Amtliche Bekanntmachung

Bauleitplanung der Stadt Pfungstadt
Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans „Galgenmühle“ in der Gemarkung Pfungstadt, Flur 6

<u>hier</u>: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Bekanntmachung der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pfungstadt hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 22.06.2026 zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sowie zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine Wohnnutzung, die Aufstellung des Bebauungsplans „Galgenmühle“ in der Gemarkung Pfungstadt, Flur 6 sowie die teilbereichsbezogene Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans im Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplans beschlossen (Aufstellungsbeschluss). Dieser Aufstellungsbeschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs.1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Es wird ferner bekannt gemacht, dass die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pfungstadt in gleicher öffentlichen Sitzung am 22.06.2026 die Vorentwurfsplanung für die Bauleitplanung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit i. S. d. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i. S. d. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen hat.

Räumlicher Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt im Nordosten Pfungstadts, südlich der Eberstädter Straße im Bereich einer ehemaligen Mühle im Außenbereich. Der vorläufige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 3.363 m² und betrifft die Flurstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Pfungstadt, Flur 6, Nr. 25/3, 71 und 72/1. Der vorläufige Umgriff des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Galgenmühle“ ist in nachstehender Abbildung 1 durch eine schwarz strichlierte Umgrenzungslinie gekennzeichnet.
Der Umgriff für den vorläufigen räumlichen Geltungsbereich der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von 2.581 m² betrifft die Flurstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Pfungstadt, Flur 6, Nr. 25/3 und 72/1 teilweise. Der vorläufige Umgriff des räumlichen Geltungsbereichs der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans ist in nachstehender Abbildung 2 durch eine schwarz strichlierte Umgrenzungslinie gekennzeichnet.

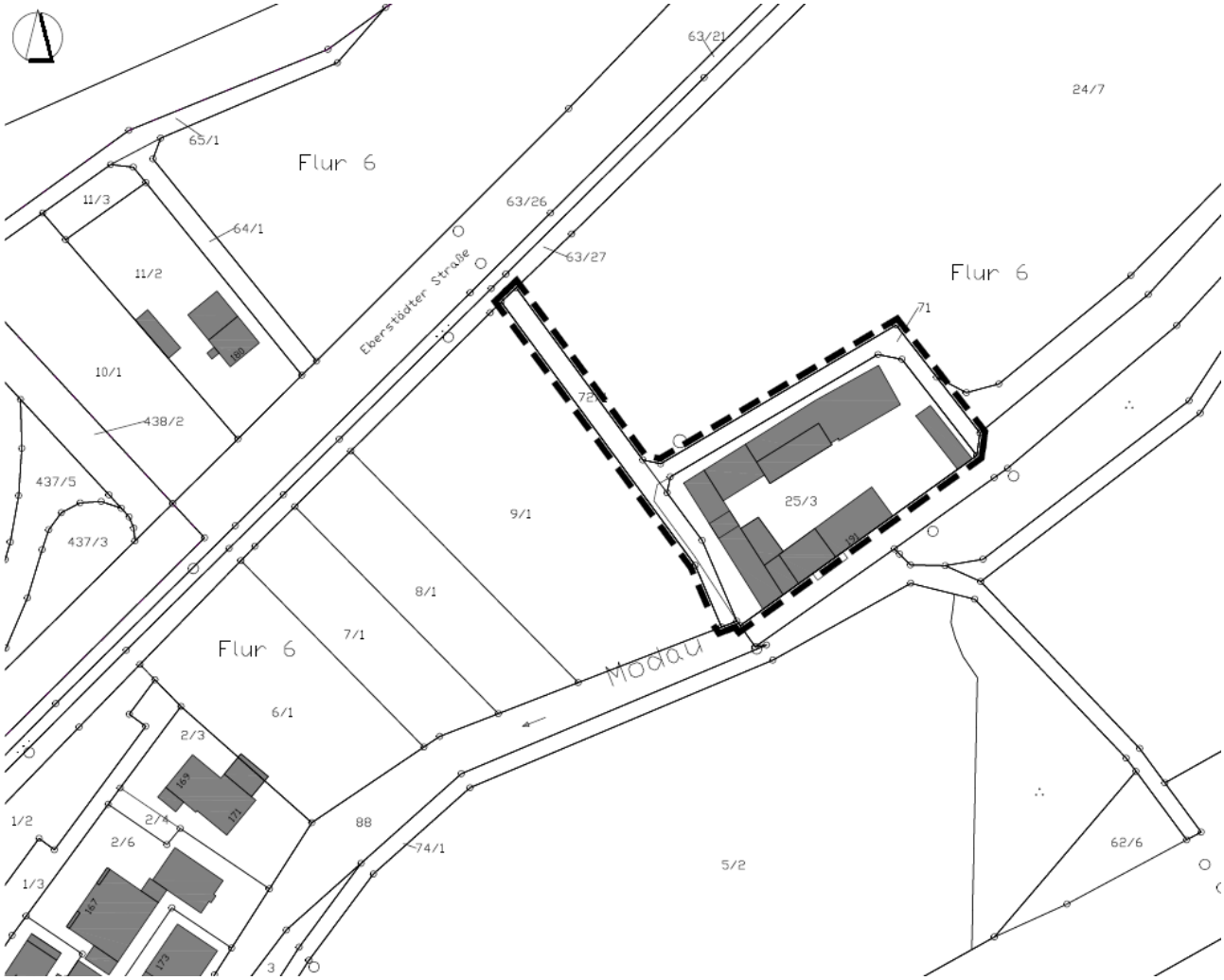

Abbildung 1:
Grenze des vorläufigen räumlichen Geltungsbereichs für die Aufstellung des Bebauungsplans „Galgenmühle“ in der Gemarkung Pfungstadt (schwarz-strichlierte Umgrenzungslinie), unmaßstäbliche Darstellung, Grundstücke Flur 6, Nr. 25/3, 71 und 72/1.

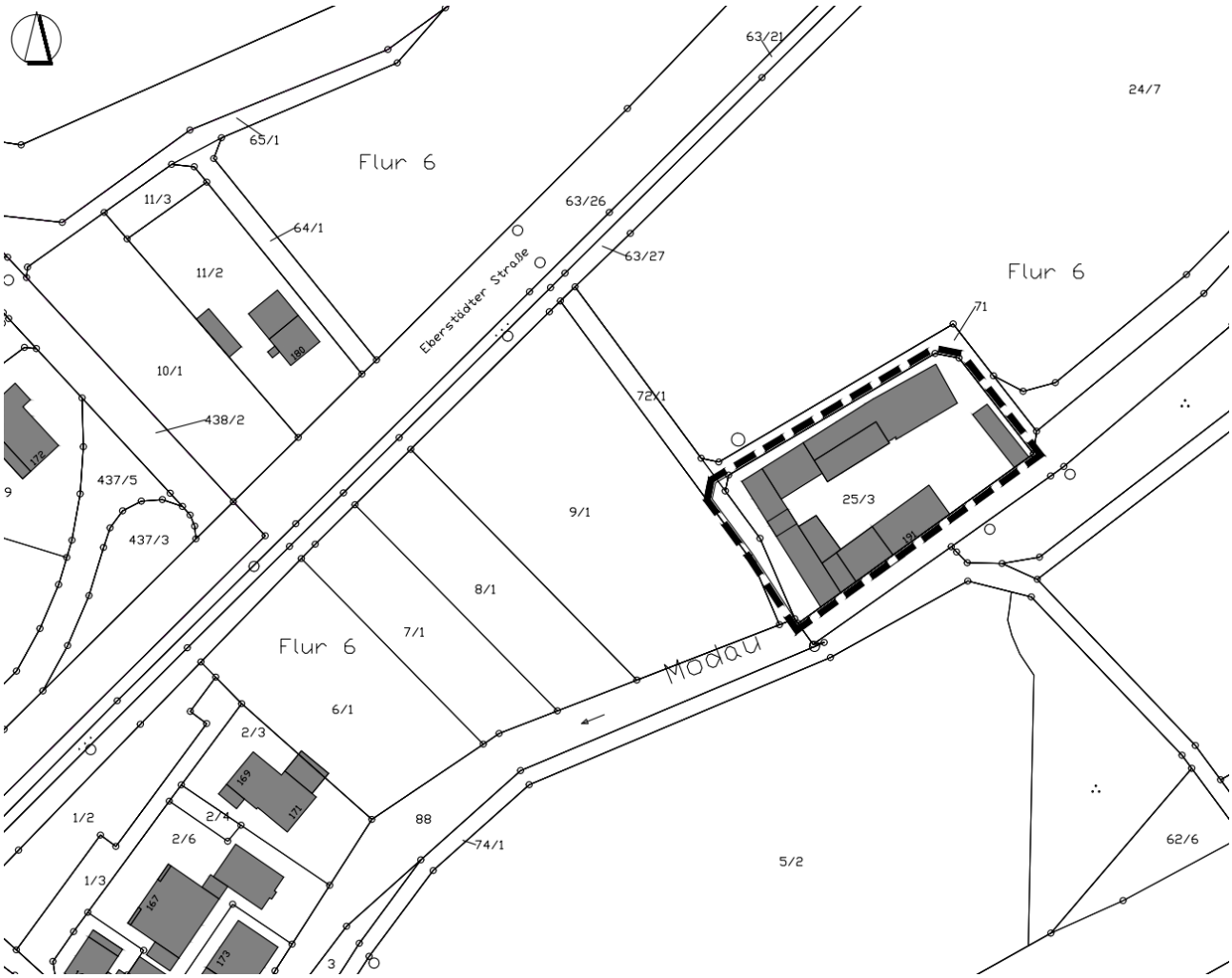

Abbildung 2:
Grenze des vorläufigen räumlichen Geltungsbereichs für die Änderung des Flächennutzungsplans in der Gemarkung Pfungstadt (schwarz-strichlierte Umgrenzungslinie), unmaßstäbliche Darstellung, Grundstücke Flur 6, Nr. 25/3, 72/1 teilweise.

Erfordernis und Ziel der Bauleitplanung:

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine künftige Wohnnutzung im Bereich einer ehemaligen Mühle geschaffen werden, die sich nach dem derzeitigen Rechtszustand im Außenbereich befindet. Innerhalb des Außenbereichs sind nach § 35 BauGB ausschließlich die nach dem Gesetz privilegierten Nutzungen zulässig, eine allgemeine Wohnnutzung, wie sie die Planung vorsieht, hingegen nicht. Zu diesem Zwecke sind mit Hilfe der Bauleitplanung die Voraussetzungen hierfür zu schaffen.
Da das Gebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche, sondern als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, muss neben dem Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans auch der Flächennutzungsplan in diesem Teil geändert und an die Festsetzungsabsicht des Bebauungsplans angepasst werden.

Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Nach § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit 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; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.
Es wird hiermit bekannt gemacht, dass der Inhalt dieser Bekanntmachung sowie die Vorentwurfsplanung zur vorgenannten Bauleitplanung, bestehend aus der gemeinsamen Begründung und den jeweiligen Planteilen für die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Planzeichenerklärung, in der Zeit vom

20.07.2026 bis einschließlich 21.08.2026

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB während des o.g. Zeitraums im Internet auf der offiziellen Internetseite der Stadt Pfungstadt veröffentlicht wird unter www.pfungstadt.de → Bürgerservice → Neues aus dem Rathaus → Amtliche Bekanntmachungen „Bauliches“. Die Internetseite ist unter folgendem Link zu erreichen: https://www.pfungstadt.de/buergerservice/neues-aus-dem-rathaus/amtliche-bekanntmachungen/. Der Inhalt dieser Bekanntmachung wird ebenfalls auf der offiziellen Internetseite der Stadt Pfungstadt unter dem vorgenannten Link zur Einsicht bereitgehalten. Zudem sind die Unterlagen auf dem zentralen Internetportal für Bauleitplanungen in Hessen unter dem Link https://bauleitplanung.hessen.de/bebauungsplaene-in-hessen-a-z/p-r veröffentlicht.

Ergänzend zur vorstehend bekannt gemachten Veröffentlichung im Internet wird eine zusätzliche leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit durch öffentliche Auslegung ermöglicht. Die vorgenannten Vorentwurfsunterlagen zur Bauleitplanung werden während des oben genannten Zeitraumes als weiteres Informationsangebot im Stadthaus der Stadt Pfungstadt, Bauamt, Abteilung Bauen, Umwelt und Stadtplanung im Raum 207 (2. Obergeschoss), Kirchstraße 12–14 in 64319 Pfungstadt, während der allgemeinen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Um eine vorherige telefonische Terminvereinbarung wird gebeten.

Die Öffnungszeiten (Dienststunden) der Stadtverwaltung sind:

Montag und Dienstag:	von 7:30 Uhr bis 12:30 Uhr
Mittwoch:	geschlossen
Donnerstag:	von 7:30 Uhr bis 12:30 Uhr und von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Freitag:	von 7:30 Uhr bis 12:30 Uhr.

Dort werden die Vorentwurfsunterlagen während der Auslegungsfrist zur Verfügung gestellt und können eingesehen werden.

Die Öffentlichkeit wird durch Einstellen der Planung ins Internet und zusätzlicher öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt und frühzeitig unterrichtet, auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit. Es wird durch Bekanntmachung darauf hingewiesen und bekannt gemacht, dass sich die Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Beteiligung bei der Stadtverwaltung Pfungstadt über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann. Es wird durch Bekanntmachung ferner darauf hingewiesen, dass

1. Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben und elektronisch via E-Mail übermittelt werden sollen an folgende E-Mail-Adresse: stadtplanung@pfungstadt.de, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können, z.B. mündlich zur Niederschrift oder papierschriftlich bei der Stadt Pfungstadt, Kirchstraße 12–14 in 64319 Pfungstadt;
2. nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können;
3. durch die zusätzliche öffentliche Auslegung eine leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit besteht.

Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen werden geprüft, das Ergebnis wird mitgeteilt.
Die nach § 4 Absatz 1 BauGB Beteiligten werden von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt.

Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, dass die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien) in der jeweils gültigen Fassung, auf die in den Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan (z. B. in den textlichen Festsetzungen oder Hinweisen) Bezug genommen wird, im Stadthaus der Stadt Pfungstadt, Bauamt, Abteilung Bauen, Umwelt und Stadtplanung im Raum 210 (2. Obergeschoss), Kirchstraße 12 –14 in 64319 Pfungstadt, während der allgemeinen Öffnungszeiten (siehe vorstehend oder im Internet über www.pfungstadt.de) eingesehen werden können.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass Dritte (Privatpersonen) mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten, wie z. B. Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse etc. ausdrücklich zustimmen. Gemäß Artikel 6 Abs. 1c und 1e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht den betroffenen Personen gegenüber genutzt.

Die Stadt Pfungstadt hat die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten gemäß § 4b BauGB auf das Ingenieurbüro IP-Konzept in Lautertal übertragen. Das Ingenieurbüro fungiert hierbei als Verwaltungshelfer ohne Entscheidungsbefugnis.

Pfungstadt, den 17.07.2026
Für den Magistrat der Stadt Pfungstadt
Maximilian Schimmel
(Bürgermeister)