

# MITPLANEN | MITREDEN | MITMACHEN

EIN LEITFADEN ZUR STÄDTEBAULICHEN PLANUNG





# INHALT

<b>VORWORT</b>	5
<b>1 EINFÜHRUNG: PLANUNG UND MITWIRKUNG</b>	6
1.1 <i>Betrifft mich Planung überhaupt?</i>	6
1.2 <i>Warum wird geplant? Steuerung einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung der Gemeinde</i>	8
1.3 <i>Wer plant? Kurzüberblick über das Planungssystem: Planung auf allen Ebenen</i>	9
1.4 <i>Wie kann ich mich einbringen?</i>	13
1.5 <i>Leitmotiv der Planung: Integrierte Entwicklung</i>	15
<b>2 DIE RAUMORDNUNG – ENTWICKLUNGSRAHMEN FÜR DIE GEMEINDEN</b>	16
2.1 <i>Raumordnung des Bundes</i>	16
2.2 <i>Landes- und Regionalplanung</i>	17
<b>3 PLANUNGEN DER GEMEINDE</b>	22
3.1 <i>Städtebauliche Entwicklungskonzepte – eine Richtschnur für die Zukunft</i>	22
3.2 <i>Bauleitpläne – Gemeinden steuern ihre Entwicklung</i>	26
3.2.1 <i>Der Flächennutzungsplan – Planung für das ganze Gemeindegebiet</i>	27
3.2.2 <i>Der Bebauungsplan – verbindliche Regeln für den Bauberrn</i>	32
3.2.3 <i>Entstehung eines Bauleitplans: Bürgerinnen und Bürger machen mit!</i>	38
3.3 <i>Öffentlich-private Partnerschaften in der Bauleitplanung</i>	42
3.3.1 <i>Städtebaulicher Vertrag</i>	43
3.3.2 <i>Vorbabenbezogener Bebauungsplan</i>	44
<b>4 WIE DARF ICH BAUEN?</b>	46
4.1 <i>Wie lese ich den Bebauungsplan? Planzeichen: Die Planzeichnung ist nach festen Regeln aufgebaut</i>	46
4.2 <i>Was darf ich bauen? Art der baulichen Nutzung: Zwei Buchstaben entscheiden</i>	48
4.3 <i>Wie groß darf ich bauen? Maß der baulichen Nutzung: Zwei Zahlen entscheiden über Baumasse und Versiegelung</i>	52
4.4 <i>Welche Bauformen kann ich wählen? Bauweise, Dachneigung und mehr...</i>	55
4.5 <i>Sind Abweichungen vom Bebauungsplan möglich?</i>	56
4.6 <i>Was gilt, wenn es keinen Bebauungsplan gibt? Bauen innerhalb und außerhalb der Siedlung</i>	57
<b>5 FÖRDERPROGRAMME UND INITIATIVEN</b>	60
5.1 <i>Städtebauförderung</i>	62
5.2 <i>Dorfentwicklung</i>	65
5.3 <i>Initiativen und Wettbewerbe</i>	66
<b>6 INFORMATION</b>	70
6.1 <i>Wo sind Planungen geregelt? Gesetze und Verordnungen</i>	70
6.2 <i>Wie funktioniert meine Gemeinde? Aufbau und Gremien der Gemeinde</i>	72

<b>7</b>	<b>STICHWORTVERZEICHNIS</b>	74
<b>8</b>	<b>BILDNACHWEIS</b>	76
<b>9</b>	<b>IMPRESSUM</b>	78
<b>10</b>	<b>BESTELLUNG</b>	78
<b>11</b>	<b>VERWENDUNG</b>	79

#### ÜBERSICHT INFOBOXEN

Infobox 1:	Fachplanungen	12
Infobox 2:	Träger öffentlicher Belange	19
Infobox 3:	Planungsverbände in Hessen	31
Infobox 4:	Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	36
Infobox 5:	Neuordnung der Grundstücksverhältnisse durch Umlegung	37
Infobox 6:	Sicherung der Bauleitplanung	41
Infobox 7:	Gestaltungssatzung	59
Infobox 8:	Städtebauliche Sanierungsmaßnahme	64
Infobox 9:	Servicestelle Vitale Orte 2030	65

#### ÜBERSICHT ABBILDUNGEN

Abbildung 1:	Von oben nach unten und von unten nach oben: Die unterschiedlichen Planungsebenen	10
Abbildung 2:	Bürgerbeteiligung im Bauleitplanverfahren	41
Abbildung 3:	Schematisches Beispiel eines Bau- bzw. Nutzungskreuzes	46
Abbildung 4:	Beispiel: Zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet	48
Abbildung 5:	Beispiel: Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Baukreuz	49
Abbildung 6:	Übersicht zu Bauflächen, Baugebieten und zulässigen Nutzungen	50
Abbildung 7:	Wie sehen Baugebiete aus?	51
Abbildung 8:	Wie wird die GRZ berechnet?	53
Abbildung 9:	Wie wird die GFZ berechnet?	53
Abbildung 10:	Beispiel: Festsetzung von GRZ und GFZ im Baukreuz	54
Abbildung 11:	Offene und geschlossene Bauweise	55
Abbildung 12:	Beispiel: Festsetzungen geschlossene Bauweise, Satteldach mit Dachneigung zwischen 30° und 40° im Baukreuz	55
Abbildung 13:	Förderprogramme und Initiativen im Bereich der nachhaltigen Stadt- und Dorfentwicklung	60





# VORWORT

*Städtebauliche Planungen gehen uns alle an.  
Nur wer sich aktiv beteiligt, kann die Stadt-  
entwicklung in Hessen nachhaltig mitgestalten.*

Die hessischen Städte und Gemeinden haben viele Gesichter und jede einzelne hat ihren eigenen Charakter. Sie sind geprägt von regionalen Eigenarten, historischen und modernen Gebäuden, aber auch von Freiräumen, Gewässern, Parks und Plätzen, die zum Verweilen einladen, von Straßen, Betrieben, Geschäften und sozialen Einrichtungen. Jeder Ort hat seine eigenen Qualitäten. Wie kommen diese zustande? Und wie können sie erhalten und weiterentwickelt werden?

Neben Fachleuten aus Stadt- und Landschaftsplanung, Architektur, Ingenieurwesen oder Klimaschutz sind auch Bürgerinnen und Bürger gefragt, wenn städtebauliche Planungen anstehen. Ganz gleich, ob es um lebenswerte Wohnviertel, vitale Innenstädte und Dorfkerne, gut nutzbare Grünflächen, verträgliche Verkehrsprojekte oder um ein gutes Zusammenleben von Jung und Alt verschiedener Nationalitäten geht: Gemeinsam gilt es, gute und nachhaltige Lösungen zu finden.

In diesem Zusammenhang werden städtebauliche Planungen immer wichtiger, die sich um ein gesundes Klima, die Artenvielfalt in der Stadt, aber auch um Handlungsfelder der Daseinsvorsorge in ländlichen Regionen und Integration kümmern. Städtebauliche Planungen gehen uns alle an. Nur wer sich aktiv beteiligt, kann die Stadtentwicklung in Hessen nachhaltig mitgestalten.

Unsere Städte und Gemeinden müssen immer wieder an neue Gegebenheiten angepasst werden. Einkaufsgewohnheiten, Freizeitverhalten oder Ansprüche an Mobilität verändern sich. Im ländlichen Raum werden zukünftig weniger und vor allem ältere Menschen leben – hier werden Lösungen gesucht, die eine vielfältige / umfassende Nahversorgung nachhaltig sichern, Leerstand vermeiden, und das Wohnen für ältere Menschen und Familien stärken. In den großen Städten ist es umgekehrt – hier ist Wohnraum knapp und immer mehr Menschen ziehen zu. Auch Umwelteinflüsse, globale Entwicklungen oder technologische Innovationen bewirken Veränderungen in unseren Lebensräumen, auf die wir angemessen reagieren müssen. Denken wir an die Folgen des Klimawandels, die Herausforderungen durch die verstärkte Zuwanderung und die Chancen und Möglichkeiten durch die Digitalisierung. Auch brauchen wir universal gestaltete Systeme und Einrichtungen, die Menschen mit Einschränkungen unkompliziert nutzen können.

Stadt- und Dorfentwicklung ist eine Gemeinschaftsaufgabe, die uns alle angeht! Unsere Planungskultur setzt auf kooperative Prozesse, Akzeptanz und Beteiligung der Akteure.

Also werden auch Sie aktiv: Planen Sie mit, reden Sie mit und machen Sie mit, wenn es um die Zukunft Ihrer Stadt oder Gemeinde geht. Dieser Leitfaden gibt Ihnen notwendige Informationen zu verschiedenen Planungsebenen, zu den Arten städtebaulicher Planung, zur Städtebauförderung und zu Ihren Beteiligungsmöglichkeiten. Ich freue mich sehr, dass unser Leitfaden zur städtebaulichen Planung von Kommunen, Fachverwaltungen, Schulen, Studierenden und vor allem von Bürgerinnen und Bürgern nach wie vor stark nachgefragt wird und ich Ihnen nun eine aktualisierte 7. Auflage zur Verfügung stellen kann.

Ich freue mich auf Ihr Engagement für Ihre Stadt und Gemeinde!

*Priska Hinz*

Priska Hinz  
Hessische Ministerin für Umwelt, Klimaschutz,  
Landwirtschaft und Verbraucherschutz



# 1\_EINFÜHRUNG: PLANUNG UND MITWIRKUNG

## 1.1 *Betrifft mich Planung überhaupt?*

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



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

- In der Stadt kann es im Sommer zu heiß werden. Schattenspendende Bäume oder Dächer sollen Abhilfe schaffen. Dadurch werden aber auch einige Wohngebäude stärker beschattet.

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

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

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





### ZWECK DIESER BROSCHÜRE

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

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

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

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





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

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

### PLANUNG IST EIN SPIEGEL AKTUELLER ENTWICKLUNGEN

Die inhaltlichen Schwerpunkte der Planung sind gewissen Veränderungen unterworfen. Es kommt durchaus vor, dass Planungsthemen, die zeitweise sehr wichtig waren, danach wieder »auf Sparflamme kochen«. Andere Themen werden aktuell. So ist heute die Nachhaltigkeit von Planungen, also die Frage, inwieweit wirtschaftliche, ökologische, soziale und kulturelle Interessen ausgeglichen werden, ein wichtiger Maßstab. Auch die Anpassungen unserer Siedlungen an eine alternde und mancherorts schrumpfende Bevölkerung spielt eine große Rolle, weil sich die demografischen und wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen ändern. Ebenso erfordert der anhaltende Zuzug von Menschen und die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in einzelnen Teilräumen geeignete städtebauliche Lösungen. Planung ist also ein Spiegel aktueller Entwicklungen und daraus folgender Diskussionen um die Gestaltung unserer Lebenswelt.

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





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

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

Dabei werden verschiedene **Planungsebenen** unterschieden:

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

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

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



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

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

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

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

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

### ANPASSUNGSGEBOT UND GEGENSTROMPRINZIP

#### RAUMORDNUNG DES BUNDES

Rechtliche Grundlage:  
Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG)



BUND

#### Raumordnungsgesetz

Artikel 1: Allgemeine Grundsätze

§ 1 Aufgabe und Leitvorstellung der Raumordnung

§ 2 Grundsätze der Raumordnung

Raumordnungsgesetz des Bundes



#### LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Rechtliche Grundlage:  
Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG)



LAND



Ausschnitt Landesentwicklungsplan  
Hessen



#### FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND BEBAUUNGSPLAN

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



GEMEINDE



Ausschnitt Flächennutzungsplan



#### OBJEKTPLANUNG DURCH BAUHERRN

Rechtliche Grundlage:  
Hessische  
Bauordnung (HBO)



BAUHERR



Entwurf Bauzeichnung





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

➔ weiter in Kapitel 2.1

#### LINKS UND WEITERE INFOS

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

[www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de) » Themen » Raumentwicklung. Darüber hinaus liefert der Link [www.bmvi.de](http://www.bmvi.de) » Digitales und Raumentwicklung (Internetseite des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur) zahlreiche Informationsmaterialien.



Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen

Die **Landesentwicklungsplanung** hat zur Aufgabe, die allgemein gehaltenen Raumordnungsgrundsätze auf Bundesebene unter Berücksichtigung der spezifischen Bedingungen in den Ländern umzusetzen. Dazu formulieren die Länder im Rahmen ihrer Landesentwicklungsplanung die räumlich und sachlich notwendigen Festlegungen. Die **Regionalplanung** ist Bestandteil der Landesplanung und konkretisiert die Vorgaben des Landesentwicklungsplans für die drei Planungsregionen Nord-, Mittel- und Südhessen.

➔ weiter in Kapitel 2.2

#### LINKS UND WEITERE INFOS

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

Den Landesentwicklungsplan und die Regionalpläne finden Sie im Internet:

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



Ausschnitt Bebauungsplan

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

➔ weiter in Kapitel 3

#### LINKS UND WEITERE INFOS

Weitere Informationen zur Bauleitplanung (Inhalte der Pläne, Verfahren und gesetzliche Grundlagen) und zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Bauleitplanverfahrens finden Sie in dieser Broschüre in Kapitel 3.2.3. Informationen zum Baugesetzbuch liefert die Internetseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit:

[www.bmub.bund.de](http://www.bmub.bund.de) » Themen » Stadt-Wohnen » Städtebaurecht



Entwurf Grundriss

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

➔ weiter in Kapitel 4

#### LINKS UND WEITERE INFOS

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

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

» Landesentwicklung » Bauen und Wohnen » Baurecht





## Infobox 1: Fachplanungen

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

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

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

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







## 1.4 *Wie kann ich mich einbringen?*

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

### BEISPIELE:

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

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

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

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

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

**WER KONTROLLIERT DIE PLANUNG?**

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

Eine bedeutende Rolle spielen die Medien. Sie sind wichtige Foren, in denen sich Bürgerinnen und Bürger informieren und artikulieren können.





### WER WIRD BETEILIGT?

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

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

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

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

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







## 1.5 *Leitmotiv der Planung: Integrierte Entwicklung*

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

Planung ist stets eine Herausforderung: Die Raumanprüche von Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Freizeit und Erholung, Versorgungs-, Bildungs-, Gesundheits- und Pflegeinfrastruktur, Denkmalpflege, Klima-, Landschafts- und Naturschutz – die Liste ließe sich noch fortsetzen – müssen koordiniert werden. Auch übergeordnete internationale, nationale und regionale Umwelt- und Klimaschutz-Ziele können eine Rolle spielen. So will Hessen zum Beispiel bis zum Jahr 2050 klimaneutral sein.

»Der Integrierte Klimaschutzplan Hessen 2025« zeigt den Weg dorthin auf. Er ist in die Nachhaltigkeitsstrategie des Landes Hessen eingebunden und wird von Fachleuten mit Beteiligung der Öffentlichkeit erarbeitet (siehe [www.hessen-nachhaltig.de](http://www.hessen-nachhaltig.de)). Neben Klimaschutzmaßnahmen werden auch Maßnahmen zur Anpassung an den in Hessen bereits spürbaren Klimawandel erarbeitet.

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

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

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

- **GESAMTBETRACHTUNG ALLER RAUMNUTZUNGEN UND BELANGE:** Die für die Planung relevanten Themen wie Wohnen, Gewerbe, Einkaufen, Infrastruktur etc. müssen in einer Gesamtschau betrachtet werden. Zwischen diesen Themenfeldern bestehen viele Wechselwirkungen. So setzt die Entwicklung eines Gewerbegebietes häufig eine Verbesserung der verkehrlichen Erschließung voraus oder steht möglicherweise im Widerspruch zu den eigenen Zielen beim Schutz von Klima, Natur und Landschaft.

- **BÜNDELUNG VON RESSOURCEN:** Die oft knappen Finanzmittel und Verwaltungskapazitäten auf kommunaler Ebene müssen gebündelt werden. Wenn es gelingt, neben den eigenen die Ressourcen anderer Behörden und Privater mit einzubeziehen, dann kann mehr erreicht werden. Darüber hinaus

unterstützt die gemeinsam getragene Verantwortung die Nachhaltigkeit des Ressourceneinsatzes.

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



## 2 DIE RAUMORDNUNG – ENTWICKLUNGSRAHMEN FÜR DIE GEMEINDEN

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

### 2.1 Raumordnung des Bundes

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

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

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

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

Beispiele hierfür sind die Grundsätze

- ausgeglichene soziale, infrastrukturelle, wirtschaftliche, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben,
- die prägende Vielfalt des Gesamtraumes und seiner Teilräume zu sichern,
- die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen in angemessener Weise zu gewährleisten und
- Kulturlandschaften zu erhalten und zu sichern.

Auf der Ebene der Bundesländer sind die Grundsätze der Raumordnung im Landesentwicklungsplan sowie in den Regionalplänen unter Berücksichtigung der landesspezifischen Rahmenbedingungen weiter zu konkretisieren.

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

#### WEITERE INFORMATIONEN

- [www.bmvi.de](http://www.bmvi.de) »» Digitales und Raumentwicklung
- [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de) »» Themen »» Raumentwicklung





## 2.2 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 sind dies

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

Eine Sonderstellung nimmt der Regionale Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain ein. Für dieses Gebiet übernimmt der Regionalplan der Planungsregion Südhessen zugleich die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplans (siehe ausführlich Infobox 3: »Planungsverbände in Hessen«, S. 31).

### LANDESENTWICKLUNGSPLAN HESSEN

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

Der Landesentwicklungsplan wird von der Landesregierung als Rechtsverordnung erlassen. Er enthält die Festlegungen der Raumordnung für die großräumige Ordnung und Entwicklung des Landes und seiner Regionen sowie die überregional bedeutsamen Planungen und Maßnahmen. Dabei schränkt er die Entscheidungsspielräume der Regionen nicht stärker ein, als dies zur Umsetzung von überregional bedeutsamen Vorgaben erforderlich ist.

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

- 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,

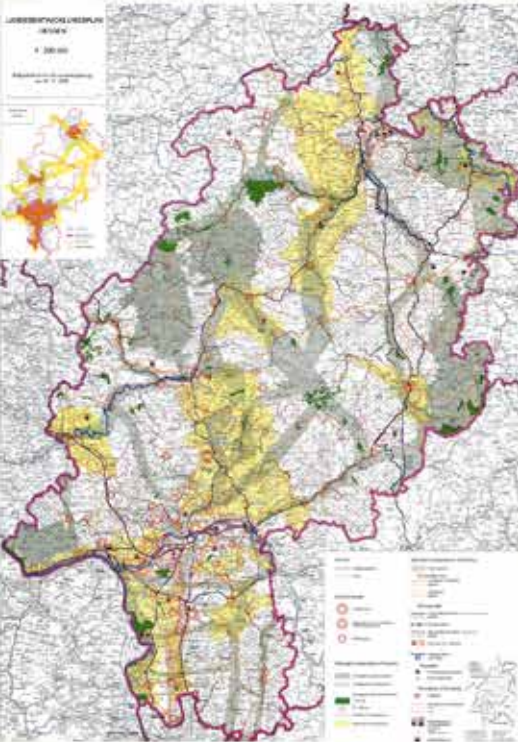
- Darstellungen zur Freiraumstruktur insbesondere zu Naturschutz und Landschaftspflege sowie

- weitere Festlegungen.

Er wird ergänzt durch

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

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





### REGIONALPLÄNE

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

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

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

sowie weitere in der Region raumbedeutsame Themen von überörtlicher Bedeutung. Wie der Landesentwicklungsplan legt auch der Regionalplan **verbindliche Ziele und abzuwägende Grundsätze** fest. Ebenfalls analog zum Landesentwicklungsplan werden die Regionalpläne durch einen **Umweltbericht** und eine **zusammenfassende Erklärung** ergänzt.

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

### BETEILIGUNG DER BÜRGER

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

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

Orte der öffentlichen Auslegung sind beim Landesentwicklungsplan das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung sowie die Regierungspräsidien in Darmstadt, Gießen und Kassel. Die Entwürfe der Regionalpläne werden im jeweiligen Regierungspräsidium sowie in den Kreis- und Gemeindeverwaltungen ausgelegt. Zusätzlich können sich alle Interessierten über das Landesplanungsportal Hessen im Internet informieren ([www.landesplanung.hessen.de](http://www.landesplanung.hessen.de)).

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

### WEITERE INFORMATIONEN

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





## Infobox 2: Träger öffentlicher Belange

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

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

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

### KONTAKT

Für den **Landesentwicklungsplan**  
(oberste Landesplanungsbehörde):  
HESSISCHES MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE,  
VERKEHR UND LANDESENTWICKLUNG  
Kaiser-Friedrich-Ring 75  
65185 Wiesbaden  
Tel.: 0611/815-0  
poststelle@wirtschaft.hessen.de  
[www.wirtschaft.hessen.de](http://www.wirtschaft.hessen.de)

Für den **Regionalplan Nordhessen**  
(obere Landesplanungsbehörde):  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL  
Steinweg 6  
34117 Kassel  
Tel.: 0561/106-0  
poststelle@rpks.hessen.de  
[www.rp-kassel.hessen.de](http://www.rp-kassel.hessen.de)

Für den **Regionalplan Mittelhessen**  
(obere Landesplanungsbehörde):  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIESSEN  
Landgraf-Philipp-Platz 1-7  
35390 Gießen  
Tel.: 0641/303-0  
poststelle@rpgi.hessen.de  
[www.rp-giessen.hessen.de](http://www.rp-giessen.hessen.de)

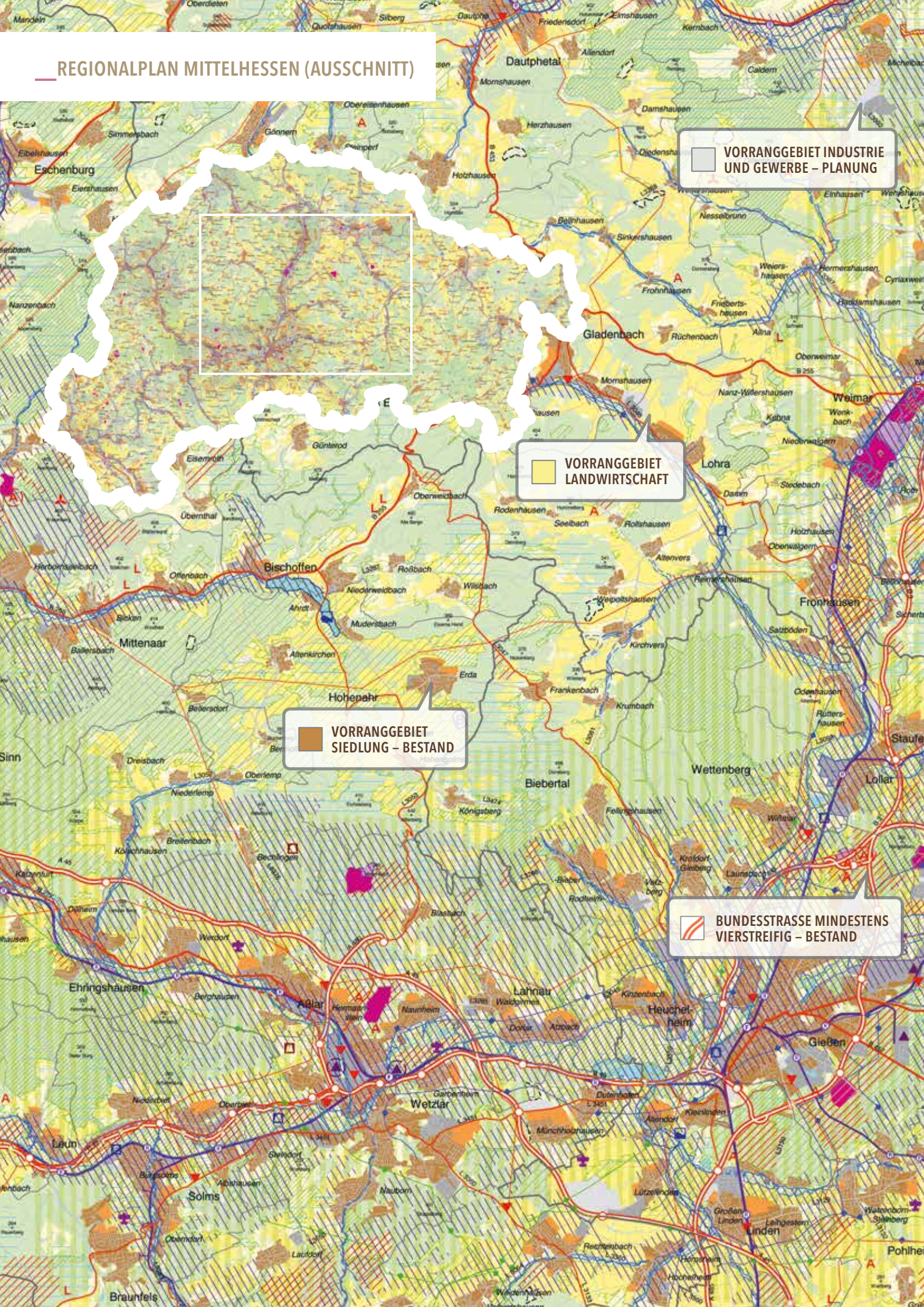
Für den **Regionalplan Südhessen**  
(obere Landesplanungsbehörde):  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt  
Tel.: 06151/12-0  
poststelle@rpda.hessen.de  
[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de)

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

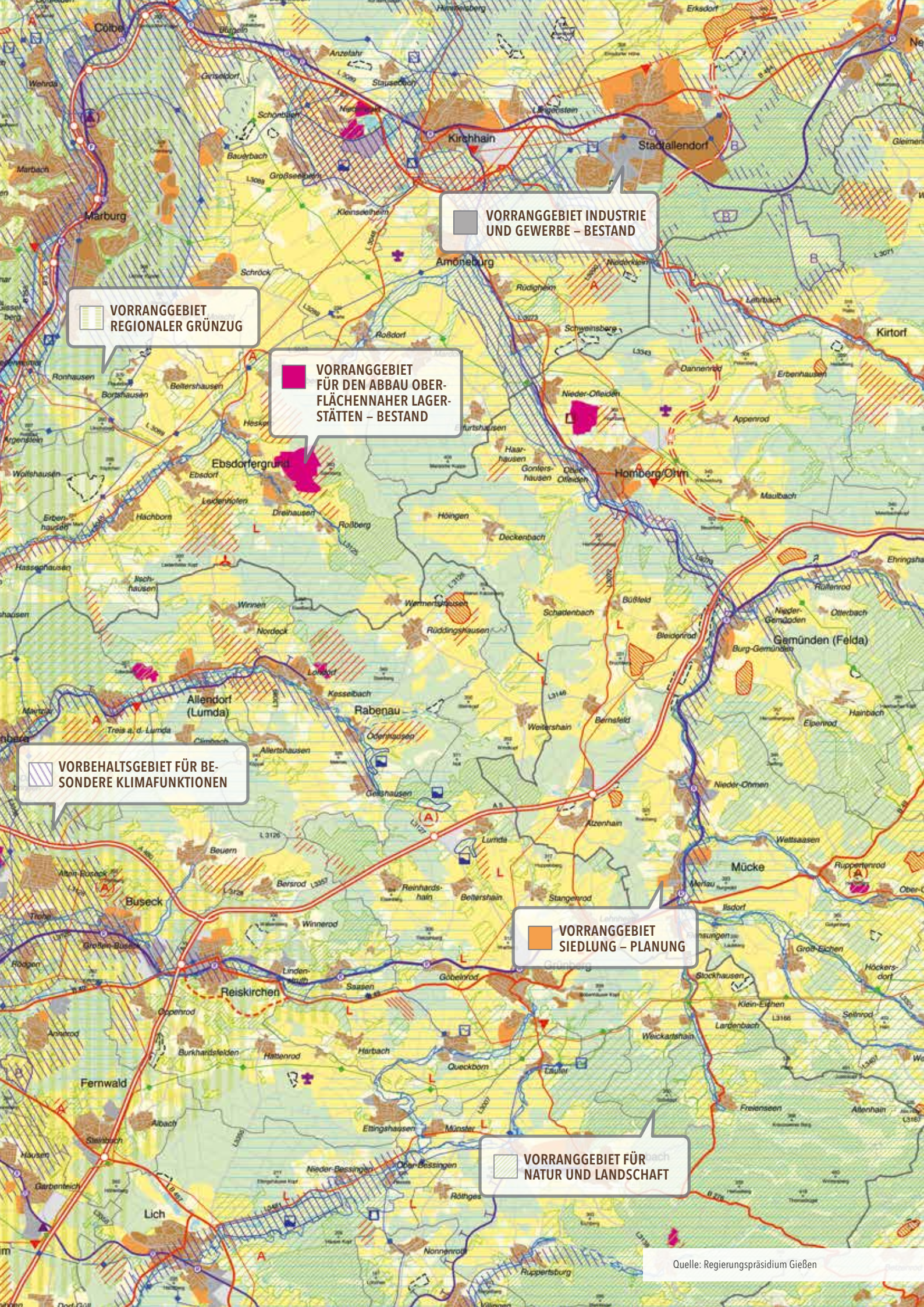




## REGIONALPLAN MITTELHESSEN (AUSSCHNITT)







VORRANGGEBIET INDUSTRIE UND GEWERBE – BESTAND

VORRANGGEBIET REGIONALER GRÜNZUG

VORRANGGEBIET FÜR DEN ABBAU OBERFLÄCHENNAHER LAGERSTÄTTEN – BESTAND

VORBEHALTSGEBIET FÜR BESONDERE KLIMAFUNKTIONEN

VORRANGGEBIET SIEDLUNG – PLANUNG

VORRANGGEBIET FÜR NATUR UND LANDSCHAFT



## 3 PLANUNGEN DER GEMEINDE

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

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

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

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

### 3.1 Städtebauliche Entwicklungskonzepte – eine Richtschnur für die Zukunft

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

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

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



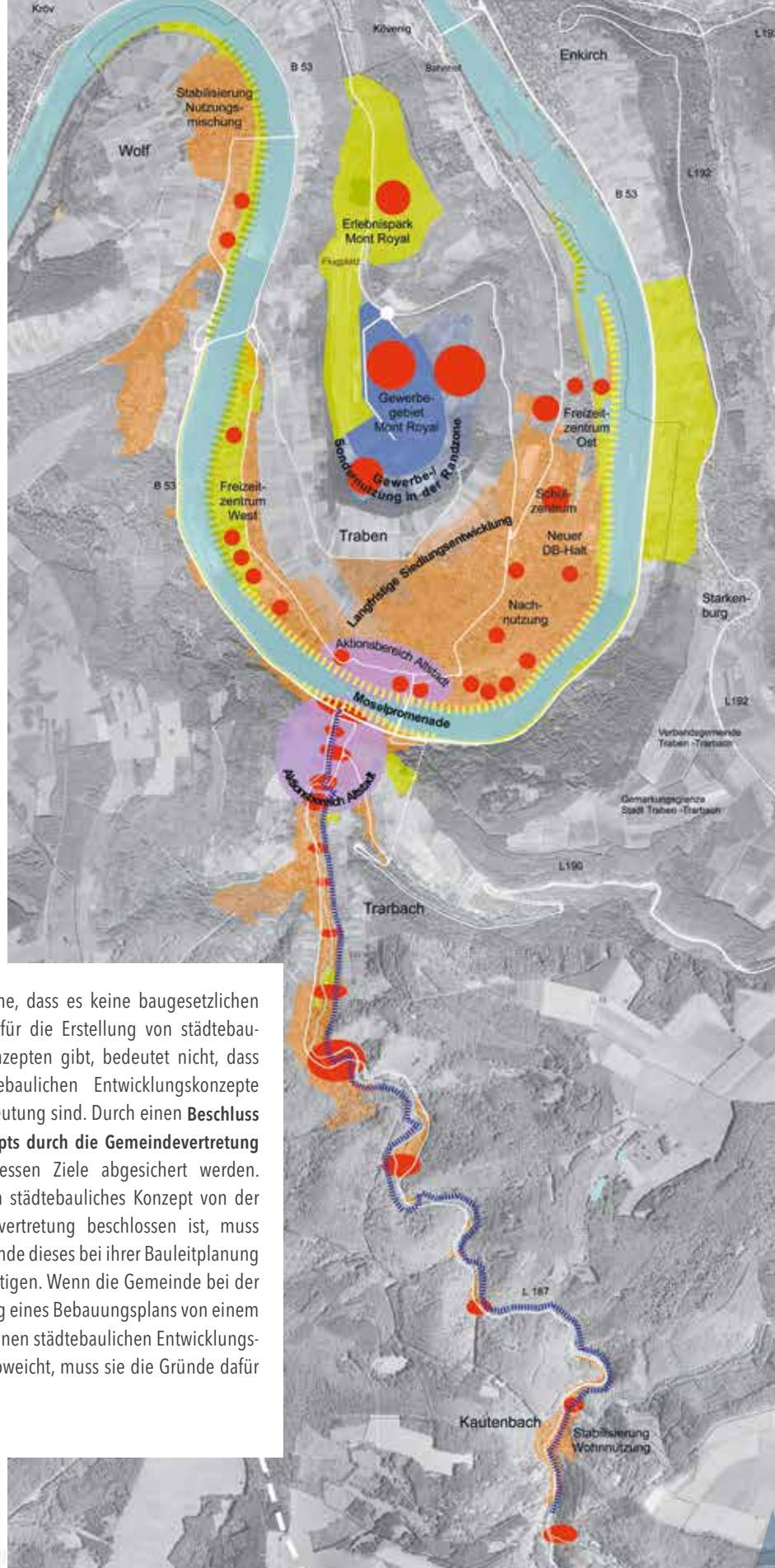


Rahmens kann die Entwicklung dann in mehreren Bauabschnitten und einzelnen Bebauungsplänen umgesetzt werden. Master- und Rahmenpläne stellen in der Regel die baulichen Strukturen, das Verkehrsnetz, Freiraumstrukturen (z.B. Grünflächen) und andere vor Ort relevante Dinge dar.

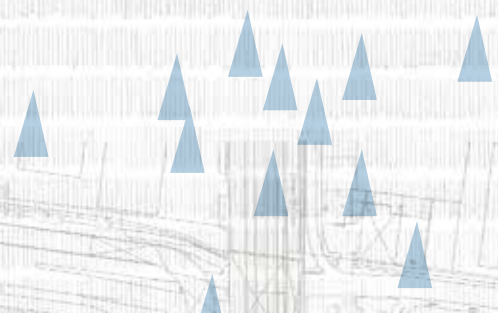
Unter **Integrierten Handlungskonzepten** werden ebenfalls städtebauliche Konzepte verstanden. Sie können ihren Schwerpunkt sowohl auf die Gesamtstadt als auch auf Stadtteile legen. In den Städtebauförderungsprogrammen in Hessen (siehe Kapitel 5.1 »Städtebauförderung«, S.62) ist in mehreren Programmen (Aktive Kernbereiche in Hessen, Stadtumbau in Hessen, Hessische Gemeinschaftsinitiative Soziale Stadt) u.a. die Erstellung eines Integrierten Handlungskonzepts Voraussetzung für die Programmumsetzung. Diese Konzepte enthalten daher vor allem einen Leitfaden für die Umsetzung des jeweiligen Programms vor Ort: Welche Probleme sollen mit den Fördermitteln angegangen werden? Welche Ziele sollen verfolgt werden? Welche Projekte möchte die Gemeinde gerne in diesem Rahmen umsetzen?

Für städtebauliche Entwicklungspläne ist eine **Bürgerbeteiligung** gesetzlich nicht vorgeschrieben und nicht einklagbar. Aufgrund eines veränderten Verständnisses der Zusammenarbeit von Gemeinde und Bürgerschaft und natürlich auch wegen des grundsätzlichen Charakters dieser Planungen werden die Bürgerinnen und Bürger aber häufig intensiv beteiligt. Zum Beispiel werden Workshops oder Planungswerkstätten durchgeführt. Immerhin werden mit städtebaulichen Konzepten die Weichen für die Zukunft der Gemeinde gestellt! Von Vorteil für diese Beteiligung ist, dass es bei städtebaulichen Konzepten kein gesetzlich formalisiertes Verfahren gibt. Dies erleichtert einen offenen und kreativen Ideenaustausch.

Die Tatsache, dass es keine baugesetzlichen Vorgaben für die Erstellung von städtebaulichen Konzepten gibt, bedeutet nicht, dass die städtebaulichen Entwicklungskonzepte ohne Bedeutung sind. Durch einen **Beschluss des Konzepts durch die Gemeindevertretung** können dessen Ziele abgesichert werden. Sobald ein städtebauliches Konzept 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.



Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Traben-Trarbach

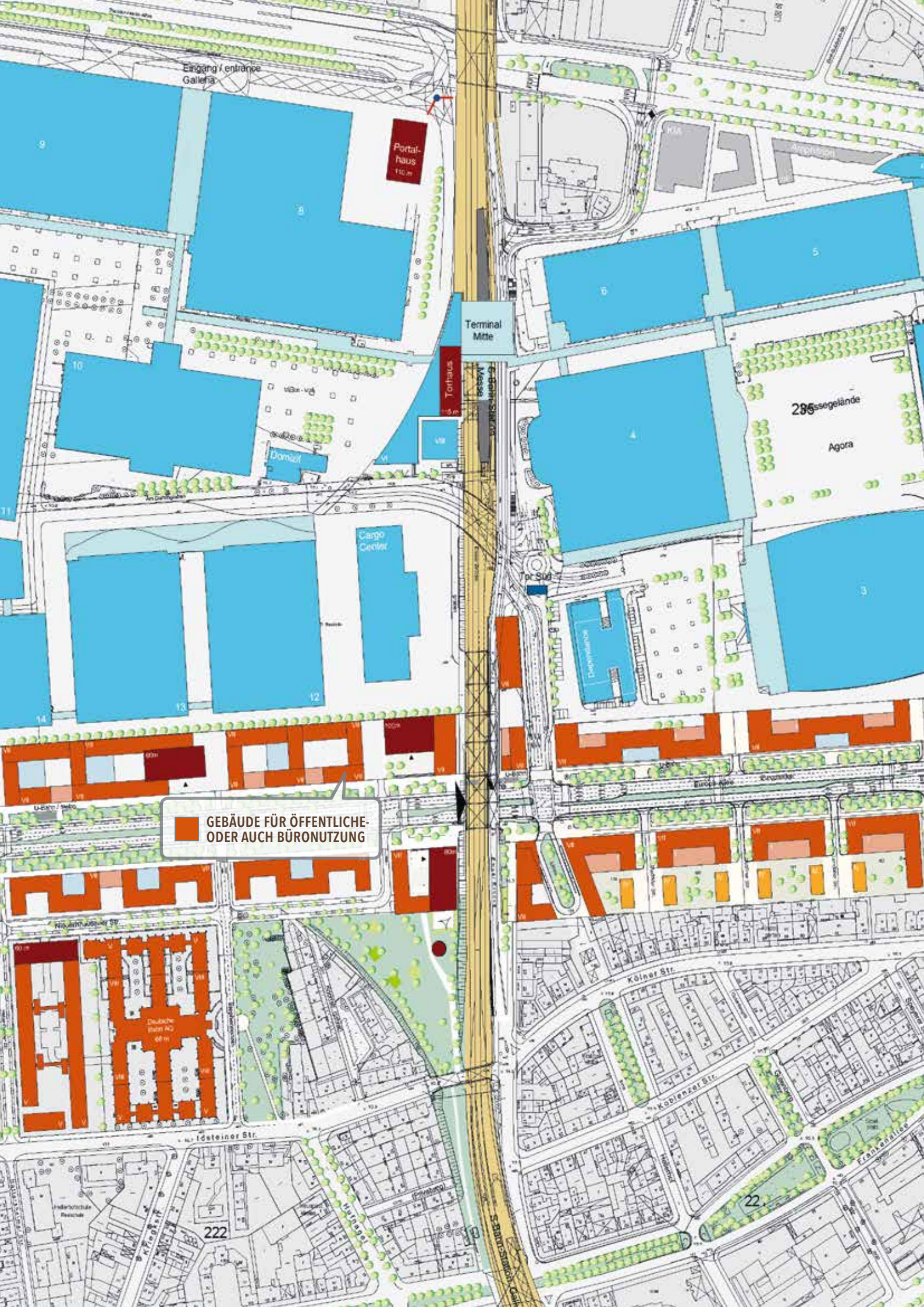




## RAHMENPLAN EUROPARTIEL FRANKFURT AM MAIN (AUSSCHNITT)







Eingang / Entrance  
Galeria

Portal-  
haus  
130 m

Terminal  
Mitte

Torhaus  
1-5 m

Doppel-  
garage

Cargo  
Center

285 m  
Agora

Doppel-  
garage

GEBÄUDE FÜR ÖFFENTLICHE-  
ODER AUCH BÜRONUTZUNG

Kölnischer Str.

Kölnischer Str.

222

22





## 3.2 Bauleitpläne – Gemeinden steuern ihre Entwicklung

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

Bauleitplanung gliedert sich in eine

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

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

Die Bauleitpläne sollen eine **nachhaltige städtebauliche Entwicklung** gewährleisten. Das Baugesetzbuch nennt einen Katalog von **Belangen**, die dabei zu berücksichtigen sind. So unter anderem:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens,

- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege,
- die Belange des Umweltschutzes,
- die Belange der Wirtschaft, der Verteidigung und des Zivilschutzes und
- die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung.

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

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

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







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

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

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

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

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

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

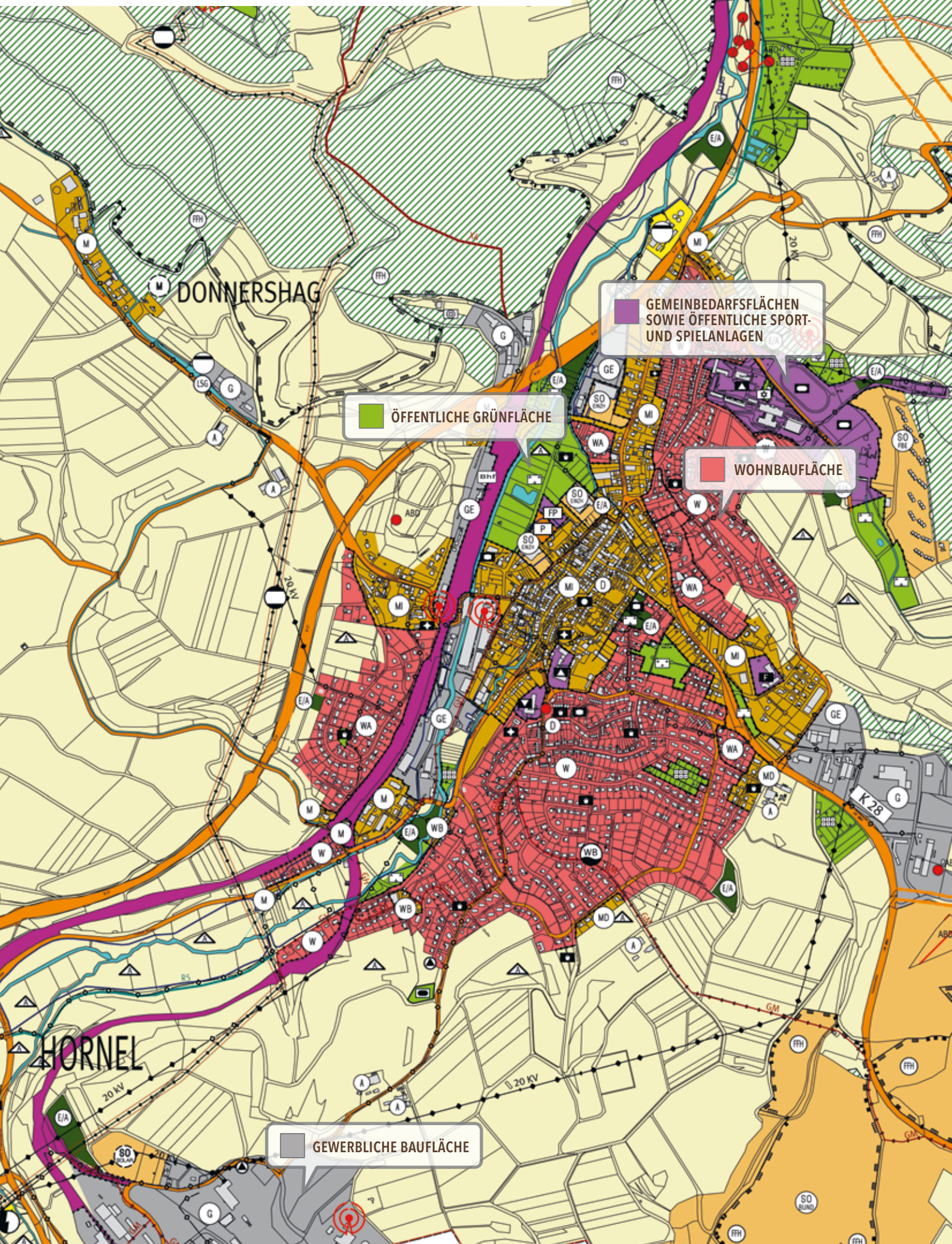
Der Flächennutzungsplan wird von der Gemeindeversammlung beschlossen. Eine feste **Geltungsdauer** für den Flächennutzungsplan ist im Baugesetzbuch nicht vorgegeben. Sie ergibt sich jedoch mittelbar aus seiner Aufgabe, die städtebauliche Entwicklung aufgrund der voraussehbaren Bedürfnisse zu leiten.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

Die Flächennutzungsplanung kann auch auf sogenannte **Planungsverbände** übertragen werden. Beispiele hierfür sind der Regionalverband FrankfurtRheinMain und der Zweckverband Raum Kassel (siehe Infobox 3: »Planungsverbände in Hessen«, S. 31).

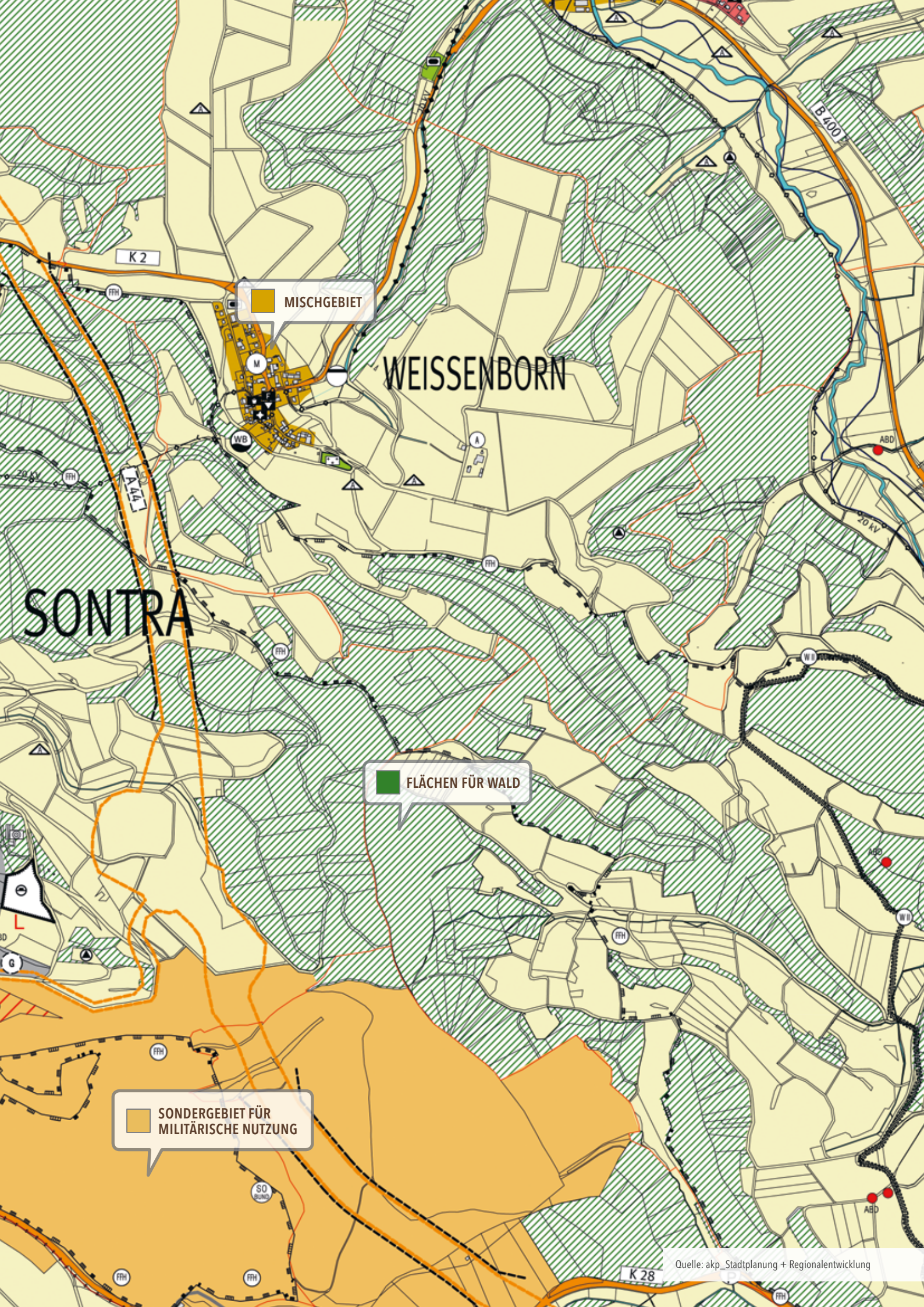




## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT SONTRA (AUSSCHNITT)







MISCHGEBIET

WEISSENBORN

SONTRA

FLÄCHEN FÜR WALD

SONDERGEBIET FÜR  
MILITÄRISCHE NUTZUNG





### WAS WIRD DARGESTELLT?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GILT NICHT FÜR EINZELNE PERSONEN

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

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

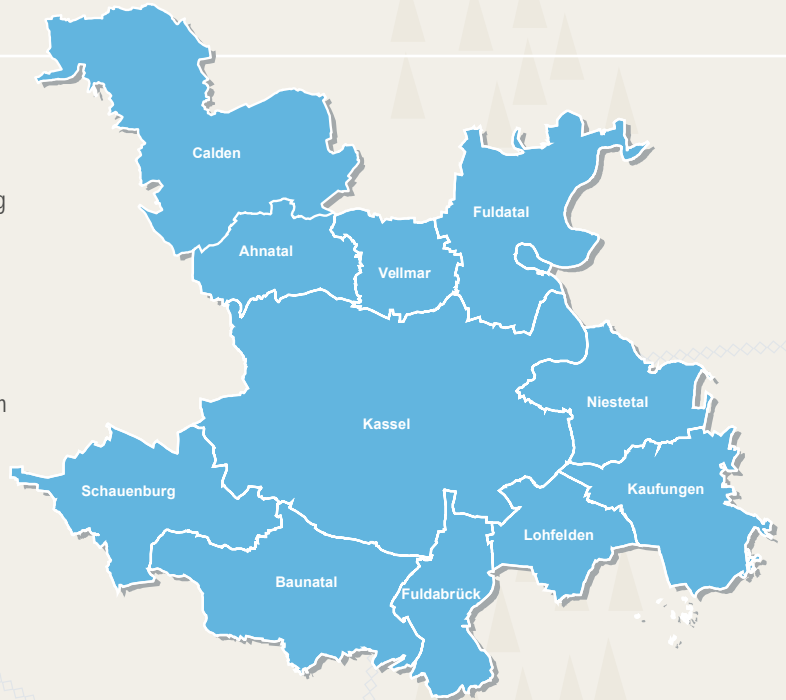


## Infobox 3: Planungsverbände in Hessen

### ZWECKVERBAND RAUM KASSEL

Der Zweckverband Raum Kassel ist ein Zusammenschluss der Städte Baunatal, Kassel und Vellmar, der Gemeinden Ahnatal, Calden, Fuldaabrück, Fuldatal, Kaufungen, Lohfelden, Niestetal und Schauenburg sowie dem Landkreis Kassel. Der Zweckverband umfasst somit eine Stadt-Umland-Region, in der ca. 325.000 Menschen leben.

- Der Zweckverband stellt einen gemeinsamen Flächennutzungsplan auf und trägt so den engen räumlichen und strukturellen Verflechtungen zwischen den Kommunen Rechnung. Hierzu gehören u.a. auch ein gemeinsamer Landschaftsplan, ein abgestimmtes Siedlungsrahmenkonzept, ein Einzelhandelskonzept sowie ein Verkehrsentwicklungsplan. Eine abgestimmte Planung ist sinnvoll, da zum Beispiel Entscheidungen über Gewerbestandorte (Güterverkehrszentrum) in einer eng verzahnten Stadtregion erhebliche Auswirkungen auf die benachbarten Gemeinden haben. Auch bei Wohnbauflächenausweisungen, Einzelhandelsstandorten, Umweltschutzfragen, Verkehrsplanung und vielem mehr lassen sich gemeinsam bessere Lösungen finden.



### REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN

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



#### KONTAKT

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

**ZWECKVERBAND RAUM KASSEL**  
 Ständeplatz 13, 34117 Kassel  
 Tel.: 0561-10970-0  
[info@zrk-kassel.de](mailto:info@zrk-kassel.de)  
[www.zrk-kassel.de](http://www.zrk-kassel.de)

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





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

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

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

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

Der Bebauungsplan wird von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

### WAS KANN DER BEBAUUNGSPLAN FESTSETZEN?

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

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

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







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

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

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

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

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

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

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





# BEBAUUNGSPLAN »SHERIDAN KASERNE« DER STADT AUGSBURG (AUSSCHNITT)



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

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

GRÜNFLÄCHE

GEWERBE-  
GEBIET



BAULINIE  
(MUSS BEBAUT WERDEN)

FLÄCHE FÜR NEBENGE-  
BÄUDE, STELLPLÄTZE,  
GARAGEN UND GEMEIN-  
SCHAFTSANLAGEN

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

VERKEHRSFLÄCHE MIT  
BESONDERER ZWECK-  
BESTIMMUNG  
VERKEHRSBERUHIGTER  
BEREICH

ALLGEMEINES  
WOHNGEBIET



### WELCHE RECHTSFOLGEN HAT DER BEBAUUNGSPLAN?

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

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

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

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

Sehen sich Bürgerinnen und Bürger dennoch gegenwärtig oder in absehbarer Zukunft durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans in ihren Rechten verletzt, steht ihnen der Verwaltungsrechtsweg offen. Das bedeutet, dass der Hessische Verwaltungsgerichtshof in Kassel in einem sogenannten **Normenkontrollverfahren** über die Gültigkeit des Bebauungsplans entscheidet.

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

### Infobox 4: 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

(siehe Kapitel 3.3 »Öffentlich-private Partnerschaften in der Bauleitplanung«, S. 42).



## Infobox 5: Neuordnung der Grundstücksverhältnisse durch Umlegung

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

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







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

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

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

Soll ein neuer Bauleitplan aufgestellt werden, dann wird von der Gemeindevertretung ein **Aufstellungsbeschluss** gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss wird ortsüblich öffentlich bekannt gemacht – zum Beispiel in der örtlichen Tageszeitung, in amtlichen Mitteilungsblättern oder als Aushang am Rathaus. Darüber hinaus sind ergänzend auch Bekanntmachungen auf Werbetafeln in der Stadt, Postwurfsendungen, Informationen im Internet usw. möglich.

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

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

#### FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG VON BÜRGERN UND BEHÖRDEN

Wenn die Planungsvorstellungen der Gemeinde hinreichend konkretisiert sind, ist grundsätzlich eine **frühzeitige Beteiligung** der Bürgerschaft und von Behörden vorzunehmen. Ziel der frühzeitigen Beteiligung ist es, über die Planungen zu informieren und die Möglichkeit einzuräumen, sich zu diesen zu äußern.

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

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

- Bei der **Bürgerbeteiligung** steht wieder eine ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung am Anfang. In der Regel werden die Planungsvorstellungen öffentlich ausgelegt und häufig auch im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt. Dies dient der Information über die Ziele der Planung, über sich wesentlich unterscheidende Lösungsalternativen und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Bürgerinnen und Bürger können in diesem Rahmen die Planungen diskutieren und eigene Interessen vorbringen. Sind nur wenige von der Planung berührt, kann die Gemeinde sich auch dafür entscheiden, ihnen über einen bestimmten Zeitraum Gelegenheit zu geben, sich direkt gegenüber der Verwaltung zu äußern. Über die Hinweise der Bürgerinnen und Bürger wird ein schriftliches Protokoll gefertigt, so dass sichergestellt ist, dass diese bei der weiteren Planung bekannt sind.

- Bei der **Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** (z.B. Industrie- und Handelskammer, Handwerkskammer, Bahnunternehmen, Versorgungsunternehmen für Gas, Wasser und Elektrizität etc.) wird in der Regel eine schriftliche Ansprache gewählt. Dabei werden natürlich nur jene Behörden und Träger beteiligt, die durch Planungen in irgendeiner Weise berührt sind. Hierzu gehören auch die Nachbarkommunen, mit denen Bauleitpläne abzustimmen sind (**interkommunales Abstimmungsgebot**). Alle angesprochenen Behörden und Träger sind aufgefordert, sich zu den Planungen zu äußern. Sie sind auch aufgerufen, zu Umfang und Detaillierungsgrad der aus ihrer Sicht notwendigen Umweltprüfung Stellung zu nehmen.

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.





### 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. **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 abgegeben, müssen diese im weiteren Bauleitplanverfahren nicht berücksichtigt werden. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans gilt zusätzlich, dass bei Fristversäumnis eine Überprüfung durch den Verwaltungsgerichtshof nicht mehr beantragt werden kann.

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

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



## FERTIGSTELLUNG DES BAULEITPLANS

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

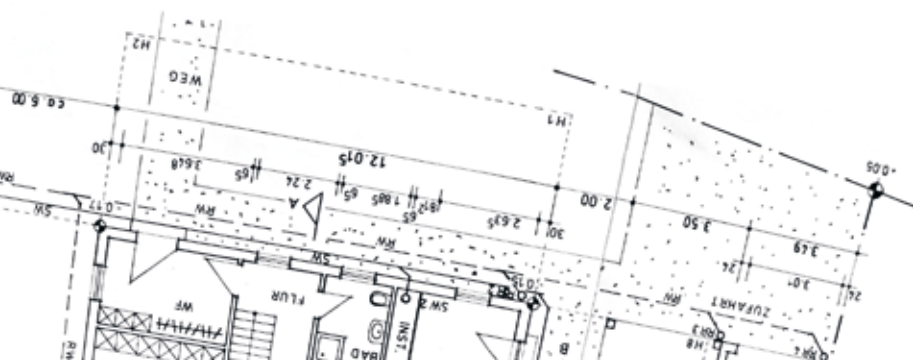
Es kann aber auch der Fall eintreten, dass zu dem öffentlich ausgelegten Planentwurf Stellungnahmen vorgebracht werden, die eine **weitere Überarbeitung** erforderlich machen. Wird der Plan geändert oder ergänzt, muss der Planentwurf erneut ausgelegt werden. Dabei kann bestimmt werden, dass nur zu den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

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

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

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

Der Bauleitplan muss nunmehr von der Gemeinde für alle zur **Einsicht** bereitgehalten werden. Über seinen Inhalt 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.





## DAS BAULEITPLANVERFAHREN

ARBEITSSCHRITTE	BETEILIGTE
1. Aufstellungsbeschluss	Gemeindevertretung
2. Konkretisierung der Planungsvorstellungen / Vorentwurf	Gemeindeverwaltung oder ein beauftragtes Büro
3. Frühzeitige Beteiligung	Bürgerschaft, Behörden und Träger öffentlicher Belange
4. Planentwurf	Gemeindeverwaltung oder ein beauftragtes Büro
5. Offenlegungsbeschluss	Gemeindevertretung
6. Förmliche Beteiligung	Bürgerschaft, Behörden und Träger öffentlicher Belange
7. Beschluss	Gemeindevertretung
8. Genehmigung (wenn der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde)	Regierungspräsidium
9. Bekanntmachung und Inkrafttreten	Gemeindevertretung

ABBILDUNG 2: BÜRGERBETEILIGUNG IM BAULEITPLANVERFAHREN

Infobox 6:  
Sicherung der Bauleitplanung

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

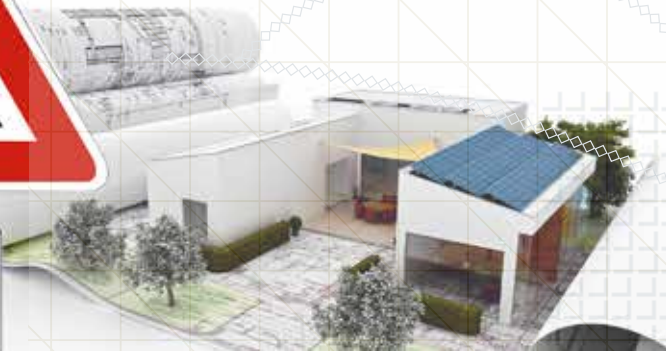
Um zu verhindern, dass in einem künftigen Plangebiet Tatsachen geschaffen werden, welche die Planungsabsicht beeinträchtigen, kann die Gemeinde eine **Veränderungssperre** beschließen. Es wird damit zum Beispiel verhindert, dass ein Haus an einer Stelle gebaut wird, die später einmal Grünfläche werden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

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

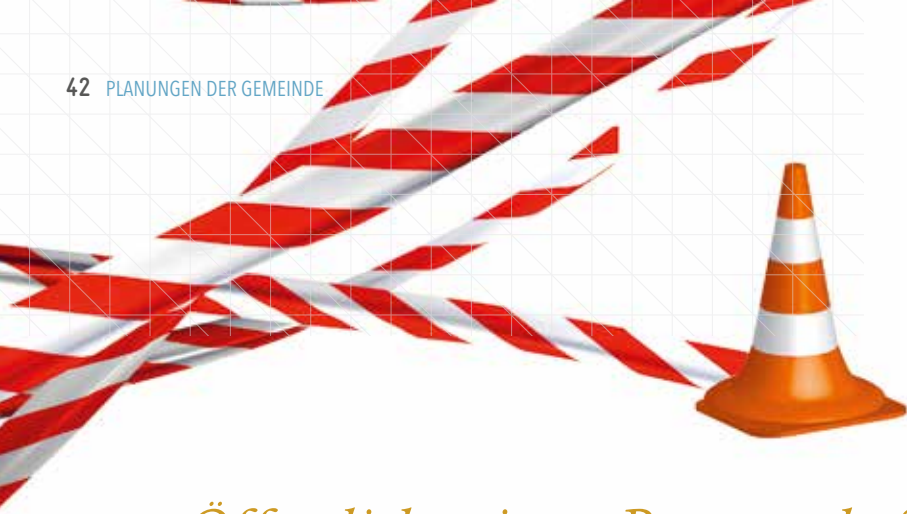
Eine weitere Möglichkeit zur Sicherung der Bauleitplanung sind **gesetzliche Vorkaufsrechte**. Mit dem Vorkaufsrecht kann die Gemeinde bereits bei der Aufstellung eines Bauleitplans ab einem bestimmten Verfahrensstand ihr Vorkaufsrecht ausüben. Ziel ist es auch hier, der Gemeinde ein Instrument zur Durchsetzung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



ausstellen-  
ausfahrt







### 3.3 *Öffentlich-private Partnerschaften in der Bauleitplanung*

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

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





### 3.3.1 STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Der Städtebauliche Vertrag ist für Städte und Gemeinden eine Möglichkeit, mit Privaten Verträge zu schließen. Er ergänzt die klassische Vorgehensweise bei der Entwicklung von Bauland: Bei dieser stellt die Kommune einen Bebauungsplan auf, ordnet die Grundstücksverhältnisse neu (siehe Infobox 5: »Neuordnung der Grundstücksverhältnisse durch Umlegung«, S. 37), führt die Erschließung durch – das heißt, sie verlegt Kanäle und Leitungen für Abwasser, Wasser und Strom und legt Straßen und öffentliche Grünflächen an – erhebt danach Erschließungsbeiträge und stellt die sonstige notwendige Infrastruktur her (Kindergärten, Schulen, Senioreneinrichtungen etc.).

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

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

Das Baugesetzbuch zählt einige mögliche Inhalte eines Städtebaulichen Vertrags auf:

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

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

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

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





### 3.3.2 VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

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

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

Ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan ist möglich, wenn der Vorhabenträger

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

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

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

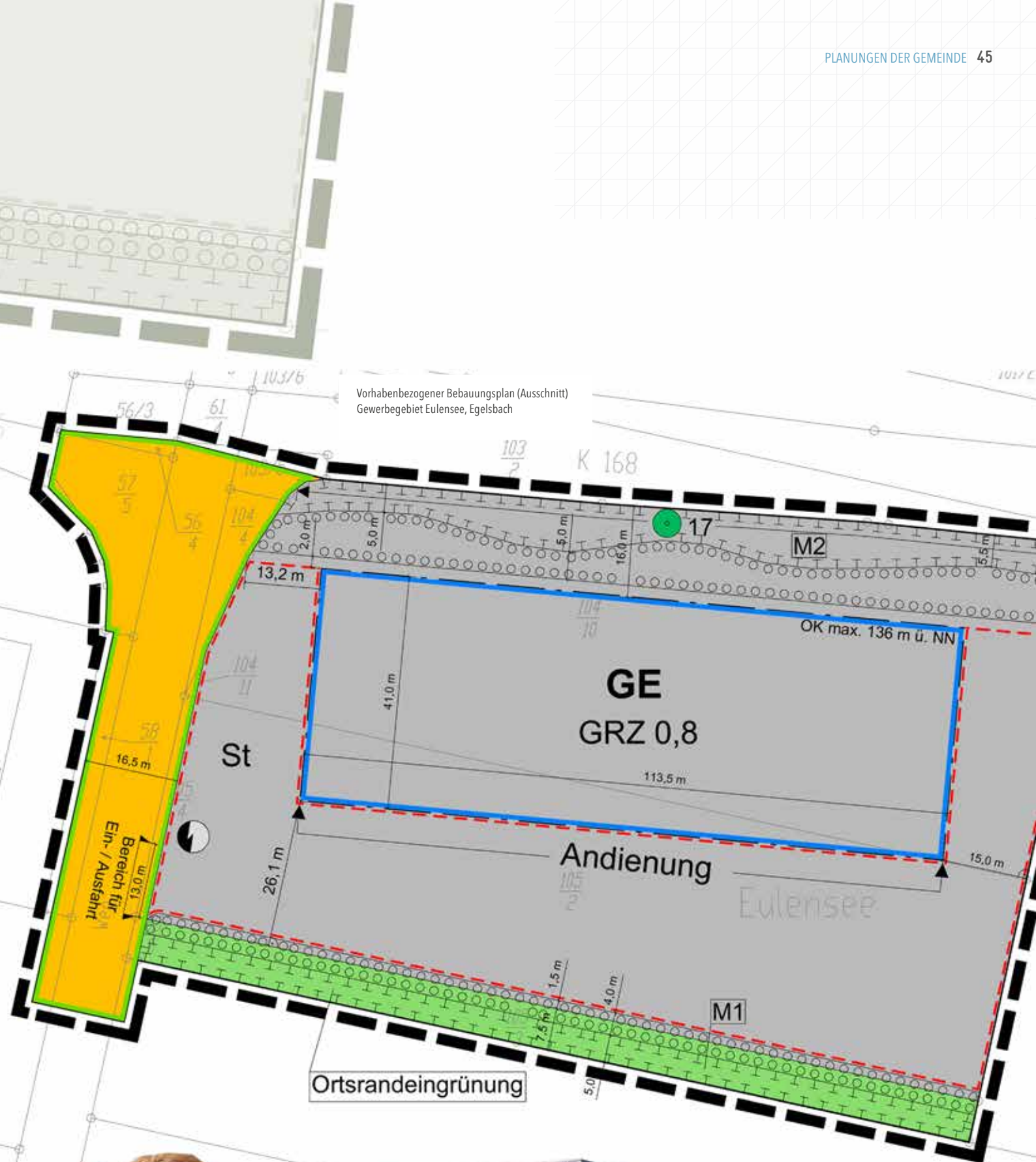
Auch wenn die Initiative für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan von einer Investorin oder einem Investor kommt, bleibt die Kommune Herrin des Verfahrens. Sie muss die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschließen und alle zu berücksichtigenden öffentlichen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

### WAS KANN DER VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLAN FESTSETZEN?

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

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







## 4\_WIE DARF ICH BAUEN?

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

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

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

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

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

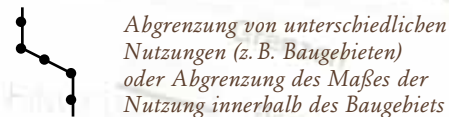
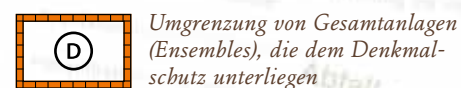
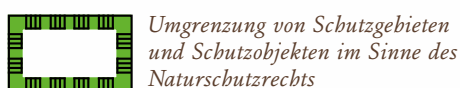
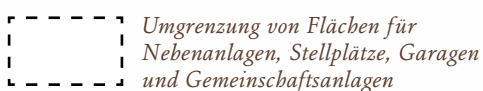
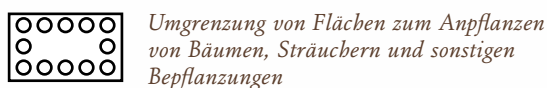
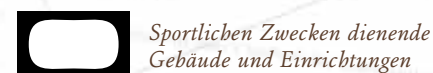
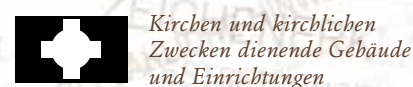
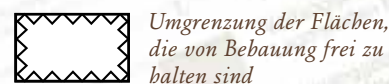
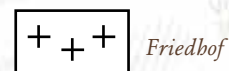
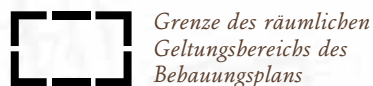
Wesentliche Regelungen des Bebauungsplans sind im sogenannten »**Baukreuz**« oder »**Nutzungskreuz**« dargestellt. Seine Inhalte sind nicht normiert, häufig finden sich jedoch die folgenden Festsetzungen darin:

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
ANTEIL DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	VERHÄLTNIS GESCHOSS- ZU GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
BAUWEISE	DACHFORM UND -NEIGUNG

ABBILDUNG 3: SCHEMATISCHES BEISPIEL EINES BAU- BZW. NUTZUNGSKREUZES









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

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

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

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

##### **§ 4 Allgemeine Wohngebiete**

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

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





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

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

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

Die Gemeinde kann die allgemeine oder ausnahmsweise Zulässigkeit genauer bestimmen. Beispielsweise ist es möglich, die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Tankstellen von vorneherein nicht zuzulassen. Wichtig bei einer solchen Feinsteuerung ist allerdings, dass der grundsätzliche Zweck eines Baugebiets nicht auf den Kopf gestellt wird (siehe Abbildung 4: »Beispiel: Zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiete«). In bestimmten Fällen kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen werden, beispielsweise zur Schaffung von Aufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünften für Flüchtlinge.

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

WA	III
0,4	0,8
g	SD 30°–40°

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
ANTEIL DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	VERHÄLTNIS GESCHOSS- ZU GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
BAUWEISE	DACHFORM UND -NEIGUNG

ABBILDUNG 5: BEISPIEL: FESTSETZUNG EINES ALLGEMEINEN WOHNGBIETS IM BAUKREUZ





## BAUFLÄCHEN

(allgemeine Art der baulichen Nutzung)

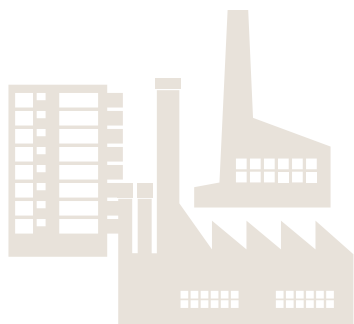
## BAUGEBIET

(besondere Art der baulichen Nutzung)

 <p><b>W</b></p> <p><b>WOHNBAUFLÄCHEN</b></p>	 <p><b>WS</b></p> <p><b>KLEINSIEDLUNGSGEBIETE</b></p>
	<p><b>WR</b></p> <p><b>REINE WOHNGBEITE</b></p>
	<p><b>WA</b></p> <p><b>ALLGEMEINE WOHNGBEITE</b></p>
 <p><b>M</b></p> <p><b>GEMISCHE BAUFLÄCHEN</b></p>	<p><b>WB</b></p> <p><b>BESONDERE WOHNGBEITE</b></p>
	<p><b>MD</b></p> <p><b>DORFGBEIT</b></p>
	<p><b>MI</b></p> <p><b>MISCHGBEIT</b></p>
<p><b>G</b></p> <p><b>GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN</b></p>	<p><b>MK</b></p> <p><b>KERNGBEITE</b></p>
	<p><b>GE</b></p> <p><b>GEWERBEGBEITE</b></p>
 <p><b>S</b></p> <p><b>SONDERBAUFLÄCHEN</b></p>	<p><b>GI</b></p> <p><b>INDUSTRIEGBEITE</b></p>
	<p><b>SO</b></p> <p><b>SONDERGBEITE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN</b></p>
	<p><b>SO</b></p> <p><b>SONSTIGE SONDERGBEITE</b></p>

ABBILDUNG 6: ÜBERSICHT ZU BAUFLÄCHEN, BAUGEBIETEN UND ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN





## WAS DARF ICH BAUEN?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ABBILDUNG 7: WIE SEHEN BAUGEBIETE AUS?





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

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

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

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** gibt an, welcher Teil der Grundstücksfläche überbaut werden

darf. Beträgt die GRZ beispielsweise 0,4, so dürfen 40 % der Grundstücksfläche überbaut werden. Mit anzurechnen sind dabei Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen) und bauliche Nebenanlagen (z. B. Geräteschuppen, Schwimmbecken und Zuwegungen). Mit den im letzten Satz genannten baulichen Anlagen darf die höchstzulässige überbaubare Grundstücksfläche jedoch um 50 % bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.

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

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

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

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

ABBILDUNG 8: WIE WIRD DIE GRZ BERECHNET?

GRUNDSTÜCK	(24 m x 26 m = 624 qm)
1 = WOHNHAUS	(8 m x 12 m = 96 qm)
2 = TERRASSE	(4 m x 3 m = 12 qm)
3 = GARAGE	(6 m x 3,5 m = 21 qm)
4 = ZUFAHRT	(10 m x 3,5 m = 35 qm)
5 = GERÄTESCHUPPEN	(4,5 m x 4,5 m = 20,25 qm)
SUMME GRUNDFLÄCHE	184,25 qm
GRZ = 184,25 qm / 624 qm = 0,30	

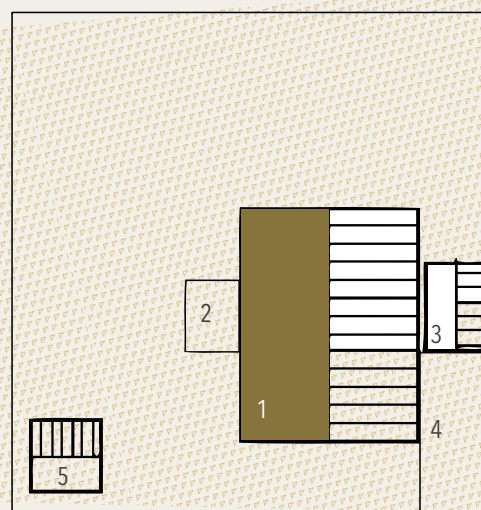
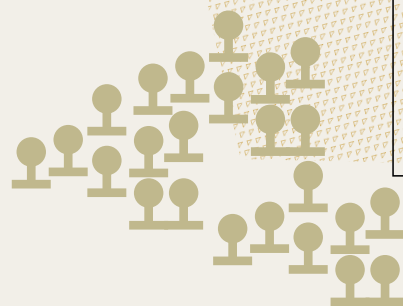
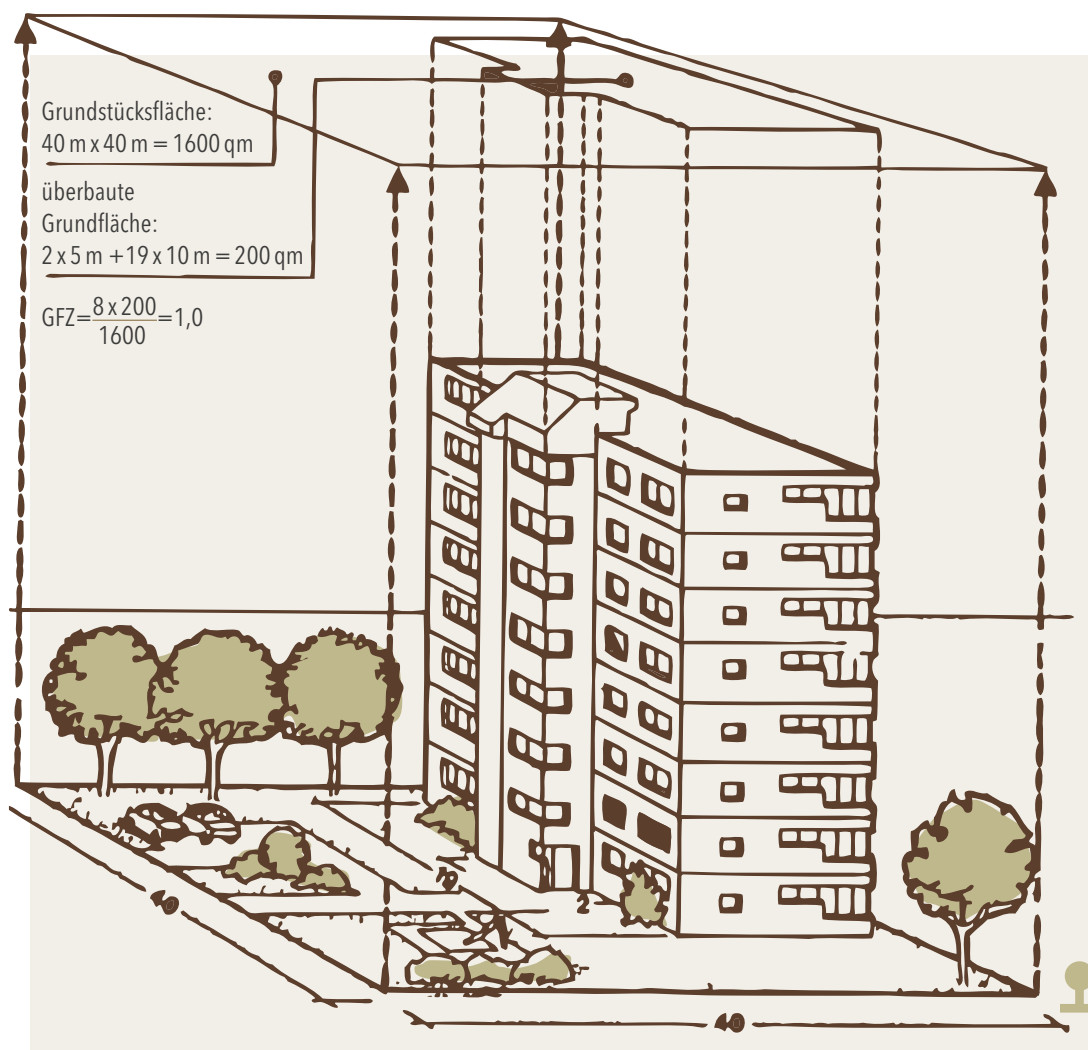


ABBILDUNG 9: WIE WIRD DIE GFZ BERECHNET?





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

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

- es dafür besondere städtebauliche Gründe gibt,
- die Überschreitungen ausgeglichen sind beziehungsweise durch besondere Maßnahmen ausgeglichen werden und

- sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

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

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

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

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

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



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

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

### FESTSETZUNG DER BAUWEISE

In der Baunutzungsverordnung sind folgende Bauweisen als Festsetzungsmöglichkeit aufgeführt:

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

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

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

### FESTSETZUNG VON DACHFORM UND -NEIGUNG

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

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

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

ABBILDUNG 11: OFFENE UND GESCHLOSSENE BAUWEISE

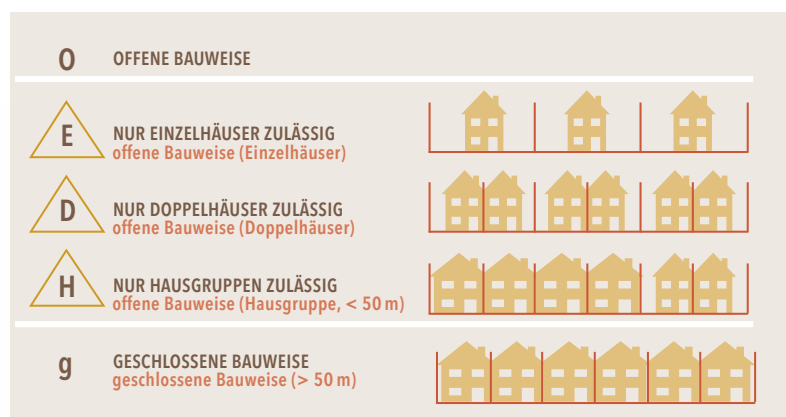


ABBILDUNG 12: BEISPIEL: FESTSETZUNGEN GESCHLOSSENE BAUWEISE, SATTELDACH MIT DACHNEIGUNG ZWISCHEN 30° UND 40° IM BAUKREUZ

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



## 4.5 *Sind Abweichungen vom Bebauungsplan möglich?*

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

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

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

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



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

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

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

### BAUEN IM UNBEPLANTEN INNENBEREICH

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

- der **Art und dem Maß der baulichen Nutzung** (vgl. Kapitel 4.2 »Was darf ich bauen? Art der baulichen Nutzung: Zwei Buchstaben entscheiden« und Kapitel 4.3 »Wie groß darf ich bauen? Maß der baulichen Nutzung: Zwei Zahlen entscheiden über Baumasse und Versiegelung«, S. 48 und S. 52),
- der **Bauweise** (vgl. Kapitel 4.4 »Welche Bauformen kann ich wählen? Bauweise, Dachneigung und mehr...«, S. 55),
- und der **Grundstücksfläche**, die überbaut werden soll (vgl. Kapitel 4.3 »Wie groß darf ich bauen? Maß der baulichen Nutzung: Zwei Zahlen entscheiden über Baumasse und Versiegelung«, S. 52)

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

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

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

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

Trotz Ausnahmen und Befreiungen dürfen durch Vorhaben im unbeplanten Innenbereich keine schädlichen Auswirkungen auf







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

### BAUEN IM AUßENBEREICH

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

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

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

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

- land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb,
- einem Betrieb mit gartenbaulicher Erzeugung,
- der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser etc. oder
- der Nutzung von Windenergie



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.





## Infobox 7: Gestaltungssatzung

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

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

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

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





## 5\_FÖRDERPROGRAMME UND INITIATIVEN

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

BETROFFENEN EIGENTÜMERINNEN UND EIGENTÜMER, MIETERINNEN UND MIETER, ANLIEGERINNEN UND ANLIEGER, GESCHÄFTSLEUTE, VEREINE UND NATÜRLICH DIE BÜRGERSCHAFT.

DAS LAND HESSEN UNTERSTÜTZT DIE ENTWICKLUNG VON STÄDTEN UND DÖRFERN DURCH GESETZGEBUNG, LANDESINITIATIVEN UND FÖRDERPROGRAMME. LETZTERE WERDEN IN DER REGEL GEMEINSAM MIT DEM BUND ODER DER EUROPÄISCHEN UNION FINANZIERT.

FÖRDERPROGRAMME UND INITIATIVEN IM BEREICH				
FÖRDERPROGRAMME*				
ZIEL	Aktive Kernbereiche in Hessen	Städtebaulicher Denkmalschutz	Stadtumbau in Hessen	Soziale Stadt
	Stärkung von Innenstädten, Ortskernen und Stadtteilzentren	Erhalt und Sicherung von Stadtkernen mit denkmalwerter Bausubstanz	Anpassung von Stadtgebieten an veränderte Bevölkerungs- und Wirtschaftsstrukturen und an die Anforderungen des Klimawandels	Stabilisierung und Aufwertung von sozial und wirtschaftlich benachteiligten Gebieten
FINANZIERUNG	Anteilige Finanzierung von Bund, Ländern und Gemeinden; ggf. weitere Mittel von Privaten			
MASSNAHMEN	Baumaßnahmen wie beispielsweise die Aufwertung von Straßen, Plätzen und Grünflächen, Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur etc. sowie vorbereitende Planungen			Wie nebenstehend mit zusätzlichen Angeboten an die Bewohnerschaft wie Aus- und Fortbildungsmöglichkeiten, Jugend- oder Integrationsprojekte
INFORMATIONEN				
	<a href="http://www.umwelt.hessen.de">www.umwelt.hessen.de</a> <a href="http://www.nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de">www.nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de</a>			

ABBILDUNG 13: FÖRDERPROGRAMME UND INITIATIVEN IM BEREICH DER NACHHALTIGEN STADT- UND DORFENTWICKLUNG

\* Ergänzend zur klassischen Städtebauförderung hat Hessen im Jahr 2011 den **JESSICA Stadtentwicklungsfonds Hessen** als **Förderdarlehensprogramm** aufgelegt. Der aus Mitteln der EU (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung) und der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen gespeiste Fonds richtet sich an Kommunen, die Projekte im Rahmen eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes zu günstigen Konditionen finanzieren möchten.

WEITERE INFORMATIONEN: [www.wibank.de](http://www.wibank.de) »» Kommunen & Institutionen »» Bauen & Wohnen »» Stadtentwicklungsfonds »JESSICA«

## DER NACHHALTIGEN STADT- UND DORFENTWICKLUNG (AUSWAHL)

INITIATIVEN UND WETTBEWERBE				
Dorfentwicklung	Wettbewerb »Unser Dorf hat Zukunft«	Ab in die Mitte! Die Innenstadt-Offensive Hessen	Landesinitiative +Baukultur in Hessen	Gesetz zur Stärkung Innerstädtischer Geschäfts- quartiere (INGE)
Sicherung und Stärkung der Ortskerne sowie aktive Gestaltung des demografischen und strukturellen Wandels	Sicherung und Stärkung des Lebensraumes Dorf	Stärkung von Innenstädten, Ortskernen und Stadtteilzentren	Förderung einer alltäglichen Kultur des Bauens	Stärkung der Innovation in Einzelhandels- und Dienstleistungszentren
Fördermittel der EU, des Bundes und des Landes Hessen, weitere Mittel von Gemeinden und Privaten	Preisgelder, weitere Mittel der Gemeinde oder von Privaten			Abgaben der Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer
Sanierung und Umnutzung von erhaltenswerten Gebäuden, Gestaltung von Freiflächen, Erhaltung des Ortsbildes, Sicherung der Daseinsvorsorge	Projektinvestitionen im Sinne des Wettbewerbsbeitrags	Umsetzung des Wettbewerbsbeitrags	Wettbewerbsreihe ZUSAMMEN GEBAUT, Veranstaltungen, Publikationen	Umsetzung des Maßnahmenplans, z. B. Marketingmaßnahmen oder investive Maßnahmen wie Illuminationen oder Aufwertungen von Straßen und Plätzen

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

- »» Landwirtschaft
- »» Ländlicher Raum
- »» Förderung der Entwicklung des ländlichen Raums

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

- »» Planung »» Ländlicher Raum »» Dorfwettbewerb

[www.dorfwettbewerb.bund.de](http://www.dorfwettbewerb.bund.de)

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

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

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





## 5.1 Städtebauförderung

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

### WAS WIRD GEFÖRDERT?

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

Besonderen Wert legt die Städtebauförderung auf Konzepte und Projekte, die sich aus den Folgen des Klimawandels ergeben: Die energetische Sanierung in die Jahre gekommener Bausubstanz, die Sicherung von Frischluftschneisen, die Entsiegelung bebauter Flächen zu Grün, die Qualifizierung und der Erhalt von Freiflächen sowie Maßnahmen gegen die Überhitzung der Stadt sind Schwerpunkte der Förderung.

### WER KANN AN DEN PROGRAMMEN TEILNEHMEN?

Nur Städte und Gemeinden können sich beim Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz um eine Aufnahme in eines der zuvor beschriebenen Städtebauförderungsprogramme bewerben. Die Teilnahme an den Programmen ist jedoch – aufgrund begrenzter finanzieller Mittel – beschränkt. Die kommunalen Verwaltungen geben Auskunft darüber, an welchen Förderprogrammen die Gemeinde gegebenenfalls teilnimmt.

### UND DIE BÜRGERSCHAFT?

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

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





### WELCHE STÄDTEBAUFÖRDERUNGSPROGRAMME GIBT ES?

In Hessen wurden die folgenden Städtebauförderungsprogramme aufgelegt:

- **Soziale Stadt:** Das Programm »Soziale Stadt« richtet sich an wirtschaftlich und sozial benachteiligte Stadtquartiere. Die betroffenen Gebiete sollen so aufgewertet und stabilisiert werden, damit sie sich wieder zu Stadtteilen mit einer positiven Zukunftsperspektive entwickeln können. Ausgesprochenes Ziel des Programms ist es, Integration und Nachbarschaften im Quartier zu fördern und so den sozialen Zusammenhalt zu stärken.
- **Stadtbau in Hessen:** Die Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur in Hessen ist im Wandel. Die Bevölkerung wird älter und durch Zuwanderung auch bunter. Die Konzentration von Unternehmen in Städten und Stadtregionen vollzieht sich zu Lasten der ländlichen Regionen. Zusätzlich entstehen für den Stadtbau neue Aufgaben durch die Klimaveränderungen. Daher sind Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Förderschwerpunkte des Stadtbbaus. Das Förderprogramm »Stadtbau in Hessen« unterstützt die Gemeinden darin, die Herausforderungen, die die strukturellen und klimatischen Veränderungen mit sich bringen, zu bewältigen.
- **Städtebaulicher Denkmalschutz:** Das Programm »Städtebaulicher Denkmalschutz« zielt darauf ab, bau- und kulturhistorisch wertvolle Stadtkerne – über die jeweiligen Einzeldenkmale, Quartiere und Plätze hinaus – in ihrer baulichen und strukturellen Eigenheit und Geschlossenheit zu erhalten und zukunftsweisend weiter zu entwickeln.

Hegiss  **SOZIALE STADT**



Aktive  
Kernbereiche  
in Hessen

#### KONTAKT

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT,  
KLIMASCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND  
VERBRAUCHERSCHUTZ  
Referat Städtebau und Städtebauförderung  
Mainzer Straße 80  
65189 Wiesbaden  
Tel.: 0611 / 815 0  
poststelle@umwelt.hessen.de

#### WEITERE INFORMATIONEN

- [www.umwelt.hessen.de](http://www.umwelt.hessen.de)  
»» Klima und Stadt  
»» Stadtentwicklung
- [www.nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de](http://www.nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de)







## Infobox 8: Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist ein Instrument des besonderen Städtebaurechts. Im Satzungsgebiet einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme bestehen besondere rechtliche Rahmenbedingungen für die Aufwertung oder Umgestaltung von Gebieten mit städtebaulichen Missständen.

Der Beschluss einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme durch die Gemeinde kann im Rahmen der Teilnahme an einem Städtebauförderungsprogramm erfolgen. Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme als Rechtsinstrument kann aber auch unabhängig von einer Programmteilnahme angewendet werden.

Voraussetzung für die Anwendung der Vorschriften des besonderen Städtebaurechts ist es, dass eine »einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung« der Maßnahmen im **öffentlichen Interesse** liegt. Wenn dies der Fall ist, werden die Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches vorbereitet und durchgeführt. Dies ist eine Aufgabe der Gemeinden selbst, die sie im Rahmen ihrer Selbstverwaltung erfüllen müssen. Der Bund und das Land Hessen können die Gemeinden bei der Erfüllung dieser Aufgabe durch die Bereitstellung von Fördermitteln aus den Städtebauförderungsprogrammen unterstützen.

Um beurteilen zu können, ob eine Sanierungsmaßnahme erforderlich ist, hat die Gemeinde vor der förmlichen Festlegung eine vorbereitende Untersuchung durchzuführen. Schon während der **vorbereitenden Untersuchung** soll die Gemeinde Vorstellungen über die künftige Entwicklung des Sanierungsgebietes erarbeiten. Mit den Betroffenen

soll schon im Rahmen der Vorbereitung erörtert werden, wie nachteilige Auswirkungen der Sanierung vermieden werden können. Solange die Sanierung durchgeführt wird, müssen die Erörterungen mit den unmittelbar Betroffenen fortgesetzt werden. Dabei hat die Gemeinde ihre wirtschaftliche und soziale Situation sowie die örtlichen Bindungen zu berücksichtigen.

Sind die vorbereitenden Untersuchungen abgeschlossen und sind die Voraussetzungen für die Anwendung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erfüllt, wird durch einen Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung das Sanierungsgebiet in der **Sanierungssatzung** festgelegt.

Die Sanierungsmaßnahmen können erhebliche Auswirkungen auf die Eigentümerinnen und Eigentümer der betroffenen Grundstücke, das Leben der Bewohnerinnen und Bewohner oder auf die im Gebiet Beschäftigten haben. Für ein 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. Es ist aber durchaus auch möglich, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer oder die Nutzerinnen und Nutzer während des Durchführungszeitraumes Beschränkungen oder auch Verpflichtungen unterworfen sind. Aus diesem Grund können Bürgerinnen und Bürger, die in ihren Rechten betroffen sind, die Sanierungssatzung vom zuständigen Verwaltungsgericht auf Rechtmäßigkeit überprüfen lassen.



## 5.2 Dorfentwicklung

Dörfer sind ein wichtiger Bestandteil unserer Kulturlandschaften. Im Rahmen des Programms »Förderung der ländlichen Entwicklung in Hessen« wird daher die zukunftsfähige Entwicklung von Dörfern gefördert. Ziel ist es, die Vielfalt dörflicher Lebensformen und das bau- und kulturgeschichtliche Erbe zu bewahren. Dörfliche Ortschaften sollen zu Lebensräumen mit sicherer wirtschaftlicher Grundlage und hoher Lebensqualität weiterentwickelt werden. Dabei gilt es, ihren individuellen Charakter zu erhalten und zu stärken und die sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Potenziale vor Ort zu mobilisieren. Mit dem Ziel einer aktiven Gestaltung des demografischen Wandels sollen in den Ortskernen zentrale Funktionen wie beispielsweise Dorfläden, Mehrgenerationenhäuser, Treffpunkte für Jugendliche und vieles mehr gestärkt werden. Auch soll eine gute Wohnqualität erhalten oder geschaffen werden. Dabei sollen die Innenentwicklung gestärkt, die Energieeffizienz gesteigert und der Flächenverbrauch verringert werden.

Dorfentwicklungsmittel können in Kommunen eingesetzt werden, die als Förderschwerpunkt anerkannt sind. Um dies zu erreichen, müssen Kommunen einen entsprechenden Antrag bei der jeweils zuständigen Landkreisverwaltung stellen. Über die Aufnahmen eines Förderschwerpunktes entscheidet schließlich das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz.

Die Dorfentwicklung wird in den Förderschwerpunkten auf der Grundlage eines **Integrierten kommunalen Entwicklungskonzepts (IKEK)** durchgeführt. Es entsteht im Zusammenwirken von Bürgerschaft, Kommunalverwaltung und kommunalen Gremien. Unter »weitere Informationen« sind Fachinformationen zur Hessischen Dorfentwicklung zu finden.

Auf der Grundlage der Förderrichtlinie, des Integrierten kommunalen Entwicklungskonzepts (IKEK) und des kommunalen Investitionsrahmens (kIR) erfolgt die Förderung. Der kommunale Investitionsrahmen orientiert sich an den Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplänen im IKEK.

Grundsätzlich förderfähig sind beispielsweise

- die Sanierung und Umnutzung erhaltenswerter Gebäude in den Ortskernen,
- städtebaulich verträglicher Rückbau von Gebäuden und Entsiegelungen,
- bürgerschaftliche Initiativen zur Sicherung der Daseinsvorsorge sowie

weitere Maßnahmen nach Maßgabe der Richtlinien.

### KONTAKT

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

### WEITERE INFORMATIONEN

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

## Infobox 9: Servicestelle Vitale Orte 2030

Die Servicestelle Vitale Orte 2030 ist ein Projekt der Nachhaltigkeitsstrategie des Landes Hessen. Ziel der Servicestelle ist es, Kommunalpolitik, Verwaltung und Akteursgruppen im ländlichen Raum dabei zu unterstützen, die Folgen des demografischen Wandels abzumildern und lebendige Orte zu erhalten. Die Servicestelle organisiert den Erfahrungsaustausch und stellt Informationsmaterial im Internet bereit, so z. B. die Bevölkerungsvorausschätzung für die hessischen Gemeinden oder nachahmenswerte Projekte. Sie steht auch für Vorträge und als Diskussionspartnerin zur Verfügung.

### WEITERE INFORMATIONEN

[www.vitale-orte.hessen-nachhaltig.de](http://www.vitale-orte.hessen-nachhaltig.de)





## Ab in die Mitte!

Die Innenstadt-Offensive  
Hessen

### 5.3 Initiativen und Wettbewerbe

**DAS LAND HESSEN HAT MEHRERE INITIATIVEN UND WETTBEWERBE INS LEBEN GERUFEN. DIESE DIENEN INSBESONDERE DAZU, DIE BÜRGERCHAFT EINZUBEZIEHEN UND ZUM MITMACHEN ANZUREGEN.**

#### AB IN DIE MITTE! – DIE INNENSTADT-OFFENSIVE HESSEN

»Ab in die Mitte! Die Innenstadt-Offensive Hessen« ist eine Gemeinschaftsaktion des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz mit Partnerinnen und Partnern aus Kommunen, Wirtschaft, Handel, Handwerk und Medien.

Seit dem Start hat sich »Ab in die Mitte!« vor allem durch die Unterstützung großer Wirtschaftsunternehmen zu einer sehr erfolgreichen Kampagne entwickelt. Durch »Ab in die Mitte!« ist es gelungen, einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung der hessischen Innenstädte zu leisten. »Ab in die Mitte!« steht als Qualitätsmarke für eine aktive Politik und bürgerschaftliches Engagement zur Vitalisierung der Innenstädte und Ortskerne in Hessen. Auch Handlungsbereiche des demografischen Wandels, der interkommunalen Kooperation und Integration wurden durch »Ab in die Mitte!« aufgegriffen und Netzwerke in den Kommunen und auf Landesebene gebildet, die von nachhaltiger Bedeutung für die Stadtentwicklung in Hessen sind. Das hat zu besonderem Engagement privater Gruppen geführt, die sich für ihre Innenstädte und Ortszentren stark machen.

»Ab in die Mitte!« zeichnet jedes Jahr mehrere Wettbewerbsbeiträge als Landessieger aus. Diese Städte und Gemeinden erhalten Preisgelder für die Umsetzung der eingereichten Aktionen.

#### WIE KANN ICH MITMACHEN?

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.

Der Wettbewerb wird einmal im Jahr ausgeteilt.

Die Internetseite [www.abindiemitte-hessen.de](http://www.abindiemitte-hessen.de) und weitere Medien informieren hierüber.

#### WEITERE INFORMATIONEN

- [www.umwelt.hessen.de](http://www.umwelt.hessen.de) »» Klima & Stadt »» Stadtentwicklung »» Ab in die Mitte
- [www.abindiemitte-hessen.de](http://www.abindiemitte-hessen.de)
- [www.nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de](http://www.nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de)

#### KONTAKT

INGEplus Begleitagentur:  
IMORDE Projekt- & Kulturberatung GmbH  
Schorlemerstraße 4  
48143 Münster  
Tel.: 0251-52093-0  
[info@imorde.de](mailto:info@imorde.de)





## LANDESINITIATIVE

### +BAUKULTUR IN HESSEN

Die Landesinitiative »+Baukultur in Hessen« setzt sich zum Ziel, dass auch bei alltäglichen Bauaufgaben in den Städten und Gemeinden wie Schulen, Kindergärten, Plätzen oder Parks Sensibilität und Qualität von allen beteiligten Akteuren angestrebt wird. Funktionalität und Schönheit, Kostenbewusstsein und Nachhaltigkeit, aber auch baukulturelles Erbe und moderne Gestaltung – kurz: »Baukultur« – soll stärker ins Blickfeld von Bauherren, Nutzerinnen und Nutzern, Planerinnen und Planern rücken.

Ziel der Landesinitiative »+Baukultur in Hessen« ist es, einen Dialog über die Baukultur als Element der Lebensqualität in Gang zu setzen und dauerhaft zu führen. Dieser Dialog soll nicht nur von Fachleuten – aus den Bereichen Architektur, Ingenieurwesen, Stadt- und Landschaftsplanung – geführt werden, sondern soll alle Bauherren und letztlich alle Bürgerinnen und Bürger einbeziehen. Er soll die Aufmerksamkeit aller Akteure des Bausehens darauf lenken, dass Baukultur eine gemeinsame Aufgabe ist. Zu dieser zählen nicht nur die Gestaltung von prägenden Bauwerken, städtischen und dörflichen Quartieren bis hin zu Einfamilienhäusern und Grünflächen, sondern auch das Planungsverfahren beziehungsweise die Planungskultur.

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

Neben den Wettbewerben als zentralem Element der Landesinitiative »+Baukultur in Hessen« ist der TAG DER BAUKULTUR ein zweites wichtiges Format. Alle zwei Jahre lädt die Initiative zu Fachvorträgen, Projektbesichtigungen und Diskussionen ein. Daneben werden kleinere Veranstaltungen, Ausstellungen sowie Publikationen angeboten.

## + Baukultur in Hessen

### WEITERE INFORMATIONEN

- [www.umwelt.hessen.de](http://www.umwelt.hessen.de) »» Klima & Stadt  
»» Stadtentwicklung »» Landesinitiative +Baukultur
- [www.baukultur-hessen.de](http://www.baukultur-hessen.de)

### KONTAKT

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







## GESETZ ZUR STÄRKUNG INNERSTÄDTISCHER GESCHÄFTS- QUARTIERE – INGE

In Stadtzentren und Stadtteilzentren stoßen Hauseigentümerinnen und -eigentümer, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe vielfältige Aktionen und Projekte an, um ihr Quartier attraktiv für ihre Kundschaft und für Betriebe zu machen.

Diese Bemühungen können aber an Grenzen stoßen, insbesondere wenn die auf freiwilliger Basis eingeworbenen Mittel nicht ausreichen, dem Quartier wesentliche Impulse zu geben. Auch ist es problematisch, wenn sich einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer oder Gewerbetreibende einer Mitarbeit verschließen, aber dennoch von der Umsetzung der Aktionen profitieren.

## INNOVATIONSBEREICHE / BUSINESS IMPROVEMENT DISTRICTS

Das Gesetz zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren (INGE) schafft in Hessen die Grundlage dafür, dass in einem abgegrenzten Geschäftsgebiet alle Hauseigentümerinnen und -eigentümer über eine verpflichtende Abgabe zur Finanzierung von Verbesserungen herangezogen werden können. Ziel ist die Aufwertung des Quartiers zum Nutzen dieser Eigentümerinnen und Eigentümer und die Stärkung der Innovation in Einzelhandels- und Dienstleistungszentren. Das Gesetz bezeichnet diese Quartiere daher als **Innovationsbereiche**.

Die Idee der Einrichtung solcher Innovationsbereiche entspringt den bereits Mitte der 1970-er Jahre in Nordamerika entstandenen **Business Improvement Districts (BID)**. Dies prägt bis heute den Sprachgebrauch auch in Deutschland: Innovationsbereiche nach dem INGE-Gesetz werden daher auch in Hessen häufig als BIDs bezeichnet.

## WIE ENTSTEHT EIN INNOVATIONS- BEREICH / BID?

Innovationsbereiche müssen von der Gemeinde per Satzung eingerichtet werden. Ein entsprechender Antrag kann von einer Eigentümer-Initiative eingereicht werden, wenn diese nachweisen kann, dass sich 15 % der Hauseigentümerinnen und -eigentümer – in deren Besitz sich auch 15 % der vorgesehenen Grundstücksflächen des geplanten BIDs befinden müssen – für die Einrichtung eines Innovationsbereiches aussprechen. Der Antrag wird von der Gemeinde veröffentlicht und mit ihm

- eine **Darstellung der Gebietsabgrenzung**,
- ein **Maßnahmen- und Finanzierungskonzept** (also eine Übersicht darüber, welche Investitionen getätigt werden sollen und welche Kosten dafür anfallen) sowie
- die geplante **Geltungsdauer** (höchstens 5 Jahre).

Widersprechen die Eigentümerinnen und Eigentümer von mehr als 25 % der Grundstücke oder 25 % der Grundstücksflächen, muss die Gemeinde den Antrag ablehnen. Geschieht dies nicht, kann sie per Satzung den Innovationsbereich einrichten.

### WEITERE INFORMATIONEN

- [www.umwelt.hessen.de](http://www.umwelt.hessen.de)  
»» Klima & Stadt »» Stadtentwicklung  
»» INGE / INGEplus
- [www.nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de](http://www.nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de)

### KONTAKT

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

INGEplus Begleitagentur:  
IMORDE Projekt- & Kulturberatung GmbH  
Schorlemerstraße 4  
48143 Münster  
Tel.: 0251-52093-0  
[info@imorde.de](mailto:info@imorde.de)





## 6\_INFORMATION

### 6.1 *Wo sind Planungen geregelt?*

#### WEITERE INFORMATIONEN

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

#### GESETZE UND VERORDNUNGEN

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

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

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

- des Landesentwicklungsplans und
- der Regionalpläne / regionalen Flächennutzungspläne

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

#### BAUGESETZBUCH (BauGB)

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

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

#### BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

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



## PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV)

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

## HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO)

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

## HESSISCHE GEMEINDEORDNUNG (HGO)

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

## ORTSSATZUNG

»Kommunales Gesetz« für bestimmte Bereiche der gemeindlichen Selbstverwaltung.

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

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





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



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

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

- Die **Gemeindevertretung** – in Städten die Stadtverordnetenversammlung – wird als Parlament direkt von den Bürgerinnen und Bürgern gewählt.
- Der **Gemeindevorstand** – in Städten der Magistrat – besteht aus der Bürgermeisterin oder dem Bürgermeister (in großen Städten der Oberbürgermeisterin oder dem Oberbürgermeister) sowie den Beigeordneten. Bürgermeisterin oder Bürgermeister werden direkt von der Bürgerschaft gewählt, die Beigeordneten von der Gemeindevertretung.

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

### WAS MACHT DIE GEMEINDE- VERTRETUNG?

Die Gemeindevertretung trifft alle wichtigen Entscheidungen und überwacht die gesamte Verwaltung der Gemeinde. Zu den wesentlichen Aufgaben gehören unter anderem der Erlass von Satzungen und die Vorgabe für Richtlinien für die Verwaltungsführung. Zur Vorbereitung von Beschlüssen werden aus Mitgliedern der Gemeindevertretung Ausschüsse gebildet. Für Planungsfragen zuständige Ausschüsse können (je nach Gemeindegröße) sein:

- Bauausschuss,
- Planungsausschuss,
- Stadtentwicklungsausschuss.

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

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

Zusätzliche Informationsmöglichkeiten bieten die Bürgerversammlungen, die von der oder dem Vorsitzenden der Gemeindevertretung einberufen und geleitet werden. Eine Bürgerversammlung soll mindestens einmal im Jahr abgehalten werden.

### AUFGABEN DES GEMEINDEVORSTANDS

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

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

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

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

### ORTSBEIRAT

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

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



Gemeindeamt





# 7 STICHWORTVERZEICHNIS

Ab in die Mitte	61, 66	Dorfgebiete	50
Abwägungsgebot	26	Durchführungsvertrag	44
Aktive Kernbereiche in Hessen	23, 60, 63	einfacher Bebauungsplan	33
Anpassungsgebot	10, 30	Eingriffe	36, 43
Anregungen	18	Entschädigungsansprüche	36
Art der baulichen Nutzung	48, 57	Entwicklungsgebot	32
Aufstellungsbeschluss	38, 41	Fachplanungen	9, 12, 14
Auslegungsbeschluss	39	Festsetzungen	32, 33
Ausnahmen	56, 57	Flächennutzungsplan	10, 26, 27, 70
Ausschlusswirkung	39	Flüchtlinge	49, 57
Ausschüsse	71, 72	frühzeitige Beteiligung	38, 41
Außenbereich	30, 57, 58	Gegenstromprinzip	10
Bauflächen	30, 48, 50, 57	Geltungsbereich	32
Baugebiet	48, 49, 50, 51, 57	Geltungsdauer	27, 69
Baugebietstyp	49	Gemeinde	22, 72
Baugesetzbuch	70	Gemeindevertretung	41, 44, 72
Baukreuz	46, 49, 54, 55	Gemeindeverwaltung	41
Baukultur	26, 61, 67	Gemeindevorstand	71, 72
Bauleitplanung	26	Genehmigung von Baugesuchen	41
Bauleitplanverfahren	41	Gesamtplanung	9, 12
bauliche Nutzung	70	Geschossflächenzahl	52
Baunutzungsverordnung	48, 70	Gestaltungssatzung	59
Bauweise	33, 46, 55, 57	Gewerbegebiete	50, 56
Bebauungsplan	10, 22, 26, 30, 32, 33, 44, 46, 56, 57, 70	GFZ	53
Befreiungen	56, 57	Grundflächenzahl	52
Begründung	27, 32, 44	Grundzüge der Planung	56
begünstigte Vorhaben	58	GRZ	52, 53
Beipläne	47	Hessische Bauordnung	71
Bekanntmachung	36, 40, 41	Hessische Gemeindeordnung	71
Besondere Wohngebiete	50	Industriegebiete	50, 54
Bestandsschutz	36, 58	INGE	61, 69
Bündelung	15	Innovationsbereich	69
Bürgerentscheid	13	integrierte Entwicklung	15
Bundesraumordnung	9	Integrierte Handlungskonzepte	23
Bürgerbeteiligung	14, 23, 38, 41	Integriertes kommunales Entwicklungskonzept	65
Business Improvement Districts	69	interkommunale Kooperation	22
Dachform	46, 55	interkommunales Abstimmungsgebot	38
Dachneigung	55, 57	JESSICA	61
Denkmalschutz	19	Kennzeichnungen	30, 32
Dorfentwicklung	61, 65	Kerngebiete	50, 54

Kleinsiedlungsgebiete	50	Satzung	32, 36, 40, 44, 69
Klimaschutz	8, 27, 32, 62	Satzungsbeschluss	64
Klimaschutzplan Hessen 2025	15	Sicherung der Bauleitplanung	41
Klimawandel	60, 62	Sondergebiete	50
Landesentwicklungsplan	10, 17, 70	sonstige Vorhaben	58
Legende	46	Soziale Stadt	23, 60, 63
Leitvorstellung	16	Städtebaulicher Denkmalschutz	60, 63
Mischgebiete	50	Städtebaulicher Vertrag	43
Nachhaltigkeit	15	Stadtentwicklungsfonds	61
nachrichtliche Übernahmen	30, 32	Stadtklima	6
Neuordnung der Grundstücke	37	Stadtplanungsamt	73
Normenkontrollverfahren	36	Stadtsanierung	60, 63
Nutzungskreuz	46, 49	Stadtumbau in Hessen	23, 60, 63
offene Bauweise	55	Stadtverordnetenversammlung	72
Offenlegungsbeschluss	39, 41	Träger öffentlicher Belange	19, 38, 39, 40
öffentliche Belange	58	Umlegung	37
Öffentlich-private Partnerschaft	36, 42	unbeplanter Innenbereich	57
Ökokonto	36	Veränderungssperre	41
Ortsbeirat	40, 73	Verbandsklagerecht	12
Ortsgesetz	36, 44, 59	verbindliche Bauleitplanung	26, 32
Ortssatzung	71	Vermerke	30
ortsübliche Bekanntmachung	38	vorbereitende Bauleitplanung	26, 27
Planfeststellungsbeschluss	12	vorbereitende Untersuchung	64
Planfeststellungsverfahren	12, 14, 30	Vorentwurf	38, 41
Planungsebenen	9, 10	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	44
Planungshoheit der Gemeinden	22	Vorhabenträger	44
Planungsprozess	13	Vorhaben- und Erschließungsplan	44
Planungsregionen	18	Vorkaufsrecht	41
Planungsträger	15	Wohngebiete	50
Planungsverbände	17, 27, 31	Zeichenerklärung	46
Planzeichenverordnung	46, 71	Zulässigkeit von Vorhaben	30
privilegierte Vorhaben	58	Zurückstellung von Baugesuchen	41
qualifizierter Bebauungsplan	33, 57	Zwischennutzung	62
Raumordnungsgesetz	16		
Regionaler Flächennutzungsplan	17		
Regionalplan	10, 18, 70		
reines Wohngebiet	33, 46, 56		
Sanierungsgebiet	64		
Sanierungsmaßnahme	64		
Sanierungssatzung	64		



## 8\_BILDNACHWEIS

Das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz und die HA Hessen Agentur GmbH bedanken sich bei allen, die Pläne oder Fotos für diese Veröffentlichung beigetragen haben.

akp\_Stadtplanung + Regionalentwicklung  
ANP – Architektur- und Planungsgesellschaft mbH  
AS&P – Albert Speer & Partner GmbH  
BS+ städtebau und architektur GbR  
Feneberg und Partner Landschaftsarchitekturbüro  
HA Stadtentwicklungsgesellschaft mbH  
IMORDE Projekt- & Kulturberatung GmbH  
KOKON GmbH – Regional-, Stadt- und Standortentwicklung  
Christine Krienke / Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
NH ProjektStadt – eine Marke der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt  
Christian Pape  
Ing.-Büro Reif  
Regierungspräsidium Gießen  
Regierungspräsidium Kassel  
Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Hans Sponsel, Architekt  
Wolfgang Theofel  
Zweckverband Raum Kassel

**COLLAGE SEITE 4/5:** © die Basis, unter Verwendung von Elementen von: © die Basis, © HA Hessen Agentur GmbH, © AS&P – Albert Speer & Partner GmbH, © Wolfgang Theofel, © fotografc (fotolia), © Gina Sanders (fotolia), © S. Kobold, (fotolia), © Milos Stojiljkovic (fotolia), © regine schöttel (fotolia), © M. Rosenwirth (fotolia) | **SEITE 5:** © Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz | **SEITE 6:** © NH ProjektStadt – eine Marke der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt | **COLLAGE SEITE 6/7:** © die Basis, unter Verwendung von Elementen von: © NH ProjektStadt – eine Marke der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, © ANP – Architektur- und Planungsgesellschaft mbH, © fotocent (fotolia), © Milos Stojiljkovic (fotolia), © mangostock (fotolia) | **COLLAGE SEITE 8/9:** © die Basis, unter Verwendung von Elementen von: © die Basis, © BS+ städtebau und architektur GbR, © Gina Sanders (fotolia), © miket (fotolia), © chairman (fotolia), © ferretcloud (fotolia), © Simon Kraus (fotolia), © rupenkamp (fotolia) | **SEITE 10:** oben: © Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung, mitte: © akp\_Stadtplanung + Regionalentwicklung, unten: © fotoflash (fotolia) | **SEITE 11:** oben: © Regierungspräsidium Gießen, mitte: Quelle: BS+ städtebau und architektur GbR, unten: © Gina Sanders (fotolia) | **SEITE 12:** oben: © Marco2811 (fotolia), unten: © Jens Hilberger (fotolia) | **COLLAGE SEITE 13:** © die Basis, unter Verwendung von Elementen von: © NH ProjektStadt – eine Marke der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, © Marina Lohrbach (fotolia), © Gordon Bussiek (fotolia) | **SEITE 14:** oben links: © NH ProjektStadt – eine Marke der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, oben mitte: © marité74 (fotolia), oben rechts: © KOKON GmbH – Regional-, Stadt- und Standortentwicklung | **COLLAGE SEITE 14/15 UNTEN:** © die Basis, unter Verwendung von Elementen von: © die Basis, © NH ProjektStadt – eine Marke der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, © fotocent (fotolia), © Gorilla (fotolia) | **SEITE 15:** oben links: © HA Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, oben rechts: © Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung | **COLLAGE SEITE 16/17:** © die Basis, unter Verwendung von Elementen von: © die Basis, © P.C. (fotolia), © Tramper2 (fotolia), © Dagmar Richardt (fotolia), © Marty Kropp (fotolia), © Detlef (fotolia), © anweber (fotolia) | **SEITE 17:** © Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung | **COLLAGE SEITE 18/19:** © die Basis, unter Verwendung von Elementen von: © die Basis, © Henry-Peter (fotolia), © Marty Kropp (fotolia), © Joachim Neumann (fotolia), © P.C. (fotolia) | **KARTENAUSSCHNITT SEITE 20/21:** © Regierungspräsidium Gießen | **COLLAGE SEITE 22:** © die Basis, unter Verwendung von Elementen von: © die Basis, © Marco2811 (fotolia), © Zirocool (fotolia), © Marty Kropp (fotolia) | **KARTENAUSSCHNITT SEITE 23:** AS&P – Albert Speer & Partner GmbH | **KARTENAUSSCHNITT SEITE 24/25:** © AS&P – Albert Speer & Partner GmbH unter Verwendung der Planungen und Konzepte insbesondere von: Astoc, h4a Gessert + Randecker Architekten, Schneider und Schumacher, Schübler Plan, Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt, Vivico | **COLLAGE SEITE 26/27:** © die Basis, unter Verwendung von Elementen von: © steher1982(fotolia), © Schlierner (fotolia), © Dmitry Vereshchagin (fotolia), © Peter Atkins (fotolia), © akp\_Stadtplanung + Regionalentwicklung | **SEITE 27:** oben links: © NH ProjektStadt – eine Marke der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, oben mitte: © HA Hessen Agentur GmbH, oben rechts: © Wolfgang Theofel | **KARTENAUSSCHNITT SEITE 28/29:** © akp\_Stadtplanung + Regionalentwicklung | **SEITE 30:** © Daniel Ernst (fotolia), © darknightsky (fotolia) | **SEITE 31:** oben: Zweckverband Raum Kassel, unten: Regionalverband FrankfurtRheinMain, Plan im Hintergrund: © akp\_Stadtplanung + Regionalentwicklung | **SEITE 32:** oben links: © Horst Schmidt (fotolia), oben mitte: © JWS (fotolia), oben links:

© M. Coudert (fotolia) | **COLLAGE SEITE 32/33:** © die Basis, unter Verwendung von Elementen von: © AS&P - Albert Speer & Partner GmbH, © BS+ städtebau und architektur GbR, © kernmedia (fotolia), © FM2 (fotolia), © Roman Sakhno (fotolia) | Plan im Hintergrund: © AS&P - Albert Speer & Partner GmbH | **KARTENAUSSCHNITT SEITE 34/35:** © BS+ städtebau und architektur GbR | **COLLAGE SEITE 36/37:** © die Basis, unter Verwendung von Elementen von: © Milos Stojiljkovic (fotolia), © Eric Isselée (fotolia), © 2d3dmolier (fotolia), © Feneberg und Partner Landschaftsarchitekturbüro | Plan im Hintergrund: © BS+ städtebau und architektur GbR | **SEITE 38:** © NH ProjektStadt – eine Marke der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, © twixx (fotolia) | **SEITE 39:** © Vladimir Kolobov (fotolia) | **COLLAGE SEITE 40/41:** © die Basis, unter Verwendung von Elementen von: © Simon Kraus (fotolia), © arsdigital (fotolia), © garteneidechse (fotolia) | **COLLAGE SEITE 42/43:** © die Basis, unter Verwendung von Elementen von: © BS+ städtebau und architektur GbR, © Marco2811 (fotolia), © Mammut Vision (fotolia), © vege (fotolia), © PeJo (fotolia), © goodluz (fotolia), © contrastwerkstatt (fotolia), © hs-creator (fotolia) | **COLLAGE SEITE 44/45:** © die Basis, unter Verwendung von Elementen von: © Angelika Bentin (fotolia), © AS&P - Albert Speer & Partner GmbH | **SEITE 47:** Darstellung auf Grundlage der PlanZVO | **COLLAGE SEITE 46/47:** © die Basis, unter Verwendung von Elementen von: © die Basis, © Regierungspräsidium Gießen | **COLLAGE SEITE 48/49:** © die Basis, unter Verwendung von Elementen von: © Marina Lohrbach (fotolia), © M. Rosenwirth (fotolia), © ArTo (fotolia), © Dark Vectorangel (fotolia), © cmfotoworks (fotolia) | **SEITE 51:** von links nach rechts und von oben nach unten: © Christian Pape, © Christian Schwier (fotolia), © Peter38 (fotolia), © Dream-Emotion (fotolia), © Bergfee (fotolia), © Leonardo Franko (fotolia), © Martina Topf (fotolia), © contrastwerkstatt (fotolia), © Fontanis (fotolia), © christian42 (fotolia) | **SEITE 53:** Unten: Aktualisierte Grafik aus der 4. Auflage dieser Broschüre | **COLLAGE SEITE 54/55:** © die Basis, unter Verwendung von Elementen von: © Tanja Bagusat (fotolia), © eyecat (fotolia), © Martina Berg (fotolia), © sonne07 (fotolia), © Christian Schwier (fotolia), © fotografc (fotolia) | **SEITE 55:** Mitte: Aktualisierte Grafik aus der 4. Auflage dieser Broschüre | **SEITE 56:** unten: © NH ProjektStadt – eine Marke der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, oben: © HA Stadtentwicklungsgesellschaft mbH | **Collage SEITE 56/57:** © die Basis, unter Verwendung von Elementen von: © NH ProjektStadt – eine Marke der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, © Ing.-Büro Reif, © HA Hessen Agentur GmbH, © fotofuerst (fotolia) | **SEITE 58:** oben: © HA Hessen Agentur GmbH, mitte: © Daniel Bujack (fotolia), unten: © 77SimonGruber (fotolia) | **COLLAGE SEITE 58/59:** © die Basis, unter Verwendung von Elementen von: © Christine Krienke / Landesamt für Denkmalpflege Hessen, © NH ProjektStadt – eine Marke der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, © ArTo (fotolia), © typomaniac (fotolia), © Sebastiano Fancellu (fotolia) | **SEITE 62:** 1. und 2. von links: © HA Hessen Agentur GmbH, 2. Bild von rechts © Dan Race (fotolia), rechts © Liaurinko (fotolia) | **COLLAGE SEITE 62/63:** © die Basis, unter Verwendung von Elementen von: © HA Hessen Agentur GmbH, © Hans Sponsel, Architekt | **SEITE 64:** © HA Hessen Agentur GmbH | **COLLAGE SEITE 65:** © die Basis, unter Verwendung von Elementen von: © die Basis, © Daniel Nimmervoll (fotolia), © HA Hessen Agentur GmbH, © Regierungspräsidium Kassel | **SEITE 66:** Verena Schlinkert, IMORDE Projekt- & Kulturberatung GmbH | **SEITE 67:** © HA Hessen Agentur GmbH | **COLLAGE SEITE 66/67:** © die Basis, unter Verwendung von Elementen von: © HA Hessen Agentur GmbH, © Landesinitiative + Baukultur in Hessen | **SEITE 68:** © Regierungspräsidium Kassel | **COLLAGE SEITE 68/69:** © die Basis, unter Verwendung von Elementen von: © Regierungspräsidium Kassel, © Zirocool (fotolia), © stockone (fotolia), © Von Schonertagen (fotolia), © Regierungspräsidium Kassel | **SEITE 69:** links: © Franz Pfluegl (fotolia), rechts: © \*Sindy\* (fotolia) | **SEITE 70:** © Max Diesel (fotolia) | **SEITE 71:** © garteneidechse (fotolia), © Bill Ernest (fotolia) | **SEITE 72:** oben und mitte: © Vladimir Kolobov (fotolia), unten: © ASonne30 (fotolia) | **COLLAGE SEITE 72/73:** © die Basis, unter Verwendung von Elementen von: © ArTo (fotolia), © iMAGINE (fotolia), © Gina Sanders (fotolia), © Gordon Bussiek (fotolia), © Christian Schwier (fotolia) | **SEITE 73:** oben: © KOKON GmbH – Regional-, Stadt- und Standortentwicklung, mitte und unten: © NH ProjektStadt – eine Marke der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt | **Seite 74/75:** © BS+ städtebau und architektur GbR, © AS&P - Albert Speer & Partner GmbH | **COLLAGE SEITE 79:** © die Basis, unter Verwendung von Elementen von: © Ing.-Büro Reif, © raven (fotolia), © FM2 (fotolia), © Sebastiano Fancellu (fotolia) | **COLLAGE TITEL- UND RÜCKSEITE:** © die Basis, unter Verwendung von Elementen aus im Bildnachweis aufgeführtem Bestand, sowie zusätzlich © gorilla (fotolia), © contrastwerkstatt (fotolia), © Jacek Chabraszewski (fotolia), © Heiko Butz (fotolia) & © hansenn (fotolia)



## 9 IMPRESSUM

### HERAUSGEBER

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMASCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ  
Mainzer Straße 80  
65189 Wiesbaden  
[www.umwelt.hessen.de](http://www.umwelt.hessen.de)

### REDAKTION

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMASCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ  
Referat Städtebau und Städtebauförderung  
Dr. Helga Jäger  
Karin Jasch

### TEXTE

Textaktualisierung und -ergänzung  
HA HESSEN AGENTUR GMBH  
Anette Frisch  
Henning Schwarting

Textteile soweit aus der 4. Auflage übernommen:  
Büro Dr. Thomas, Bad Vilbel  
Dr. Klaus Thomas

### GESTALTUNG UND SATZ

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

### DRUCK

Druckkollektiv, Gießen

### STAND

Wiesbaden, März 2017

### AUFLAGE

8. Auflage, 2.000 Stück

## 10 BESTELLUNG

DIESE DRUCKSCHRIFT KANN KOSTENFREI BEIM HESSISCHEN MINISTERIUM  
FÜR UMWELT, KLIMASCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ BESTELLT WERDEN.

BITTE SENDEN SIE IHRE BESTELLUNG SCHRIFTLICH AN:

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMASCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ  
Mainzer Straße 80  
65189 Wiesbaden  
Telefax: (0611) 815 - 1941  
[poststelle@umwelt.hessen.de](mailto:poststelle@umwelt.hessen.de)

Download im Internet unter:

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



# 11\_VERWENDUNG

## ANMERKUNGEN ZUR VERWENDUNG!

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



ClimatePartner<sup>®</sup>  
**klimaneutral**

Druck | ID 12029-1703-1005

Papier: Umschlag: Vivus matt  
 FSC-Recycling; Innen: Recystar Polar





