




mitplanen



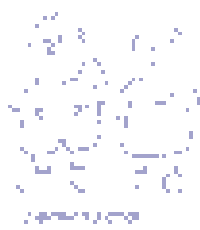
mitreden



mitmachen



Ein Leitfaden zur
städtebaulichen
Planung



07 Vorwort

GRUNDLAGEN

- 09 **Was geht mich Planung an?**
Warum wird geplant?
Die räumliche Entwicklung muss gesteuert werden
Warum gibt es so viele Planungen?
Planungsträger und Planarten
Wie entstehen Pläne?
Planungsprozess

BAULEITPLANUNG

- 14 **... und welche Planung ist besonders wichtig?**
Bauleitplanung: Das Instrument für die räumliche Entwicklung auf Gemeindeebene
Wie entsteht ein Bauleitplan?
Bauleitplanverfahren: Der Ablauf ist gesetzlich geregelt
Gibt es einen Gesamtplan?
Flächennutzungsplan: Der Plan für das ganze Gemeindegebiet
Welcher Plan ist verbindlich?
Bebauungsplan: Das örtliche Gesetz mit Rechtswirkung für alle
Wie lese ich den Bebauungsplan?
Planzeichen: Die Planzeichnung ist nach festen Regeln aufgebaut
Was darf ich bauen?
Art der baulichen Nutzung: Zwei Buchstaben entscheiden über Gewerbe oder Wohnen
Wie groß darf ich bauen?
Maß der baulichen Nutzung: Zwei Zahlen entscheiden über Baumasse und Versiegelung
Wie darf ich bauen?
Bauweise: Die Baunutzungsverordnung regelt die Bauweise
... und die Auswirkungen?
Der rechtskräftige Bebauungsplan: Umsetzung durch private Bauherrschaft

ANDERE PLANUNGEN

- 30 **Welche Maßnahmen trifft die Gemeinde noch?**
Planungen und Maßnahmen in Altbaugebieten
Reichen die Maßnahmen immer aus?
Stadterneuerung und Stadtentwicklung
Dorferneuerung
Strukturverbesserung im Dorf
Muss die Gemeinde immer selber planen?
Zusammenarbeit zwischen öffentlichen- und privaten Akteuren
... und wie behält die Gemeinde die Übersicht?
Rahmen- und Entwicklungsplanung
Wer plant im größeren Zusammenhang?
Pläne auf Bundes- und Landesebene
Was ist mit der Natur?
Planung nicht nur für den Menschen
... und wenn es um ganz spezielle Zwecke geht?
Fachplanungen: Verkehr, Versorgung, Umwelt

INFORMATION

- 48 **Kann ich auch mitplanen?**
Agenda 21: Global denken, lokal handeln
Wo sind die Planungen geregelt?
Gesetze und Verordnungen
Wie funktioniert meine Gemeinde?
Funktionsweise und Aufbau der Gemeinde
An wen wende ich mich mit Fragen?
Wichtige Anschriften
Stichwortverzeichnis



In der Publikationsreihe Städtebau in Hessen erscheint seit vielen Jahren, zuletzt in der 4. Auflage 1992, der Leitfaden:

„Bürgerinnen und Bürger - wirkt mit!“

Die große Nachfrage nach dieser Informationsschrift bei Kommunen, Fachplanern, in der Aus- und Fortbildung aber vor allem auch bei Bürgerinnen und Bürgern hat mich veranlasst, den mittlerweile in die Jahre gekommenen „Klassiker“ zu überarbeiten.

Der Inhalt wurde aktualisiert, das äußere Erscheinungsbild neu gestaltet, das Anliegen jedoch ist nach wie vor das alte: Planen Sie mit - Reden Sie mit - Machen Sie mit, wenn es um städtebauliche Planungen in Ihrer Stadt oder Gemeinde geht.

Eine gute städtebauliche Planung braucht eine frühzeitige Bürgerbeteiligung, die auch aktuelle Fragen und Bedürfnisse in langfristige Konzepte einfließen lässt.

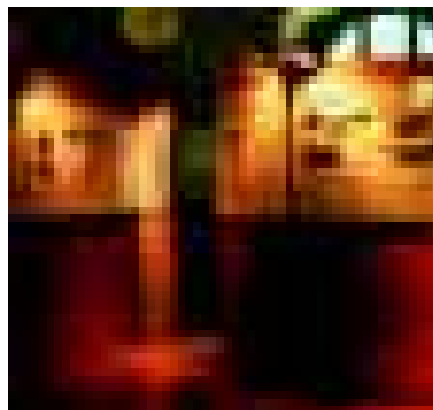
Wie gut städtebauliche Planung wirklich ist, zeigt sich in der Akzeptanz der Betroffenen, die durch Partizipation - das haben die Erfahrungen aus den Kommunen gezeigt - positiv beeinflusst wird.

Sie können einen wichtigen Beitrag leisten, kommunale Planungskonzepte innovativ, an den Bedürfnissen orientiert und nachhaltig zu gestalten.

Die vorliegende Broschüre will Ihnen für diese Aufgabe das nötige Wissen vermitteln, damit Sie kompetent für Ihre Interessen und Ihnen wichtige Belange eintreten können.

Ich hoffe, Sie nehmen den Titel der Veröffentlichung wörtlich und werden zum Mitplanen - Mitreden - Mitmachen motiviert.

Dieter Posch
Hessischer Minister für Wirtschaft,
Verkehr und Landesentwicklung



Was geht mich Planung an?

Fast täglich lesen wir in der Zeitung über Planungen und die dabei auftretenden Fragen. Bei vielen der Themen fühlen wir uns direkt angesprochen und haben durchaus den Wunsch, dabei mitzureden:

- > Eltern fordern einen Spielplatz für ihre Kinder. Nachbarn sind dagegen, weil sie Lärmbelastigungen befürchten.
- > Der Ausbau einer Straße steht bevor. Die möglichen Verkehrserleichterungen werden aber mit Umweltbelastungen einhergehen.
- > Neubaugebiete werden erschlossen. Gleichzeitig wird die Sanierung von Altbauvierteln gefordert.

Oft sind wir von Planungen in unseren persönlichen Lebensumständen betroffen. Und wenn die Planungen verwirklicht werden, geht es unter Umständen direkt um unser Geld:

- > Der Ausbau einer Straße ist mit Anliegerbeiträgen verbunden, deren Höhe sich nach den Kosten der Baumaßnahme richtet. Da erscheint das ursprünglich von allen befürwortete schöne, aber teure Pflaster in ganz anderem Licht.
- > In einem Baugebiet darf gebaut werden, wenn bestimmte Pflanzungen durchgeführt oder statt dessen dafür Geldbeträge entrichtet werden. Mehr noch: Es wird verlangt, dass eine Regenwasserzisterne gebaut wird. Hier werden allgemein anerkannte ökologische Forderungen, die wie selbstverständlich Eingang in eine Planung gefunden haben, direkt spürbar.

Dass es Sinn macht, Planungen zu verstehen und dabei mitzuwirken, muss nach solchen Beispielen eigentlich nicht mehr betont werden.

Aber: Planungen sind nicht ohne weiteres verständlich. Schließlich werden sie von Fachleuten gemacht, die sich dafür durch eine entsprechende Ausbildung qualifiziert haben. Diese Fachleute 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 zuerst undurchschaubaren Zuständigkeiten gegenüber.

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

Wer macht Planung ?

Natürlich wird Planung „gemacht“. Das heißt, damit überhaupt ein Plan zustande kommt, müssen

- > Pläne ausgearbeitet und gezeichnet werden,
- > Entscheidungen über die Planinhalte getroffen werden.

Den Bürgerinnen und Bürgern am nächsten handelt die Gemeinde bzw. deren „Organe“.

Das ist zum einen der Gemeindevorstand oder Magistrat. Diese eigentliche Verwaltungsbehörde der Gemeinde besorgt die laufenden Geschäfte der Gemeinde, bereitet die Beschlüsse der Gemeindevertretung vor und führt sie aus.

Zum anderen handelt es sich um die von der Bürgerschaft gewählte Gemeindevertretung oder Stadtverordnetenversammlung, die über die wichtigen Angelegenheiten der Gemeinde – also auch über Planungen – beschließt und die gesamte Verwaltung kontrolliert.

... und die Bürgerschaft ?

Diese Aktivitäten muss die Bürgerschaft nicht einfach zustimmend und passiv zur Kenntnis nehmen. Insbesondere bei Planungen, die spürbar die Lebensumstände in unserer unmittelbaren Umgebung berühren und verändern, haben alle ein Wort mitzureden.

Das versteht sich nahezu von selbst und ist zudem gesetzlich geregelt. Das zuletzt 1998 aktualisierte Baugesetzbuch räumt den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit ein, die in Eigenverantwortung der Gemeinde erstellte städtebauliche Planung nachhaltig zu beeinflussen.

Diese Mitwirkungsmöglichkeit an der städtebaulichen Planung 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, Einfluss nehmen – ob als Bürgerin und Bürger oder als gewählte Gemeindevertretung – können aber nur die, die

auch informiert sind. Es ist wie in anderen Lebensbereichen: ohne ein wenig Sachverstand kann eine sinnvolle Auseinandersetzung mit Fragen der Planung nicht zustande kommen.

Sinn dieser Broschüre ist es, Planung – insbesondere die städtebauliche Planung der Gemeinden – so anschaulich darzustellen, dass nach Möglichkeit alle in die Lage versetzt werden, Planungen zu verstehen und daran mitzuwirken.

Warum wird geplant?

Die räumliche Entwicklung muss gesteuert werden

Um bestimmte Ziele zu verfolgen, planen wir. Diese Art von Planung verantworten wir selbst.

Planungen, die für einen größeren Kreis von Menschen gelten und/oder ein größeres Gebiet umfassen sind dagegen Sache der „öffentlichen Planungsträger“ – zum Beispiel der Gemeinde, des Bundeslandes oder des Bundes.

Geplant wird, wenn sich zeigt, dass ein momentan bestehender Zustand verändert werden muss, weil er den Zielen nicht entspricht, oder wenn absehbar ist, dass sich ein bestehender Zustand verschlechtert, wenn nichts geschieht. Mit der Planung sollen Mittel und Wege für eine vernünftige Entwicklung gefunden werden.

Solche Planungen dienen dem Gemeinwohl. Stichworte: „menschenwürdige Umwelt“, „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“. Darüber hinaus müssen natür-

lich auch die „privaten Belange“ ausreichend berücksichtigt werden.

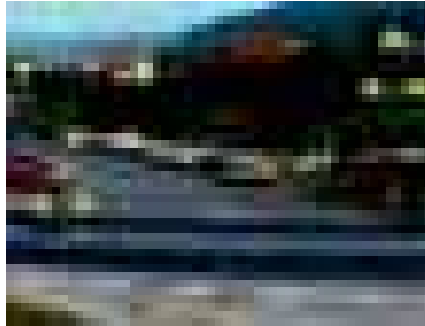
Die inhaltlichen Schwerpunkte der Planung sind gewissen Veränderungen unterworfen. Es kommt durchaus vor, dass Planungsthemen, die zeitweise sehr wichtig waren, wieder „auf Sparflamme kochen“. Andere Themen werden, nachdem sie manchmal Gegenstand eher verbissener Bemühungen waren, mittlerweile routinierter behandelt. Und wieder andere – wie die frei gewordenen Militärstandorte – werden aktuell, weil sich die politische Großwetterlage geändert hat. Insofern ist Planung durchaus ein Spiegel der aktuellen Diskussion um die Gestaltung unserer Umwelt.

Die Anforderungen an Planung sind im Laufe der Jahre stetig gewachsen. Die Verwirklichung von Planungen ist schon deshalb schwierig, weil sich viele Ansprüche widersprechen. Öffentliche Planung läuft deshalb

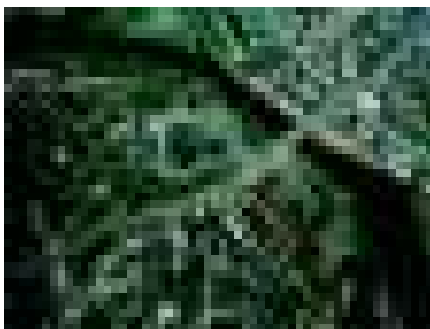


stets darauf hinaus, einen Ausgleich zwischen unterschiedlichen Interessen herbeizuführen.

Ergebnisse von Planungen sind meist Aussagen in Form einer Planzeichnung. In der Regel ist ihr ein Text – eine Erläuterung oder Begründung – beigelegt. Und natürlich gibt es auch Planungen, deren Ergebnis nur in Textform ausgedrückt wird, wie zum Beispiel ein „Text-Bebauungsplan“.



Seitenräume für den ruhenden Verkehr
Gelnhausen-Höchst, westliches Ortsende
Situation vorher/nacher



Ein Stadtteil entsteht neu
Kassel-Unterneustadt
Situation 1943, 1996, 2001



Warum gibt es so viele Planungen?

Planungsträger und Planarten

So wie Private bei „ihren“ Planungen bestimmte Bedingungen berücksichtigen müssen, existiert auch die Planung in der Gemeinde nicht im luftleeren Raum. Sie ist vielmehr eingebettet in einen Rahmen übergeordneter und überörtlicher Planungen. Aus diesem Rahmen der anderen Planungen kommen Vorgaben, die zum Beispiel den Sinn haben, in allen Teilen des Bundesgebietes nach Möglichkeit gleichwertige Lebensbedingungen zu verwirklichen.

Dabei werden verschiedene **Planungsebenen** unterschieden: Bundes-, Landes-, Regionalplanung und schließlich die Planung der Gemeinden.

Daneben gibt es verschiedene **Fachplanungen** wie zum Beispiel für den Straßenbau, den Bau oder Ausbau von Eisenbahnlinien, Stromleitungen und anderen Versorgungsleitungen. Diese Fachplanungen erstrecken sich in der Regel über das Gebiet einer Gemeinde hinaus. Sie können sogar, wie zum Beispiel die Bundesfernstraßenplanung, das ganze Bundesgebiet umfassen.

Mit der Fortschreibung des Baugesetzbuches wurde das Verhältnis von privaten Planungen und öffentlicher Verantwortung für die Bebauung größerer Grundstücke, aber auch für ganze Baugebiete, im Gesetz verankert (städtebauliche Verträge, Vorhaben- und Erschließungsplan). Sonderregelungen, die zunächst nur für eine be-

stimmte Frist für die neuen Bundesländer gedacht waren, sind damit bundesweit gültig, weil sie sich bewährt haben. Natürlich müssen diese Planungen die gleichen Anforderungen erfüllen, wie die Planungen, die von der Gemeinde direkt gemacht werden. Aber es werden bei diesen kooperativen Verfahren doch andere Schwerpunkte in Bezug auf Wirtschaftlichkeit und Zeitablauf der Planung gesetzt.

Wie hängen die Planungen zusammen ?

Die Abbildung veranschaulicht, dass eine Verbindungslinie von der Planung des Bundes bis hin zur Bauplanung Privater verläuft. Und tatsächlich ist es auch so gedacht, dass sich die Ziele der Raumordnung des Bundes und des Landes durch die verschiedenen Planungsebenen bis zum einzelnen Bauvorhaben und überhaupt bis in die Lebensumstände der oder des Einzelnen auswirken sollen (**Abstimmungsgebot** bzw. **Anpassungsgebot**). Das heißt:

- > Der Bauplan für ein Gebäude hat sich an die Bestimmungen der Bauordnung zu halten und den Festsetzungen des Bebauungsplans zu folgen.
- > Der Bebauungsplan für ein Teilgebiet der Gemeinde ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln und hat sich darüber hinaus an die konkret definierten Ziele

der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

> Der Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet (oder für das Gebiet eines Planungsverbandes) darf den Rahmen des regionalen Raumordnungsplans nicht verlassen. Auch diverse Fachplanungen (zum Beispiel Verkehrs- und Versorgungstrassen) sind darin – soweit sie abgestimmt sind – „nachrichtlich“ zu übernehmen. Im Baugesetzbuch ist diese Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung vorgeschrieben. Ebenso die Abstimmung mit den „Trägern öffentlicher Belange“ und den Nachbargemeinden.

> Die Regionalpläne folgen den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans.

> Diese letztgenannten Pläne für das Land Hessen dürfen wiederum den Raumordnungsgrundsätzen des Bundes nicht entgegenlaufen.

> Und absehbar ist, dass die bisher nur schemenhaft zu erkennende europäische Planungsebene in Zukunft gewichtiger werden wird.

Insgesamt soll sich die Entwicklung der Teilräume in die größeren Zusammenhänge einfügen; die Entwicklung des Gesamttraums soll die Gegebenheiten und Erfordernisse seiner Teilräume berücksichtigen (**Gegenstromprinzip**).

Planarten und Hierarchie der Planungen			
	Grundlage	Planart	Ziele
übergeordnete Planungen	Raumordnungsgesetz	Bund Raumordnungsgrundsätze des Bundes	Leitvorstellung ist die nachhaltige Raumentwicklung
	Landesplanungsgesetz	Land Hessen Landesentwicklungsplan Träger der Regionalplanung Regionalpläne - Nordhessen - Mittelhessen - Südhessen	Räumliche Entwicklung des Landes auf der Grundlage der Raumordnungsgrundsätze des Bundes Die Regionalpläne legen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung der Planungsregion unter Beachtung der Vorgaben des Landesentwicklungsplans fest.
Bauleitplanung	Baugesetzbuch Baunutzungsverordnung	Gemeinde vorbereitender Bauleitplan Flächennutzungsplan verbindliche Bauleitplanung: Bebauungsplan	Regelung der Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde mit dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung
	Hessische Bauordnung	Bauherr Bauplan für ein Gebäude	

Auf allen Ebenen gibt es Fachplanungen



Wie entstehen Pläne?

Planungsprozess

Die Gründe dafür, dass eine Planung in Gang kommt, sind vielfältig: z. B.

- > 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, in ihrem Interesse planerisch tätig zu werden.
- > Eine Planung für eine Landesstraße muss in Bezug auf Auswirkungen auf die angrenzenden Stadtbereiche untersucht werden.

Wie kann ich auf meine Bedürfnisse hinweisen?

Anstöße zur Planung können auch von jeder einzelnen Bürgerin, jedem einzelnen Bürger kommen.

Ein Rezept dafür, wie man eine Planung in Gang bringt, gibt es nicht. Sie 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. Bei Detailfragen mag es auch sinnvoll sein, Nachbarn oder Fachleute im Bekanntenkreis, die besser Bescheid wissen, um Rat zu fragen.

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 dem ersten Beginnen und dem fertigen Plan liegt normalerweise ein vielschichtiger und langwieriger Arbeitsprozess. Da man bei Planung nicht alles haben kann, ist sie ohne politische Zielsetzungen und Entscheidungen nicht denkbar. Ein fertiger Plan „ergibt“ sich nicht automatisch aus der Berücksichtigung aller Interessen und Anforderungen. Irgendwann ist der Punkt er-

reicht, wo gesagt werden muss: „So wird’s gemacht“.

Wer wird beteiligt und wer kontrolliert?

Daraus folgt, dass bei Planungen für die Allgemeinheit Entscheidungs- und Kontrollvorgänge besonders wichtig sind. Denn die Entscheidungen darüber, wie es letztlich gemacht wird, können selbst Fachleute mit einem noch so raffinierten Planungsinstrumentarium nicht alleine treffen.

Es wäre auch nicht der Sinn der Bürgerbeteiligung, wenn zusätzlich zu den Fachleuten immer nur einzelne, gut informierte und einflussreiche Bürgerinnen und Bürger zu Wort kämen. Denn dann würde Planung womöglich doch nur Einzelinteressen Rechnung tragen. Die Mitwirkung der Bürgerschaft wird erst dann sinnvoll, wenn sich in der Planung breite Schichten Gehör verschaffen können.

Planung ist meist das Aufgabenfeld der Exekutive – der Regierung bzw. des Magistrats. Insofern unterliegt sie der Kontrolle der gewählten politischen Vertreterinnen und Vertreter in den Parlamenten. In vielen Fällen entscheiden die gewählten Vertreterinnen und Vertreter jedoch auch unmittelbar über die Planungen – man denke nur an die kommunalen Satzungen oder an den Haushaltsplan auf Landes- und Bundesebene.

Eine wichtige Kontrollfunktion hat auch die **Presse**. Es dient nicht immer dem Gemeinwohl, wenn zum Beispiel die Lokalzeitung alles gutheißt, was sich in einer Gemeinde tut.

Neben den politischen Gremien sind an Planung grundsätzlich immer sehr viele Behörden, Organisationen usw. – die sogenannten „**Träger öffentlicher Belange**“ – beteiligt, soweit sie direkt oder indirekt von der jeweiligen Planung betroffen sind. Planungen dauern oft auch deshalb so lange, weil der Kreis der Beteiligten so groß ist.

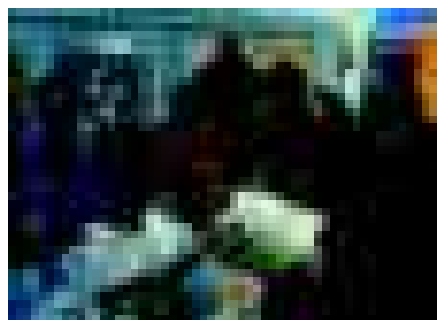
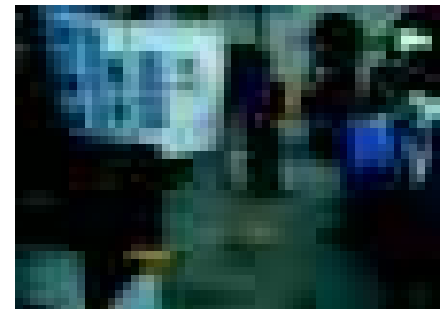
Bei Planungen, die keine direkten Auswirkungen für Einzelne haben, müssen Bürgerinnen und Bürger nicht unmittelbar beteiligt werden.

Allerdings kann in solchen Fällen trotzdem eine Bürgerbeteiligung stattfinden: entweder, weil die Planenden das für vernünftig halten, auch um hinterher Bürgerproteste gegen den fertigen Plan zu ver-

meiden (zum Beispiel bei Stadtteilentwicklungsplänen oder bei Maßnahmen im Wohnumfeld), oder aber, weil die von der Planung Betroffenen sich zu Wort melden und eine Beteiligung durchsetzen. Es liegt an uns, sich bei solchen Planungen zu informieren und gegebenenfalls auf eine Änderung der Planung zu drängen.

Eine gesetzlich vorgeschriebene und fest geregelte Bürgerbeteiligung findet bei Planungen statt, die Einzelne auch unmittelbar betreffen. In diesen Fällen haben sie das Recht, die Planung durch Anregungen zu beeinflussen.

Das ist vor allem der Fall bei Fachplanungen, die ein **Planfeststellungsverfahren** durchlaufen und bei der **Bauleitplanung**. Hierbei wird die Nutzung der Flächen und Grundstücke festgelegt. Dementsprechend nimmt die Aufstellung der Bauleitpläne in dieser Broschüre auch einen wichtigen Platz ein.



... und welche Planung ist besonders wichtig?

Bauleitplanung Das Instrument

für die räumliche Entwicklung auf Gemeindeebene



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**).

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten, dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. 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 bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen,
- > 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 sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds,
- > die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien,
- > die Belange der Wirtschaft, der Verteidigung und des Zivilschutzes,
- > die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung.

Dem Umweltschutz wird im Baugesetzbuch besonderes Gewicht verliehen. Die Gemeinden müssen bereits auf der Ebene der Bauleitplanung den Ausgleich der mit dem Bauleitplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft darstellen und festsetzen oder vertragliche Regelungen treffen.

Das ist nur ein kleiner Teil der **öffentlichen Belange**, wie sie das Baugesetzbuch nennt. Oft treten zwischen ihnen bereits Konflikte auf, die eine Entscheidung zugun-

sten 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.

Und neben diesen öffentlichen Belangen gibt es noch eine Vielzahl **privater Belange** einzelner Bürgerinnen und Bürger. Auch deren Berücksichtigung schließt sich oft gegenseitig aus. Die einen freuen sich, dass ein Spielplatz errichtet werden soll, die anderen ärgern sich über den vom Spielplatz ausgehenden Lärm.

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.

Wie entsteht ein Bauleitplan?

Bauleitplanverfahren Der Ablauf ist gesetzlich geregelt.

Der Beschluss, einen Bauleitplan zu machen oder – wie es im Gesetz heißt – „aufzustellen“, wird getroffen, wenn es nötig ist, die städtebauliche Entwicklung eines Teils der Gemeinde zu steuern.

Wie erfahre ich, dass geplant wird ?

Soll ein neuer Bebauungsplan 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 aber auch Anschläge an Litfasssäulen, Postwurfsendungen 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 ähnlicher Weise werden im übrigen auch Änderungen oder Ergänzungen bisher bestehender Bauleitpläne oder Aufhebun-

gen alter Bauleitpläne beschlossen und bekanntgemacht.

... und wer wird beteiligt ?

Planung findet nicht im luftleeren Raum statt. Deshalb müssen Vorgaben

- > aus der momentanen Nutzung und sonstigen Gegebenheiten des Plangebiets,
- > anderer öffentlicher Planungsträger berücksichtigt werden.

Außerdem muss bei jeder Bauleitplanung möglichst frühzeitig die Abstimmung mit einer großen Anzahl von **Träger öffentlicher Belange** gesucht werden. „Träger“ sind Behörden, Institutionen, Kammern, Versorgungsunternehmen (z.B. für Gas, Wasser) usw. Die Träger öffentlicher Belange nehmen zu der Planung aus ihrer Sicht

... wann kann ich mitwirken ?

Nun fordert das Baugesetzbuch, dass auch „die Bürger möglichst frühzeitig“ über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet werden. „Möglichst frühzeitig“ heißt, dass die Bürgerschaft dann eingeschaltet wird, wenn erste Überlegungen zur Planung angestellt worden sind und die Planung noch nicht so weit verfestigt ist, dass Änderungen nicht mehr oder nur noch sehr schwer möglich sind.

Andererseits sollen die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung schon so konkret sein, dass sich die Bürgerinnen und Bürger auch vorstellen können, worum es geht und

in die Lage versetzt werden, ihre Meinung zu sagen. Meist müssen deshalb die wichtigsten „Träger“ bereits zum Vorentwurf des Bauleitplans gehört worden sein.

Wie sieht die Mitwirkung aus ?

Die Art und Weise der Bürgerbeteiligung ist im Baugesetzbuch nicht vorgeschrieben. Die Gemeinde hat die Möglichkeit, das „Wie“ entweder für den jeweiligen Einzelfall festzulegen oder aber allgemeine Regelungen zu treffen.

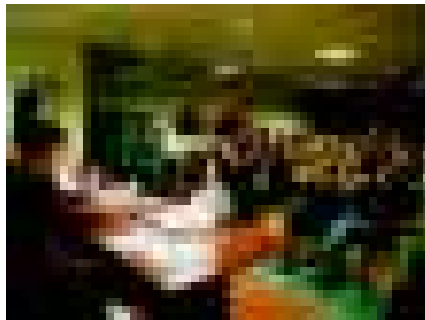
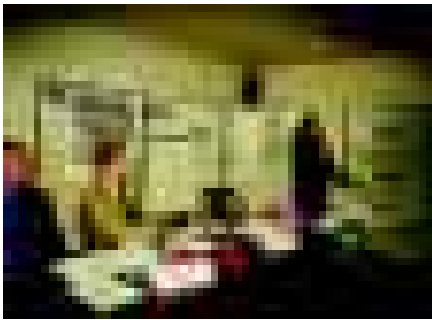
Auf jeden Fall werden Zeit und Form der Bürgerbeteiligung „ortsüblich“ bekannt

gemacht – also wie beim „Aufstellungsbeschluss“ durch die Tageszeitung usw.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung dient der Unterrichtung über die Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Den Bürgerinnen und Bürgern ist dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Oft wird die Planung in einer öffentlichen Versammlung vorgestellt und diskutiert. Sind nur wenige von der Planung berührt, kann die Gemeinde sich auch dafür entscheiden, den Bürgerinnen und Bürgern

Übersicht zum Bebauungsplanverfahren		
Arbeitsschritt	Beteiligte	Grundlage
Aufstellungsbeschluss*	durch die Gemeindevertretung	§2 Abs. 1 BauGB
Vorentwurf	des Plans durch die Gemeindeverwaltung oder freie Planungsbüros im Auftrag der Gemeinde	
Erörterung*	der Planungsvorstellungen mit den Nachbargemeinden, mit der Bürgerschaft und Trägern öffentlicher Belange	§2 Abs. 2 und §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB
Entwurf	d.h. weitere Ausarbeitung der Planung durch die Gemeindeverwaltung oder freie Planungsbüros	§4 b BauGB
Offenlegungsbeschluss* und Öffentliche Auslegung	durch die Gemeindevertretung der Planung gibt Gelegenheit für Bürgerinnen, Bürger und Träger, Anregungen zur Planung bei der Verwaltung vorzubringen	§3 Abs. 2 BauGB
Entscheidung und Satzungsbeschluss	über die Anregungen durch die Gemeindevertretung auf der Grundlage der Stellungnahmen der Verwaltung zu den vorgebrachten Anregungen und eigentliche Abwägung durch die Gemeindevertretung	§10 Abs. 1 BauGB
Rechtsprüfung Genehmigungsverfahren	durch das Regierungspräsidium	§10 Abs. 2 BauGB
Bekanntmachung* Inkrafttreten	durch den Gemeindevorstand Alle können den Plan und die Begründung bei der Verwaltung einsehen und Auskunft verlangen	§10 Abs. 3 BauGB
* Die gekennzeichneten Arbeitsschritte werden ortsüblich öffentlich bekanntgegeben (grau unterlegt) gilt nur für Bebauungspläne, die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurden		



Wie kommt die Planung zum Abschluss ?

Aufgrund der während der Offenlage eingehenden Anregungen und der Stellungnahmen der „Träger“ 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 Anregungen vorgebracht werden, die eine weitere Überarbeitung erforderlich machen.

Wenn diese Überarbeitung so umfangreich ist, dass dabei die „**Grundzüge der Planung**“ berührt werden, muss der Plan erneut offengelegt werden. Das hat zur Folge, dass nochmals alle vom Plan Betroffenen Anregungen vorbringen können. Es kann allerdings bestimmt werden, dass nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung Stellung bezogen werden darf. Wenn eine Überarbeitung nötig wird, die nur bestimmte Inhalte der Planung, nicht aber die „Grundzüge“ berührt, kann die erneute öffentliche Auslegung entfallen. Dann muss lediglich die Abstimmung mit den von dieser Änderung Betroffenen gesucht werden.

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.

Der Flächennutzungsplan wird wirksam. Mit dem Beschluss des **Flächennutzungsplans** bindet sich die Gemeinde selbst und die am Verfahren beteiligten Träger öffentlicher Belange – nicht jedoch den Einzelnen. Ihm kommt deshalb kein Satzungscharakter zu.

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 Plan muss nunmehr von der Gemein-

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 – ebenso wie die Auffassungen der „Träger“ und der Nachbargemeinden – bei der weiteren Planung berücksichtigt werden. Die Planung wird nun weiter bearbeitet und „aufgrund der Anhörung“ unter Umständen auch geändert. Eine erneute Anhörung findet nicht statt.

Die überarbeitete Planung – sie gilt nun als „**Entwurf**“ – wird der Gemeindevertretung vorgelegt. Ist die Gemeindevertretung damit einverstanden, so beschließt sie, den Entwurf für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Dieser **Auslegungsbeschluss** oder **Offenlegungsbeschluss** wird mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wird darauf hingewiesen, dass die Bürgerschaft während der Auslegung **Anregungen** vorbringen kann. Auch die Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung benachrichtigt.

Alle haben das Recht, Anregungen zur Planung vorzubringen. Dies kann sowohl schriftlich als auch mündlich (während der Dienststunden zur Niederschrift in der Verwaltung) geschehen. Die Anregungen werden gesammelt und die Verwaltung muss prüfen, ob sie der Gemeindevertretung den Vorschlag machen soll, sie 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.





de zur Einsicht für jeden bereitgehalten werden. Über seinen Inhalt muss sie auf Verlangen Auskunft geben. In der Bekanntmachung muss auch angegeben werden, wo der Plan eingesehen werden kann.

Es ist deutlich, dass das Bauleitplanverfahren ein schwieriger und oft langwieriger Prozess ist. 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 – etwa innerhalb eines Jahres ablaufen.

Wie wird die Bauleitplanung gesichert ?

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.

Die Veränderungssperre hat 2 Jahre Gültigkeit und kann von der Gemeinde mit Zustimmung der nach Landesrecht zuständigen Behörde höchstens insgesamt um 2 Jahre verlängert werden. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann auch eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden. Wenn es in einem Gebiet keine Veränderungssperre gibt oder wenn diese nicht in Kraft getreten ist, kann die Entscheidung über die Genehmigung von Baugesuchen auf

Antrag der Gemeinde um bis zu 12 Monate ausgesetzt werden.

Weitere Möglichkeiten, ihre Bauleitplanung zu sichern, hat die Gemeinde durch die **Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen** und durch die gesetzlichen **Vorkaufsrechte**.

Gibt es Verfahrensvereinfachungen ?

In vielen Fällen ist es bei der verbindlichen Bauleitplanung nicht erforderlich, das oben und mit dem nebenstehenden Schema dargestellte „Vollverfahren“ durchzuführen. Das ist der Fall, wenn die Grundzüge der Planung durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans nicht berührt werden. In diesem Fall ist nur den von der Planung Betroffenen (nicht jedermann) sowie den „berührten“ Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Werden keine Anregungen zur Planung geäußert, kann die Planänderung in Kraft gesetzt werden.

Ähnlich verhält es sich, wenn eine Planung nach der Offenlage geändert oder ergänzt wird und die neuen Planinhalte die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Bei diesen Verfahren können die Fristen verkürzt werden.

Auch bei den „normalen“ Bebauungsplanverfahren wurden mit der Neufassung des Baugesetzbuches Verfahrensverkürzungen eingeführt. So können die der Verfahrensschritte der Trägeranhörung und die Offenlage zusammengelegt werden.

Diese Möglichkeiten führen nur bei relativ unstrittigen Planungen zu einem zügigeren Planungsablauf. Gefordert ist aber die Bereitschaft der Gemeinden, diese Möglichkeiten überhaupt zu nutzen und sich Verfahrensvereinfachungen auch einmal „zuzutrauen“.

§ 2 Aufstellung der Bauleitpläne, Verordnungsermächtigung

- (1) Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen.
- (2) Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen.
- (3) Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

§ 3 Beteiligung der Bürger

- (1) Die Bürger sind möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihnen ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Von der Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden, wenn
1. ein Bebauungsplan aufgestellt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt oder
 2. die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind.

An die Unterrichtung und Erörterung schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Erörterung zu einer Änderung der Planung führt.

- (2) Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit dem Erläuterungsbericht oder der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntzumachen mit dem Hinweis darauf, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 Beteiligten sollen von der Auslegung benachrichtigt werden. Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen sind zu prüfen; das Ergebnis ist mitzuteilen. Haben mehr als fünfzig Personen Anregungen mit im wesentlichen gleichem Inhalt vorgebracht, kann die Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung dadurch ersetzt werden, dass diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird; die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist ortsüblich bekanntzumachen. Bei der Vorlage der Bauleitpläne nach § 6 oder § 10 Abs. 2 sind die nicht berücksichtigten Anregungen mit einer Stellungnahme der Gemeinde beizufügen.
- (3) Wird der Entwurf des Bauleitplans nach der Auslegung geändert oder ergänzt, ist er erneut nach Absatz 2 auszuliegen; bei der erneuten Auslegung kann bestimmt werden, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die Dauer der Auslegung kann bis auf zwei Wochen verkürzt werden. Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 entsprechend angewendet werden.

§ 10 Beschluss, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans

- (1) Die Gemeinde beschließt den Bebauungsplan als Satzung.
- (2) Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 bedürfen der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. § 6 Abs. 2 und 4 ist entsprechend anzuwenden.
- (3) Die Erteilung der Genehmigung oder, soweit eine Genehmigung nicht erforderlich ist, der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist ortsüblich bekanntzumachen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

Gibt es einen Gesamtplan?

Flächennutzungsplan Der Plan für das ganze Gemeindegebiet

Der Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) ist das grobmaschige Planungsinstrument für das ganze Gemeindegebiet. Im Plan wird die Art der Bodennutzung, wie sie sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergibt, in den Grundzügen dargestellt.

Die Flächennutzungsplanung kann auch auf sogenannte **Planungsverbände** übertragen werden, in Hessen im Rhein-Main-Gebiet und im Raum Stadt und Landkreis Kassel.

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. In der Regel ist davon auszugehen, dass der Plan für einen Zeitraum von etwa 10 bis 15 Jahren aufgestellt wird.

Was wird dargestellt ?

Über den Inhalt des Flächennutzungsplans ist in § 5 des Baugesetzbuches etwas gesagt. In Absatz 2 findet sich ein Katalog von 10 Punkten, der **Darstellungsmöglichkeiten** für den Flächennutzungsplan enthält. Das sind unter anderem:

- > die „allgemeine Art“ der für die Bebauung vorgesehenen Flächen (Bauflächen),
- > die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Einrichtungen für den Gemeinbedarf (also Schulen usw.),
- > die wichtigen Verkehrszüge, verschiedene Arten von Grünflächen (wie Kleingärten, Parks, Friedhöfe).

Der Katalog ist nicht abschließend. Die Inhalte des Flächennutzungsplans sollten sich jedoch auf die Aussagen beschränken, die „erforderlich“ sind, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Eine Überfrachtung kann zum Beispiel die Schwierigkeiten beim Entwickeln von Be-

bauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan vergrößern.

Die **Darstellungen** sind die eigentlichen planerischen Festlegungen der Gemeinde. Zum Inhalt des Flächennutzungsplans gehören außerdem:

- > Kennzeichnungen, zum Beispiel von Altlasten,
- > nachrichtliche **Übernahmen** und **Vermerke** anderer Planungen und Nutzungsregelungen.

Die nachrichtlichen Übernahmen sind von besonderer Bedeutung. Zu ihnen zählen unter anderem Verordnungen zur Festsetzung von Naturschutzgebieten sowie Planungen, die in Planfeststellungsverfahren festgelegt sind (wie zum Beispiel Fernstraßenplanungen).

Zu jedem Flächennutzungsplan gehört neben der **Planzeichnung** ein **Erläuterungsbericht**, der insbesondere die Gründe für die einzelnen Planungsaussagen erklärt und so ein Informationsmittel auch für die Bürgerschaft ist. Alle können den Flächennutzungsplan mit Erläuterungsbericht einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.

Die Aussagen des Flächennutzungsplans gelten nicht für den Einzelnen

Dennoch ist der Flächennutzungsplan keine unverbindliche Äußerung der Gemeinde. Das zeigen die von ihm ausgehenden Rechtswirkungen:

- > Wenn ein wirksamer Flächennutzungsplan vorhanden ist, dürfen Bebauungspläne, die aus diesem Flächennutzungsplan entwickelt wurden, ohne Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde von der Gemeinde in Kraft gesetzt werden.
- > Über die Darstellungen eines Flächennutzungsplans kann sich die Gemeinde nicht ohne weiteres hinwegsetzen. Wenn sie im Bebauungsplan davon abweichen will,



muss sie für den Flächennutzungsplan ein Änderungsverfahren durchführen.

- > Neben diese Selbstbindung der Gemeinde tritt die Pflicht der am Planaufstellungsverfahren beteiligten Planungsträger, ihre Planungen dem Flächennutzungsplan soweit anzupassen, als sie dem Plan nicht widersprochen haben.

> Weitere Wirkungen, die von erheblicher



Tragweite sein können, hat der Flächennutzungsplan vor allem bei der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im „Außenbereich“. Zwar kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht unmittelbar ein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung abgeleitet werden. Aber mit der Begründung, dass ein Bauvorhaben den Darstellungen des

Flächennutzungsplans widerspricht, kann die Genehmigung versagt werden.

Welcher Plan ist verbindlich?

Bebauungsplan Das örtliche Gesetz mit Rechtswirkung für alle

Als „verbindlicher Bauleitplan“ setzt der Bebauungsplan rechtsverbindlich fest, wie die einzelnen Grundstücke – also auch die privaten – zu nutzen und zu bebauen sind.

Der Bebauungsplan erfasst, im Gegensatz zum Flächennutzungsplan, nur Teilgebiete der Gemeinde. Sein Geltungsbereich hängt also von der jeweils zu lösenden Planungsaufgabe ab.

In der Regel besteht der Bebauungsplan aus einer **Planzeichnung**, die durch **textliche Festsetzungen** ergänzt wird.

Zu jedem Bebauungsplan gehört außerdem eine **Begründung**. Dort müssen die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erläutert werden. Außerdem enthält die Begründung Hinweise auf die wichtigsten Auswirkungen des Plans und auf die zur Verwirklichung nötigen Maßnahmen. Die Begründung zum Bebauungsplan ist also eine wichtige Informationsquelle.

Der Bebauungsplan wird von der Gemeindevertretung als **Satzung** beschlossen. Das heißt: der Bebauungsplan ist ein **Orts-gesetz**, und daher für alle rechtsverbindlich. Er ist der rechtliche Rahmen der städtebaulichen Planung. Mit seinen Festsetzungen werden Grenzen und Inhalte des Eigentums des Einzelnen bestimmt. Er kann deshalb auch Entschädigungsansprüche begründen.

Ein Bebauungsplan besteht aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen

Die Aussagen, die ein Bebauungsplan enthalten kann, sind in § 9 des Baugesetzbuches abschließend geregelt. Dort gibt es zum einen den Katalog der Festsetzungen, die überhaupt in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen möglich sind. Weiter gibt es – wie beim Flächennutzungsplan – **Kennzeichnungen** und **nachrichtliche Übernahmen** von Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen wurden.

Der vollständige Katalog in § 9 BauGB umfasst 26 Punkte. Unter anderem werden folgende Festsetzungsmöglichkeiten genannt:

- > die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- > die Bauweise, 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.

Zudem sind auf der Ebene des Bebauungsplans Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft festzusetzen. Der Nachweis, dass die Eingriffe in den Naturhaushalt ausgeglichen werden können, erfordert im Geltungsbereich eines Bebauungsplans in der Regel größere Flächen, in denen Begrünungsmaßnahmen usw. vorzusehen sind. Oft reicht das eigentliche Baugebiet für diese Maßnahmen nicht aus. Die Gemeinde kann Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs treffen. Damit werden zum Beispiel Ackerflächen auch in der weiteren Nachbarschaft des Baugebiets dem Bebauungsplan für Pflanzmaßnahmen zugeordnet. Daneben können – zum Beispiel mit der jeweiligen unteren Naturschutzbehörde – Maßnahmen auch vertraglich gesichert werden.

Über diese Festsetzungen hinaus können die Bundesländer bestimmen, dass Regelungen, die auf Landesrecht beruhen, ebenfalls in einem Bebauungsplan festgesetzt werden können. So können in Hessen aufgrund der Bauordnung Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, wie Dachneigung, Fassadenmaterial, Einfriedungen usw., Bestandteil eines Bebauungsplans sein.

Die Festsetzungsmöglichkeiten bieten naturgemäß einen großen Spielraum und ein entsprechend großes Diskussionsfeld in gemeindlichen Gremien und bei der Bürgerschaft. Dabei sollte man sich aber immer klarmachen:

- > Ein Bebauungsplan soll über viele Jahre die städtebauliche Entwicklung in einem Gebiet regeln. Manches, was heute im Mit-

telpunkt des Interesses steht ist in einigen Jahren nicht mehr aktuell.

- > Viele dieser Planinhalte sind bereits durch andere Gesetze, Verordnungen und Regelwerke (teilweise kompetenter als im Bebauungsplan) gesichert.
- > Unter Umständen ist es besser, Ziele, die für zahlreiche Plangebiete gelten sollen, durch Satzungen für das gesamte Gemeindegebiet zu sichern, um Ungleichbehandlungen zu vermeiden (Baumsatzungen, Zisternensatzungen, Stellplatzsatzungen).

Wichtig ist außerdem, dass die Aussagen des Bebauungsplans im Normalfall keinen Bezug zu bestimmten Grundstücken haben. Und es ist nicht möglich, im Bebauungsplan eine neue Grundstücksaufteilung festzusetzen.

Allerdings werden oft parallel zum Bebauungsplanverfahren die Grundstücke in einem sogenannten **Umlegungsverfahren** neu geordnet. Da diese Bodenordnung der Durchführung des Bebauungsplans dient, sollten vor allem bei der Ausweisung neuer Baugebiete die möglichen neuen Grundstücksaufteilungen bereits bei der Planung berücksichtigt werden.

Für Neubaugebiete enthält ein Bebauungsplan im Regelfall mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen. Dann wird vom sogenannten **qualifizierten Bebauungsplan** nach § 30 Abs. 1 BauGB 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. Im Geltungsbereich solcher **einfacher Bebauungspläne** nach § 30 Absatz 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB.



Wie lese ich den Bebauungsplan?

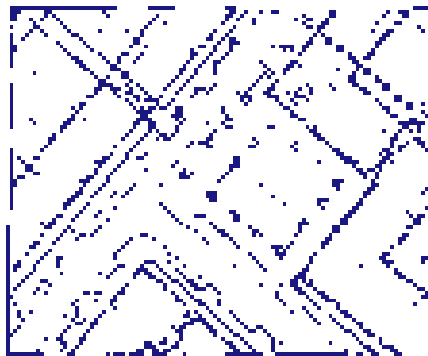
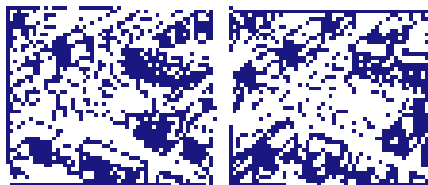
Planzeichen Die Planzeichnung ist nach festen Regeln aufgebaut

Normalerweise ist der wichtigste Teil eines Bebauungsplans eine Planzeichnung, die den wesentlichen Teil der Planungsabsichten für ein Gebiet enthält. Zu erkennen ist darauf also, 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. Viele dieser Zeichen kommen immer wieder vor. Deshalb gibt es eine **Planzeichenverordnung**, welche die Planzeichen oder Symbole enthält, die im ganzen Bundesgebiet einheitlich verwendet werden sollen.

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

Die Planzeichnung kann farbig oder schwarz-weiß sein. Sie wirkt oft sehr abstrakt und ist für Laien schwer lesbar. Es ist daher üblich, für bestimmte Planungsabsichten **„Beipläne“** anzufertigen, zum Beispiel um die Form der Bebauung zu veranschaulichen. Da solche Pläne gerade wegen ihrer Anschaulichkeit im Mittelpunkt des Interesses stehen, ist es wichtig zu wissen, dass sie nicht verbindlicher Bestandteil der Bauleitplanung sind. Der Plan, der die Möglichkeiten der künftigen Entwicklung darstellt, ist einzig und allein der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen.



WA	III
0.4	0.9
1.1	1.1

WA	III
0.3	0.7
0.7	1.1

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990).

§ 1 Planunterlagen

(1) Als Unterlagen für Bauleitpläne sind Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebiets in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen (Planunterlagen). Die Maßstäbe sind so zu wählen, dass der Inhalt der Bauleitpläne eindeutig dargestellt oder festgesetzt werden kann.

(2) Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Von diesen Angaben kann insoweit abgesehen werden, als sie für die Festsetzungen nicht erforderlich sind. Der Stand der Planunterlagen (Monat, Jahr) soll angegeben werden.

§ 2 Planzeichen

(1) Als Planzeichen in den Bauleitplänen sollen die in der Anlage zu dieser Verordnung enthaltene Planzeichen verwendet werden. Dies gilt auch insbesondere für Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke. Die Darstellungsarten können miteinander verbunden werden. Linien können auch in Farbe ausgeführt werden. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke sollen zusätzlich zu den Planzeichen als solche vermerkt werden.

(2) Die in der Anlage enthaltenen Planzeichen können ergänzt werden, soweit dies zur eindeutigen Darstellung des Planinhalts erforderlich ist. Soweit Darstellungen des Planinhalts erforderlich sind, können Planzeichen verwendet werden, die sinngemäß aus den angegebenen Planzeichen entwickelt worden sind.

(3) Die Planzeichen sollen in Farbton, Strichstärke und Dichte den Planunterlagen so angepasst werden, dass deren Inhalt erkennbar bleibt.

(4) Die verwendeten Planzeichen sollen im Bauleitplan erklärt werden.

(5) Eine Verletzung von Vorschriften der Absätze 1 bis 4 ist unbeachtlich, wenn die Darstellung, Festsetzung, Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahme oder der Vermerk hinreichend deutlich erkennbar ist.

Auswahl wichtiger Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)



Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



öffentliche Verwaltung



Schule



Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



öffentliche Parkfläche



Fußgängerbereich



Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Dauerkleingärten



Sportplatz



Spielplatz



Friedhof



Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzen Bäume / Sträucher



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4 und § 9 Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4 und § 9 Abs. 6 BauGB)



Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Was darf ich bauen?

Art der baulichen Nutzung

Zwei Buchstaben entscheiden über Gewerbe oder Wohnen

Mit der Festsetzung der **Art der baulichen Nutzung** bestimmt die Gemeinde, welche Bauvorhaben in einem Gebiet zugelassen werden sollen. Die möglichen Festsetzungen sind in der **Baunutzungsverordnung** aufgeführt.

Dort sind vier verschiedene **Bauflächen** vorgegeben: Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen. Diese Flächen bezeichnen die allgemeine Art der baulichen Nutzung. Sie wird regelmäßig im Flächennutzungsplan dargestellt.

In der Baunutzungsverordnung werden auch – jeweils mit einem besonderen Paragraphen – **Baugebiete** unterschieden, also die besondere Art der baulichen Nutzung. Falls erforderlich, kann sie auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden. In Bebauungsplänen muss sie immer festgesetzt werden.

Welche bauliche Nutzung in den einzelnen Baugebieten jeweils zulässig ist, regelt auch die Baunutzungsverordnung. Die einzelnen Paragraphen enthalten jeweils eine grundsätzliche Klarstellung des Gebietszwecks sowie eine Auflistung der zulässigen Nutzungen und der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Die Übersicht gibt dazu die wichtigsten Hinweise.

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 solchen Verfeinerungen ist allerdings, dass der grundsätzliche Zweck eines Baugebiets nicht auf den Kopf gestellt wird.

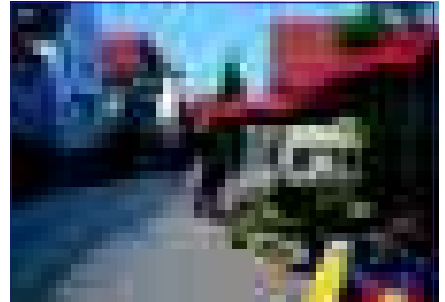
Bauflächen Allgemeine Art der baulichen Nutzung	Baugebiete Besondere Art der baulichen Nutzung	Gebietszweck
W Wohnbauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	WS Kleinsiedlungsgebiete (§2 BauNVO)	Dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden sowie den Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets.
	WR Reine Wohngebiete (§3 BauNVO)	Dienen dem Wohnen. Andere Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig.
	WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)	Dienen vorwiegend dem Wohnen einschließlich der Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets wie Läden, Gaststätten, Handwerksbetriebe, soziale Einrichtungen usw. Andere Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich mit dem Wohnen vereinbaren lassen.
	WB Besondere Wohngebiete (§4a BauNVO)	Sind in erster Linie Altbaugebiete mit vielfältigen Nutzungen, die aber vorwiegend dem Wohnen dienen sollen.
M Gemischte Bauflächen §1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO	MD Dorfgebiete (§5 BauNVO)	Dienen vorrangig der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie grundsätzlich dem ganzen, in kleinen Orten anzutreffenden Nutzungsgemisch.
	MI Mischgebiete (§6 BauNVO)	Dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Auch dies sind überwiegend bereits bebauten Gebiete.
	MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)	Dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie den zentralen Einrichtungen des städtischen Lebens.
G Gewerbliche Bauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO	GE Gewerbegebiete (§8 BauNVO)	Dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.
	GI Industriegebiete (§9 BauNVO)	Dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solchen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
S Sonderbauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO	SO Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)	Das sind vor allem Wochenend- und Ferienhausgebiete sowie Campingplatzgebiete.
	SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)	Sind all die Gebiete, die sich durch dominierende Nutzungen von allen anderen Gebieten unterscheiden wie zum Beispiel die großen Einkaufszentren, Hochschulgebiete, Klinikgebiete usw.



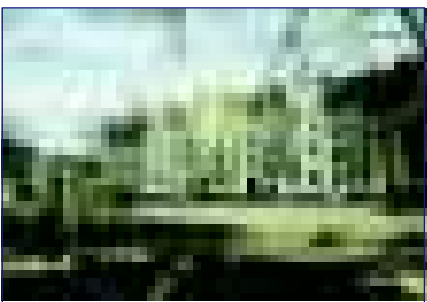
WS



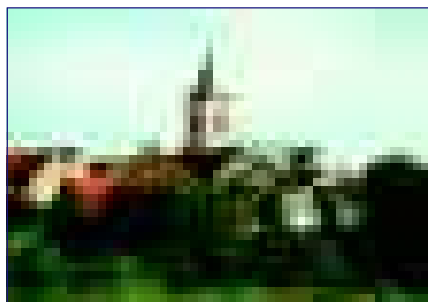
WR



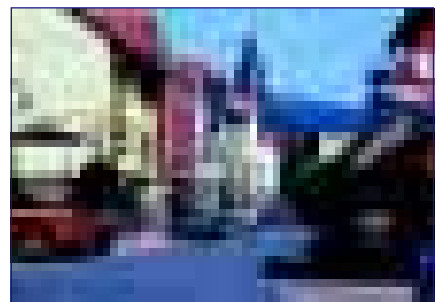
WA



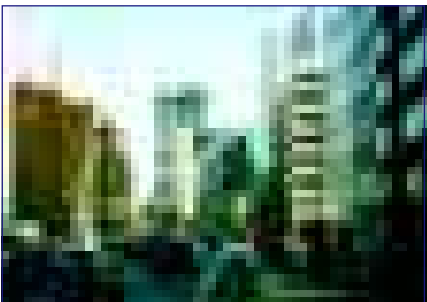
WB



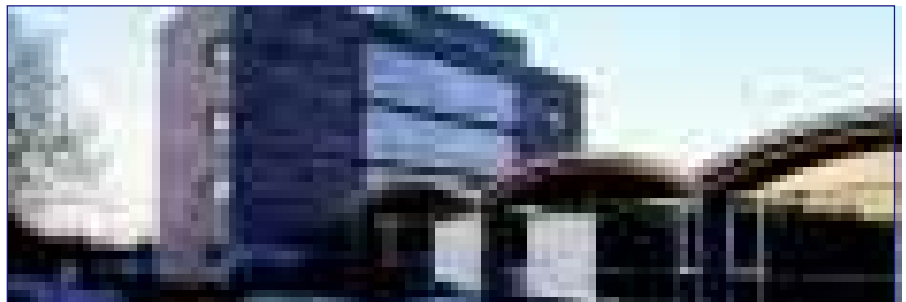
MD



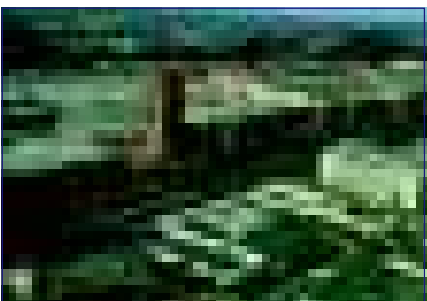
MI



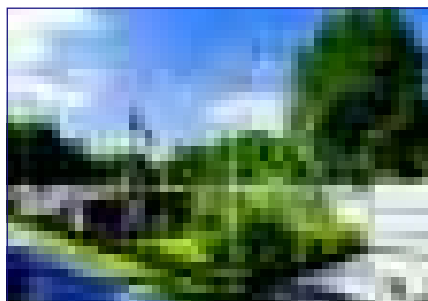
MK



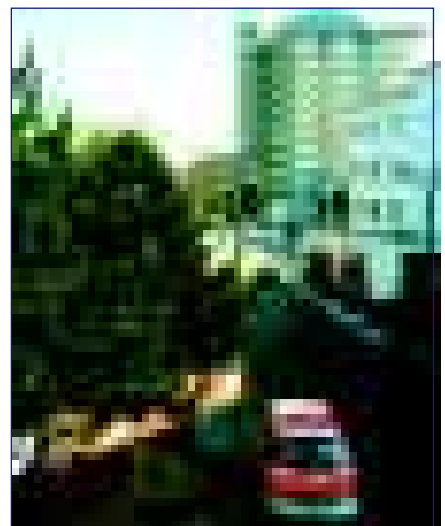
GE



GI



SO



SO

Wie groß darf ich bauen?

Maß der baulichen Nutzung

Zwei Zahlen entscheiden über Baumasse und Versiegelung

In der Baunutzungsverordnung ist angegeben, wie groß das **Maß der baulichen Nutzung** in den einzelnen Baugebieten höchstens sein darf. Es finden sich dort Angaben zu

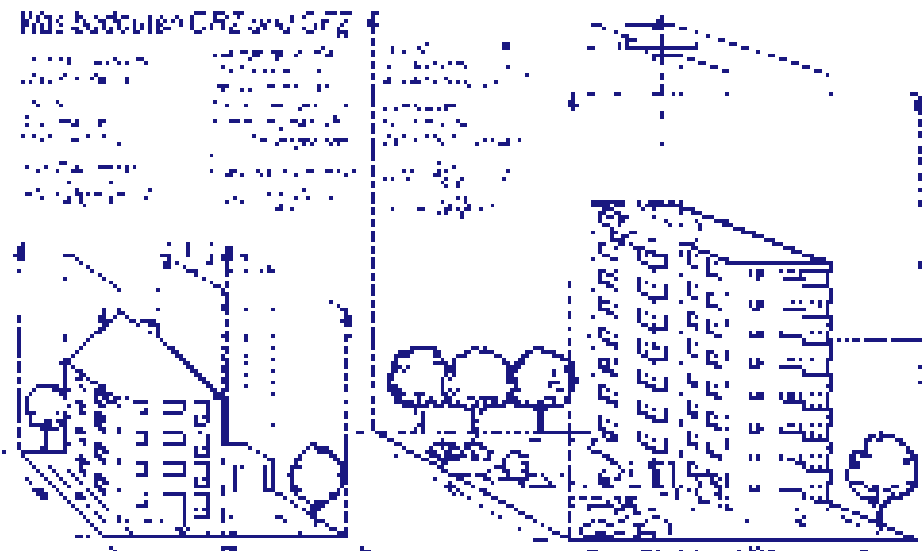
Bei allen für das Wohnen wichtigen Baugebieten ist eine höchstzulässige GRZ von 0,4 angegeben. Das heißt, dass 40 Prozent der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen.

Und die GFZ macht – wie aus der Tabelle ersichtlich ist – eine recht langsame Steigerung mit. In den Wohngebieten darf auch bei der höchsten Bebauung die Geschossfläche nicht über das 1,2-fache der Grundstücksfläche hinausgehen.

Das ist besonders interessant! Denn auch, wenn auf einem Grundstück höher als 6 Geschosse gebaut wird, kann die gesamte Fläche in den Geschossen nicht über das 1,2-fache der Grundstücksfläche hinausgehen. Das heißt, das Haus wird zwar immer höher – gleichzeitig nimmt aber die überbaute Grundstücksfläche ab und der Abstand zu anderen Gebäuden nimmt zu. Die Nutzfläche bleibt also immer gleich. Hochhäuser bringen von einem bestimmten Punkt an keine höhere Ausnutzung als eine niedrigere Bebauung. Platzmangel ist also kein Argument für Wohnhochhäuser.

Diese Obergrenzen können allerdings überschritten werden, wenn es dafür besondere städtebauliche Gründe gibt und wenn die Überschreitungen ausgeglichen sind bzw. durch besondere Maßnahmen ausgeglichen werden. Es muss eben sichergestellt sein, dass keine Missstände entstehen werden.

Wo das Wohnen nicht im Mittelpunkt steht, werden auch die Ausnutzungsmöglichkeiten größer. Das betrifft insbesondere die Kerngebiete, also die Brennpunkte des städtischen Lebens, so wie Gewerbe- und Industriegebiete.



- > dem höchstens zulässigen Verhältnis der Geschossflächen zur gesamten Grundstücksfläche = **GFZ** oder **Geschossflächenzahl**.
- > dem Anteil der Grundstücksfläche, der höchstens bebaut werden darf = **GRZ** oder **Grundflächenzahl**, die ermittelt wird, indem die höchstens überbaubaren Teile des Grundstücks zur gesamten Grundstücksfläche ins Verhältnis gesetzt werden.

Baugebiet	Grundflächenzahl		Baumassenzahl (BMZ)
	(GRZ)	(GFZ)	
in Kleinsiedlungsgebieten (WS)	0,2	0,4	-
in reinen Wohngebieten (WR)			
allgemeinen Wohngebieten (WA)			
Ferienhausgebieten	0,4	1,2	-
in besonderen Wohngebieten (WB)	0,6	1,6	-
in Dorfgebieten (MD)			
Mischgebieten (MI)	0,6	1,2	-
in Kerngebieten (MK)	1,0	3,0	-
in Gewerbegebieten (GE)			
Industriegebieten (GI)			
sonstigen Sondergebieten	0,8	2,4	10,0
in Wochenendhausgebieten	0,2	0,2	-

Wie darf ich bauen?

Bauweise Die Baunutzungsverordnung regelt die Bauweise

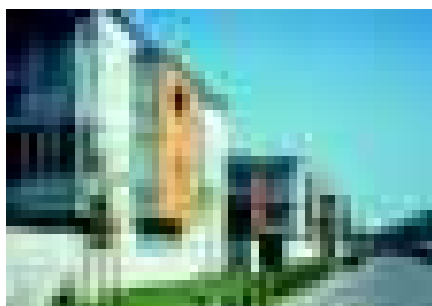
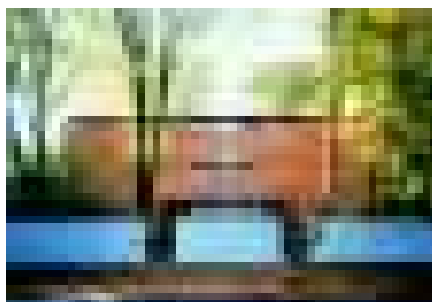
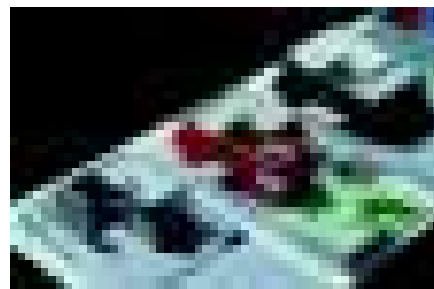
Im Bebauungsplan kann die Bauweise festgesetzt werden. Die Baunutzungsverordnung nennt:

- > offene Bauweise – sie umfasst alle Bebauungen mit seitlichem Grenzabstand, die nicht länger als 50 Meter sind.
- > geschlossene Bauweise – sie umfasst alle Bebauungen ohne seitlichen Grenzabstand

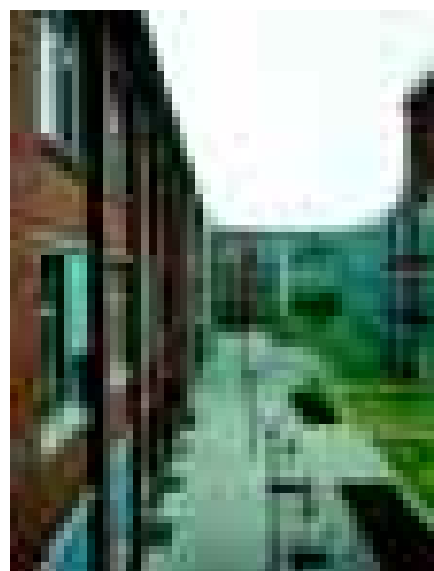
Darüber hinaus kann festgesetzt werden, dass im Rahmen der offenen Bauweise nur Einzelhäuser oder nur Doppelhäuser oder auch nur Hausgruppen (also zum Beispiel Reihenhäuser) zulässig sind. Für besondere Fälle kann auch eine davon abweichende Bauweise festgesetzt werden. Das geschieht, um Besonderheiten vorhandener Bebauung Rechnung zu tragen – also zum Beispiel der in vielen hessischen Orten anzutreffenden „einseitigen Grenzbebauung“.

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. Deutlich wird,

dass das „Kleingedruckte“ ganz entscheidend für die weitere Ausgestaltung der Bebauung ist, also die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Für die gemeindlichen Gremien wie für Bürgerinnen und Bürger liegt hier ein wichtiges Betätigungsfeld, denn gerade die planungsrechtlichen Details haben entscheidenden Einfluss auf die spätere Bebauung.



Planzeichen zur Bauweise § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO	Schematische Darstellung zur Bauweise
O offene Bauweise	
E nur Einzelhäuser zulässig	offene Bauweise (Einzelhäuser)
D nur Doppelhäuser zulässig	offene Bauweise (Doppelhäuser)
H nur Hausgruppen zulässig	offene Bauweise (Hausgruppen) höchstens 50 m
g geschlossene Bauweise	geschlossene Bauweise mehr als 50 m



... und die Auswirkungen?

Der rechtskräftige Bebauungsplan Umsetzung durch private Bauherrschaft

Ist ein Bebauungsplan rechtskräftig geworden, so treten in seinem Geltungsbereich in der Regel alle bisher bestehenden Bebauungspläne außer Kraft.

Ein Bebauungsplan kann durchaus vorsehen, dass ein Grundstück in seinem Geltungsbereich anders genutzt (und bebaut) werden soll als das bisher der Fall ist. Normalerweise wirkt sich das auf die augenblickliche Nutzung nicht aus. Das heißt, für diese Nutzung und für die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude besteht **Bestandsschutz**. Erst wenn die Eigentümerin oder der Eigentümer das Grundstück anders nutzen oder neu bebauen will, wird der Bebauungsplan zur Richtschnur.

Mit dem Bebauungsplan liegt der rechtliche Rahmen für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung vor. Tatsächlich hat sich dadurch jedoch noch nichts geändert. Die Durchführung ist deshalb für die Gemeinde eine weitere wichtige Aufgabe. Oft müssen erst die Grundstücke neu geordnet werden, um mit der Erschließung eines Baugebiets zu beginnen. Das Baugesetzbuch räumt sogar die Möglichkeit ein, Flächen zu enteignen oder Baugebote auszusprechen.

Sind Abweichungen 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 sie bereits im Bebauungsplan vorgesehen sind. In einem reinen Wohngebiet sind zum Beispiel Handwerksbetriebe nicht zulässig. Es gibt aber die rechtliche Möglichkeit, im Plan von vorneherein festzusetzen, dass nicht störende Handwerksbetriebe ausnahmsweise doch zulässig sind.

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 günstige Lösung zu ermöglichen. Wenn dieses Vorhaben die Grundzüge der Planung nicht berührt, städtebaulich vertretbar ist und weder die Öffentlich-

keit noch die Nachbarn beeinträchtigt, kann eine Befreiung erteilt werden.

Über die Zulassung einer Ausnahme oder die Erteilung einer Befreiung entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde, die ja den Bebauungsplan aufgestellt hat und bei Abweichungen natürlich mitreden muss.

... und wenn Sie mit einem Bebauungsplan nicht einverstanden sind ?

Die Vorschriften des Baugesetzbuches sollen eine sorgfältige Ausarbeitung des Inhalts von Bebauungsplänen und die Einhaltung bestimmter Verfahrensregelungen gewährleisten. Wie im Abschnitt über das Bebauungsplanverfahren erläutert, kann dieses Aufstellungsverfahren unter Umständen jahrelang dauern.

Glaut jemand dennoch, es sei keine sachgerechte Entscheidung über ihre oder seine Anregungen getroffen worden oder der Bebauungsplan sei nicht ordnungsgemäß zustande gekommen, so kann sie oder er versuchen, eigene Vorstellungen durchzusetzen über Eingaben, Petitionen, Normenkontrollverfahren.

Eine **Eingabe** hat den Sinn, den Magistrat bzw. den Gemeindevorstand auf mögliche Fehler aufmerksam zu machen. Sie wird im allgemeinen an die Behörde gerichtet, die in der Angelegenheit selbst entschieden hat, also an die Bauverwaltung der Gemeinde. Betroffene können sich aber auch an die Aufsichtsbehörde wenden. Andere Stellen anzusprechen, macht keinen Sinn, weil die Eingabe von diesen dann doch wieder an die zuständige Stelle weitergegeben wird.

Nach Artikel 17 des Grundgesetzes haben alle das Recht, sich mit Bitten oder Beschwerden an die Volksvertretung zu wenden. Von diesem **Petitionsrecht** kann einzeln oder in Gemeinschaft mit anderen Gebrauch gemacht werden. Sind Bürgerinnen oder Bürger der Meinung, mit einer Beschwerde zu einem Bebauungsplan anders nicht zu ihrem Recht zu kommen, können sie sich also an den Petitionsausschuss des Hessischen Landtags wenden. Die an dem Bebauungsplan beteiligten Behörden sind dazu verpflichtet, diesem Ausschuss alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Akteneinsicht zu gewähren.

Alle können innerhalb eines Jahres seit



Inkrafttreten eines Bebauungsplans bei der Gemeinde schriftlich geltend machen, dass der Plan nach ihrer Auffassung gegen Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches verstößt. Für das Geltendmachen von Mängeln der Abwägung gilt eine Frist von 7 Jahren. Danach können solche Mängel nicht mehr beanstandet werden.

Weiter kann jedermann, der meint, durch den Bebauungsplan einen rechtlichen Nachteil erlitten zu haben (oder in absehbarer Zeit zu erleiden) beim Hessischen Verwaltungsgerichtshof in Kassel den Bebauungsplan überprüfen lassen. Nach der Verwaltungsgerichtsordnung wird dann ein sogenanntes **Normenkontrollverfahren** durchgeführt.

Kann ich auch bauen, wenn es keinen Bebauungsplan gibt ?

Ist ein sogenannter **qualifizierter Bebauungsplan** vorhanden, so richtet sich die zulässige Bebauung ausschließlich nach seinen Festsetzungen. Nun ist es aber längst nicht so, dass es für jedes Gebiet einen solchen Bebauungsplan gibt oder dass gerade einer ausgearbeitet wird. Trotzdem ist unter Umständen eine Bebauung möglich, da es auch hier Regelungen gibt.

Unterschieden wird grundsätzlich, ob es

sich um einen **bereits bebauten Bereich** handelt oder um einen **Außenbereich**, das heißt um Grundstücke außerhalb der zusammenhängend bebauten Bereiche einer Gemeinde. Diese Unterscheidung ist nicht immer einfach zu treffen. Deshalb kann die Abgrenzung von den Gemeinden durch eine **Satzung** festgelegt werden.

Innerhalb der **im Zusammenhang bebauten Ortsteile** sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie sich im Charakter in den vorgegebenen Rahmen einfügen. Sie dürfen sich also nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, von der Eigenart ihrer Umgebung nicht unterscheiden. Außerdem muss die Erschließung gesichert sein.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung, so beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens danach, ob es nach der Baunutzungsverordnung in dem Baugebiet zulässig wäre.

So ist es zum Beispiel nicht möglich, ein Einfamilienhaus mit großem Garten in einem Innenstadtbereich zu bauen. Und umgekehrt muss niemand befürchten, dass in einem Wohngebiet auf einmal ein störender Gewerbebetrieb gebaut wird.

Im **Außenbereich** sind normalerweise nur Vorhaben zulässig, die mit land- und forst-

wirtschaftlichen Nutzungen zusammenhängen oder der öffentlichen Versorgung (mit Strom usw.) dienen. Mit dieser Regelung des Baugesetzbuches soll verhindert werden, dass die freie Landschaft immer mehr verbaut wird und dass dabei Gesichtspunkte wie wirtschaftliche Erschließung, Abwasserbeseitigung usw. unberücksichtigt bleiben.

Das heißt: Erweiterungen landwirtschaftlicher Betriebe aber auch „die zweckmäßige Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz“ (wie der Bau von Wohnungen für die dort arbeitenden Menschen) sind im Außenbereich normalerweise zulässig. Nicht im Sinne des Gesetzes ist es, wenn Bürgerinnen und Bürger weit vor der Stadt ein Einfamilienhaus oder ein Wochenendhaus bauen wollen, weil dort ein billiges Grundstück zu bekommen ist oder weil die Gegend dort hübsch ist.

Welche Maßnahmen trifft die Gemeinde noch?

Planungen und Maßnahmen in Altbaugebieten

Die Erläuterungen auf den Seiten vorher lassen erkennen, dass es vor allem in bereits bebauten Teilen einer Gemeinde schwierig ist zu planen.

Oft genügt die Bausubstanz in solchen Gebieten heutigen Ansprüchen nicht mehr. Je mehr Menschen und Gebäude von der Planung betroffen sein können, desto umsichtiger muss dabei vorgegangen werden.

Zur planerischen Vorbereitung und Durchführung eines am Bestand orientierten Städtebaus stellt das Baurecht ein entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung. Dabei wird auf die Mitwirkung der Betroffenen und auf die Erhaltung wertvoller Gebäude und Stadtbilder besonderer Wert gelegt. Die Gemeinden werden bei der Durchführung dieser schwierigen Aufgaben oft auch durch staatliche Fördermittel unterstützt.

Am Bestand orientierte Planungen und Maßnahmen sind in erster Linie:

- > Gestaltungssatzungen,
- > Erhaltungssatzungen,
- > städtebauliche Erneuerungen.

Gestaltungssatzung

Alte Ortskerne brauchen besonderen Schutz

Unter Umständen geht es bei der Bewahrung alter Quartiere in erster Linie um deren gestalterische Werte. Mit Neubauten oder Veränderungen an der Altbausubstanz wächst die Gefahr, dass diese Qualitäten verloren gehen. Deshalb erfordert die insbesondere in den Altbauquartieren nötige Erneuerung der Bausubstanz besondere Überlegungen und Rücksichtnahme auf den Bestand.

In solchen Fällen kann die Gemeinde eine sogenannte **Gestaltungssatzung** beschließen.

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, Werbe-

anlagen, Einfriedungen usw. Die Gestaltungssatzung kann zum Beispiel vorgeben, dass nur Holzfenster (unter Umständen mit bestimmten Abmessungen), nur „echte“ Ziegeldächer oder an Fassaden nur Einzelbuchstaben bei der Beschilderung von Geschäften 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 der Bürgerinnen und Bürger zu wecken, sollte die Erarbeitung solcher Satzungen von entsprechender Öffentlichkeitsarbeit, Versammlungen, Hauswurfsendungen und Broschüren begleitet werden. Das erfordert insgesamt von allen Beteiligten einen hohen Arbeitsaufwand.

Außenwerbung in historischer Umgebung

Wie entstellt man ein ehrwürdiges altes Haus?
Phantasielos, überbunt genormte Schilder großer Ketten

moderne Aufschriften die sich historischer Gestaltung anpassen und doch vollkommen ihren Zweck erfüllen





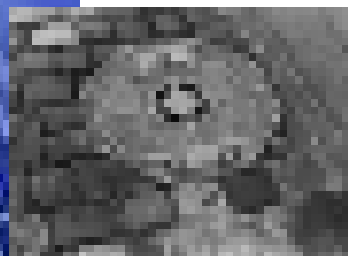
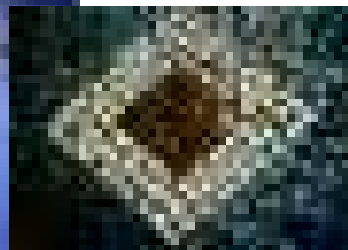
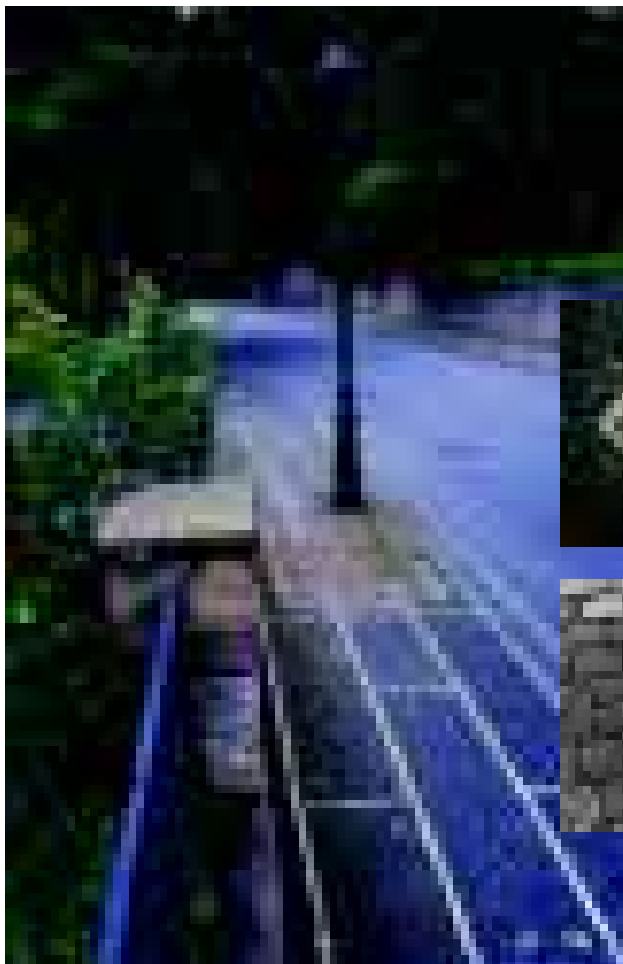
Erhaltungssatzung

Nicht abreißen, bitte

Viele, vor allem ältere Stadtviertel haben eine hohe städtebauliche Qualität. Der Erhalt dieser Quartiere kann von öffentlichem Interesse sein, weil sie in der jeweiligen Gemeinde eine einmalige und nicht zu ersetzende Funktion haben.

Die Gründe hierfür können sowohl in der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets (aufgrund gestalterischer Werte) als auch in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung oder der typischen Mischung von Läden und kleinen Gewerbebetrieben liegen.

Die Gemeinde hat die Möglichkeit, in einem Bebauungsplan oder durch eine **Erhaltungssatzung** Gebiete zu bezeichnen, in denen die Genehmigung für den Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung der Gebäude versagt werden kann. In bestimmten Fällen kann die Errichtung eines Gebäudes untersagt werden. Es kann auch festgelegt werden, dass die derzeitige Nutzung von Gebäuden nicht grundsätzlich verändert werden darf.



Reichen die Maßnahmen immer aus?

Stadterneuerung und Stadtentwicklung

Die Möglichkeiten der Bauleitplanung reichen bei bestimmten Aufgaben nicht aus. Das ist vor allem der Fall, wenn es darum geht, Stadtteile mit **städtebaulichen Missständen** oder Mängeln zu erneuern oder Gebiete zu entwickeln.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Für **städtebauliche Sanierungsmaßnahmen** gelten die Vorschriften des „besonderen Städtebaurechts“ des Baugesetzbuchs (§§136 ff BauGB).

Durch Sanierungsmaßnahmen soll ein Gebiet wesentlich verbessert und umgestaltet werden. Voraussetzung für die Anwendung des **besonderen Städtebaurechts** ist, dass die „einheitliche Vorbereitung und zügige

Durchführung“ der Maßnahmen im öffentlichen Interesse liegt. Wenn das der Fall ist, werden die Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches vorbereitet, gefördert und durchgeführt. Das ist eine Aufgabe der Gemeinden, die sie im Rahmen ihrer Selbstverwaltung erfüllen. Bund und Land Hessen unterstützen die Aufgabe durch die Bereitstellung von Fördermitteln.

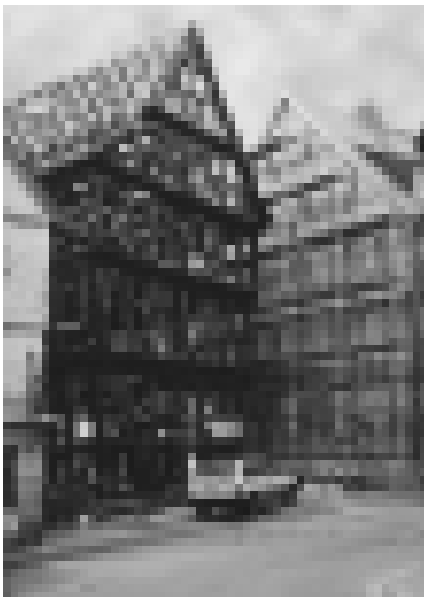
Im Unterschied zur Bauleitplanung, die nur den rechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung setzt, zielt die städtebauliche Sanierungsmaßnahme gleichzeitig auf die zügige Verwirklichung der Planungsziele innerhalb eines überschaubaren Zeitraums ab.

Sanierungsgebiete sind meist dicht bebaut innerstädtische Gebiete, in denen „städ-

tebauliche Missstände“ bestehen. Die Sanierungsmaßnahmen haben daher erhebliche Auswirkungen auf das Leben der Bewohnerinnen und Bewohner oder der im Gebiet Beschäftigten. Für ein Sanierungsgebiet treten räumlich und zeitlich begrenzte Sonderregelungen in Kraft.

Um beurteilen zu können, ob eine Sanierungsmaßnahme erforderlich ist, hat die Gemeinde vor der förmlichen Festlegung die „vorbereitenden Untersuchungen“ durchzuführen. Schon dabei soll die Gemeinde Vorstellungen über die künftige Entwicklung des Sanierungsgebietes erarbeiten. Dabei soll mit den Betroffenen auch erörtert werden, wie nachteilige Auswirkungen der Sanierung vermieden werden können.

Solange die Sanierung durchgeführt wird, müssen die Erörterungen mit den unmittel-



Austausch statt Reparatur
Fachwerksanierung in Alsfeld





telbar Betroffenen fortgesetzt werden. Dabei hat die Gemeinde ihre wirtschaftliche und soziale Situation sowie die örtlichen Bindungen zu berücksichtigen. Das schriftlich festgehaltene Ergebnis ist der Sozialplan.



Moderne Architekturelemente harmonisieren mit rekonstruierter Substanz
Sanierung einer Renaissancehofreite in Darmstadt



Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

Neben der Erneuerung von Altstadtgebieten gilt es, ungenutzte oder anderweitig genutzte Gebiete zu entwickeln. Diese werden zwar in aller Regel – „vorbereitet“ durch den Flächennutzungsplan – auf der Basis von Bebauungsplänen ausgewiesen. Wenn es um größere Gebiete geht, reicht das aber unter Umständen nicht aus.

Das Baugesetzbuch enthält deshalb mit den Regelungen zur sogenannten **Entwicklungsmaßnahme** ein besonderes Instrumentarium, das den Gemeinden die Entwicklung dieses Bereichs erleichtert. Hervorzuheben ist, dass die Gemeinde auf der Basis des Baugesetzbuches die Möglichkeit hat, die Grundstücke im Entwicklungsbereich zum „Anfangswert“ aufzukaufen. Nach Neuordnung und Erschließung verkauft die Gemeinde dann die Grundstücke zum neuen „Endwert“. Der Differenzbetrag wird zur Gebietsentwicklung, wie Erschließung, Straßenbeleuchtung usw. eingesetzt. Beim Verkauf müssen die Alteigentümer berücksichtigt werden, aber auch sie müssen den neuen Preis zahlen und damit der Gemeinde die Aufwendungen zur Entwicklung des Gebiets erstatten.

Aufgrund dieser tiefgreifenden Möglichkeiten hat der Gesetzgeber die Festlegung einer Entwicklungsmaßnahme – wie bei einer Sanierungsmaßnahme – an besondere Voraussetzungen geknüpft, so auch an die besondere Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen. Und bei der weiteren Planung bestehen die üblichen Mitwirkungsmöglichkeiten der Bauleitplanung.



Nutzungsmischung, ein Ziel nachhaltiger Stadterweiterung
Bannholzgraben, Viernheim

§ 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

(1) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften dieses Teils vorbereitet und durchgeführt.

(2) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder

2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

(3) Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen in bezug auf

a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,

b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,

c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,

d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,

e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,

f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,

g) die vorhandene Erschließung;

2. die Funktionsfähigkeit des Gebiets in bezug auf

a) den fließenden und ruhenden Verkehr,

b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,

c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

(4) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass

1. die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,

2. die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,

3. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder

4. die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

§ 137 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

Die Sanierung soll mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

Soziale Stadt

Hohe Arbeitslosigkeit, soziale Ausgrenzung und schlechte Umweltbedingungen konzentrieren sich in Städten meist in bestimmten Stadtteilen. Durch eine Gemeinschaftsinitiative Soziale Stadt, die die wichtigsten beteiligten Politikfelder integriert, sollen die betroffenen Gebiete so stabilisiert werden, dass sie sich wieder zu selbstständigen lebensfähigen Stadtteilen mit positiver Zukunftsperspektive entwickeln können. Dabei wird auf Maßnahmen aus den folgenden Bereichen gesetzt:

> Aktivierung der Bewohnerinnen und Bewohner, Verbesserung der Bürger mitwirkung und des Stadtteillebens

> Stärkung der lokalen Wirtschaft, Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie Beschäftigungsmöglichkeiten auf lokaler Ebene. Verbesserung der Arbeitsmarktchancen der Bewohnerinnen und Bewohner

> Verbesserung des sozialen und kulturellen Lebens im Stadtteil

> Städtebauliche Stabilisierung und Entwicklung des Stadtteils

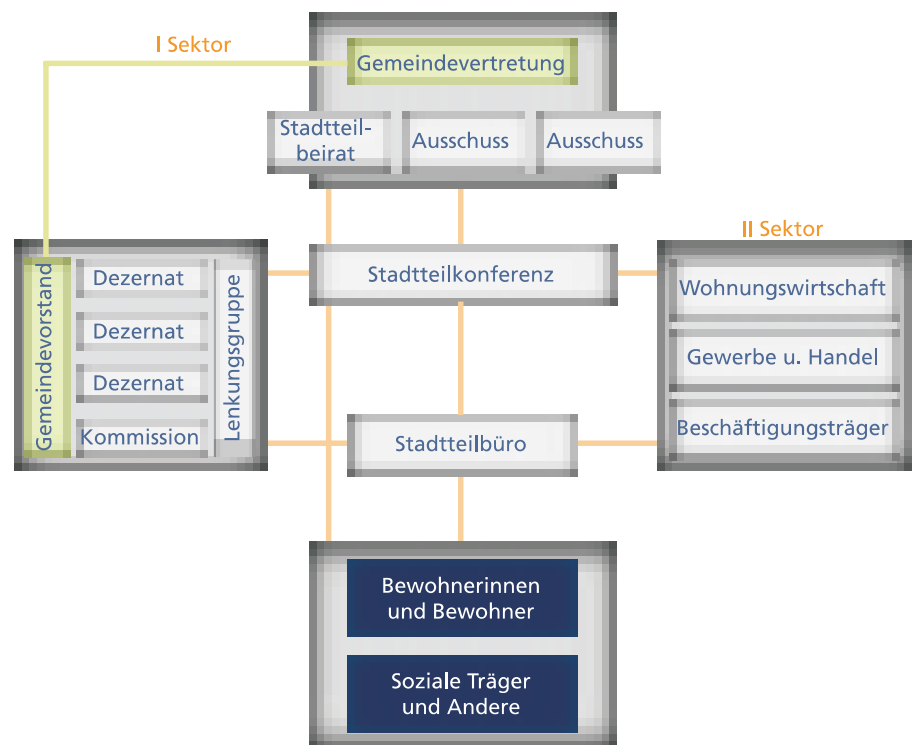
> Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen

Das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die so-

ziale Stadt“ versteht sich als zentrale Unterstützungsstruktur, und übernimmt die Funktion eines Leitprogramms für die gesamte Gemeinschaftsinitiative (Stadtteilmanagement, integriertes Handlungskonzept) sowie die eines Investitionsprogramms für den Bereich Stadtentwicklung/Stadterneuerung. Besonderer Wert wird auf die Einbeziehung der Bewohnerinnen und Bewohner gelegt. Ganz entscheidend nämlich im Sinne von public-private-partnership - sind aber auch die anderen mit dem Stadtteil befassten Akteure des öffentlichen, privaten und gemeinnützigen Bereichs.

Einfache Stadterneuerung

Mit dem Landesprogramm Einfache Stadterneuerung wird die städtebauliche Erneuerung von Wohngebieten in Groß- und Mittelstädten sowie von Stadtkernen in Mittel- und Kleinstädten gefördert. Die Förderung erstreckt sich auf Gebiete mit städtebaulichen Mängeln, die mit mittlerem Aufwand im öffentlichen und Anstoßwirkung im privaten Bereich behoben werden können. Das Programm schließt die Lücke zwischen der Städtebauförderung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches einerseits und der Dorferneuerung andererseits.



Modell des Stadtteilmanagements

III Sektor

Dorferneuerung

Strukturverbesserung im Dorf



Dörfer sind prägender Bestandteil der Kulturlandschaft und erfüllen bedeutende gesellschaftspolitische Funktionen. In unser aller Interesse sollten deshalb Maßnahmen zur Erhaltung der dörflichen Bau- und Sozialstruktur getroffen werden.

In ländlich strukturierten Gemeinden und Ortsteilen können Maßnahmen zur strukturellen und baulichen Verbesserung im Rahmen der **Dorferneuerung** gefördert werden. Förderfähig sind sowohl Maßnahmen der Kommune, wie zum Beispiel die Begrünung des Straßenraums, als auch Maßnahmen von Privatleuten, wie z.B. die Neueindeckung des Daches. Mit dem Dorferneuerungsprogramm des Landes Hessen wird insbesondere angestrebt

- > den individuellen Charakter des jeweiligen Ortes zu erhalten und zu entwickeln
- > die Wohnverhältnisse zu verbessern und die ortstypische Baustruktur zu erhalten
- > Impulse für wirtschaftliche und kulturelle Weiterentwicklung zu geben.

Der eigentlichen Planungsphase vorange-

stellt ist bei der Dorferneuerung eine Zielfindungs- und Beratungsphase, in der Moderatoren gemeinsam mit Bewohnerinnen und Bewohnern des Dorfes arbeiten. Auf dieser Basis wird ein Dorfentwicklungsplan erstellt, der in der Regel Grundlage der Förderung wird. Er soll Tendenzen, Möglichkeiten und Erfordernisse eines Dorfes so übersichtlich darstellen, dass ein langfristiges Entwicklungskonzept entsteht, mit dem öffentliche Finanzmittel gezielt und wirkungsvoll eingesetzt werden können.

Aus dem Dorfentwicklungsplan können sich unterschiedliche planungsrechtliche Folgerungen ergeben. So hat die Gemeinde zu entscheiden, ob und für welche Teile des Planungsgebiets zum Beispiel eine Erhaltungs- oder eine Gestaltungssatzung zur Durchführung und Sicherung der Maßnahmen erforderlich ist. Normalerweise werden auch Wege aufgezeigt, in welcher Weise die nicht mehr angemessen genutzte landwirtschaftliche Bausubstanz verändert oder neu genutzt werden kann. Und neben den Veränderungen an Gebäuden werden Maßnahmen konkretisiert, welche die Lebensqualität im Dorf verbessern, wie die

Umnutzung eines Mühlen-Ensembles

Riedmühle in Birstein, Kreis Gelnhausen

Lageplan

Bestand Scheune Westansicht

Bestand Scheune Querschnitt

Der Hof

Planung Scheune, neuer Dachstuhl mit durchlaufendem Oberlichtband im First und Lösung der Höhenprobleme im Innern des Bauwerks





Neugestaltung von Freiflächen und Straßenräumen, die Durchgrünung des Dorfes oder die Aufwertung des Ortsrandes.



Muss die Gemeinde immer selber planen?

Zusammenarbeit zwischen öffentlichen- und privaten Akteuren

Sanierung und Neubau

Umnutzung der ehemaligen HEAG-HALLEN zum Kulturzentrum und Entstehung eines neuen Einkauf- und Büroensembles. Darmstadt Zentrum



Die Aufgaben der Stadtplanung ändern sich im Laufe der Jahre. Neben klassischen Themen, wie der Sanierung von Altbaugebieten, tritt seit einigen Jahren der Umgang mit sogenannten Konversionsflächen in den Vordergrund. Konversionsflächen können z. B. ehemalige Kasernenstandorte, Industrie- und Gewerbebrachen und nicht mehr benötigte Flächen von Bahn und Post oder anderen sein.

Solche Standorte stellen für die Gemeinde ein großes Potenzial dar, weil die erneut zur Verfügung stehende Fläche den Verbrauch unverbauter Landschaft eindämmen kann und die zum Teil zentrale Lage der Konversionsflächen für Wohnen, Büros und andere Nutzungen interessant ist. Zum Teil befindet sich auf dem Grundstück denkmalgeschützte oder prägende Bebauung, die nicht abgerissen, sondern für eine neue Nutzung umgestaltet werden soll.

Für solche städtebaulichen (Groß-) Projekte kommen insbesondere kooperative Verfahren in Betracht, die mit dem BauGB 1998 aus dem BauGB-Maßnahmengesetz ins



allgemeine Baurecht übernommen wurden. Diese sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der städtebauliche Vertrag.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann immer dann zum Einsatz kommen, wenn ein privater Vorhabenträger eine Baumaßnahme auf einem Gelände realisieren möchte für das „kein entsprechendes Baurecht besteht“.

Voraussetzung ist das Interesse der Gemeinde an der Ausführung der Planung und die Gewissheit, dass der jeweilige Interessent in der Lage ist, sein Vorhaben zu Ende zu bringen.

Dementsprechend muss der „Vorhabenträger“ neben seinem Vorhaben- und Erschließungsplan als weitere Voraussetzung einen Durchführungsvertrag mit der Gemeinde schließen. Im Durchführungsvertrag regelt die Gemeinde mit dem Vorhabenträger mindestens die Durchführung des Vorhabens

innerhalb einer bestimmten Frist und die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird dann Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Daneben kann dieser – entsprechend dem Bebauungsplan – noch weitere Festsetzungen treffen. Er wird als Satzung beschlossen.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt das gleiche Aufstellungsverfahren wie für „normale“ Bebauungspläne. Damit ist beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan ebenfalls eine zweistufige Bürgerbeteiligung vorgeschrieben, in deren Verlauf den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird.

Städtebaulicher Vertrag

§11 BauGB verdeutlicht den Gemeinden die Möglichkeit, städtebauliche Verträge mit Privaten zu schließen. Bislang war städtebauliche Planung überwiegend Angebotsplanung: Die Gemeinde stellt einen Bebau-

ungsplan auf, führt Umlegung und Erschließung durch und erhebt danach Erschließungsbeiträge. Dabei fließt die erzielte Wertsteigerung den privaten Eigentümern zu.

Städtebauliche Verträge dienen dazu, die herkömmliche Vorgehensweise zu ergänzen. Durch diese „Public-Private-Partnership“ ergeben sich Vorteile für beide Seiten:

Die städtebaulichen Verträge sollen aber auch zu einer wirtschaftlichen Entlastung der Gemeinde beitragen. Daneben ergeben sich über das Instrumentarium des Bebauungsplans hinausgehende Regelungsmöglichkeiten, mit denen die Gemeinde städtebauliche Zielvorstellungen verwirklichen kann. Beispielsweise die Verpflichtung der Grundstückseigentümer, ihr Grundstück bis zu einem bestimmten Zeitpunkt zu bebauen oder die vertragliche Bindung eines Investors zur Errichtung einer Anzahl von Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus.

Die Privaten erhalten im Gegenzug die Möglichkeit, zügig das für die Verwirklichung ihres Bauvorhabens notwendige Baurecht von den Gemeinden zu erhalten.

Städtebauliche Verträge sind somit auch für die Bürgerschaft, sofern sie selbst planen und bauen möchte, interessant.

Städtebauliche Verträge sollen und können die kommunale Planung nicht ersetzen, sondern regeln nur die Durchführung der Planung. Damit ist die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sichergestellt.

Grenzen der städtebaulichen Verträge werden durch die „Angemessenheit“ und die Unzulässigkeit von Verträgen über Leistungen, die auch ohne Gegenleistung zu erbringen wären, definiert.



... und wie behält die Gemeinde die Übersicht?

Rahmen- und Entwicklungsplanung

Bei der Vielzahl der planerischen Aufgaben der Gemeinde und der breiten Palette an Instrumenten stellt sich natürlich die Frage, ob und wie die Gemeinde die Übersicht über das Ganze behält. Es ist daher vorteilhaft, wenn es über die einzelnen Planungen hinaus eine übergeordnete **kommunale Gesamtplanung** gibt, die stärker im politischen Bereich verankert und geeignet ist, sozusagen einen Leitfaden für alle anderen Planungen abzugeben.

Planungen, die diese Aufgaben erfüllen, werden als kommunale **Entwicklungsplanungen** und Rahmenplanungen bezeichnet. Die kommunale Entwicklungsplanung ist in der Regel ein Programm mit Aussagen zur geplanten Entwicklung der Bevölkerung, der Wirtschaft, der Umweltsituation, der Gemeindefinanzen. Normalerweise überwiegt bei einem Entwicklungsplan also der textliche Teil, der dann durch Übersichtspläne ergänzt wird.

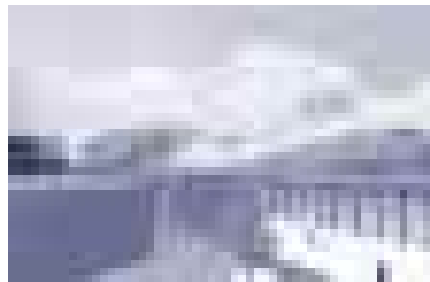
Rahmenplanungen werden für größere Teile eines Gemeindegebiets ausgearbeitet. Sie haben den Sinn, zum Beispiel Bebauungspläne oder auch Einzelmaßnahmen in einem größeren „Planungszusammenhang“ zu verankern. Da Rahmenplanungen lediglich eine Leitlinie für die Gemeindeverwaltung sind, enthalten sie keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Kommunale Entwicklungsplanungen und Rahmenplanungen sind vom Korsett der gesetzlichen Bestimmungen zur Bauleitplanung befreit. Durch einen Beschluss der Gemeindevertretung können deren Ziele allerdings recht gut abgesichert werden.

Sobald eine Entwicklungs- oder Rahmenplanung von der Gemeindevertretung beschlossen ist, muss die Gemeinde sie bei

ihrer Bauleitplanung berücksichtigen. Wenn die Gemeinde bei der Aufstellung eines Bebauungsplans von einer beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung abweicht, muss sie die Gründe dafür darlegen.

Entwicklungsplanungen und Rahmenplanungen sind Beispiele für Planarten, bei denen eine Bürgerbeteiligung gesetzlich nicht vorgeschrieben ist. Dennoch betreiben die Gemeinden in der Praxis gerade in diesen Planungsbereichen eine ganze Palette recht wirkungsvoller Formen der Bürgerbeteiligung. Vor allem auf der Ebene der Stadtteilentwicklungsplanung ist die Bürgerschaft ansprechbar und auch daran interessiert, ihre Vorstellungen der Gemeinde schon frühzeitig mitzuteilen (vgl. Soziale Stadt).





Wer plant im größeren Zusammenhang?

Pläne auf Bundes- und Landesebene

Die Bauleitplanung der Gemeinden ist in ein System räumlicher Planungen eingebunden. Von ihr wird verlangt, dass sie die verschiedenen Fachplanungen und die Pläne der Regions-, Landes- und Bundesebene beachtet.

Übergeordnete Raumplanung

Dem Bund wird im Grundgesetz das Recht zugesprochen, Rahmenvorschriften für die Raumordnung zu erlassen. Davon hat er mit dem Raumordnungsgesetz (ROG) Gebrauch gemacht. Im Raumordnungsgesetz sind Aufgaben und Leitvorstellungen für die räumliche Entwicklung des Bundesgebiets formuliert. Dort heißt es u. a. dass der Gesamt- raum der Bundesrepublik so zu entwickeln ist, dass die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft und in der Verantwortung gegenüber künftigen Generationen gewährleistet ist.

Das Gesetz nennt hierzu eine Reihe von Grundsätzen. Mit diesen wird – wenn auch in allgemeiner Form – näher bestimmt, in welche Richtung die Entwicklung verlaufen soll, um zu gleichwertigen Lebensverhältnissen in allen Teilräumen der Bundesrepublik zu gelangen.

Immer mehr Bedeutung gewinnt die Berücksichtigung europäischer Belange bei der Aufstellung der Regional- und Landesentwicklungspläne gerade in den Bereichen Umwelt und Verkehr. Auf europäischer Ebene gibt es das Europäische Raumentwicklungs-konzept (EUREK). Die darin formulierten Leitvorstellungen müssen auf nationaler Ebene umgesetzt werden.

Die im Raumordnungsgesetz genannten Grundsätze gelten unmittelbar für die Behörden des Bundes bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen. Sie gelten auch für die Landesplanung in den Ländern.

Der Raumordnungspolitische Orientierungsrahmen (ORA) von 1993 stellt das räumliche Leitbild der für die Raumordnung zuständigen Ministerien von Bund und Ländern für die räumliche Entwicklung der Bundesrepublik Deutschland dar. Die Leitbilder des ORA werden im Raumordnungspolitischen Handlungsrahmen konkretisiert (1995), neue Instrumente zu seiner Umsetzung erprobt sowie ein Erfahrungsaustausch zwischen den unterschiedlichen räumlichen Akteuren und der Öffentlichkeit eingeleitet.

Nun ist es allerdings nicht die Aufgabe des Bundes, eine bis in die Einzelheiten gehende Raumplanung für das gesamte Bundesgebiet zu betreiben. Das ist Sache der einzelnen Bundesländer. Sie stellen hierzu für ihr Gebiet übergeordnete und zusammenfassende Programme und Pläne auf und schaffen die Rechtsgrundlagen für die Regionalplanung.

Landesplanung

In Hessen erfolgt die Planung für eine Entwicklung und Raumordnung des Landes, die den sozialen, kulturellen, wirtschaftlichen und ökologischen Erfordernissen entspricht, nach dem Hessischen Landesplanungsgesetz.

Zur Erfüllung dieses Auftrags sieht das Gesetz zwei Planungsinstrumente vor:

> den Landesentwicklungsplan

> die Regionalpläne.

Der Landesentwicklungsplan stimmt die Anforderungen der Siedlungsentwicklung, der Wirtschaft und der Infrastruktur mit den Erfordernissen des Umwelt- Klima- und Naturschutzes ab und trägt dazu bei, dass die natürlichen Ressourcen des Landes schonend genutzt werden. Er schafft die landesplanerischen Voraussetzungen, um die Leitvorstellungen und Grundsätze des Bundesraumordnungsgesetzes und des Landesentwicklungsgesetzes zu verwirklichen.

Der Landesentwicklungsplan Hessen besteht aus textlichen und zeichnerischen Darstellungen. Der Landesentwicklungsplan ist für die Behörden des Bundes, des Landes und für die Regionalplanung verbindlich.

Regionalplanung

Ziele und Maßnahmen für die Region

als Vorgaben für die Gemeinde

Die Regionalpläne enthalten, unter Beachtung der Vorgaben des Landesentwicklungsplans, die räumlichen Ziele für die Region als Ganzes und für deren Teilräume als auch die Maßnahmen, die zur Erreichung der Ziele nötig sind. Sie werden von den Regionalversammlungen und Oberen Landesplanungsbehörden (den Regierungspräsidien in Darmstadt, Gießen und Kassel) als Geschäftsstelle der Regionalversammlung aufgestellt und fortgeschrieben und von der Landesregierung (das heißt vom Kabinett) genehmigt.

Die bei den Regierungspräsidien gebildeten Regionalversammlungen setzen sich aus Vertreterinnen und Vertretern der Landkreise, der kreisfreien Städte und der kreisangehörigen Städte mit mehr als 50 000 Einwohnerinnen und Einwohnern zusammen.

Die Regionalpläne müssen von allen Behörden des Bundes, des Landes, von den Gemeinden und Gemeindeverbänden und von sonstigen öffentlichen Planungsträgern beachtet werden, wenn sie raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen durchführen. Diese Planungsträger sind auch verpflichtet, zur Verwirklichung der in den Regionalplänen festgelegten Ziele der Raumordnung und Landesplanung beizutragen.

Seit 1981 ist das Land Hessen in die drei

Planungsregionen Nordhessen, Mittelhessen und Südhessen gegliedert. Diese entsprechen räumlich den Regierungsbezirken.

Für die drei Regionen liegen Regionalpläne vor. In diesen Plänen sind flächendeckende Darstellungen insbesondere für bestehende und künftige Siedlungsflächen, für größere Industrie- und Gewerbeflächen, für regionale Grünzüge enthalten.

In einem Textteil sind die Entwicklungsziele und Ordnungsgrundsätze ausgeführt, die für die kommunale Bauleitplanung und für Fachplanungen von Bedeutung sind. Die Regionalplanung ist, so gesehen, ein recht wirkungsvolles Planungsinstrument. Es ist geeignet, auf die räumliche Entwicklung der Region nachhaltig Einfluss zu nehmen.

Allerdings: Die Bürgerschaft kommt an diese Ebene nicht so leicht heran, da die

Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung die einzelnen Bürgerinnen und Bürger nicht unmittelbar binden. Trotzdem entstehen diese Planungen nicht im Verborgenen. Die Gemeinden und die öffentlichen Planungsträger werden an ihnen beteiligt – und die Bürgerinnen und Bürger können sich darüber informieren. Hierzu kann der Entwurf des Regionalplans an mehreren Stellen eingesehen werden, die zuvor von den Geschäftsstellen – den Regierungspräsidien – in den Gemeinden ortsüblich bekannt gemacht wurden. Während der Auslegungsfrist können Anregungen und Bedenken vorgebracht werden. Die Geschäftsstelle prüft die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen und teilt der regionalen Planungsversammlung das Ergebnis mit. Im Rahmen der Be-

schlussfassung über den Plan wird von der Regionalversammlung auch über die vorgebrachten Einwendungen entschieden.

Soll von den Festlegungen des Regionalplans abgewichen werden, bedarf es der Zustimmung der Regionalversammlung (Abweichungsverfahren).

Enthält hingegen der Regionalplan für eine raumbedeutsame Planung oder Maßnahme einer an ihn gebundenen Stelle kein hinreichend konkretes Ziel der Raumordnung und Landesplanung, so soll ein **Raumordnungsverfahren** durchgeführt werden.



Was ist mit der Natur?

Planung nicht nur für den Menschen



Wege

Zeichen



Orte

Licht

Wasser



Landschaftsplanung

Die Bauleitplanung bereitet Veränderungen an Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tierwelt, also **Eingriffe** in den Naturhaushalt vor. Um ein gesundes Nebeneinander zwischen Natur und Landschaft auf der einen Seite und den baulichen Planungen des Menschen auf der anderen Seite zu ermöglichen, ist es wichtig, den geplanten Eingriffen in Natur und Landschaft ein Gegengewicht im Sinne eines Ausgleichs entgegenzusetzen. Die Bauleitpläne müssen entsprechende Darstellungen und Festsetzungen enthalten.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Hessische Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege bestimmen, dass es auf überörtlicher und örtlicher Ebene Pläne zu geben hat, welche die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung des Naturschutzes und der Landschaftspflege darstellen. Auf überörtlicher Ebene handelt es sich um **Landschaftsrahmenpläne**, auf örtlicher Ebene um **Landschaftspläne**.

Diese Pläne stellen den Zustand der Natur dar, bewerten ihn und legen für die verschiedenen Naturräume des Geltungsbereiches Leitbilder und Maßnahmen zu deren Verwirklichung fest. Zur Darstellung des Zustandes von Natur und Landschaft müssen mindestens Aussagen zu

- > Landschaftsbild
- > Boden
- > Wasser
- > Kleinklima und
- > Fauna und Flora

getroffen, sowie deren Wechselwirkungen dargestellt werden.

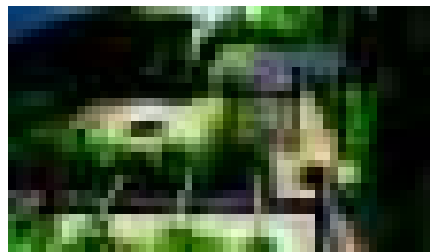
Die Landschaftsrahmenpläne werden von der oberen Naturschutzbehörde (beim Regierungspräsidium), Landschaftspläne von den Gemeinden (als Träger der Bauleitplanung) aufgestellt.

... und die Mitwirkung?

Die Ziele und die erforderlichen Maßnahmen der Landschaftsplanung erhalten ihre Gültigkeit erst durch die Übernahme einzelner Darstellungen oder Festsetzungen in die Bauleitplanung. Das heißt, der Landschaftsplan wird anfänglich getrennt vom Bauleitplan als Fachplan erarbeitet und dann in die Bauleitplanung integriert. Die

übernommenen Planinhalte nehmen damit am Bauleitplanverfahren teil. Hierfür gelten die vorne beschriebenen Beteiligungsregeln.

Damit können sich sowohl einzelne Bürgerinnen und Bürger als auch Naturschutzverbände (zum Beispiel BUND, Schutzgemeinschaft Deutscher Wald oder Jagdgenossenschaft) zu Darstellungen bzw. Festsetzungen der naturschutzrechtlichen Belange äußern. Die Naturschutzverbände werden, soweit sie nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz als solche anerkannt sind, am Bauleitplanverfahren beteiligt.



Aber auch bei der Aufstellung des Landschaftsplans ist schon die Öffentlichkeit zu unterrichten. Es ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Und die im Bereich der Landschaft tätigen Behörden und die Naturschutzverbände sind bei der Vorbereitung von Landschaftsplänen zu beteiligen.

FFH – Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Die „FFH-Richtlinie“ verpflichtet die Mitgliedsstaaten der Europäischen Union bis 2001 Gebiete mit schutzbedürftigen Lebensräumen und Habitaten von gemeinschaftlicher Bedeutung in rechtlich verbindlicher Form auszuweisen. Sinn ist die Erhaltung und Entwicklung des europäischen Naturerbes. In den FFH-Gebieten gilt das „Verschlechterungsverbot“. Veränderungen dürfen zwar sein, sie dürfen aber nicht zu einer Verschlechterung des Biotopwerts führen.

In Hessen ist inzwischen eine Liste dieser Gebiete erstellt worden. So hat zum Beispiel der Vogelsbergkreis vor allem Gebiete mit Magerrasenflächen und deren Umfeld sowie die Talauen von Schlitz und Fulda für die Festlegung als Schutzgebiet gemäß FFH-Richtlinie vorgeschlagen. Wenn diese Gebiete das Auswahlverfahren der Europä-

ischen Kommission passiert haben, werden Sie in nationales Planungsrecht – in Hessen also in die neuen Regionalen Raumordnungspläne – umzusetzen sein. Die Einhaltung der Richtlinie wird dann in erster Linie und im Einzelfall von den Regierungspräsidien zu überwachen sein. Betroffen könnten zum Beispiel Windkraftanlagen oder Aussiedlungsvorhaben von Landwirten sein, eben alles, was zu einer „Verschlechterung“ führt.

UVP – Umweltverträglichkeitsprüfung

Insbesondere bei Projekten, die nicht im Rahmen eines Bebauungsplans vorbereitet werden, will man sicherstellen, dass ihre Auswirkungen frühzeitig und umfassend im Rahmen einer sogenannten „Umweltverträglichkeitsprüfung“, der UVP, geklärt werden. Das ist in einer Richtlinie der Europäischen Union vorgeschrieben (EG-UVP-Richtlinie) und mit dem UVP-Gesetz in deutsches Recht umgesetzt worden. Das Gesetz verzeichnet auch die Vorhaben, bei denen die UVP angewendet werden muss. Danach betrifft die UVP alle Arten von Vorhaben, die man auch vom gesunden Menschenverstand her als kritisch in Bezug auf die Umwelt ansehen würde – also zum Beispiel alle immissionschutzrechtlichen Vorhaben wie Kraftwerke, „Tierfabriken“, Raffinerien usw. Außerdem müssen alle planfeststellungspflichtigen Vorhaben – also Straßentrassen, Deponien usw. – der UVP unterzogen werden.

Die UVP ist, wie es im Gesetz heißt, „unselbstständiger Teil behördlicher Verfahren“. Die Beteiligung der Öffentlichkeit mag in diesen Verfahren unterschiedlich geregelt sein. Dennoch ist mit den Unterlagen der UVP eine Öffentlichkeit „einzubeziehen“. Betroffene haben grundsätzlich die Möglichkeit, „Einwendungen“ geltend zu machen.

... und wenn es um ganz spezielle Zwecke geht?

Fachplanungen Verkehr, Versorgung, Umwelt

gemeine Zielvorstellungen und Planungsabsichten bis hin zu gestaltenden Verwaltungsakten. Diese sind ihrem Rechtscharakter nach allgemeinverbindlich. Sie binden nicht nur Behörden, sondern auch jeden Einzelnen. Wenn also eine Hochspannungsleitung über ein privates Grundstück verläuft, hat das zur Folge, dass die Grundstückseigentümerin oder Eigentümer im



Viele Bereiche unserer heutigen Umwelt sind technisch und organisatorisch sehr kompliziert. So erfordert die Trinkwasserversorgung einer Gemeinde eine rechtliche und organisatorische Sicherung. Der öffentliche Nahverkehr, eine Bundesautobahn oder das Telefon sind Dinge, die in allen Teilen des Bundesgebietes gleichermaßen „funktionieren“ müssen.

Deshalb ist es nötig, für solche Bereiche spezielle Planungen zu betreiben. Das sind sogenannte „Fachplanungen“ – und davon gibt es eine ganze Reihe. Zum Teil werden Fachplanungen auf Bundes- und Länderebene erstellt – beispielsweise für die Fernstraßen. Zum Teil erstrecken sie sich nur auf das Gebiet einer Gemeinde – wie die gemeindliche Verkehrsplanung oder die Landschaftsplanung.

Für viele Fachplanungen gibt es spezielle Gesetze, in denen ihr Zustandekommen und die rechtlichen Bindungswirkungen für die Beteiligten und die einzelnen Bürgerinnen und Bürger geregelt werden. Allerdings gibt es auch fachliche Planungen, für die kein besondere Verfahren vorgeschrieben ist und die auch keine unmittelbare Verbindlichkeit entfalten. Wir interessieren uns hier mehr für die sogenannten „qualifizierten“ Fachplanungen.

Die Fachpläne entwickeln sich über all-

Schutzbereich dieser Leitung nicht mehr bauen darf.

Infolgedessen ist der Verfahrensgang bei wichtigen Fachplanungen so geregelt, dass die Betroffenen eine direkte Mitsprachemöglichkeit haben. Das ist insbesondere der Fall, wenn der jeweilige Fachplan ein „Planfeststellungsverfahren“ durchläuft.

Was heißt „die Straße ist planfestgestellt“ ?

Da Straßenbauvorhaben – wie zum Beispiel die Anlage eines Straßentunnels oder der Neubau einer Umgehungsstraße – im allgemeinen nicht im Zuge eines Bebauungsplans geregelt werden, muss anderweitig eine Rechtsgrundlage dafür geschaffen werden. Für solche Fälle raumbeanspruchender Maßnahmen ist ein sogenanntes Planfeststellungsverfahren nötig.

Im Planfeststellungsverfahren werden die im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben stehenden Interessen der Allgemeinheit und der Betroffenen erörtert und nach Abwägung aller Gesichtspunkte darüber entschieden. Privatrechtliche Entscheidungen, wie zum Beispiel die Festlegung der Höhe von Entschädigungsleistungen, bleiben allerdings davon unberührt.

Im folgenden wird auf die Planung von

Straßen mit überörtlicher Bedeutung näher eingegangen. Bei anderen „raumbeanspruchenden Vorhaben“, zum Beispiel beim Bau einer U-Bahn oder eines Flughafens, sind die Verfahren ähnlich.

Wie entsteht eine Straßenplanung ?

Grundlagen für den Bau überörtlicher Straßen sind der Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen und die Ausbaupläne von Bund und Ländern.

So wird mit dem „Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen“ durch Bundestagsbeschluss gesetzlich geregelt, für welche Straßen ein Bedarf anerkannt ist. Damit besteht für die Verwaltung eine „Planungslegitimation“. Diese Pläne werden dann in einer „vorbereitenden Planung“ weiter ausgearbeitet. Das heißt, dass für eine neu zu bauende Straße (Bundesstraße oder Autobahn) die Linienführung mit ihren Streckenmerkmalen, z.B. zwei- oder vierspurig, kreuzungsfrei oder nicht, bestimmt wird. In der Regel gibt es in diesem Stadium mehrere Alternativen.

Die Bürgerschaft erfährt von diesen Planungen zunächst aus der Presse. Die Straßenbauverwaltung ist angewiesen, bereits in einem frühen Stadium die Öffentlichkeit in geeigneter Weise über ihre Planungsabsichten zu unterrichten.

Im Zuge der weiteren „Verfestigung“ der Planung wird die frühzeitige Bürgerbeteiligung intensiviert. Dabei wird allen Gelegenheit gegeben, sich bei Bürgeranhörungen in den Gemeinden zu den diskutierten Planungsvarianten zu äußern.

Im Ergebnis kommt es nach diesem Abstimmungsprozess zur Linienbestimmung der neuen Straße durch das Bundesministerium für Verkehr. Die Öffentlichkeit wird darüber informiert.

Die Planung wird dann von der jeweiligen Straßenbaubehörde in ihren Einzelheiten durchgearbeitet. Das ist die „**durchführende Planung**“. Hierbei wird mit den Betroffenen – also auch mit den Eigentümerinnen und Eigentümern der in Anspruch genommenen Flächen im Bereich der Straße – Kontakt aufgenommen und versucht, die unterschiedlichen Interessen „unter einen Hut“ zu bekommen.

Nach diesem Planungsschritt kommt es zum „förmlichen Anhörungsverfahren“ im

Rahmen des gesetzlich vorgeschriebenen Planfeststellungsverfahrens. Die Stellungnahmen aller betroffenen Bürgerinnen und Bürger, beteiligten „Träger öffentlicher Belange“ und Gemeinden müssen eingeholt werden. Die Planung wird „ortsüblich“ bekannt gemacht und in den von der Planung betroffenen Gemeinden einen Monat lang zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Das Anhörungsverfahren endet mit dem „Erörterungstermin“. Hierbei werden die gegen die Planung erhobenen Einwendungen diskutiert.

Nachdem alle Beteiligten gehört und über die Stellungnahme zu den Einwänden informiert wurden, folgt das „Beschlussverfahren“. Von der zuständigen Planfeststellungsbehörde des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung ergeht ein „Planfeststellungsbeschluss“. Damit wird endgültig entschieden, wie und wo die geplante Straße verlaufen soll. Davon werden die Beteiligten

mit einer beigefügten Begründung in Kenntnis gesetzt.

Gibt es dagegen rechtliche Mittel ?

Gegen diesen Beschluss können Bürgerinnen und Bürger oder Gemeinden, die sich in ihren Rechten verletzt fühlen, Klage beim zuständigen Verwaltungsgericht erheben. Die Klage gegen den Planfeststellungsbeschluss hat grundsätzlich aufschiebende Wirkung. In begründeten Einzelfällen – bei überwiegendem öffentlichen Interesse an der sofortigen Vollziehung des Verwaltungsakts – kann gegen die aufschiebende Wirkung der Klage der Sofortvollzug des Planfeststellungsbeschlusses angeordnet werden. Auch dagegen besteht die Möglichkeit, Rechtsmittel einzulegen.



Übersicht über wichtige Fachplanungen			
	Wichtige Fachplanung	Gesetzliche Grundlage	Planungsträger
Verkehr	Bundesfernstraßen (Autobahnen, Bundesstraßen)	Bundesfernstraßengesetz	Länder bzw. deren Straßenbaubehörden im Bundesauftrag
	Landesstraßen	Landesstraßengesetz	Länder
	Kreisstraßen	Landesstraßengesetz	Kreise
	Gemeindestraßen		Kreise, Gemeinden
	Eisenbahnanlagen	Eisenbahngesetz	Deutsche Bahn AG
	Luftverkehrsanlagen (zivil) öffentlicher Nahverkehr (Straßenbahnen, Buslinien, U-Bahnen)	Luftverkehrsgesetz, Fluglärmsgesetz Personenbeförderungsgesetz	Bund Länder im Bundesauftrag mit Gemein- den und Verkehrsbetrieben
	Bundeswasserstraßen	Bundeswasserstraßengesetz	Bund, Länder im Bundesauftrag
Vorsorgungs- wirtschaft	Energieversorgung (Leitungen, Kraftwerke usw.)	Energiewirtschaftsgesetz Atomgesetz	Energieversorgungsunternehmen
	wasserwirtschaftliche Maßnahmen (Trinkwasser, Abwasser, Wasserläufe)	Landeswassergesetz	Wasserwirtschaftsämter
	Flurbereinigung Natur und Landschaftsschutz	Flurbereinigungsgesetz Naturschutzgesetz (Bund, Land)	Land Untere Naturschutzbehörden bei Krei- sen, kreisfreien Städten u. obere Naturschutzbehörden
Natur und Landschaft	Umweltschutz	Naturschutzgesetz Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz Immissionsschutzgesetz Wasserhaushaltsgesetz Gewerbeordnung	Landkreise, kreisfreie Städte
	Fernmeldeanlagen militärische Anlagen	Telegraphenwegesgesetz Landbeschaffungsgesetz	Telekom Bund, Länder im Bundesauftrag

Kann ich auch mitplanen?

Agenda 21 Global denken, lokal handeln

Die Agenda 21 ist Ergebnis der Konferenz der Vereinten Nationen für Umwelt und Entwicklung 1992 in Rio de Janeiro. Dort wurde die gemeinsame Verantwortung aller Staaten für die Welt erkannt und mit der Agenda ein Aktionsprogramm aufgestellt, das von 178 Staaten, darunter die Bundesrepublik Deutschland, unterzeichnet wurde.

Die Agenda 21 enthält detaillierte Handlungsaufträge für eine nachhaltige, umweltverträgliche Entwicklung. Nachhaltige Entwicklung meint, um es forstwirtschaftlich auszudrücken, dass nicht mehr Holz eingeschlagen werden darf als nachwächst.

Die Anwendungsbereiche der Agenda umfassen so unterschiedliche Bereiche wie die Armutsbekämpfung, Handel und Umwelt und die Klima- und Energiepolitik.

Viele Probleme und Lösungen aus der Agenda 21 sind auf der örtlichen Ebene angesiedelt. Deshalb ist die Mitwirkung der Kommune ein wichtiger Faktor zur Umsetzung der Handlungsaufträge. Entscheidend ist hier die Rolle der Kommune bei der Information und Mobilisierung der Öffentlichkeit.

Bis 1996 sollte jede Kommunalverwaltung in einen Dialog mit ihren Bürgerinnen und Bürgern, örtlichen Organisationen und der Privatwirtschaft eintreten und eine „kommunale Agenda 21“ beschließen.

Obwohl noch nicht alle hessischen Kommunen dieses Ziel erreicht haben, gibt es doch schon eine Reihe von Projekten im Rahmen der Agenda. Es handelt sich um Projekte mit so unterschiedlichen Inhalten wie z.B. einem „Schul-Öko-Check“ mit dem Ziel der Senkung der CO²-Emissionen für alle Schulen im Kreis (LK Darmstadt-Dieburg), „Nachhaltige Bewirtschaftung der eigenen Trinkwasserressourcen“ (Magistrat der Stadt Bad Wildungen), „Dorf 2000“ zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen (Gemeindevorstand Alheim) oder der Auslobung von Geldpreisen für „Begrünte Häuser und naturnahe Gärten“ (Magistrat Stadt Bad Nauheim).

Informationen zur kommunalen Agenda 21 ihrer Gemeinde erhalten Sie bei der Gemeindeverwaltung. Sicher gibt es Arbeitskreise oder „runde Tische“, die sich mit speziellen kommunalen Handlungsschwerpunkten beschäftigen, bei denen Sie mitarbeiten können. Falls ihre Kommune noch keine kommunale Agenda in Arbeit hat, können sie die Bildung einer Arbeitsgemeinschaft anregen. Vielleicht finden sich andere Bürgerinnen und Bürger, die gerne mitarbeiten würden.

Das Hessische Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Forsten bietet Arbeitshilfen und Broschüren an, die sowohl für die Kommunalverwaltungen als auch für

einzelne Bürgerinnen und Bürger interessant sind.

**Wo kann ich sonst noch mitmachen?
Wohnumfeldverbesserung:
Lokal denken, lokal handeln**

Wenn man die Broschüre bis hierher gelesen hat, kann der Eindruck entstehen, dass Planung ein ziemlich schwieriges und in sich eng verflochtenes Arbeitsfeld ist, bei dem wir zwar teilweise weitgehende, Mitwirkungsmöglichkeiten haben, das aber im wesentlichen Tummelfeld von Experten ist. Und dann sind – wie mit den europäischen Richtlinien – Zusammenhänge angeschnitten worden, die zwar für jeden erkennbar wichtig sind, wo aber die Mitwirkungsmöglichkeiten ebenso wie die Planungsthemen in weiter Entfernung rücken.

Aber es wurde auch deutlich, dass Planung, je näher sie uns rückt und je unmittelbarer sie uns angeht, auch zunehmend von uns mitbestimmt werden kann. Nicht von ungefähr hat sich ein wesentlicher Teil der Broschüre mit der verbindlichen Bauleitplanung, mit dem Bebauungsplan, beschäftigt.

Bei der Gestaltung des Wohnumfeldes geht es nun noch einen Schritt weiter: Hier findet eine Planung, die in starkem Maße von Außenstehenden und Fachleuten getragen wird, bald ihre Grenzen. Vor allem dann, wenn Bewohnerinnen und Bewohner selbst mit Hand anlegen wollen, um die Maßnahmen durchzuführen.

Die Rolle der „Planer“ besteht dann darin, fachliche Hilfestellung zu geben (wenn sie erwünscht ist) und zum Beispiel mit Behörden zu vermitteln. Die Bürgerinnen und Bürger sind hier eigentlich die „Planenden“ und die Planer die „Mitwirkenden“.

Die Formen solcher Initiativen sind sehr vielfältig. Ein kleiner Anstoß der Gemeinde kann oft große Wirkung zeigen. Beispiele sind Fassadenwettbewerbe oder Aktionen zur Begrünung von Hinterhöfen.



Agenda 21

Demokratie Zukunft gestalten:
Markt fördern, Wege suchen ...

Wo sind die Planungen geregelt?

Gesetze und Verordnungen

Die meisten Planungen sind durch Gesetze, Verordnungen und Erlasse geregelt.

Diese rechtlichen Grundlagen können und müssen Sie 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.

Baugesetzbuch (BauGB)

= Bundesgesetz zum Planungs- und Bodenrecht und Sanierungsrecht. 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
> „verbindlichen Bauleitplänen“ = Bebauungsplänen.

Hessische Bauordnung (HBO)

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

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.

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.

Planzeichenverordnung (PlanzV)

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

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 jeden einzelnen Bürger, jede einzelne Bürgerin bindend. Beispiele für Ortssatzungen sind **Erhaltungssatzungen** und **Gestaltungssatzungen**. Auch der **Bebauungsplan** wird „als Satzung beschlossen“.

Bundesnaturschutzgesetz

= Bundesgesetz zu Grundsätzen und Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bildet den Rahmen für das Landesnaturschutzgesetz.

Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)

= Präzisierung der bundesgesetzlichen Vorgaben für das Land Hessen. Unter anderem wird das Verhältnis zur städtebaulichen Planung geregelt.

Auskünfte über Ortssatzungen gibt es im Rathaus Ihrer Gemeinde. Alle übrigen Gesetze und Verordnungen sind im Fachbuchhandel erhältlich. Zum Teil sind die Gesetze auch über das Internet abrufbar.



Wie funktioniert meine Gemeinde?

Funktionsweise und Aufbau 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 also schon, im Zusammenhang mit Planungsfragen zumindest ein Grundverständnis von Aufbau und Funktionsweise der Gemeinde zu haben. Um so leichter fällt es, sich bei Fragen oder Beschwerden gleich an die richtige Stelle zu wenden.

Die Hessische Gemeindeordnung kennt zwei Organe: **Gemeindevertretung** und **Gemeindevorstand**. Vereinfacht verhält es sich so:

- > Die Bürgerinnen und Bürger wählen die **Gemeindevertretung** – in Städten die **Stadtverordnetenversammlung**. Diese trifft alle wichtigen Entscheidungen und überwacht die gesamte Verwaltung der Gemeinde.
- > Die Gemeindevertretung wählt den **Gemeindevorstand** – in Städten den **Magistrat**. 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 Bediensteten ein.

Zu den wesentlichen Aufgaben der **Gemeindevertretung** 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 Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertreter.

Unmittelbare Informationsmöglichkeiten bestehen, weil die Sitzungen der Gemein-

devertretung 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.

Der **Gemeindevorstand** ist die „Verwaltungsbehörde“ der Gemeinde. Die Mitglieder des Gemeindevorstandes werden von der Gemeindevertretung gewählt. Der Gemeindevorstand besteht aus der Bürgermeisterin oder dem Bürgermeister (Oberbürgermeister/in) und Beigeordneten. Aufgabe des Gemeindevorstandes ist es, die Beschlüsse der Gemeindevertretung vorzubereiten und auszuführen sowie die laufende Verwaltung der Gemeinde zu besorgen. Dabei bedient er sich für die laufende Erledigung der Aufgaben der Verwaltung mit ihren angestellten oder beamteten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

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



Ortsbeiräte

In der Mehrzahl der hessischen Städte und Gemeinden gibt es für die einzelnen Stadtbezirke Ortsbeiräte. Sie sind zu allen wichtigen Angelegenheiten, die den Stadtbezirk betreffen, zu hören. Die Hessische Gemeindeordnung unterstützt also die Selbstverwaltung der Stadtbezirke bzw. – im ländlichen Raum – der eingemeindeten Orte. Ebenso kann die Stadt Außenstellen der Verwaltung einrichten, um die Nähe zu den Bürgerinnen und Bürgern zu stärken. An Ihnen liegt es, die Möglichkeiten zu nutzen.

Durch die Teilnahme an den Sitzungen der Ortsbeiräte kann über aktuelle Probleme und Planungen im Stadtteil informiert werden. Die Bürgerinnen und Bürger können ihre Forderungen hier direkt einbringen. Die Sitzungstermine der Ortsbeiräte werden in der Tagespresse veröffentlicht.

An wen wende ich mich mit Fragen?

Wichtige Anschriften

Auf die Möglichkeiten, sich in Planungsfragen formlos Gehör zu verschaffen, wurde verschiedentlich hingewiesen. Feste Regeln für den am besten geeigneten Weg kann es nicht geben.

Im Folgenden werden insbesondere die behördlichen Stellen, die jeweils für ganz bestimmte Planungsaufgaben zuständig sind, benannt.

Die wichtigsten Anlaufstellen für die Bürgerschaft sind die jeweiligen Gemeindeverwaltungen. Wenn unklar ist, was die richtige Adresse ist, ist es immer richtig, sich mit der Bitte um Auskunft an das Rathaus zu wenden.

Außerdem gibt es eine ganze Reihe von Landes- und Bezirksbehörden, die bei bestimmten Planungsfragen angesprochen werden können. Wichtige Adressen sind:

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden
Tel. 0611/8150

Hessisches Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Forsten
Mainzer Straße 80
65189 Wiesbaden
Tel. 0611/8170

Hessisches Ministerium des Innern und für Sport
Friedrich-Ebert-Allee 12
65185 Wiesbaden
Tel. 0611/3530

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Tel. 06151/120

Regierungspräsidium Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 3
35390 Gießen
Tel. 0641/3030

Regierungspräsidium Kassel
Steinweg 6
34117 Kassel
Tel. 0561/1060



Abwägung 16

Abweichungsverfahren 43
Agenda 21, 48
Allgemeines Wohngebiet 25
amtliche Mitteilungsblätter 14
Anfechtungsklage 47
Angebotsplanung 39
Anpassungsgebot 12
Anregungen 16, 51
Art der baulichen Nutzung 24
Aufstellungsbeschluss 14, 15
Auslegungsbeschluss 16
Ausnahmen 28
Ausschüsse 51
Außenbereich 19, 29
Bauflächen 18, 24
Baugebiete 24
Baugesetzbuch 9, 12, 14, 17, 18, 20, 32, 34, 50
Baugrenze 23
Bauleitplanung 13, 14
Bauleitplanverfahren 14
bauliche Nutzung 24
Baulinie 23
Baumassenzahl 26
Baunutzungsverordnung 24, 50
Bauordnung, Hessische 49
Bauweise 20
bebaute Ortsteile 29
Bebauungsplan 12, 14, 16
Befreiungen 28
Begründung 20
Bekanntmachung 16
Besondere Wohngebiete 25
besonderes Städtebaurecht 32
Bestandsschutz 28
Bodennutzung 18
Bundesnaturschutzgesetz 45, 50
Bundesraumordnungsgesetz 42
Bürgerbeteiligung 15
Darstellungen (Flächennutzungsplan) 18
Doppelhausbebauung 27
Dorferneuerung 30, 36
Dorfgebiete 25
Einfache Stadterneuerung 35
einfacher Bebauungsplan 21
Eingabe 28
Eingriffe 14, 20, 45
Einzelhausbebauung 27
Entschädigungsansprüche 20
Entwicklungsmaßnahme 34
Entwicklungsplanung 41
Erhaltungssatzung 31, 50
Erläuterungsbericht 18
Erneuerungsmaßnahmen 17
Erörterungstermin (Straßenplanung) 47

Europäisches Raumentwicklungskonzept (EUREK) 42
Fachplanungen 12, 45
Festsetzungen 20
Flächennutzungsplan 12, 14, 16, 18
Gegenstromprinzip 12
Geltungsbereich 20, 23
Geltungsdauer 18
Gemeinde 51
Gemeindeordnung, Hessische 50
Gemeindevertretung 50, 51
Gemeindeverwaltung 51
Gemeindevorstand 50
Genehmigung von Baugesuchen 17
geschlossene Bauweise 27
Geschossflächenzahl (GFZ) 26
Gestaltungssatzung 30, 50
Gewerbegebiete 25
Grundflächenzahl (GRZ) 26
Grundsätze der Raumordnung 12, 42
Grundzüge der Planung 16, 17
Industriegebiete 25
Kennzeichnungen 18
Kerngebiete 25
Kleinsiedlungsgebiete 25
kommunale Agenda 21, 48
Konversion 38
Landesentwicklungsplan 42
Landesplanungsgesetz, Hessisches 45
Landschaftsplan 45
Landschaftsrahmenplan 45
Legende (Bebauungsplan) 22
Magistrat 51
Maß der baulichen Nutzung 26
Mischgebiete 25
Nachhaltige Entwicklung 14
nachrichtliche Übernahmen 18
Naturschutzgesetz, Hessisches 45, 50
Normenkontrollverfahren 29
Offene Bauweise 27
Offenlegungsbeschluss 16
öffentliche Auslegung 16
öffentliche Belange 14
öffentliche Planungsträger 12
Ortsbeirat 50, 51
Ortsgesetz 20
Ortssatzung 50
ortsübliche Bekanntmachung 14
Petitionsrecht 28
Planarten 12
Planfeststellungsbeschluss 47
Planfeststellungsverfahren 46
Planungsebenen 12
Planungsprozess 13
Planungsregionen 42
Planungsträger 12

Planungsverband 18
Planzeichenverordnung 22, 50
Qualifizierte Fachplanungen 45
qualifizierter Bebauungsplan 21, 29
Rahmenplanung 41
Raumordnungsgesetz 42
Raumordnungspolitischer Orientierungsrahmen (ORA) 42
Raumordnungsverfahren 43
Regierungsbezirk 42
Regionalplan 42
Regionalversammlung 42
Reihenhausbebauung 27
Reines Wohngebiet 25
Sanierungsmaßnahmen 32
Satzung 20, 21, 30, 50, 51
Satzungsbeschluss 16, 20
Sicherung der Bauleitplanung 17
Sondergebiete 25
Soziale Stadt 35
städtebauliche Missstände 32
städtebauliche Sanierungsmaßnahmen 32
städtebaulicher Vertrag 39
Stadtplanungsamt 51
Stadtverordnetenversammlung 51
Straßenplanung 46
Textliche Festsetzungen 20
Träger öffentlicher Belange 13, 14
Überbaubare Grundstücksflächen 21
Umlegungsverfahren 21
Veränderungssperre 17
verbindliche Bauleitplanung 12, 14, 20
Verfahrensvereinfachungen 17
Vermerke 18
Verstöße gegen Form- oder Verfahrensvorschriften 29
vorbereitende Bauleitplanung 12, 14, 18
vorbereitende Untersuchungen 32
Vorentwurf 15
Vorhaben- und Erschließungsplan 39
Vorhabenträger 39
Vorkaufsrecht 17
Wohngebiete 25
Zahl der Vollgeschosse 22
Ziele und Zwecke der Planung 15, 20
Zulässigkeit von Vorhaben 29

Impressum

Herausgeber

Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
Verkehr und Landesentwicklung
Referat Presse, Öffentlichkeitsarbeit
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden
T 06 11 / 8 15-2026
F 06 11 / 8 15-49-2026
e-mail
hmwvl@wirtschaft.hessen.de

Redaktion

Referat Städtebau und Städtebauförderung
Rudolf Raabe
Karin Brandtönnies
T 06 11 / 8 15-2963
F 06 11 / 8 15-49-2963
e-mail
k.brandtoennies@wirtschaft.hessen.de

Text

Büro Dr. Thomas, Bad Vilbel

Gestaltung

matlubi + partner, Darmstadt

Fotos und Pläne

Die Zeichnungen und Fotografien wurden
freundlicherweise zur Verfügung gestellt
von:

Adam Opel AG, Rüsselsheim 25
ANP, Kassel 8
Argeplan, Viernheim 34

Büro Thomas, Bad Vilbel 8, 10, 21, 25

Claus Völker, Darmstadt 39

Deutscher Siedlerbund, Oberursel 25
Dolde Medien CDS Verlag, Stuttgart 25
Dr. Hartwig Schmidt, Karlsruhe 32
Dr. Till Behrens + Karlheinz Hauch,
Frankfurt 36, 37
Druschke Grosser-Druschke Architekten
BDA, Duisburg 34
Dr. Walter Durth, Wiesbaden 11

Eisele Fritz + Partner, Darmstadt 27

Freischlad + Holz, Darmstadt 27

Georg Schuster, Frankfurt 27
Günther Jockel, Darmstadt 38, 39

Hessischer Landesamt für Straßen- und
Verkehrswesen, Wiesbaden 25
HMWVL, Wiesbaden 43
HSS Planer und Architekten BDA,
Kassel 25
Jens Willebrand, Köln 25
Jürgen Schmidt, Darmstadt 46

Kerstin Stürznickel + Heiko Wüstefeld,
Darmstadt 40, 41
Klemens Ortmeier, Braunschweig 27

Matlubi +Partner, Darmstadt 25

Planungsbüro Zettel, Gießen 18, 19
Projektentwicklungsgesellschaft, Kassel-
Unterneustadt 11

Rainer Kresing Architekten, Münster 27
Rittmannsperger + Partner, Darmstadt 33
Rolf Krzon, Speyer 49
Roman Größer, 29

Stadt Darmstadt, Stadtplanungsamt 8, 45
Stadt Darmstadt, Denkmalschutz 31, 38
Stadt Fulda 16
Stadt Gelsenkirchen, Stadtplanungsamt 13
Sommerlad-Haase-Kuhli Landschafts-
architekten, Gießen 44
Stefan Müller-Naumann, München 27
Deutsches Nationalkomitee
für Denkmalschutz, Bonn 30, 31

Werner Bäuerle, Konstanz 27

Druck

Druckhaus Darmstadt

Wiesbaden, Mai 2001

1. neubearbeitete Auflage der Broschüre
Bürgerinnen und Bürger wirkt mit

ISBN 3-89205-123-2

Diese Broschüre steht auch zum download
zur Verfügung.
www.hessen.de/wirtschaft
download von Broschüren

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Hessischen Landesregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlbewerberinnen und Wahlbewerbern, Wahlhelferinnen und Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zweck der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Europa-, Bundestags-, Landtags- und Kommunalwahlen.

Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, 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. Die genannten Beschränkungen gelten unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Druckschrift dem Empfänger zugegangen ist. Den Parteien ist es jedoch gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

