



Ausgabe Nr. 32 – Juli 2026

EIN-BLICK MITTELHESSEN

Informationen aus der Regional- und Bauleitplanung



In dieser Ausgabe geht es um folgende Themen:

- Neue Dezernatsleitung der Oberen Landesplanungsbehörde (Dez. 31)
- Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen
- Ausflug in die Behördenwelt: Schülerpraktikum in der Regional- und Bauleitplanung



Liebe Leserin, lieber Leser, ich freue mich über Ihr Interesse am Rundbrief Nr. 32.

Ende April 2025 hat sich Dr. Ivo Gerhards als langjähriger Dezernatsleiter in den Ruhestand verabschiedet. André Reck leitete sodann die Obere Landesplanungsbehörde kommissarisch und war Ihnen in vielen Themen von der Neuaufstellung des Regionalplans bis zur Bauleitplanung ein kompetenter Ansprechpartner. Umso mehr freue ich mich als Abteilungsleitung, dass André Reck nun förmlich zum Dezernatsleiter bestellt wurde und zukünftig die Geschicke der Oberen Landesplanungsbehörde weiterhin engagiert und qualifiziert lenken wird.

Ihre Bettina Ott (Abteilungsleiterin)

Die neue Dezernatsleitung der Oberen Landesplanungsbehörde stellt sich vor

Liebe Leserin, lieber Leser,
liebe Mitgestaltende in der Region Mittelhessen,

Ende der 1990er Jahre führte mich mein Jurastudium nach Mittelhessen – eine Region, die seitdem zu meiner beruflichen Heimat geworden ist.

Nach einigen beruflichen Stationen in der Landesverwaltung bin ich nunmehr bereits seit einigen Jahren im Dezernat Regionalplanung und Bauleitplanung tätig. Im Mai dieses Jahres wurde mir die Dezernatsleitung übertragen, nachdem ich diese Aufgabe bereits kommissarisch übernommen hatte.

Die vergangenen Jahre haben mir die Vielschichtigkeit und Bedeutung der Regional- und Bauleitplanung eindrucksvoll vor Augen geführt. Meinem Vorgänger, Dr. Ivo Gerhards, danke ich herzlich für seine Unterstützung und dafür, dass er mir ein hervorragend aufgestelltes Dezernat übergeben hat.



Gemeinsam mit einem engagierten und kompetenten Team möchten wir Ihnen auch künftig als verlässlicher Ansprechpartner in allen Fragen der Regional- und Bauleitplanung zur Seite stehen. Dabei gilt es, anspruchsvolle Aufgaben zu bewältigen: die ausgewogene Entwicklung von Siedlungs- und Gewerbeflächen und den Ausbau erneuerbarer Energien bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Belange von Landwirtschaft, Naturschutz, Grundwasserschutz und zahlreicher weiterer öffentlicher Interessen beispielsweise.

Aktuell im Fokus steht der neue Regionalplan Mittelhessen, dessen Aufstellung ich seit Abschluss der erneuten Offenlage verantwortlich begleiten darf. Dank des großen Engagements aller Beteiligten wird der Planentwurf der Regionalversammlung voraussichtlich im September zur Beschlussfassung vorgelegt werden können. Für die konstruktive und lösungsorientierte Zusammenarbeit in den Gremien der Regionalversammlung danke ich allen Mitgliedern herzlich.

Auch die Einbeziehung der kommunalen Perspektive der 101 Städte und Gemeinden unserer Planungsregion bleibt dabei ein wesentlicher Maßstab unseres Handelns.

In diesem Sinne möchten wir Ihnen auch die nachfolgenden Informationen zur Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen in diesem Rundbrief präsentieren und dabei ausdrücklich um Ihre Unterstützung und Mitwirkung werben.

Ihr André Reck (Dezernatsleiter 31)





Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen

Hintergrund

Das Thema der Innenentwicklung ist seit Jahren auf allen Planungsebenen fest verankert und stellt einen zentralen Baustein für eine nachhaltige, flächensparende und zukunftsfähige Entwicklung der Städte und Gemeinden dar.

Auch der Regionalplan Mittelhessen verleiht dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ in angemessener Weise Gewicht und legt für jede Kommune maximale Wohnsiedlungsflächenbedarfe fest. Mit dem Entwurf des neuen Regionalplans Mittelhessen (RPM-E) werden erstmals auch maximale Gewerbeflächenbedarfe für den Planungszeitraum festgelegt. Hierbei handelt es sich um Maximalwerte, die nicht überschritten werden dürfen (vgl. Ziel 5.1-8 bzw. Ziel 5.2-5 des RPM-E). Die Inanspruchnahme von Flächen wird damit insgesamt begrenzt.

Gegenüber dem Regionalplan Mittelhessen 2010 ergibt sich hierbei eine wesentliche Neuerung: Die festgelegten Bedarfswerte gelten künftig ausschließlich für die Inanspruchnahme von Flächen im Freiraum. Planungen innerhalb der *Vorranggebiete (VGR) Siedlung Bestand* bzw. *Industrie und Gewerbe Bestand* werden hingegen nicht auf die maximalen Wohnsiedlungs- bzw. Gewerbeflächenbedarfe angerechnet.

Die den maximalen Bedarfen zugrunde liegenden Prognosen berücksichtigen allerdings nicht, ob der Bedarf innerhalb der Bestandsflächen oder im Freiraum gedeckt werden kann. **Der RPM-E sieht deshalb vor, dass bei den festgelegten Bedarfen aktivierbare Flächenpotenziale im Bestand zu berücksichtigen sind.**



Dabei sollen ausdrücklich auch die Erkenntnisse der Kommunen einbezogen werden.

Die im RPM-E festgelegten Bedarfswerte werden hierbei nicht verändert. Es handelt sich vielmehr um einen fortlaufenden Prozess zur Konkretisierung und Überprüfung der möglichen Freirauminanspruchnahme.

Die transparente Darstellung vorhandener Innenentwicklungspotenziale soll auch als Serviceangebot für die Kommunen im Rahmen der Förderung der Innenentwicklung zu verstehen sein.

Was sind Innenentwicklungspotenziale?

Unter Innenentwicklungspotenzialen versteht der RPM-E insbesondere größere Flächenreserven innerhalb der *VRG Siedlung Bestand* bzw. *VRG Industrie und Gewerbe Bestand*, die grundsätzlich einer Bebauung zugeführt werden könnten, beispielsweise innerhalb von nicht oder nur gering ausgeschöpften rechtskräftigen Bebauungsplänen. Diese Flächen werden zunächst vollständig von den festgelegten maximalen Bedarfen abgezogen. Zusätzlich kann bei umfangreichen, verteilt liegenden Baulücken ein pauschaler Abzug von bis zu 20 Prozent erfolgen.



Beispiel für verteilt liegende
Baulücken

*Quelle: Eigene Darstellung auf
Grundlage von Geobasisdaten ©
Hessische Verwaltung für
Bodenmanagement und
Geoinformation: Digitale
Orthophotos*



Beispiel:

Verfügt eine Kommune über einen maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf von 5 Hektar und besteht gleichzeitig ein rechtskräftiger, bislang jedoch nicht entwickelter Bebauungsplan mit einer Größe von 2 Hektar, reduziert sich die mögliche Flächeninanspruchnahme im Freiraum auf 3 Hektar.

Werden nicht oder nur teilweise entwickelte rechtskräftige Bebauungspläne aufgehoben (siehe auch Hinweise zum Thema Aufhebung bzw. Teilaufhebung von Bebauungsplänen ganz unten), wird dies positiv berücksichtigt. Im genannten Beispiel stünden der Kommune nach Aufhebung wieder 5 Hektar zur Verfügung.



Beispiel für eine umfangreiche Flächenreserve innerhalb eines rechtskräftigen B-Plans

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Digitale Orthophotos

Erfassung der Potenziale

Zur praktischen Umsetzung erfolgt derzeit eine systematische Erfassung möglicher Innenentwicklungspotenziale. Diese wird durch die Obere Landesplanungsbehörde mithilfe eines Geoinformationssystem-Projekts sowie aktueller Luftbilder durchgeführt.

Die Prüfung erfolgt einzelfallbezogen anhand verschiedener Kriterien. Hierzu zählen insbesondere:

- Lage innerhalb der Bestandsflächen gemäß RPM-E
- unbebaute beziehungsweise offensichtlich noch bebaubare Flurstücke
- Mindestgröße von ca. 250 Quadratmetern für Wohnbauflächen beziehungsweise ca. 500 Quadratmetern für Gewerbeflächen
- offensichtlich vorhandene verkehrliche Erschließung



Ausgeschlossen werden in der Regel:

- Friedhöfe, befestigte Parkplätze
- HQ100-Flächen, Überschwemmungsgebiete
- Kompensationsflächen
- offensichtlich genutzte Grün-/Sportanlagen, Spielplätze etc.

Einbeziehung der Kommunen

Die Ergebnisse werden den Kommunen sukzessive und landkreisweise mit der Bitte um eine Überprüfung zeitnah zur Verfügung gestellt.

Die Einbeziehung kommunaler Kenntnisse ist hierbei von zentraler Bedeutung. Nur die Kommunen selbst können verlässlich beurteilen, ob Flächen im Planungszeitraum tatsächlich für eine Entwicklung zur Verfügung stehen werden. Besonders bei verteilt liegenden Baulücken handelt es sich erfahrungsgemäß häufig um Flächen in privatem Eigentum. Umso wichtiger sind kontinuierliche Maßnahmen seitens der Kommunen zur Aktivierung dieser Flächenpotenziale. Dazu zählen das gezielte Ansprechen von Eigentümern alle ein bis zwei Jahre sowie das Pflegen eines Baulückenkatasters. Solche Aktivitäten können ebenfalls positiv berücksichtigt werden.

Bei Bedarf werden ergänzende Gespräche mit einzelnen Kommunen geführt. Sollte zwischen einer Kommune und der Oberen Landesplanungsbehörde kein Einvernehmen im Hinblick auf anrechenbare Innenentwicklungspotenziale erzielt werden können, sieht der RPM-E vor, dass der zuständige Ausschuss der Regionalversammlung Mittelhessen hierüber informiert und in die Konsensfindung einbezogen wird.



Wussten Sie schon?

Das Land Hessen stellt allen hessischen Städten und Gemeinden ein digitales Potenzialflächenkataster zur Verfügung, das seit Anfang 2023 kostenfrei genutzt werden kann. Weitere Informationen hierzu sind unter folgendem Link zu finden:

<https://landesplanung.hessen.de/potenzialflaechenkataster>

Aufhebung bzw. Teilaufhebung von Bebauungsplänen

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, nicht oder nur gering ausgeschöpfte Bebauungspläne ganz oder teilweise aufzuheben. Hierfür ist ein förmliches Bauleitplanverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere unter Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange, erforderlich (vgl. § 1 Absatz 8 BauGB).

Die Aufhebung eines Bebauungsplans führt nicht automatisch zu Entschädigungsansprüchen. Anhaltspunkte für das Nichtbestehen einer Entschädigungspflicht liegen insbesondere vor, wenn noch keine Aufwendungen durch Grundstückseigentümer getätigt wurden, die betroffenen Flächen nicht erschlossen sind, ihre Erschließung nicht gesichert ist oder mit einer Erschließung in absehbarer Zeit nicht gerechnet werden kann. Auch die Siebenjahresfrist des § 42 BauGB begrenzt den Entschädigungsschutz erheblich. Nach Ablauf von sieben Jahren seit Entstehen der planungsrechtlichen Zulässigkeit scheiden Entschädigungsansprüche für noch nicht realisierte Nutzungsmöglichkeiten in der Regel aus. Ein Entschädigungsanspruch kommt dann grundsätzlich nur noch in Betracht, wenn durch die Planänderung oder -aufhebung in eine tatsächlich ausgeübte Nutzung eingegriffen wird. Für Städte und Gemeinden bedeutet dies, dass insbesondere bei nicht erschlossenen Flächen sowie nach Ablauf der Siebenjahresfrist häufig keine Entschädigungsrisiken bestehen.



Die Beurteilung möglicher Entschädigungsansprüche hängt jedoch stets von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab. Die vorstehenden Ausführungen können daher eine abschließende rechtliche Prüfung des jeweiligen Sachverhalts nicht ersetzen; diese bleibt der jeweiligen rechtlichen Einzelfallprüfung vorbehalten.

Kontakt:

Mira Bernhardt, Tel. 0641/303-2428, mira.bernhardt@rpgi.hessen.de
(Landkreise Gießen, Limburg-Weilburg, Vogelsberg)

Anne Demandt, Tel. 0641/303-2429, anne.demandt@rpgi.hessen.de
(Landkreise Gießen, Marburg-Biedenkopf)

Anton Paulsen, Tel. 0641/303-2425, anton.paulsen@rpgi.hessen.de
(Landkreise Gießen, Lahn-Dill, Limburg-Weilburg, Vogelsberg)

Simone Philippi, Tel. 0641/303-2418, simone.philippi@rpgi.hessen.de
(Landkreise Lahn-Dill und Marburg-Biedenkopf)

Ausflug in die Behördenwelt: Schülerpraktikum in der Regional- und Bauleitplanung

Dass wir bereits heute in unsere Fachkräfte von morgen investieren, ist in unserem Haus gelebte Selbstverständlichkeit – gute Ausbildung gehört zu unserem Alltagsgeschäft. Unser motiviertes Ausbildungsteam begleitet regelmäßig Studentinnen und Studenten der Geographie, Rechtsreferendarinnen und -referendare, zukünftige Verwaltungsfachangestellte sowie Inspektoranwärterinnen und -anwärter.

Eine Ausnahme war allerdings, dass wir dieses Jahr eine Schülerpraktikantin und einen Schülerpraktikanten in der Einzelbetreuung hatten.

Fabian Janker (Herderschule Gießen) hat Anfang dieses Jahres zwei Wochen lang Einblicke in die Tätigkeiten unserer Abteilung erhalten und dabei auch die Regional- und Bauleitplanung kennengelernt.



Seine Eindrücke hat er für diesen Rundbrief gerne in einem kurzen Bericht festgehalten:

„Als ich mein Praktikum begann, hatte ich wenige Berührungspunkte mit der Arbeit des Regierungspräsidiums. In den zwei Wochen erhielt ich Einblicke in die Arbeit der drei Dezernate der Abteilung.

Während meiner Zeit im Dezernat 31 des Regierungspräsidiums Gießen gewann ich einen umfassenden Einblick in den Aufgabenbereich der Regionalplanung. Besonders beeindruckt hat mich die mediierende Rolle des Regierungspräsidiums Gießen zwischen Ministerien und Kommunen. Das Dezernat vermittelt neue Ziele und gesetzliche Vorgaben an untergeordnete Behörden, um die Einhaltung landesweiter Planungsziele sicherzustellen. Wenn Kommunen oder Unternehmen Schwierigkeiten bei der Umsetzung haben, kann ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt werden, das versucht, einen sachgerechten Kompromiss zu finden. An Sitzungen zur Vorbereitung dieser durfte ich teilnehmen.

Neben fachlichen Aufgaben wie der Mitwirkung an Bauleitplänen und dem Regionalplan übernehmen die Mitarbeitenden auch eine wichtige kommunikative Rolle. Sie sind Anlaufstelle für Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern. Mich hat beeindruckt, wie viel Geduld und Bereitschaft erforderlich sind, um sich mit unterschiedlichster Kritik auseinanderzusetzen. Dadurch entsteht eine Möglichkeit des Austauschs und der gemeinsamen Lösungsfindung zwischen Verwaltung und Öffentlichkeit.

Mich hat meine Zeit im Regierungspräsidium sehr bereichert. Der Arbeitsalltag in einer Behörde unterscheidet sich deutlich vom Schulalltag. Ich durfte ein engagiertes und freundliches Team kennenlernen und habe einen realistischen Einblick in Behördenarbeit und -struktur erhalten. Besonders bewusst geworden ist mir, wie viele Menschen und wie viel Arbeit hinter der Gestaltung meines Lebensraums stehen. Für diese Verantwortung empfinde ich großen Respekt.“



Wir bedanken uns bei Fabian Janker für sein Interesse an den Tätigkeitsbereichen unserer Abteilung sowie dafür, dass er sich als Schülerpraktikant motiviert in den Behördenalltag eingebracht hat. Für die Zukunft wünschen wir ihm viel Erfolg und alles Gute!

Weitere Informationen

Weitere Informationen – nicht nur zur Regionalplanung oder zur Bauleitplanung – stehen auf der Homepage des Regierungspräsidiums Gießen unter www.rp-giessen.hessen.de zur Verfügung.

Herausgeber:

Regierungspräsidium Gießen
Dezernat 31 – Regionalplanung, Bauleitplanung
Regierungspräsidium Gießen
Colemanstraße 5
35394 Gießen
Postfach 10 08 51
35338 Gießen
Internet: www.rp-giessen.hessen.de
E-Mail: regionalversammlung@rpgi.hessen.de