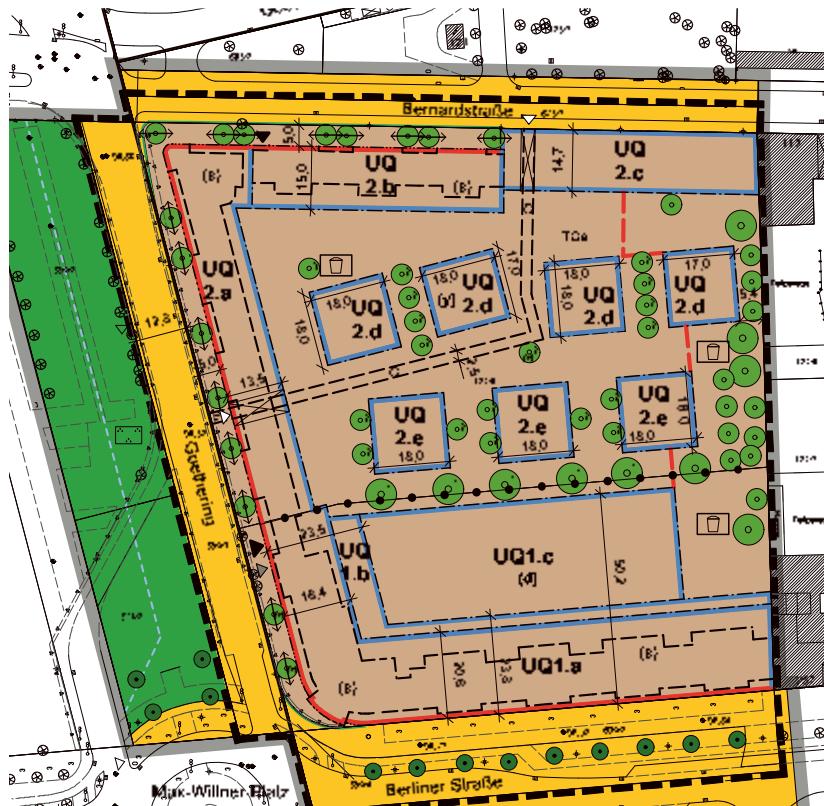
Auch wenn die Initiative für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan von einer Investorin oder einem Investor kommt, bleibt die Kommune Herrin des Verfahrens. Sie muss die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschließen und alle zu berücksichtigenden öffentlichen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

Was kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan festsetzen?

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde nicht an den abschließenden Festsetzungskatalog eines Angebotsbebauungsplans 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 Nr. 528 C »Berlinerstraße/Pirazzistraße«
Stadt Offenbach am Main, 2017
(Ausschnitt)

UQ	Urbanes Quartier
UQ 1.a	Plangebietsteil, gemäß textliche Festsetzung Nr.1.1 (Bezeichnung als Beispiel)
Baulinie	
Baugrenze	
Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie	
Öffentliche Grünflächen	
Parkanlage	



Werbeanlagenkonzept
(Ausschnitt)



Farbschema Fassade
(Ausschnitt)



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.

Hier wird erklärt, 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 erläutert.

Wie lese ich den Bebauungsplan? Planzeichen und Planfarben

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 etc.

Um diese Zeichnung verständlich oder »lesbar« zu machen, wird ihr eine Zeichenerklärung oder Legende beigelegt. Dort sind die Festsetzungen in der Planzeichnung erläutert. Grundlage für die möglichen Darstellungen und Festsetzungen ist eine Verordnung auf Bundesebene, die sogenannte Baunutzungsverordnung (BauNVO). Eine Verordnung zur Darstellung der Inhalte von Bebauungsplänen (Planzeichenverordnung) definiert die Planzeichen oder Symbole sowie die Flächenfar-

ben, die im ganzen Bundesgebiet einheitlich verwendet werden sollen. Die Flächenfarben werden auch zur Darstellung der Nutzung im Flächennutzungsplan verwendet.

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.

Sofern kein Bau- oder Nutzungskreuz verwendet wird, finden sich die Angaben an anderer geeigneter Stelle im Bebauungsplan. Da nicht alle Planungsabsichten eines Bebauungsplans zeichnerisch festsetzbar sind, gehören zu einem Bebauungsplan meist auch textliche Festsetzungen.

→ **Wie das Baukreuz zu lesen ist, wird in den Folgekapiteln erklärt.**

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

Da diese Beipläne 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.

PRAXISBOX (5)

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 unver siegelte Fläche und insbesondere auch Vorgärten sollten einen positiven Beitrag dazu leisten. Gestalten auch Sie Ihren Vorgarten nachhaltig und artenreich!

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		Flächen für Gemeinbedarf		Grünflächen
	Baugrenze		Öffentliche Verwaltungen		Dauerkleingärten
	Baulinie		Schule		Friedhof
	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen		Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen		Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		Anpflanzen: Bäume Sträucher
	Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungen (z. B. Baugebieten) oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets		Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Öffentliche Parkflächen		Straßenverkehrsflächen		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
			Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Was darf ich bauen?

Art der baulichen Nutzung: zwei Buchstaben sind entscheidend

Mit der 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 (BauNVO).

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. Insgesamt sieht die Baunutzungsverordnung dreizehn fest umschriebene, unterschiedliche Baugebiete vor.

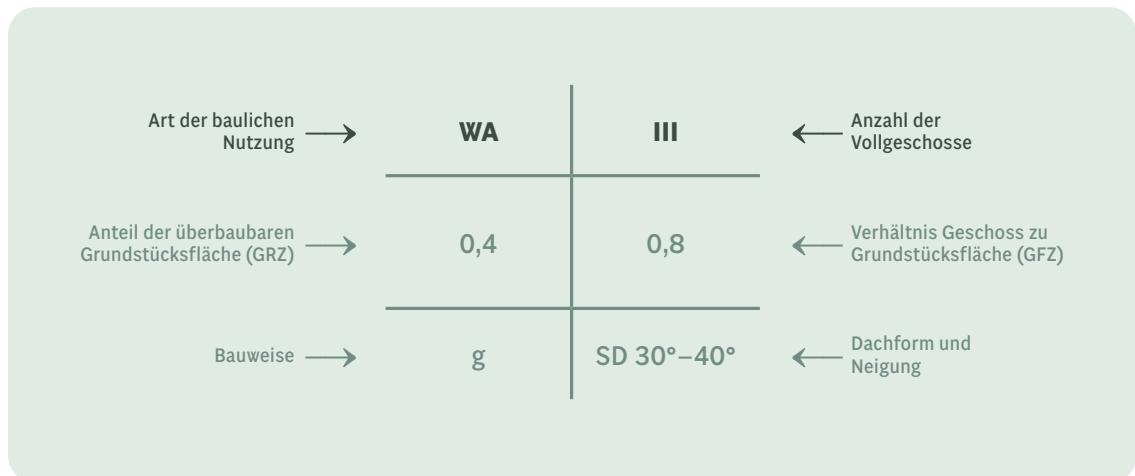
→ **siehe Abbildung »Übersicht zu Bauflächen, Baugebieten und zulässigen Nutzungen«, Seite 50/51**

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.

Die Gemeinde kann auch 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 Feinststeuerung ist allerdings, dass der grundsätzliche Zweck eines Baugebiets nicht auf den Kopf gestellt wird.

→ **siehe Abbildung »Beispiel: Zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet«, Seite 49**

Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets mit drei Vollgeschossen im Baukreuz



§ 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 störende 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.**

Beispiel: Zulässige Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet. Ausschnitt aus der Baunutzungsverordnung

In bestimmten Fällen kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen werden, beispielsweise zur Schaffung von Aufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünften für Flüchtlinge.

Mit der Festsetzung von Baugebieten regelt die Gemeinde, welche Nutzungen auf den Grundstücken zulässig sind.

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.

Die Baunutzungsverordnung definiert für jeden

Baugebietstyp

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

Anhand der Baugebietfestsetzung 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 Landesbauordnung. 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.

W

Wohnbauflächen

Kleinsiedlungsgebiete ws

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).

Reine Wohngebiete WR

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

Allgemeine Wohngebiete WA

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.

Besondere Wohngebiete WB

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.



G

Gewerbliche Bauflächen

Gewerbegebiete GE

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.

Industriegebiete GI

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.



M



MD Dorfgebiete

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.



MI Mischgebiete

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.



MU Urbane Gebiete

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.



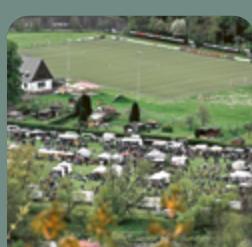
MK Kerngebiete

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.



so Sondergebiete, die der Erholung dienen

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



so Sonstige Sondergebiete

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.

S

Gemischte Bauflächen

Übersicht zu Bauflächen, Baugebieten und zulässigen Nutzungen

Sonderbauflächen

Wie groß darf ich bauen?

Maß der baulichen Nutzung: zwei Zahlen sind entscheidend für die Baumasse und die 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. Auch diese Angaben findet man in der Regel im Baukreuz.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, welcher Teil der Grundstücksfläche überbaut werden darf. Beträgt die GRZ beispielsweise 0,4, so dürfen 40 % der Grundstücks-

fläche 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 $(1,2 \times 300 \text{ Quadratmeter} =) 360 \text{ Quadratmetern}$ möglich. Garagen, Nebengebäude, Zufahrten etc. sind in Hessen in der Regel nicht auf die GFZ anzurechnen.

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

Die Baunutzungsverordnung gibt Orientierungswerte für Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung an. Aus der Tabelle wird ersichtlich, dass in den für das Wohnen wichtigen reinen bzw. 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.

In den genannten Wohngebieten darf also auch bei der höchsten zulässigen Bebauung die Geschossfläche nicht über das 1,2-fache der Grundstücksfläche hinausgehen. Wo das Wohnen nicht im Mittelpunkt steht, sind auch höhere Bebauungsdichten möglich. Das betrifft insbesondere die Kerngebiete, also die Zentren des städtischen Lebens, sowie Gewerbe- und Industriegebiete.

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

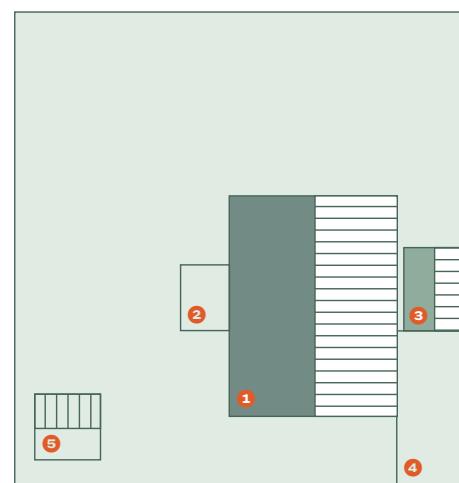


Wie wird die GRZ (Grundflächenzahl) berechnet?

Grundstück	$24 \text{ m} \times 26 \text{ m} = 624 \text{ qm}$
1 Wohnhaus	$8 \text{ m} \times 12 \text{ m} = 96 \text{ qm}$
2 Terrasse	$4 \text{ m} \times 3 \text{ m} = 12 \text{ qm}$
3 Garage	$6 \text{ m} \times 3,5 \text{ m} = 21 \text{ qm}$
4 Zufahrt	$10 \text{ m} \times 3,5 \text{ m} = 35 \text{ qm}$
5 Geräteschuppen	$4,5 \text{ m} \times 4,5 \text{ m} = 20,25 \text{ qm}$

Summe Grundfläche **184,25 qm**

GRZ = 184,25 qm / 624 qm = 0,3



Wie wird die GFZ (Geschossflächenzahl) berechnet?

1 Grundstücksfläche:	$40 \text{ m} \times 40 \text{ m} = 1600 \text{ qm}$
2 überbaute Grundfläche:	$20 \text{ m} \times 10 \text{ m} = 200 \text{ qm}$

$$\text{GFZ} = \frac{8 \times 200}{1600} = 1,0$$

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:

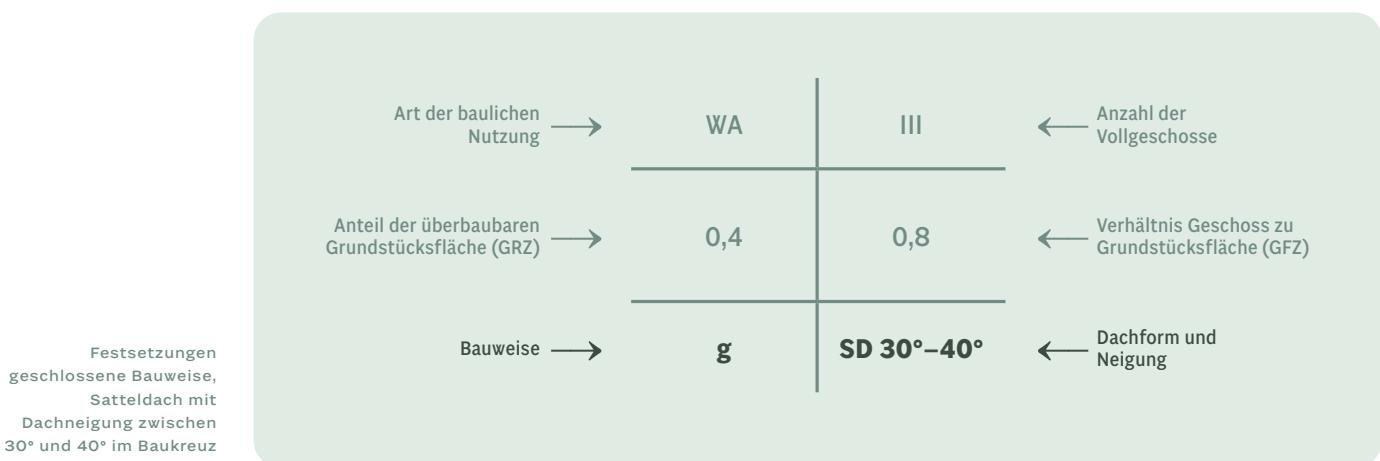
- Sieht der Bebauungsplan eine offene Bauweise vor, können nur Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (z. B. Reihenhäuser) mit seitlichem Abstand zur Nachbarbebauung errichtet werden. Die Länge aller zulässigen Hausformen darf 50 Meter nicht überschreiten. Darüber hinaus kann festgesetzt werden, 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 äußereren 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.





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.

Darüber hinaus gibt es noch eine Befreiungsmöglichkeit, sofern das Vorhaben in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB errichtet werden soll. Danach kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

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 das Grundstück nicht bebaubar ist.

Unterschieden wird dann 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: »Was darf ich bauen?«, Seite 48](#)
 - [siehe Kapitel 4: »Wie groß darf ich bauen?«, Seite 52](#)
- der Bauweise
 - [siehe Kapitel 4: »Welche Bauformen kann ich wählen?«, Seite 54](#)
- und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll
 - [siehe Kapitel 4: »Wie groß darf ich bauen?«, Seite 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, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens danach, ob es nach der Baunutzungsverordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.

→ [siehe Abbildung »Übersicht zu Bauflächen, Baugebieten und zulässigen Nutzungen«, Seite 50/51](#)

So ist es zum Beispiel nicht möglich, ein Einfamilienhaus mit großem Garten in einem Innenstadtgebiet 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 zum Beispiel ein leerstehender Supermarkt oder eine ungenutzte Halle zu einem Wohnheim umgebaut werden soll, auch wenn in der unmittelbaren Nachbarschaft keine Wohngebäude stehen.

PRAXISBOX ⑥

Wie kann ich mit meinem Bauvorhaben das Klima schützen und dabei Geld sparen?

Dämmung unter das Dach, neue Heizung in den Keller oder einen klimafreundlichen Neubau errichten – es gibt viele Möglichkeiten, unser Klima zu schützen und dabei mit staatlichen Zuschüssen unterstützt zu werden. Die LandesEnergieAgentur Hessen bietet Ihnen Energie-Checks, Tipps für den eigenen Solarstrom und umfangreiche Informationen über Fördermittel an.

Auch die Verbraucherzentrale Hessen e.V. bietet Energie- und Fördermittel-Erstberatung an. Machen Sie sich schlau!



lea-hessen.de

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. Das Land Hessen stellt seinen Kommunen seit 2023 das Digitale Potenzialflächenkataster zur kostenlosen Nutzung bereit, um Innenentwicklungspotenziale zu identifizieren. Sowohl mit als auch ohne Bebauungsplan bieten sich viele Möglichkeiten einer stärkeren Innenentwicklung. So kann ein Bebauungsplanverfahren beschleunigt durchgeführt werden oder Bauvorhaben können auch ohne Bebauungsplan umgesetzt werden.

Wie im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sind auch im unbeplanten Innenbereich Ausnahmen und Befreiungen möglich.

→ **siehe Kapitel 4: »Sind Abweichungen vom Bebauungsplan möglich?«, Seite 55**

Trotz Ausnahmen und Befreiungen dürfen durch Vorhaben im unbeplanten Innenbereich keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche – also die Innenstädte, Ortskerne, Stadt- und Orts- teilzentren – 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 ortsgebundenen 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.

Wer entscheidet, wo ich mein Auto parken kann? Wie kann die Lebensqualität in meiner Stadt durch Elektromobilität verbessert werden?

Der Bebauungsplan kann auch Flächen für Stellplätze festsetzen. Diese Festsetzungen resultieren z. B. aus den Stellplatzsatzungen der Kommunen, in denen die Rahmenbedingungen für den ruhenden Verkehr geregelt sind. Häufig verweist der Bebauungsplan aber auch auf eine bestehende Stellplatzsatzung. In vielen Städten und Gemeinden wird das Fahrrad zu einem immer wichtigeren Verkehrsmittel, sodass auch Flächen für das Abstellen von Fahrrädern im Bebauungsplan festgesetzt werden können bzw. durch Städte und Gemeinden auch Fahrradstellplatzsatzungen 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!

Außerdem beschließen Städte und Gemeinden zunehmend die Anzahl der Parkplätze für Elektroautos im öffentlichen Raum. Die Landesinitiative »Strom bewegt« koordiniert die verschiedenen Aktivitäten der Hessischen Landesregierung, um Elektromobilität in Hessen zu fördern. Das Fachteam berät Kommunen, Unternehmen, Bürgerinnen und Bürger auf dem Weg zu mehr Elektromobilität. Antworten auf Fragen zur Elektromobilität!



strom-bewegt.de

Gestaltungssatzung

Unabhängig davon, ob für ein Gebiet ein Bebauungsplan vorliegt oder es sich um einen unbeplanten Innenbereich oder Außenbereich handelt, kann die Gemeinde 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 etc. Die Gestaltungs-

satzung 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 mitgetragen werden. Um diese Mitwirkungsbereitschaft zu wecken, sollte die Erarbeitung solcher Satzungen von einer entsprechenden Öffentlichkeitsarbeit mit Versammlungen, Hauswurfsendungen, Broschüren etc. begleitet werden.

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!

Kulturdenkmäler prägen unsere Umwelt. Sie sind Wissensspeicher, Geschichtszeugnisse mit Erinnerungswert und identitätsstiftend. Die Erhaltung und auch die energetische Verbesserung sind meist mit hohen Herausforderungen und Kosten verbunden. Deshalb gibt es die Denkmalpflege. Sie unterstützt in der denkmalgerechten Konzeptfindung mit ihrer Expertise.



5 Förderprogramme und Initiativen

Manche Aufgaben in Städten und Gemeinden lassen sich nicht allein durch die Anwendung formeller Planungsinstrumente lösen.

Das Land Hessen unterstützt die Entwicklung von Städten und Gemeinden durch Gesetzgebung, Landesinitiativen und Förderprogramme.

The image shows the cover of an application call. At the top left is the Hessian coat of arms and the text 'HESSEN' above 'Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum'. To the right is the logo for 'WACHSTUM UND NACHHALTIGE ERNEUERUNG STÄDTEBAUFRÖDERUNG HESSEN' featuring a stylized green mountain and a red brick building. The main title 'BEWERBUNGSAUFRUF FÜR DAS BUND-LÄNDER-PROGRAMM „WACHSTUM UND NACHHALTIGE ERNEUERUNG“ 2025' is in large green letters. Below the title is a large illustration of a building transformation. On the left, a dilapidated, brown brick building with missing windows and a tall, yellow and red striped chimney. On the right, the same building is modernized with large glass windows, a red frame, and a green roof. Small figures of people are shown on the roof and in front of the building. A green circle in the bottom right corner contains the text 'JETZT BEWERBEN'.

Städtebauförderung

Mit den Programmen der Städtebauförderung unterstützen der Bund und das Land Hessen die städtebauliche Entwicklung in den Kommunen. Die verschiedenen Programme nehmen Bezug auf spezifische städtebauliche Herausforderungen.

Was wird gefördert?

Die Programme der Städtebauförderung dienen der Beseitigung städtebaulicher Missstände und der Sicherung einer zukunftsorientierten Stadt- und Quartiersentwicklung. Ziele der Städtebauförderung sind insbesondere:

- die Stärkung von Innenstädten und Ortszentren in ihrer städtebaulichen Funktion, auch unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes,
- die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten, wie z. B. Wohnungsleerstand oder Brachflächen in Innenstädten, insbesondere von Industrie-, Konversions- und Bahnflächen,
- Städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Missstände.

Hierfür werden baulich-investive Maßnahmen und deren Vorbereitung gefördert. Beispiele hierfür sind die Aufwertung von Straßen, Plätzen und Grünflächen, die Schaffung oder Modernisierung von Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindergarten, Bürgerhäuser, Stadtteilzentren oder ähnliches sowie die Zwischennutzung leerstehender oder die Erhaltung denkmalgeschützter Bausubstanz.

Wer kann an den Programmen teilnehmen?

Städte und Gemeinden können sich auf Programmausschreibungen beim Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum um eine Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm bewerben. Die Teilnahme an den Programmen ist jedoch aufgrund begrenzter finanzieller Mittel beschränkt. Eine Neuaunahme ist erst dann möglich, wenn bisher geförderte Kommunen nach Ablauf des Förderzeitraums aus dem jeweiligen Programm ausscheiden. Die Förderstandorte werden in der Regel über einen Zeitraum von zehn Jahren unterstützt. Die kommunalen Verwaltungen geben Auskunft darüber, an welchen Förderprogrammen die Gemeinde gegebenenfalls teilnimmt.

Wie wird finanziert?

An der Finanzierung der Städtebauförderung beteiligen sich Bund, Länder und Gemeinden grundsätzlich zu je einem Drittel.

Um speziell Investitionen privater Eigentümerinnen und Eigentümer anzuregen, können Kommunen im Rahmen der Städtebauförderungsprogramme finanzielle Anreize für kleinere private Einzelmaßnahmen gewähren. Hierfür müssen die Kommunen Richtlinien aufsetzen, um den Einsatz der Förderung für private Vorhaben zu regeln.

Städtebauförderung: mitplanen – mitreden – mitmachen

Die Programme der Städtebauförderung bieten viel Raum für die Beteiligung der Öffentlichkeit. Grundlage der Förderung ist das mit den Bürgerinnen und Bürgern,

städtischen Akteurinnen und Akteuren sowie der Verwaltung entwickelte integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept. Auch bei den daraus abgeleiteten Maßnahmen wie der Planung und Umsetzung öffentlicher Grünflächen, Spielplätze oder Treffpunkte informiert die Kommune über aktuelle Entwicklungen und lädt die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen von Informations- und Beteiligungsveranstaltungen ein, eigene Ideen und Anregungen einzubringen. Auch werden weitere Informationsmedien wie Internetauftritte, Broschüren oder Stadtteilzeitungen erstellt, die über die Programme und deren Umsetzung vor Ort sowie über die Beteiligungsmöglichkeiten informieren. Einige Städte und Gemeinden setzen Online-Beteiligungsformate erfolgreich ein. Diese haben den Vorteil, dass sie ein breiteres Bevölkerungsspektrum als Präsenzformate erreichen können.

Eine intensive Einbindung der örtlichen Akteurinnen und Akteure wird durch die Einrichtung sogenannter »Lokaler Partnerschaften« etabliert. Eine »Lokale Partnerschaft« kann sich zusammensetzen aus Bürgerinnen und Bürgern, Vertretenden der Wirtschaft, Verwaltung, Vereinen, Schulen, Kirchen, sozialen Einrichtungen und weiteren lokalen Gruppen. Durch eine intensive Einbindung und Vernetzung sollen unterschiedliche Interessen koordiniert, Eigeninitiative geweckt und unterstützt sowie die lokalen Ressourcen gebündelt werden.

Zuwendungen aus den Programmen der Städtebauförderung erhalten ausschließlich Städte und Gemeinden.

Sie können die Fördermittel grundsätzlich auch an Private wie etwa Hauseigentümerinnen und -eigentümer weitergeben oder an soziale Träger, wenn deren Vorhaben gemeinwohlorientiert ist. Diese Fördermittel können dann zum Beispiel für Gebäudemodernisierungen oder die soziale Infrastruktur eingesetzt werden.

Welche Programme der Städtebauförderung gibt es?

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

- **Sozialer Zusammenhalt**
- **Wachstum und nachhaltige Erneuerung**
- **Lebendige Zentren**

Die groben Spielregeln für die Anwendung der Städtebauförderungsprogramme gibt eine Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern vor. Diese Verwaltungsvereinbarung wird jährlich neu abgestimmt. Das Land Hessen spezifiziert die für die Förderprogramme gültigen Bestimmungen in der Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE).

In Hessen werden die drei Programme der Städtebauförderung ergänzt durch das Hessische Klimakontingent, das vorbildliche und kreative Klimaschutz- sowie Klimaanpassungsmaßnahmen innerhalb der Fördergebiete prioritär unterstützt.



Hessisches Ministerium
für Wirtschaft, Energie,
Verkehr, Wohnen und länd-
lichen Raum
Referat VII 6 – Städtebau und
Städtebauförderung
Tel. 0611 / 815-0
info@wirtschaft.hessen.de

 wirtschaft.hessen.de

Weitere Informationen
 [nachhaltige-
stadtentwicklung-
hessen.de](http://nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de)

**Förderlotse des Landes
Hessen**
Der Förderlotse des Landes Hessen
kennt zuständige Ansprechpart-
nerinnen und Ansprechpartner.
Er fungiert als Wegweiser für
Kommunen und Privatpersonen im
komplexen Thema der Förderung.
Tel. 0611 / 95017-0
foerderlotse@innen.hessen.de

 innen.hessen.de

INFOBOX 13

Tag der Städtebauförderung – mitplanen – mitreden – mitmachen

ZIEL: Städte und Gemeinden informieren an
diesem Tag über ihre Projekte, Planungen und
Erfolge der Städtebauförderung

Die Städtebauförderung ist eines der wich-
tigsten Instrumente der Stadtentwicklung. Der
Tag der Städtebauförderung findet jährlich
deutschlandweit statt. Er ist eine gemeinsame
Initiative von Bund, Ländern, Deutschem Städte-
tag und Deutschem Städte- und Gemeinde-
bund. Am Tag der Städtebauförderung werden
die vielfältigen Möglichkeiten der Beteiligung
von Bürgerinnen und Bürgern in einem bundes-
weiten Format vermittelt, die Leistungen und
Erfolge der Städtebauförderung der Öffent-
lichkeit vorgestellt und das Engagement der
Kommunen, ihrer Partnerinnen und Partner in
der Stadtentwicklung sowie ihrer Bewohnerin-
nen und Bewohner gewürdigt.

Städte und Gemeinden laden dazu ein, an der
Gestaltung des eigenen Lebensumfeldes mit-
zuwirken.

 bmwbs.bund.de



Förderprogramm Sozialer Zusammenhalt

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

Schwerpunkt des Programms ist es, die Wohn- und Lebensqualität sowie die Nutzungsvielfalt in benachteiligten Ortschaften und Stadtquartieren zu erhöhen, die Integration aller Bevölkerungsgruppen zu unterstützen und den Zusammenhalt in der Nachbarschaft zu stärken. Dies soll durch die Gestaltung des öffentlichen Raumes, den Ausbau der sozialen Infrastruktur, die Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements und die Intensivierung von Vernetzung und Kooperation anhand der Entwicklung integrierter Handlungsansätze ermöglicht werden. Ein Schwerpunkt des Programmes ist die Implementierung eines Quartiersmanagements mit dem Ziel der Verfestigung entsprechender Strukturen.

2024 hat sich das »Zukunftsverständnis für sozialen Zusammenhalt in Hessen« gegründet. Das Zukunftsverständnis wird in den kommenden Jahren aktiv bei der Weiterentwicklung des Städtebauförderungsprogramms »Sozialer Zusammenhalt« mitwirken und die Debatte im Bereich der sozialen Quartiersentwicklung maßgeblich mitgestalten.

Maßnahmen: Schwerpunkt ist die Umsetzung von baulich-investiven Maßnahmen wie Stadtteil- und Nachbarschaftszentren, Kinder- und Familienzentren, Kitas oder Bildungshäusern. Weitere Maßnahmen können z. B. der Bau von Kinder- und Jugendbauernhöfen oder neu anzulegende Mietergärten sein.



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 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. Gemeindebedarfseinrichtungen, energieeffiziente und klimaschützende Maßnahmen.



Förderprogramm Lebendige Zentren

Ziel: Erhalt und Entwicklung von lebendigen und identitätsstiftenden Orts- und Stadtteilzentren

Durch den gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wandel stehen vielerorts Stadt- und Ortsteilzentren vor großen Herausforderungen. Besonders das veränderte Kaufverhalten prägt die Zentren durch Funktionsverluste und Gebäudeleerstände, die jedoch auch neue Raum- und Flächenpotenziale bieten. Damit die Innenstädte künftig Orte der Begegnung, des Austauschs und der Identifikation für alle Menschen bleiben können, sollen die Zentren lebendig und unverwechselbar sein. In Anbetracht des Klimawandels sollen sie Orte werden, an denen sich Menschen im Schatten von Bäumen oder an Gestaltungselementen mit kühlem Wasser gern aufzuhalten und wohl fühlen.

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

Landesinitiativen und Wettbewerbe

Neben den Programmen der Städtebauförderung hat das Land Hessen weitere Initiativen und Wettbewerbe für die nachhaltige Stadtentwicklung ins Leben gerufen. Diese dienen insbesondere dazu, die Bürgerinnen und Bürger in die Entwicklung ihrer Städte und Gemeinden einzubeziehen und zum Mitmachen anzuregen. Sie sind Impulsgeber für bürger-schaftliche Aktivitäten zur Stärkung von Gemeinden und Städten.



Durch gemeinsames Handeln und die eigen-verantwortliche 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 Eigenarten besonderer Orte in ihrer Kommune zu erhalten, zu pflegen und weiterzuentwickeln, sodass diese langfristig lebens- und liebenswert bleiben. 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 weiteren Orten Anregungen und Orientierung für die eigene Entwicklung zu geben.

Initiativen und Wettbewerbe der Hessischen Landesregierung im Rahmen einer nachhal-tigen Stadtentwicklung sind zum Beispiel:

- die Landesinitiative
+Baukultur in Hessen



baukultur-hessen.de

- der Landeswettbewerb
Ab in die Mitte!



abindiemitte-hessen.de



Landesinitiative +Baukultur in Hessen

Ziel: Gestaltungschancen für mehr Lebensqualität

Der Begriff Baukultur ist umfassend und geht über Architektur weit hinaus. Es geht um ein breites Verständnis aller an Planung und Bau Beteiligten zur Gestaltung von Lebensräumen in Städten und Gemeinden. Er gilt als Synonym für die Qualität des Planens und Bauens. Es geht darum, an den richtigen Stellen Bauwerke angemessen zu gestalten: ortsangepasst, zeitgenössisch, den Bestand respektierend, nachhaltig, mit hoher Funktionalität und Aufenthaltsqualität für die Nutzerinnen und Nutzer.

Die Landesinitiative +Baukultur in Hessen möchte dazu beitragen, dass diese Gestaltungschancen vor allem von Kommunen stärker genutzt werden. Und dies nicht nur im Sinne des Stadtbildes, sondern auch für den sozialen Zusammenhalt und die Lebensqualität vor Ort.

Beispielgebende Projekte zu wechselnden Themen werden regelmäßig im Rahmen des Landespreises Baukultur ausgezeichnet und mit einer Plakette geehrt. Veranstaltungen und Publikationen sowie Projektbegehung dienen dem Erfahrungsaustausch und der Präsentation guter Beispiele.

Landeswettbewerb Ab in die Mitte!

Ziel: Stärkung von Innenstädten, Ortskernen und Stadtteilzentren

Der Landeswettbewerb ist eine Gemeinschaftsaktion des Hessischen Wirtschaftsministeriums mit Partnerinnen und Partnern aus Kommunen, Wirtschaft, Handel, Handwerk und Medien.

Seit vielen Jahren trägt der Landeswettbewerb bereits 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 Belebung der Innenstädte und Ortskerne initiiert. So werden neue Impulse für die Stadtentwicklung gesetzt und das Augenmerk der Öffentlichkeit auf die Attraktivität der Zentren gelenkt.

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.



**INFOBOX 14****Dorfmoderation**

Die Dorfmoderation ist ein ergänzendes Förderprogramm für die Kommunen im ländlichen Raum, 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 in Hinblick auf mögliche Verbesserungen unter die Lupe zu nehmen. Besonders wichtig ist hierbei der Blick der Bürgerinnen und Bürger auf ihr Dorf und auf die vorhandenen Entwicklungschancen. Gemeinsam mit ihnen sollen ortsspezifische Probleme erkannt und zukunftsorientierte Lösungen entwickelt werden.

Dorfentwicklung

Ziel: Dörfer als attraktiven und lebenswerten Lebensraum in allen Lebensbereichen gestalten.

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 sind Themen der Dorfentwicklung, welche intensiv mit den Bürgerinnen und Bürgern weiterentwickelt werden.

Voraussetzung für die Teilnahme an der Dorfentwicklung ist die Aufnahme der Kommune als Förderschwerpunkt. Die Kommune bewirbt sich mit einem kommunalen Entwicklungskonzept. Dieses kann über die Dorfmoderation gefördert werden und stellt die Grundlage für die Umsetzung des Förderprogramms und der Förderung der einzelnen Vorhaben dar. Die Beratung und Antragstellung erfolgt bei der jeweils zuständigen Landkreisverwaltung.

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.

Für städtebauliche Problembereiche mit deutlichen strukturellen Mängeln stehen mit den »Strategischen Sanierungsbereichen« zusätzliche Fördermöglichkeiten und höhere Fördersätze für Kommunen und Private zur Verfügung. Die Anerkennung der Kommune als Förderschwerpunkt erfolgt für eine Laufzeit von sechseinhalb Jahren.

Hessisches Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat
Referat IX 1 – Dorf- und Regionalentwicklung, Geoschutz und Regionale Vermarktung
Tel. 0611 / 815-0



landwirtschaft.hessen.de



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 zukunftsähigen Entwicklung der hessischen Dörfer herausgestellt. Der Dorfwettbewerb lebt vom gemeinsamen Handeln und vom gemeinsamen Erfolg. Orte mit dörflichem Charakter werden angesprochen, ihren Lebensraum eigenverantwortlich mitzugestalten 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. Im Fokus steht insbesondere das ehrenamtliche Engagement der Menschen im Dorf.

Der Wettbewerb wird alle drei Jahre ausgelobt 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.



landwirtschaft.hessen.de

6 Information

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 bzw. 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 Gemeindevertretung?

Die Gemeindevertretung trifft alle wichtigen Entscheidungen und überwacht die gesamte Verwaltung der Gemeinde. Zu den wesentlichen Aufgaben gehören u. a. 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.

mitplanen – mitreden – mitmachen

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 Gemeindevorstandes

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

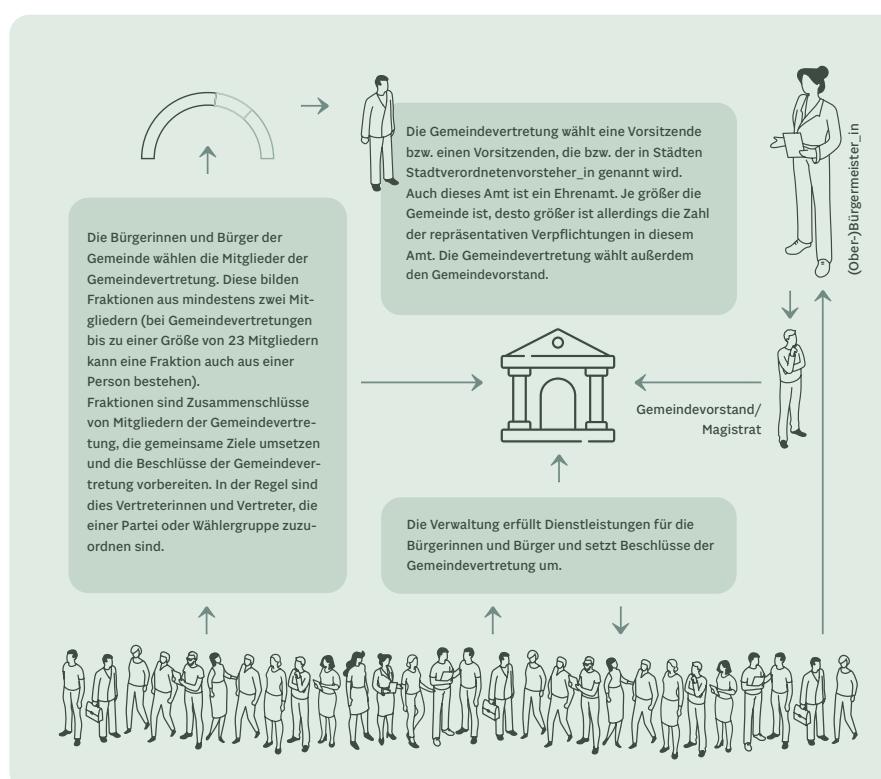
zuständige Bauverwaltung kann je nach Gemeindegröße weiter untergliedert sein, zum Beispiel in:

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

Ortsbeirat

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



Wo sind Planungen geregelt? Gesetze und Verordnungen

Raumordnungsgesetz (ROG) / Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG)

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (WPG)

Hessische Bauordnung (HBO)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

Hessisches Energiegesetz (HEG)

Ortssatzung



Stichwortverzeichnis

A	Ab in die Mitte!	64, 65
	Abwägungsgebot	26
	Anpassungsgebot	8, 31
	Anregungen	18, 23, 39, 61, 64, 68
	Art der baulichen Nutzung	46, 48, 50, 51, 54
	Artenvielfalt	47
	Aufstellungsbeschluss	38, 41
	Ausgleich von Eingriffen	37
	Auslegung	18, 39, 41
	Auslegungsbeschluss	39
	Ausnahmen	55, 57
	Ausschlusswirkung	39
	Ausschüsse	40, 68
	Außenbereich	26, 32, 33, 56, 57, 58, 59
B	Bauflächen	31, 32, 48, 50, 51, 56
	Baugebiet	11, 33, 42, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 56
	Baugebietstyp	48, 49
	Baugesetzbuch	8, 9, 12, 23, 26, 27, 30, 31, 33, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 57, 69
	Baukreuz	46, 47, 48, 52, 53, 54
	Baukultur	26, 64, 65
	Bauleitplanung	9, 13, 23, 26, 27, 32, 39, 41, 42, 44, 47, 48
	Bauleitplanverfahren	39, 40, 41, 43
	Bauliche Nutzung	19
	Baunutzungsverordnung (BauNVO)	8, 46, 48, 49, 52, 53, 54, 55, 56, 69
	Bauplanungsvertrag	42
	Baurealisierungsvertrag	43
	Bauweise	33, 46, 48, 54, 55, 56
	Bebauungsplan/ B-Plan	8, 9, 12, 13, 22, 23, 26, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59
	Befreiungen	55, 57
	Begründung	27, 32, 33, 39, 40, 44
	Behördenbeteiligung	17, 27, 33, 44
	Beipläne	47
	Bekanntmachung	12, 36, 38, 40
	Besonderes Wohngebiet (WB)	50
	Bestandsschutz	36, 58
	Bündelung	11
	Bürgerentscheid	12
	Bundesraumordnung	7
	Bürgerbeteiligung / Beteiligung	10, 11, 12, 13, 18, 23, 25, 38, 39, 40, 41, 43, 61, 62
D	Dachform	33, 46, 48, 54
	Dachneigung	54
	Denkmalschutz	19, 26, 47, 60
	Digitale Mitwirkungsmöglichkeit	12, 25, 38
	Digitales Potenzialflächenkataster	57
	Dorfentwicklung	66, 67
	Dorfgebiete (MD)	51, 52
	Dorfmoderation	66, 67
	Durchführungsvertrag	44
E	Elektromobilität	58
	Eingriffe	4, 10, 37, 43, 44
	Entschädigungsansprüche	36
	Entwicklungsgebot	33
F	Fachplanungen	7, 10, 13
	Fahrradstellplatzsatzung	58
	Festsetzungen	8, 32, 33, 36, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 52, 54, 55, 56, 58
	Flächennutzungsplan / FNP	8, 9, 12, 13, 15, 22, 23, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 39, 40, 46, 48, 57
	frühzeitige Beteiligung	38, 39, 41
	Folgelasten- oder Folgekostenvertrag	43
	formelle Beteiligung / förmliche Beteiligung	12, 18, 22, 39
G	Gegenstromprinzip	8
	Geltungsbereich	32, 33, 34, 37, 47, 57
	Geltungsdauer	27
	Gemeindevertretung	12, 13, 23, 27, 33, 38, 39, 40, 41, 44, 68, 69
	Gemeindeverwaltung	22, 58, 69
	Gemeindevorstand	68, 69
	Genehmigung von Baugesuchen	41
	Gesamtplanung	7, 10
	Geschossflächenzahl / GFZ	34, 48, 52, 53, 54
	Gestaltungssatzung	59
	Gewerbegebiete / Gewerbliche Bauflächen	11, 12, 22, 26, 33, 50, 52, 55
	Grundflächenzahl / GRZ	34, 48, 52, 53, 54
	Grundzüge der Planung	55
H	Hessische Bauordnung	8, 9, 33, 49, 54, 59, 69
	Hessisches Energiegesetz (HEG)	69
	Hessische Gemeindeordnung	12, 68, 69
I	Industriegebiet (GI)	50, 52, 53
	informelle Beteiligung	12, 13, 18, 22, 23
	Innenentwicklung	57
	integrierte Entwicklung	11
	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)	23
	interkommunale Kooperation/ Zusammenarbeit	22, 30
	interkommunales Abstimmungsgebot	39

K	Kennzeichnungen	32, 33
	Kerngebiete (MK)	51, 52, 53
	Kleinsiedlungsgebiet (WS)	50, 52
	Klimaschutz	4, 6, 11, 16, 18, 30, 56, 61, 63
	Klimaschutzplan Hessen	11
	Klimawandel	11, 57, 63
	Konzeptvergabe	43
L	Landesplanung /	
	Landesentwicklungsplan (LEP)	8, 9, 13, 15, 17, 18, 19, 31
	Lebendige Zentren	23, 61, 63
	Legende	46
	Leitvorstellung	8, 14, 17
	Lokale Partnerschaft	61
M	Maß der baulichen Nutzung	32, 52, 53, 56
	Mischgebiet (MI)	51, 52
	Mitwirkung	4, 11, 12, 23, 25, 59
N	Nachhaltigkeit / nachhaltige Entwicklung	6, 7, 9, 11, 14, 26, 61, 64
	nachrichtliche Übernahmen	32, 33
	Neubaugebiete	33
	Neuordnung der Grundstücke	36, 42
	Normenkontrolle / Normenkontrollklage	18, 36
	Nutzungsinteresse	11
	Nutzungskreuz	46, 47, 48, 49, 52, 53, 54
O	offene Bauweise	54, 55
	Offenlegungsbeschluss	39
	Öffentlich-private Partnerschaft	42
	Ökokonto	37
	Ortsbeirat	12, 40, 68, 69
	Ortsgesetz	36, 44, 59
	Ortssatzung	69
	ortsübliche Bekanntmachung	12, 36, 38, 40
P	Planfeststellungsbeschluss	10
	Planfeststellungsverfahren	10, 13, 32
	Planungsebene	7, 8, 31
	Planungshoheit der Gemeinden	22
	Planungsprozess	4, 11, 13, 19
	Planungsregion	8, 9, 15, 18
	Planungsträger	11
	Planungsverband / -verbände	8, 15, 27, 30, 31
	Planungsverwirklichungsvertrag	43
	Planzeichen / -verordnung	46, 69
	privilegierte Vorhaben	57, 58
R	Raumordnung / -gesetz (ROG)	8, 14, 15, 17, 69
	regionale Flächennutzungsplan	8, 9, 30
	Regionalplan/-pläne/-planung	7, 8, 9, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 30, 31
	Regionalverband	15, 27, 30, 31
	reines Wohngebiet (WR)	33, 46, 52, 55
S	Sanierungsgebiet	40
	Sanierung / Sanierungsmaßnahme	40, 63, 67
	Sanierungssatzung	40
	Satzung	19, 33, 36, 40, 41, 44, 56, 58, 59, 68, 69
	Satzungsbeschluss	41
	Sicherung der Bauleitplanung	41
	Sondergebiete, Sonderbauflächen (SO)	48, 51, 52
	sonstige Vorhaben	57, 58
	Sozialer Zusammenhalt	23, 61, 63
	Städtebauliche Sanierungsmaßnahme	40
	Städtebaulicher Vertrag	42, 43
	Städtebauförderung	23, 60, 61, 62, 63, 64
	Stadtverordnetenversammlung	27, 68, 69
	Stellplatzsatzung	58
T	Träger öffentlicher Belang (TÖB)	13, 18, 19, 38, 39, 40, 41
U	Umlegung	36, 42
	unbeplanter Innenbereich	56, 57, 58, 59
	Urbanes Gebiet (MU)	51
V	Veränderungssperre	41
	Verbandsklagerecht	10
	Vermerke	32
	Verfassungsbeschwerde	36
	Verträge	42, 43, 44
	vorbereitende Bauleitplanung	9, 26, 27
	vorbereitende Untersuchung	40
	Vorentwurf	38
	Vorgartensatzung	33
	vorhabenbezogener Bebauungsplan	42, 44, 45
	Vorhabenträger	43, 44
	Vorhaben- und Erschließungsplan	44
	Vorkaufsrecht	41
W	Wachstum und Nachhaltige Erneuerung	23, 61, 63
	Wasserversorgung	11
	Wärmeplanung	11, 12, 69
	Wettbewerbe	25
	Windenergie / -anlage	18, 21, 44, 57
	Wohngebiet / Wohnbaufläche	42, 48, 49, 50, 53
Z	Zeichenerklärung	46, 47
	Zielabweichungsverfahren	19
	Zukunft Innenstadt	23
	Zulässigkeit von Vorhaben	32, 33, 44, 48, 56, 57
	Zurückstellung von Baugesuchen	41
	Zweckverband	27, 30, 31
	Zwischennutzung	60

Bildnachweis

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

S. 1, 13, 15, 20, 60, 62, 63, 65 © Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum
S. 5 © Stadt Lauterbach
S. 6, 27 Envato: © Gorlovkv
S. 7, 42, 66 Envato: © wirestock
S. 8 © Nomos Verlagsgesellschaft; © Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum; © Gemeinde Mühlthal; © foundation 5+ architekten BDA / Constatin Meyer Photographie
S. 9 © Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR Bonn); © Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum; © Gemeinde Stockstadt am Rhein; © foundation 5+ architekten BDA – Foitzik Krebs Spies PartG
S. 16 Adobe Stock: © Martin Moxter
S. 21 © Regierungspräsidium Gießen
S. 22 © Stadt Fulda
S. 24 © SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH sowie Studio Wessendorf mit DLA Die Landschaftsarchitekten
S. 28/29 © Gemeinde Mühlthal
S. 34/35 © Gemeinde Stockstadt am Rhein / Plan ES Gießen
S. 37 Envato: © yuliavorlova
S. 45 © Stadt Offenbach am Main / Die Wohnkompanie
S. 50 Adobe Stock: © detailfoto, © HA Hessen Agentur GmbH, Adobe Stock: © Tobias Arhelger, ©dihetbo, © AmazingAerialAgency, © Connect Images
S. 51 Adobe Stock: © Tobias Arhelger, Envato: © RossHelen, © bbsferrari, Adobe Stock: © AmazingAerialAgency, © GrebnerFotografie
S. 53 © cüvee, unter Verwendung von Elementen von Envato: © BoykoPictures
S. 64 © HA Hessen Agentur GmbH / Boris Borm
S. 67 © Von Übermorgen GmbH

Bestellung

Diese Druckschrift kann kostenfrei beim Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum bestellt werden.

Bitte senden Sie Ihre Bestellung – auch für große Stückzahlen – schriftlich an:

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum
Referat Städtebau und Städtebauförderung
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden
Telefon: +49 611 / 815-0
poststelle@wirtschaft.hessen.de



nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de

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.

Impressum

Herausgeber

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie,
Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden
Telefon: +49 611 / 815-0

Redaktion

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie,
Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum
Referat Städtebau und Städtebauförderung
Luzy Grossmann, Maria Kollang

Texte

Textaktualisierung und -ergänzung für die 10. Auflage
HA Hessen Agentur GmbH
Textteile soweit aus der 4. Auflage übernommen:
Büro Dr. Thomas, Bad Vilbel

Gestaltung und Satz

cüvee – Empathisches Design, Wiesbaden
www.cuevee.de

Druck

Pinguin Druck GmbH, Berlin

Stand

Wiesbaden, Oktober 2025

Auflage

10. Auflage, 1.500 Stück



Planungen in unseren Kommunen 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 geht, ist gesetzlich geregelt. Das Baugesetzbuch räumt Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit ein, sich aktiv in die städtebauliche Planung einzubringen.

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

Mitwirken und Einfluss nehmen – ob als Bürgerin, Bürger und / oder als gewählte politische Vertretung – können insbesondere diejenigen, die gut informiert sind. Sinn dieser Broschüre ist es, Planung – insbesondere die städtebauliche Planung der Städte und Gemeinden – anschaulich darzustellen, so dass alle in die Lage versetzt werden, Planungen besser zu verstehen und daran zielgerichtet mitzuwirken.