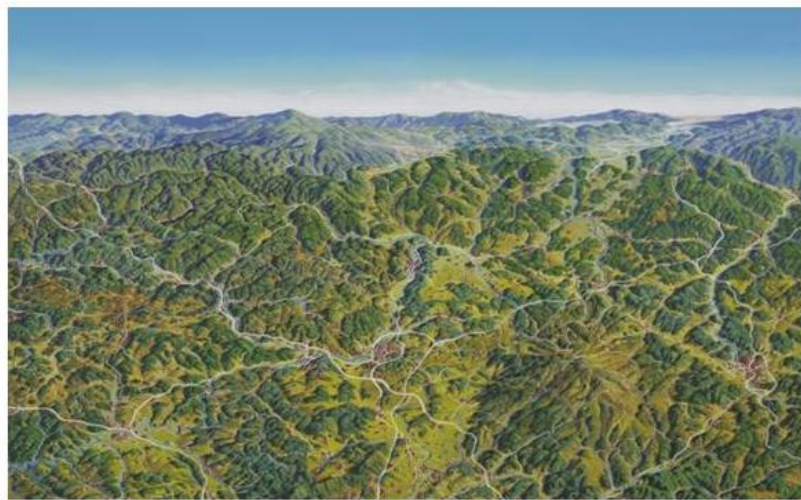




# Ein-Blick



**Nr. 25**

**März  
2019**

## Mittelhessen

**In dieser Ausgabe geht es um folgende Themen:**

- Sachstand der Normenkontrollverfahren gegen den Teilregionalplan Energie Mittelhessen
- Auswertung der Befragung mittelhessischer Städte und Gemeinden zur Vorbereitung der Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen
- Regionales Gewerbeflächenkonzept
- Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB)

## Teilregionalplan Energie Mittelhessen

### Sachstand der Normenkontrollverfahren

Mit der Bekanntmachung am 18. Dezember 2017 ist der Teilregionalplan Energie Mittelhessen (TRPEM) in Kraft getreten und steuert damit die Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen in der Planungsregion Mittelhessen.

Nach Ablauf der einjährigen Antragsfrist sind nunmehr sieben Normenkontrollverfahren beim Hessischen Verwaltungsgerichtshof rechtshängig. In zwei – von Projektierungsgesellschaften geführten – Normenkontrollverfahren, werden die Ausweisungen von *Vorranggebieten zur Nutzung der Windenergie* als nicht hinreichend angesehen. Es handelt sich hierbei um Gebiete in der Gemeinde Greifenstein und der Stadt Lauterbach. In fünf Normenkontrollverfahren, geführt von den Gemeinden Biebertal und Breidenbach sowie den Städten Lauterbach, Schlitz und Wetter, werden die Ausweisungen von *Vorranggebieten zur Nutzung der Windenergie* hingegen als zu weitreichend erachtet.

Die klagenden Gemeinden und Projektierer haben in den Normenkontrollverfahren beantragt, den TRPEM für (teilweise) unwirksam zu erklären. Die Begründungen sind derzeit jedoch noch nicht vollständig erfolgt. Insofern kann zu dem weiteren Verfahrensgang aktuell keine belastbare Einschätzung abgegeben werden.

Durch den Verwaltungsgerichtshof Kassel erfolgt in den Normenkontrollverfahren jeweils eine umfassende Prüfung der Rechtmäßigkeit des TRPEM. Die Normenkontrollanträge haben jedoch keine aufschiebende Wirkung, so dass der TRPEM weiterhin seine Steuerungswirkung vollumfänglich entfaltet.

## Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen

### Auswertung der Ergebnisse der Gemeindebefragung

Nach der abschließenden Beschlussfassung der Regionalversammlung über den Teilregionalplan Energie Mittelhessen am 8. November 2017 widmet sich die Obere Landesplanungsbehörde nunmehr schwerpunktmäßig der Neuaufstellung des „Gesamt-Regionalplans“. Als einer der ersten Schritte wurde im Laufe des letzten Jahres eine Gemeindebefragung durchgeführt.

Es handelt sich dabei um einen informellen Beteiligungsschritt mit dem Ziel, Daten und Informationen, die dem Regierungspräsidium Gießen vorliegen, mit den jeweiligen Erkenntnissen der Kommunen abzugleichen. Zudem sollen frühzeitig aktuelle Planungsabsichten und Entwicklungsvorstellungen der Kommunen in Erfahrung gebracht werden, um diese in die planerischen Überlegungen bei der Neuaufstellung des Regionalplans einbeziehen zu können.

Die Chance, frühzeitig Einfluss zu nehmen auf den weiteren Planungsprozess, nahmen alle 101 mittelhessischen Städte und Gemeinden wahr und legten teilweise sehr ausführliche Antworten und erläuternde Unterlagen vor. Für diese – für die Kommunen oft sehr zeitaufwändige – Mitwirkung bedanken sich die Obere Landesplanungsbehörde und die Regionalversammlung als Planungsträger ausdrücklich.

Die Auswertung der Gemeindebefragung erfolgt in drei Teilschritten:

- Analyse u.a. der Antworten zur bisherigen Bevölkerungsentwicklung, zu interkommunalen Kooperationen und zum Vorliegen fachlicher Konzepte
- Auswertung der Antworten zur Bestandssituation in den Bereichen Siedlung und Gewerbe, insbesondere auch zu aktivierbaren Flächen im Innenbereich
- Abschließend Aufbereitung der kommunalen Entwicklungsvorstellungen

Der erste Teilschritt wurde bereits abgeschlossen und in einer Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses (HuP) der Regionalversammlung Mittelhessen (RVM) im Dezember 2018 vorgestellt. Der zweite Teilschritt, die Auswertung zur Bestandssituation in den Bereichen Siedlung und Gewerbe, konnte dem HuP in der Sitzung im Februar 2019 präsentiert werden.

Um einen ersten Einblick zu erhalten, finden Sie nachfolgend ausgewählte Ergebnisse der Gemeindebefragung.

Im Hinblick auf die Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen ist ein zentraler Punkt die Darstellung bzw. Abgrenzung des aktuellen Siedlungs- und Gewerbebestandes. Nur, wenn alle bisherigen kommunalen Planungen bekannt sind, kann eine fundierte und zielgerichtete Darstellung der künftigen Entwicklung der Region erfolgen. Diesem Zweck dienen u.a. die Fragen nach der bisherigen Ausschöpfung des maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfs und der Vorlage rechtskräftiger Bebauungspläne. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Oberen Landesplanungsbehörde bereits alle für die Abgrenzung der *VRG Siedlung* bzw. *Industrie und Gewerbe Bestand* relevanten B-Pläne vorlagen. Hierfür ausdrücklich der Dank an alle mittelhessischen Kommunen!

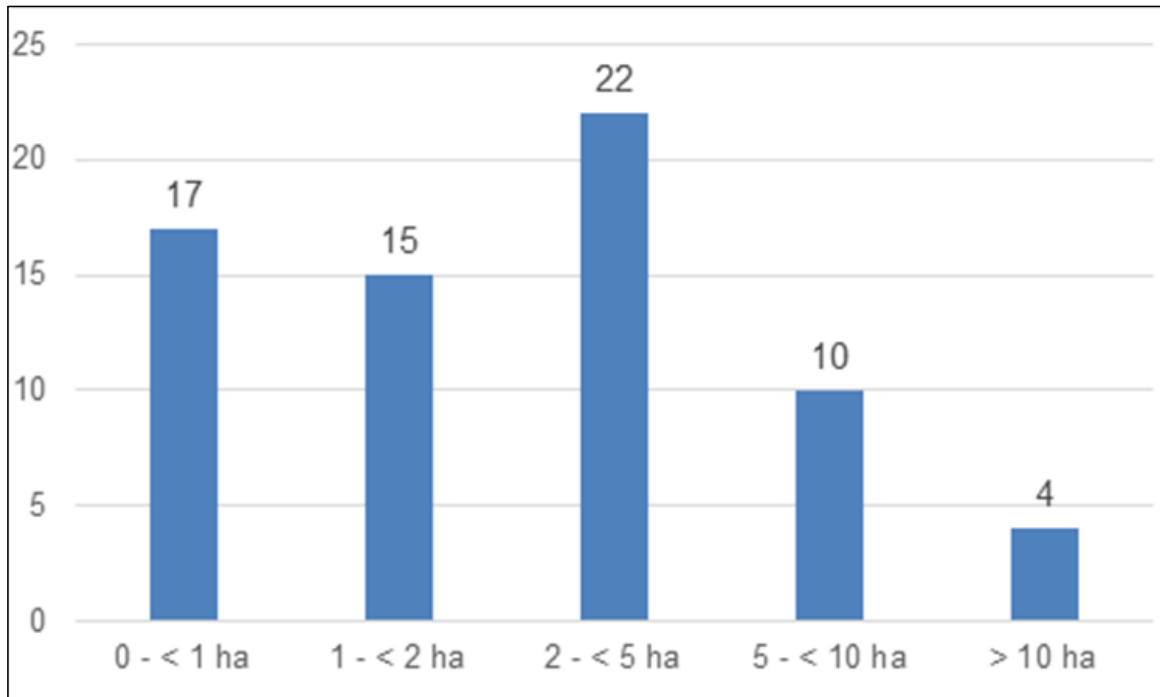
Von besonderem Interesse sind zudem die Erkenntnisse zu dem Vorhandensein von Baulücken- oder Leerstandskatastern in den Kommunen und damit verbunden vorhandenen und aktivierbaren Innenentwicklungspotenzialen innerhalb der *Voranggebiete (VRG) Siedlung* bzw. *Industrie und Gewerbe (IuG) Bestand*.

Dahinter steht auch die Frage nach der Umsetzung des fest in der Raumordnung verankerten Ziels der „Innentwicklung vor Außenentwicklung“. Erfreuliches Ergebnis der Gemeindebefragung: insgesamt 63 Kommunen und damit eine deutliche Mehrheit verfügt über ein Baulücken- oder Leerstandskataster und setzt sich folglich bereits systematisch – wenngleich auch auf unterschiedliche Art – mit den Möglichkeiten der Innentwicklung auseinander.

Seitens der Oberen Landesplanungsbehörde ist das Vorhandensein sowie eine Aktivierung von Entwicklungspotenzialen im Bestand auch deshalb relevant, weil diese Aspekte Einfluss auf den Bedarf und damit die Ausweisung zusätzlicher Flächen für Siedlung und Gewerbe im Freiraum haben. Maßstabsbedingt ist auf Ebene der Regionalplanung keine Prüfung der tatsächlichen Bebaubarkeit vorhandener Innenentwicklungspotenziale möglich, daher wurde den Kommunen als „Arbeitsgrundlage“

eine überschlägige GIS-basierte Ermittlung unbebauter Flurstücke (> 400 m<sup>2</sup>) innerhalb der *VRG Siedlung* bzw. *IuG Bestand* übermittelt.

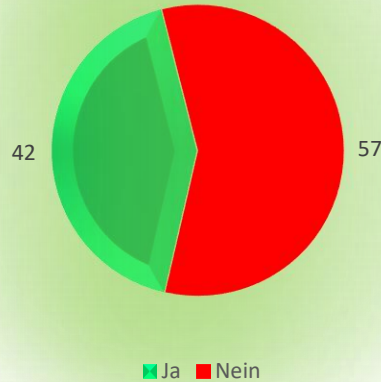
Im Ergebnis fielen die diesbezüglichen Rückmeldungen zwar sehr differenziert aus, es konnten aber weitere Erkenntnisse für die Überprüfung und Aktualisierung der Abgrenzung der *Vorranggebiete Bestand* erlangt werden. Zudem benannten 68 Kommunen konkrete Flächen- oder Prozentangaben hinsichtlich der Aktivierbarkeit von innerörtlichen Wohnbauflächen – für 36 und damit mehr als die Hälfte dieser Kommunen liegt das aktivierbare Potenzial bei 2 ha und mehr (vgl. nachfolgende Abbildung zu den aktivierbaren Wohnbauflächen nach Größenklassen).



Insbesondere in Bezug auf die Festlegung des künftigen maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfs sind diese Angaben relevant und werden aktuell detailliert ausgewertet. Denn: sollten zukünftig lediglich außerhalb der *VRG Siedlung Bestand* gelegene Flächen zur Anrechnung kommen, ist zunächst zu prüfen, wie und in welchem Umfang die tatsächlichen Innentwicklungspotenziale dabei zu berücksichtigen sind und durch weitere Erkenntnisse ergänzt werden können. Die Erhebungsmethoden der Kommunen sind hierbei sehr unterschiedlich, weshalb eine direkte Übernahme der Angaben nicht möglich ist. Ziel der Oberen Landesplanungsbehörde ist aber eine gleichmäßige realistische Berücksichtigung der im Planungszeitraum aktivierbaren Innentwicklungspotenziale.

Ein weiteres wichtiges Thema ist der Aspekt der „interkommunalen Kooperation“. Befragt nach möglichen Überlegungen zur Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit bei der Ausweisung von Gewerbeflächen bekundeten insgesamt 42 mittelhessische Kommunen Interesse an einer Zusammenarbeit im Bereich der Gewerbeentwicklung (vgl. nachfolgende Abbildung).

Gibt es Überlegungen zur Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit bei der Ausweisung von Gewerbeflächen z.B. durch eine gemeinsame Ausweisung von Gewerbeflächen oder Bildung eines Gewerbeflächenpools?



Zum Zeitpunkt dieser Auswertung lagen 99 Fragebögen vor.

Neben allen Oberzentren Mittelhessens (Gießen, Marburg und Wetzlar) besteht besonders in den Landkreisen Gießen und Marburg-Biedenkopf großes Interesse an interkommunaler Kooperation im gewerblichen Bereich, was in Einzelfällen bereits zu ersten Gesprächen geführt hat.

Insgesamt wurden von den interessierten Gemeinden häufig bereits die Kooperationskommunen benannt und konkrete Angaben zu Lage und Größe der anvisierten Fläche übermittelt. Neben der interkommunalen Entwicklung größerer Flächen ist es für viele Kommunen von großer Bedeutung, zusätzlich auch kleinere Flächen für ortsansässige Betriebe, Handwerker etc. in der eigenen Kommune bereitzustellen.

Geeignete Flächen werden bei der Erarbeitung des Gewerbeflächenkonzepts für die Region Mittelhessen berücksichtigt und – auf Basis dieser Ergebnisse – in die Festlegung der *VRG IuG Planung* einbezogen.

Aktuell beschäftigt sich die Obere Landesplanungsbehörde daher intensiv mit der Aufbereitung der kommunalen Entwicklungsvorstellungen im Bereich Gewerbe mit dem Ziel, diese im April 2019 den Ausschussmitgliedern der RVM vorzustellen.

Vertiefende Aussagen zur Methodik bei der Auswertung der Befragung, zu den Ergebnissen und zur vorgesehenen Berücksichtigung bei der Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen finden Sie unter dem nachfolgenden Link:

<https://rp-giessen.hessen.de/planung/regionalplanung/regionalshyversammlung-mittelhessen/termine-und-sitzungen-des-haupt-und>

## Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen

### Erarbeitung eines Regionalen Gewerbeflächenkonzepts

Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen sind in der Region Mittelhessen die *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* bedarfs- und entwicklungsorientiert für den Planungszeitraum bis 2030 neu auszuweisen und abzugrenzen.

Im Sinne des gesetzlich verankerten Gegenstromprinzips sind dabei Anforderungen, die sich aus Sicht der Kommunen an den zukünftigen Regionalplan ergeben, entsprechend zu würdigen. Konkret werden demzufolge die Ergebnisse der in 2018 durchgeführten Gemeindebefragung in die Erarbeitung des Gewerbeflächenkonzepts einbezogen und bewertet.



Luftbild: Technologiepark Kalteiche, Stadt Haiger

Auf der Grundlage der Evaluierungsergebnisse zum Regionalplans Mittelhessen 2010 und des verabschiedeten Eckpunktepapiers haben die Regionalversammlung Mittelhessen und die Obere Landesplanungsbehörde beschlossen, die Erarbeitung des Gewerbeflächenkonzepts für den neuen Regionalplan Mittelhessen extern zu vergeben.

Nach Durchführung eines Interessenbekundungsverfahrens wurden fünf ausgewählte Büros auf der Grundlage eines detaillierten Leistungsverzeichnisses zur Angebotsabgabe aufgefordert. Der Auftrag ist Ende 2018 an das renommierte Unternehmen Prognos AG erteilt worden. Ein eigens eingerichteter Arbeitskreis, bestehend aus den regionalen Wirtschaftsfördereinrichtungen, dem Regionalmanagement Mittelhessen, der IHK, der Handwerkskammer, der Hessen Agentur und dem Hessischen Städte- und Gemeindebund, war in das Vergabeverfahren eingebunden und begleitet die Konzepterarbeitung.

### **Mit dem Gewerbeflächenkonzept werden folgende Ziele verfolgt:**

- eine nachhaltige, wirtschaftliche Entwicklung in Mittelhessen sichern,
- Vollbeschäftigung, im Sinne eines ausreichenden Arbeitsplatzangebotes für die Menschen in Mittelhessen, erreichen,
- eine effiziente Flächennutzung gewährleisten,
- die Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten ermöglichen,
- eine Verteilungsgerechtigkeit bezüglich der gewerblichen Entwicklungen in der Region herstellen,
- bedarfsorientiert Flächen mit lokalem und regionalem Bezug für Unternehmenserweiterungen, Unternehmensverlagerungen und Unternehmensneuan siedlungen ausweisen,
- die interkommunale Zusammenarbeit stärken,
- die zentralörtliche Einstufung beachten.

### **Das Konzept wird modulartig aufgebaut sein und beinhaltet folgende Bausteine:**

- 1. Analyse der wirtschaftlichen Rahmendaten der Region Mittelhessen**
- 2. Bewertung der Infrastruktur in Mittelhessen als ein Standortkriterium für die wirtschaftliche Entwicklung**
- 3. Prognose zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region Mittelhessen bis 2030**
- 4. Bedarfsermittlung für Industrie- und Gewerbeflächen bis 2030**

Unter Anwendung der anerkannten GIFPRO-Methode (Gewerbe- und Industrie-flächen-Bedarfs-Prognose) wird für jede Kommune unter Zugrundelegung der Erwerbstätigen am Arbeitsort und alternativ der Erwerbstätigen am Wohnort ein Gewerbeflächenbedarf ermittelt, der als „lokaler Bedarf“ vorrangig für die Entwicklung bereits in der Kommune ansässiger Unternehmen und für Unternehmensverlagerungen in der Region (endogener Bedarf) prognostiziert wird. In einem weiteren Schritt erfolgt eine Bedarfsermittlung für Neuansiedlungen in der Region (regionaler, exogener Bedarf), vorrangig für Neuansiedlungen von Unternehmen von außerhalb der Region Mittelhessen als on-top-Flächen für ein überregionales Angebot. Diese Flächen sind vorrangig für eine interkommunale Entwicklung vorgesehen

- 5. Erörterung und Bewertung verschiedener Modelle zur Verteilungsgerechtigkeit in der Region**

Mit diesem Konzeptbaustein wird der Ansatz verfolgt, dass möglichst alle Kommunen der Region Mittelhessen an der gewerblichen Entwicklung teilhaben.

### **Zeitplanung**

Für die Erarbeitung ist folgende Zeitplanung mit Vorstellung der Ergebnisse im Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung vorgesehen:

- **11. April 2019:**  
Vorstellung der Ergebnisse der Bausteine 1 bis 3 und der Methodik zur Gewerbeflächenbedarfsermittlung
- **24. Juni 2019:**  
Vorstellung der Gesamtergebnisse des Gewerbeflächenkonzepts

# Bebauungspläne der Innenentwicklung

## Ein Überblick über das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB

### A. Allgemeines

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist als weitere Verfahrensart neben dem Regelverfahren zu verstehen. Hiermit sollen durch Verdichtung des Innenbereichs und Schonung des Außenbereichs die Inanspruchnahme von Flächen verringert und Planungsvorhaben (insbesondere zur Schaffung von Arbeitsplätzen, Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen) vereinfacht und beschleunigt werden. Soweit die Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens vorliegen, wird im förmlichen Planverfahren durch § 13a Abs. 2 BauGB von umfangreichen, speziell umweltrechtlichen Verfahrensvorschriften befreit. Es ist insofern zu einem beliebten Instrument der Bauleitplanung von Gemeinden geworden.

Das beschleunigte Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 4 BauGB auch bei der Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans Anwendung finden.

### B. Anwendungsvoraussetzungen

Für eine rechtssichere Planung sind die Voraussetzungen der Norm für den jeweiligen Einzelfall zu prüfen. Die Norm enthält in § 13a Abs. 1 Sätze 1 bis 5 BauGB die Anwendungsvoraussetzungen, welche zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens kumulativ vorliegen müssen.

a) Es muss ein **Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt werden. Die im Gesetz ausdrücklich genannten Tatbestände der Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und der Auffangbegriff „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ erfassen abschließend den Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens. Der Begriff der „Innenentwicklung“ ist ein unbestimmter Rechtsbegriff; er wird als städtebaufachlicher Begriff vorausgesetzt und ist gesetzlich nicht definiert. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kommt nur innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs in Betracht. Im planungsrechtlichen Außenbereich liegende Flächen können daher nicht im Rahmen des beschleunigten Verfahrens geplant werden.

b) Die **Schwellenwerte der zulässigen Grundfläche** dürfen nicht überschritten werden. Die planende Gemeinde hat zu prüfen, welche zulässige Grundfläche festgesetzt werden soll bzw. welche Flächen der geplante Bebauungsplan voraussichtlich versiegeln wird. Bei Bebauungsplänen mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 qm sind keine gesonderten Zulässigkeitsvoraussetzungen zu beachten. Bei Bebauungsplänen mit einer Grundfläche zwischen 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm ist das beschleunigte Verfahren hingegen nur anwendbar, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls (sog. Screening) zu dem Ergebnis führt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

c) Durch den Bebauungsplan darf sich **keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)** ergeben. Es dürfen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzziele und Erhaltungszwecken von Fauna-Flora-Habitat- oder Vogelschutzgebieten vorliegen. Für die Annahme einer Pflicht



zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung reicht dabei grundsätzlich die begründete Möglichkeit erheblicher Beeinträchtigungen aus.

d) Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen, mithin **keine sog. Störfallbetriebe** nach § 50 BImSchG, vorliegen.

### **C. Rechtsfolgen von Anwendungsfehlern**

Verstöße gegen die Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens können für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beachtliche Form- und Verfahrensfehler gemäß §§ 214, 215 BauGB darstellen, welche zu einer Nichtigkeit des Bebauungsplanes führen.

Wurde etwa ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zu Unrecht angenommen oder erfolgte eine gezielte Inanspruchnahme von Flächen außerhalb von Ortslagen und hätte der Bebauungsplan daher im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB aufgestellt werden müssen, so stellt dies einen beachtlichen Verfahrensfehler gemäß § 214 BauGB dar und führt zur Nichtigkeit des Bebauungsplans.

### **D. Verfahrenserleichterungen**

Soweit die Zulässigkeitsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen, sieht § 13a Abs. 2 BauGB gewisse Verfahrenserleichterungen durch eine Bezugnahme auf das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB (Nr. 1), eine Ausnahme vom Entwicklungsgebot von Bebauungsplänen aus Flächennutzungsplänen (Nr. 2), einen im Rahmen der Abwägung mit anderen Belangen in angemessener Weise Rechnung zu tragenden Planungsgrundsatz eines erhöhten Bedarfs an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen und zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben (Nr. 3) sowie einem teilweisen Verzicht auf das Ausgleichserfordernis nach § 1a Abs. 3 BauGB (Nr. 4) vor.

### **E. Hinweispflichten**

Die planende Gemeinde hat gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bestimmte Hinweise öffentlich bekannt zu machen. Hiernach ist öffentlich bekannt zu machen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Die Gemeinde hat zudem, sofern sie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB absieht, öffentlich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann und dass sich die Öffentlichkeit zur Planung äußern kann. Die Öffentlichkeit soll hierdurch frühzeitig darüber informiert werden, dass das beschleunigte Verfahren Besonderheiten im Vergleich zum regulären Bebauungsplanverfahren aufweist.

### **F. Fazit**

Aufgrund der Komplexität des beschleunigten Verfahrens und der Vielfalt der möglichen Fallgestaltungen stellt dies keine abschließende Behandlung der Thematik dar. Es wird deshalb empfohlen, im jeweiligen Einzelfall eine Abstimmung mit dem Dezernat 31 – Bauleitplanung vorzunehmen.

## Weitere Informationen

Weitere Informationen – nicht nur zur Regionalplanung oder zur Bauleitplanung – stehen auf der Homepage des Regierungspräsidiums Gießen zur Verfügung.

---

**Herausgeber:**

Regierungspräsidium Gießen  
Dezernat 31 – Regionalplanung, Bauleitplanung  
Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7  
35390 Gießen  
Internet: [www.rp-giessen.de](http://www.rp-giessen.de)  
E-Mail: [regionalversammlung@rpgi.hessen.de](mailto:regionalversammlung@rpgi.hessen.de)