STADT PFUNGSTADT

STADT PFUNGSTADT

Änderung Flächennutzungsplan
Bebauungsplan
„Galgenmühle“

Begründung
Vorentwurf
Juli 2026

IP-KONZEPT

Stadtplaner
Ingenieure

Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

Tel: 06254 – 542 989 0
www.ip-konzept.de

Entwurfsverfasser: **IP-Konzept**

Inh. Mario Helbing, Melanchthonstraße 8, 68753 Waghäusel

Büroanschrift: Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

Tel: 06254 – 542 989 0
sekretariat@ip-konzept.de

www.ip-konzept.de

Inhaltsverzeichnis

RECHTSGRUNDLAGEN 6

1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung 8

1.1 Anlass und Planungserfordernis 8
1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich 10
1.3 Bestand, Nutzung und städtebauliche Prägung 11
1.4 Städtebauliche Konzeption 12

2 Übergeordnete Planungen / bauplanungsrechtliche Grundlagen 13

2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen 13
2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan 15
2.3 Verbindliche Bauleitplanung und Außenbereich 16
2.4 Natura 2000 - Gebiete 16

3 Aufstellungsverfahren 18

3.1 Verfahrensdurchführung 19
3.2 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes 21
3.3 Planungsalternativen 22

4 Städtebauliche Grundlagen und Konzept 29

4.1 Erhalt und Umnutzung der Hofstelle 29
4.2 Umfang der Wohnnutzung 30
4.3 Freiflächen und landschaftliche Einbindung 32

5 Technische Erschließung und Verkehr 33

5.1 Rechtliche Anforderungen an die Erschließung 33
5.2 Bestehende Zuwegung 34
5.3 Verkehrliche Auswirkungen 34
5.4 Dauerhafte rechtliche Sicherung 34
5.5 Ruhender Verkehr und Feuerwehr 35
5.6 Fuß- und Radverkehr sowie öffentlicher Personennahverkehr 35
5.7 Trink- und Löschwasserversorgung 35
5.8 Schmutzwasserbeseitigung 36
5.9 Niederschlagswasser 36

© 2026 IP-Konzept

5.10 Energie, Telekommunikation und Beleuchtung 36
5.11 Abfallentsorgung 37

6 Boden, Altlasten und Flächeninanspruchnahme 37

6.1 Vorsorgender Bodenschutz 37
6.2 Versiegelung 37
6.3 Altlasten und Bodenverunreinigungen 38

7 Immissionsschutz 38

7.1 Verkehrslärm 38
7.2 Landwirtschaftliche Immissionen 38
7.3 Sonstige Emissionen 39

8 Wasserwirtschaftliche Belange 39

8.1 Grundwasser und Wasserschutz 39
8.2 Oberflächengewässer, Hochwasser und Starkregen 40
8.3 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen 40

9 Klima, Energie und Anpassung an den Klimawandel 41

10 Umweltbelange und Artenschutz 41

10.1 Umweltprüfung und Eingriffsregelung 41
10.2 Artenschutz 42
10.3 Landschaftsbild 42
10.4 Monitoring 42

11 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans 43

11.1 Art der baulichen Nutzung - Reines Wohngebiet 43
11.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen 43
11.3 Maß der baulichen Nutzung 44
11.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 44
11.5 Verkehrsflächen 45
11.6 Stellplätze 45
11.7 Maßnahmen zum Schutz von Natur, Boden und Landschaft 45
11.8 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 45

12 Begründung der Darstellungen des Flächennutzungsplans 46

12.1 Inhalt der Änderung 46
12.2 Erforderlichkeit und Entwicklungsgebot 46
12.3 Abgrenzung und Vermeidung einer Siedlungserweiterung 46
12.4 Auswirkungen auf die Landwirtschaft 46

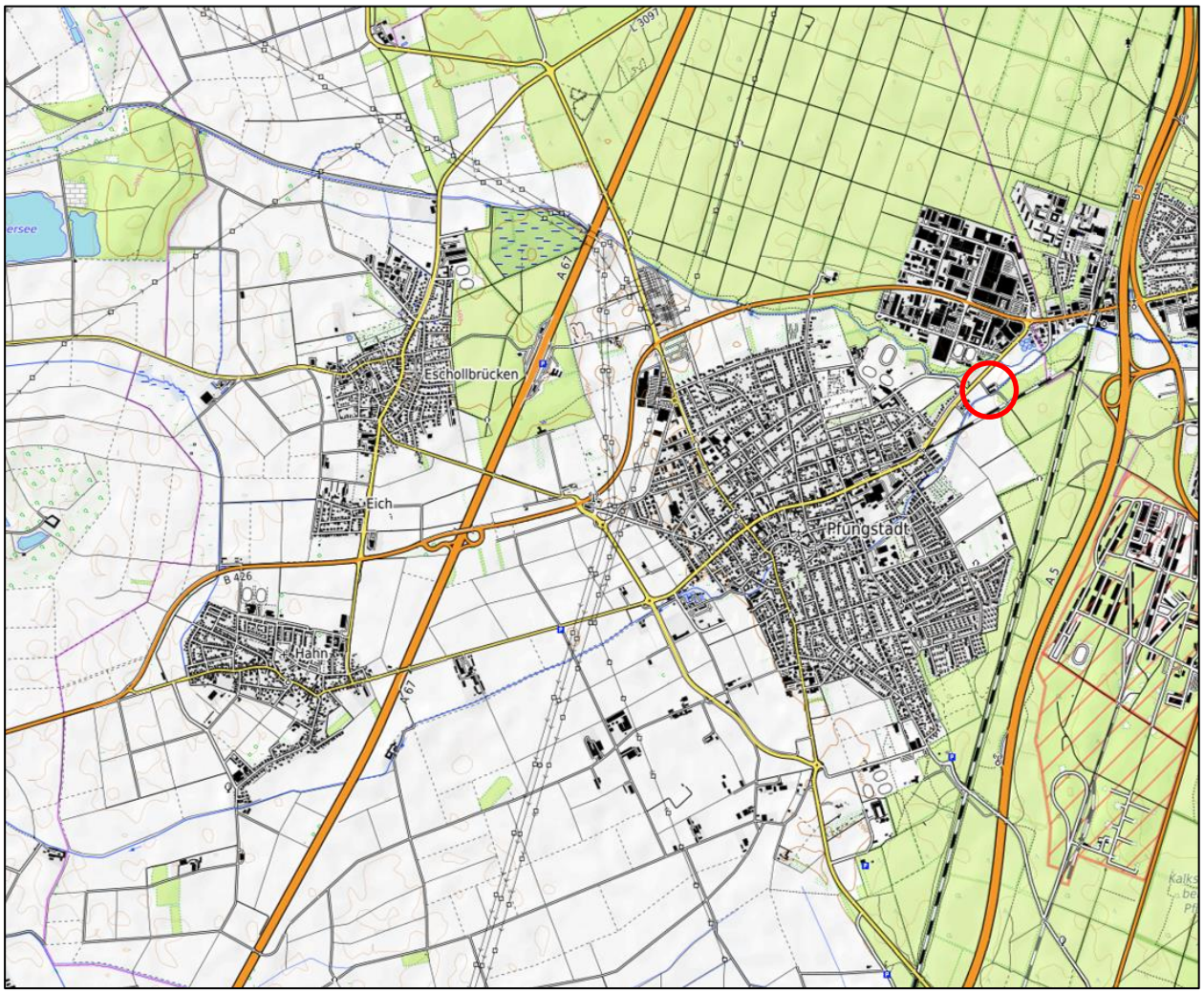
13 Auswirkungen der Planung 47

13.1 Städtebauliche Auswirkungen 47
13.2 Wohnraum und Bevölkerung 47
13.3 Verkehr und Erschließung 47
13.4 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung und Vertrag 47

© 2026 IP-Konzept

13.5 Kosten 48
13.6 Flächenbilanz 48
14 Umweltbericht 48
Literatur- und Quellenverzeichnis 48

Übersichtsplan



Quellen: OpenStreetMap, Daten sind unter der Open-Database-Lizenz verfügbar
Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)
Link zur Urheberschaft: https://www.openstreetmap.org/copyright

Hinweis:

Im folgenden Begründungstext wird, unbeschadet des Geschlechts, aus Gründen der besseren Lesbarkeit, bei personenbezogenen Begriffen bzw. Bezeichnungen auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers verzichtet. Alle Personenbezeichnungen gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich gleichermaßen für alle Geschlechter.

Hinweis:

Das Aufstellungsverfahren für die teilbereichsbezogene Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans wird nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Galgenmühle“ durchgeführt. Für den Verlauf des Aufstellungsverfahrens wird daher eine gemeinsame Begründung erarbeitet. Zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans bzw. zur endgültigen Feststellung über die teilbereichsbezogene Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans wird für jedes Planwerk dann eine eigenständige Begründung für das jeweilige Planwerk erstellt.

© 2026 IP-Konzept

RECHTSGRUNDLAGEN

Stand: 16. Juli 2026

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
(BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten
(Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
(Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
(Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)

Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke
(Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Hessische Bauordnung
(HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)

© 2026 IP-Konzept

Hessische Gemeindeordnung
(HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Februar 2026 (GVBl. 2026 Nr. 8)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft
(Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023 Nr. 18 S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 84 des Gesetzes vom 16. Dezember 2025 (GVBl. 2025 Nr. 110 S. 37)

Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung
(Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz – HAltBodSchG) vom 28. September 2007 (GVBl. I S. 652), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602, ber. S. 701)

Hessisches Wassergesetz
(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)

Hessisches Denkmalschutzgesetz
(HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)
Beim Hessischen Denkmalschutzgesetz ist zu beachten, dass bereits ein Änderungsgesetz vom 22. Juni 2026 verkündet wurde. Dieses tritt jedoch erst am 1. Januar 2027 in Kraft. Für die vorliegende Begründung mit Stand Juli 2026 ist deshalb noch die derzeit geltende Fassung vom 28. November 2016 zugrunde zu legen.

Hinweis:

Die Rechtsgrundlagen sind vor dem Satzungs- beziehungsweise Feststellungsbeschluss auf ihren aktuellen Bekanntmachungs- und Änderungsstand zu prüfen und im Plandokument mit vollständigen Fundstellen anzugeben.

© 2026 IP-Konzept

1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Die Stadt Pfungstadt beabsichtigt, für die außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gelegene ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle an der Eberstädter Straße 191 eine städtebaulich geordnete und in ihrem Umfang eng begrenzte Wohnnutzung bauplanungsrechtlich zu sichern. Die Hofstelle (ehemalige Mühle) ist seit langer Zeit baulich geprägt. Nach den der Stadt vorliegenden Unterlagen bestehen innerhalb des Gebäudebestands drei ursprünglich betriebsbezogene Wohnungen. Nach Aufgabe beziehungsweise Veränderung der landwirtschaftlichen Nutzung und der Veräußerung der Liegenschaft soll die bislang an den landwirtschaftlichen Betrieb gebundene Wohnnutzung in eine allgemeine, d.h. nicht mehr privilegierte Wohnnutzung überführt werden.

Das Plangebiet liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Eine allgemeine Wohnnutzung ist dort grundsätzlich nicht privilegiert. Die Begünstigungstatbestände des § 35 Abs. 4 BauGB können zwar in bestimmten Fallgestaltungen die Umnutzung erhaltenswerter, ehemals landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz ermöglichen, die konkrete Eigentums- und Nutzungssituation, die beabsichtigte dauerhafte Entkopplung von der Landwirtschaft sowie die gewünschte rechtssichere Sicherung der Wohnnutzung lassen eine alleinige Zulässigkeitsbeurteilung nach § 35 BauGB jedoch nicht als hinreichend verlässliche Grundlage für die städtebauliche Entwicklung erscheinen. Die Stadt nimmt deshalb ihre Planungshoheit wahr und schafft durch die Bauleitplanung einen verbindlichen, auf die Besonderheiten der Hofstelle zugeschnittenen Rahmen.

Die Planung dient ausdrücklich nicht der Entwicklung eines neuen, eigenständig parzellierbaren Wohngebiets im Außenbereich. Sie soll vielmehr die vorhandene Hofstruktur der ehemaligen Mühle erhalten, die bauliche Entwicklung auf den Bestand und dessen maßvolle Umnutzung konzentrieren, die Gesamtzahl der Wohnungen auf ein umfeldverträgliches Maß begrenzen und zusätzliche verkehrserzeugende Nutzungen ausschließen. Damit wird vermieden, dass sich aus der bestehenden Hofstelle eine siedlungsstrukturell verselbstständigte Wohnlage mit erhöhten Anforderungen an die äußere und innere Erschließung entwickelt und zudem die Entstehung einer Splittersiedlung nicht gänzlich auszuschließen wäre.

Das Planungserfordernis ergibt sich zugleich aus der besonderen Erschließungssituation. Die Hofstelle wird über einen etwa 65 m langen, asphaltierten Wirtschaftsweg an die Eberstädter Straße angebunden. Die befestigte Fahrbahnbreite beträgt nach örtlichem Aufmaß ungefähr 3,5 m; die Wegeparzelle ist im Regelfall breiter. Der Weg verfügt nicht über den vollständigen Ausbauzustand einer innerörtlichen Wohnstraße, sondern ist derzeit als befestigter Wirtschaftsweg anzusprechen. Eine ausreichende Erschließung kann deshalb nur dann hinreichend zutreffend angenommen werden, wenn Art und Umfang der zugelassenen Nutzung so begrenzt

© 2026 IP-Konzept

bleiben, dass sich der Zu- und Abgangsverkehr gegenüber dem genehmigten beziehungsweise geduldeten Bestand nicht merklich intensiviert.

Ausgehend von drei bestehenden betriebsbezogenen Wohnungen wird eine Begrenzung auf insgesamt höchstens sechs Wohnungen vorgesehen. Die Planung ermöglicht damit, dass für die aus dem Bestand heraus vorhandenen Wohnungen (die aktuell von den Eigentümern auch genutzt werden sollen) künftig jeweils eine zusätzliche Einheit angefügt werden könnte, um beispielsweise für Familienangehörigen eine weitere, eigenständige Wohnung schaffen zu können. Dieser begrenzte Zuwachs verändert den Charakter der bestehenden Zufahrt nicht und löst nach der städtebaulichen Bewertung keinen Ausbau zu einer vollwertigen Wohnstraße aus. Würde demgegenüber die künftige Wohnnutzung deutlich erweitert oder gewerbliche beziehungsweise publikumsintensive Nutzungen zugelassen werden, wäre über den Status quo hinaus eine weitergehende Erschließungsbewertung erforderlich und ein Ausbau der Zuwegung voraussichtlich nicht zu vermeiden.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt. Als zusätzlicher wertender Anhaltspunkt kann § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. f BauGB herangezogen werden. Die Vorschrift begrenzt die begünstigte Umnutzung einer Hofstelle zu Wohnzwecken auf höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle. Diese Regelung ist nicht unmittelbar Rechtsgrundlage des Bebauungsplans, zeigt aber, dass der Gesetzgeber eine Umnutzung in dieser Größenordnung noch als begrenzte, an die Hofstelle gebundene Entwicklung ansieht. Die Festsetzung auf sechs Wohnungen trägt dem annähernd Rechnung, sowohl mit Blick auf die Bestandsstruktur als auch auf die Leistungsfähigkeit der Erschließung.

Die Stadt verfolgt mit der Bauleitplanung insbesondere folgende städtebauliche Ziele:

- bauplanungsrechtliche Sicherung einer dauerhaft zulässigen Wohnnutzung innerhalb der bestehenden Hofstelle (ehemalige Mühle);
- Erhaltung der zusammenhängenden Gebäude- und Hofstruktur sowie die Vermeidung einer eigenständigen Siedlungserweiterung (Vermeidung des Entstehens einer Splittersiedlung);
- die Begrenzung der Wohnnutzung auf insgesamt höchstens sechs Wohnungen;
- die Vermeidung zusätzlicher gewerblicher, sozialer oder sonstiger Nutzungen mit relevantem Kunden-, Beschäftigten-, Liefer- oder Besucherverkehr;
- die Sicherung einer der begrenzten Nutzung angemessenen verkehrlichen und technischen Erschließung;
- die dauerhafte Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Erreichbarkeit der angrenzenden Flächen und Wirtschaftswege;
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch Umnutzung vorhandener Bausubstanz anstelle einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme;
- die Bewahrung des landschaftstypischen Erscheinungsbilds der Hofstelle und die Begrenzung baulicher Veränderungen auf ein standortverträgliches Maß.

© 2026 IP-Konzept

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Kernstadt Pfungstadts, im Bereich der Eberstädter Straße 191. Es umfasst die bestehende Hofstelle auf dem Flurstück 25/3 sowie die für ihre Erschließung und die Weiterführung des landwirtschaftlichen Wegenetzes erforderlichen Teilflächen der Flurstücke 9/1, 71 und 72/1 in der Gemarkung Pfungstadt, Flur 6. Maßgeblich für die Abgrenzung ist die in der Planzeichnung festgesetzte Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Nordwesten über den bestehenden Wirtschaftsweg an die Eberstädter Straße angebunden. Nördlich, östlich, südlich und westlich schließen an das Plangebiet im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzte beziehungsweise durch das Wirtschaftswegenetz erschlossene Freiflächen an. Der Planbereich nimmt damit eine solitäre Lage außerhalb der zusammenhängenden Ortslage ein. Diese Lage ist für die Planungsentscheidung von besonderer Bedeutung und begründet die enge Begrenzung des zulässigen Nutzungsumfangs.

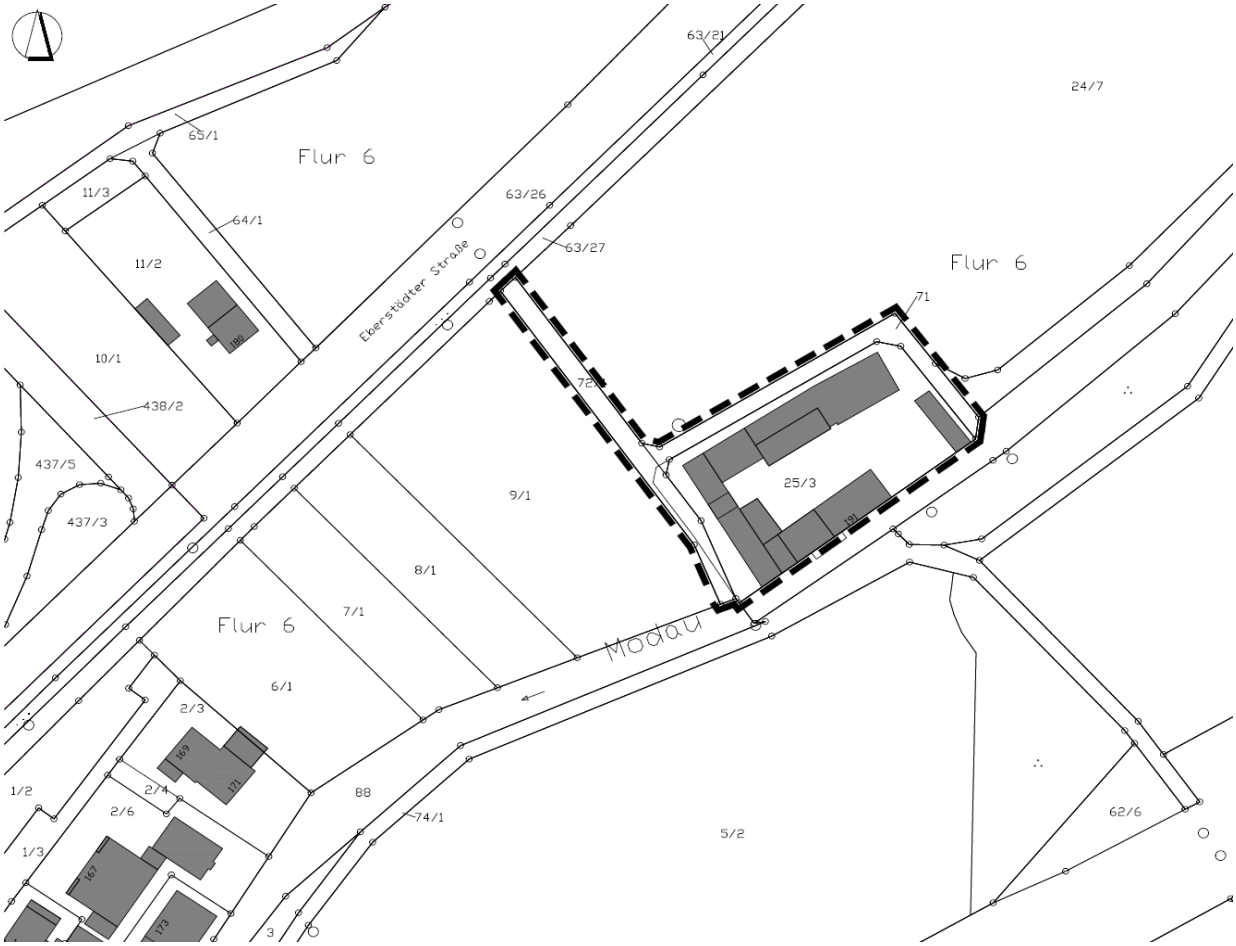


Abbildung 1: Grenze des vorläufigen räumlichen Geltungsbereichs für die Aufstellung des Bebauungsplans „Galgenmühle“ in der Gemarkung Pfungstadt (schwarz-strichlierte Umgrenzungslinie), unmaßstäbliche Darstellung, Grundstücke Flur 6, Nr. 25/3, 71 und 72/1.

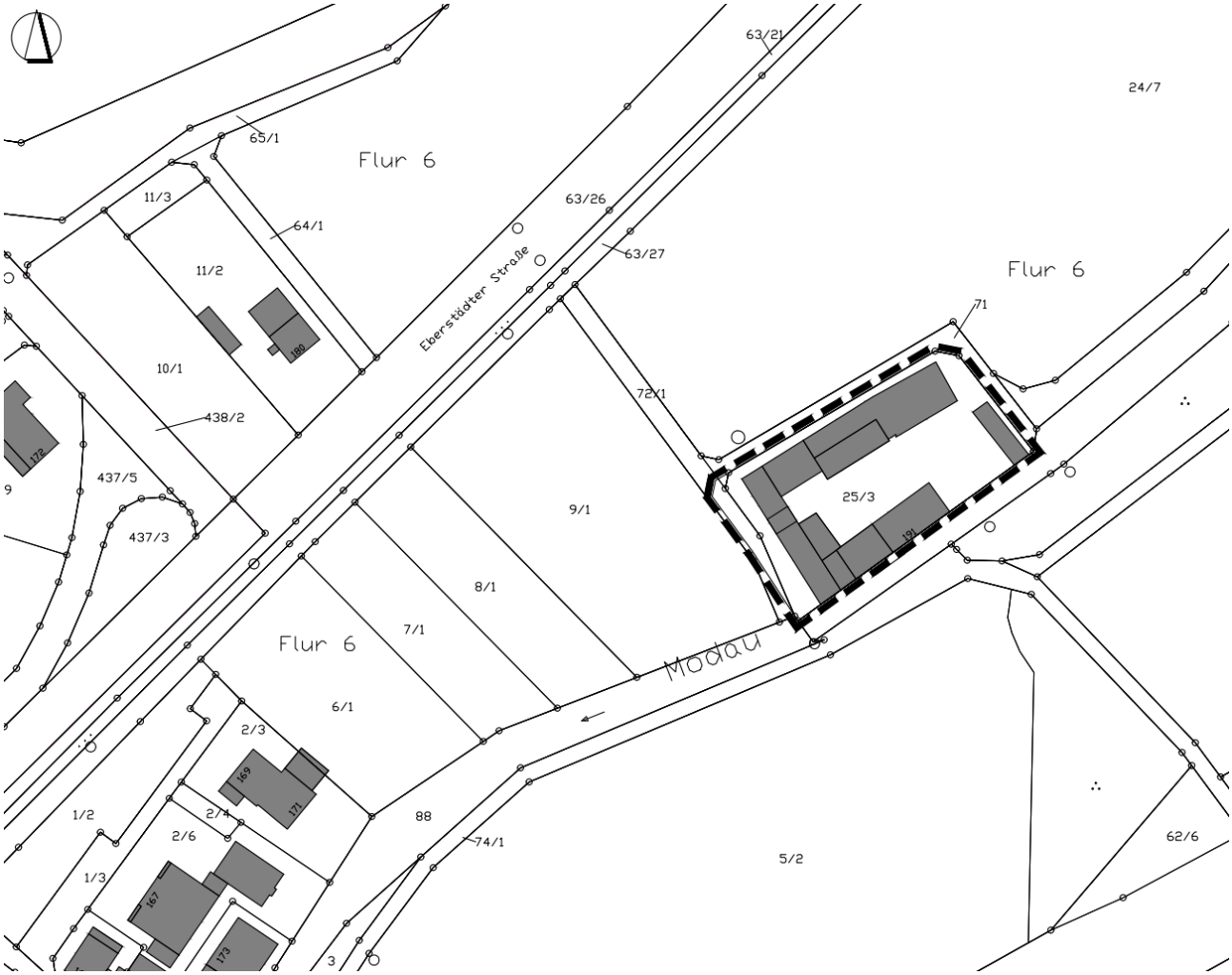


Abbildung 2: Grenze des vorläufigen räumlichen Geltungsbereichs für die Änderung des Flächennutzungsplans in der Gemarkung Pfungstadt (schwarz-strichlierte Umgrenzungslinie), unmaßstäbliche Darstellung, Grundstücke Flur 6, Nr. 25/3, 72/1 teilweise.

Die notwendige Änderung und Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans ist nicht deckungsgleich mit dem Umgriff für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans, da die Wegeparzelle teilweise bereits durch die wirksame Darstellung als Teil einer landwirtschaftlichen Fläche erfasst ist. Die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans beschränkt sich daher auf die als Wohnbaufläche darzustellende Hofstelle sowie den hierfür erforderlichen Teil der Zuwegung. Die übrigen, weiterhin vorrangig dem landwirtschaftlichen Verkehr dienenden Wegeflächen bedürfen keiner Änderung ihrer Darstellung.

1.3 Bestand, Nutzung und städtebauliche Prägung

Die Hofstelle wird durch einen weitgehend zusammenhängenden, winkelförmig beziehungsweise hofreitenartig angeordneten Gebäudebestand geprägt. Die Gebäudeform umfasst einen

inneren Hofraum und bildet zusammen mit den befestigten Freiflächen eine klar ablesbare bauliche Einheit. Diese städtebauliche Struktur soll im Wesentlichen erhalten bleiben. Insbesondere ist vorgesehen, den ehemaligen Schweinestall innerhalb des bestehenden Gebäudekörpers zu Wohnzwecken umzunutzen; größere Neubauten oder eine Aufteilung in mehrere selbstständige Baugrundstücke sind nicht Gegenstand der Planung.

Die vorhandene Bebauung ist gegenüber der Eberstädter Straße zurückgesetzt und wird über die bestehende Wegeparzelle erschlossen. Die Hofstelle ist von landwirtschaftlich geprägten Freiräumen umgeben. Ihre Außenwirkung wird deshalb weniger durch eine straßenbegleitende Bebauung als durch die kompakte Hofsilhouette, Dachlandschaften, Fassaden und begleitende Vegetationsstrukturen bestimmt. Veränderungen am Gebäudebestand können aufgrund der exponierten Außenbereichslage in die Landschaft wirken. Die Planung trägt dem durch die enge Fassung der überbaubaren Grundstücksflächen, die Begrenzung der Gebäudehöhe und die Konzentration auf den Bestand Rechnung.

Die bislang genehmigten beziehungsweise betriebsbezogenen drei Wohnungen erzeugen bereits einen dauerhaften Wohnverkehr. Hinzu treten die aus der früheren landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Fahrbewegungen. Die geplante Nutzung führt daher nicht erstmals zu Wohnverkehr auf der Zuwegung, sondern erweitert einen vorhandenen Nutzungsumfang in begrenztem Maß. Die landwirtschaftliche Wegefunktion bleibt zugleich bestehen und darf durch die Wohnnutzung, durch parkende Fahrzeuge oder durch bauliche Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

1.4 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption folgt dem Leitbild „Erhalt vor Erweiterung“. Der vorhandene Hof soll als zusammenhängende bauliche Einheit weiter fortbestehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich eng an den bestehenden Baukörpern und ermöglichen deren Umbau, Instandsetzung und begrenzte Anpassung. Ein freies Hineinbauen in die umgebenden Landwirtschaftsflächen wird ausgeschlossen.

Die Wohnnutzung wird in einem Reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO gebündelt. Die Festsetzung eines Reinen Wohngebiets ist erforderlich, weil ein Allgemeines Wohngebiet neben Wohngebäuden weitere allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen eröffnet, die Beschäftigten-, Kunden-, Liefer- oder Besucherverkehr auslösen können. Dies wäre mit dem begrenzten Ausbauzustand der Zuwegung nicht zuverlässig vereinbar. Auch die im Reinen Wohngebiet grundsätzlich zulässigen oder ausnahmsweise zulassungsfähigen wohnfremden Nutzungen werden im Textteil soweit ausgeschlossen, wie dies zur Sicherung des Nutzungskonzepts und der Erschließung erforderlich ist.

© 2026 IP-Konzept

Zulässig bleiben soll das Wohnen einschließlich solcher Tätigkeiten, die typischerweise innerhalb einer Wohnung ausgeübt werden, keinen eigenständigen Nutzungscharakter entwickeln und keinen relevanten Außenverkehr verursachen. Eigenständige Büro-, Praxis-, Beherbergungs-, Betreuungs-, Verkaufs-, Handwerks-, Dienstleistungs- oder Veranstaltungsnutzungen sind nicht Bestandteil des Plankonzepts.

Die Gesamtzahl der Wohnungen wird auf fünf begrenzt. Maßgeblich ist die Summe sämtlicher Wohnungen innerhalb des Reinen Wohngebiets, unabhängig davon, ob diese in einem oder mehreren baurechtlich selbstständigen Gebäudeteilen liegen. Eine Grundstücksteilung darf nicht zu einer Vervielfachung der zulässigen Wohnungszahl führen. Die privatrechtliche und vertragliche Sicherung der einheitlichen Hofstruktur ist ergänzend im städtebaulichen Vertrag vorzusehen.

2 Übergeordnete Planungen / bauplanungsrechtliche Grundlagen

2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung, die in dem mit Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) festgelegt sind. Der Text des RPS/RegFNP 2010 enthält Ziele (Z), Grundsätze (G) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung; die Ziele sind im Text besonders hervorgehoben, sie sind von allen öffentlichen Stellen bei ihren Planungen und Maßnahmen zu beachten und gegenüber der kommunalen Bauleitplanung begründen sie eine Anpassungspflicht. Die nicht als Ziele gekennzeichneten Plansätze sind Grundsätze oder sonstige Erfordernisse der Raumordnung, die von allen öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Maßnahmen zu berücksichtigen sind und im Rahmen der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll.

Die im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorranggebiete gelten als verbindliche Ziele, die Vorbehaltsgebiete gelten als Grundsätze der Regionalplanung.

Pfungstadt wird im RPS / RegFNP 2010 als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums (Z3.2.2-6) im Verdichtungsraum (als Teil des Ordnungsraumes) ausgewiesen, der seine Funktion als Wirtschaftsraum von europäischer Bedeutung und als Impulsgeber für die Region auch in Zukunft erfüllen soll (G3.1-2). Die Stärken des Verdichtungsraumes, wie hohe Wirtschaftskraft, vielfältiger Arbeitsmarkt, breites Infrastrukturangebot auch im kulturellen und wissenschaftlichen Bereich und ein reichhaltiges Freizeitangebot sollen erhalten, Umweltbelastungen vermindert werden.

© 2026 IP-Konzept

Im Kartenteil zum RPS / RegFNP 2010 (siehe Abb. unten) ist das Plangebiet als Teil eines Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft, nicht jedoch als Vorranggebiet Siedlung, Bestand oder Planung ausgewiesen. Überlagert wird der Planraum durch ein Vorranggebiet „Regionaler Grünzug“.

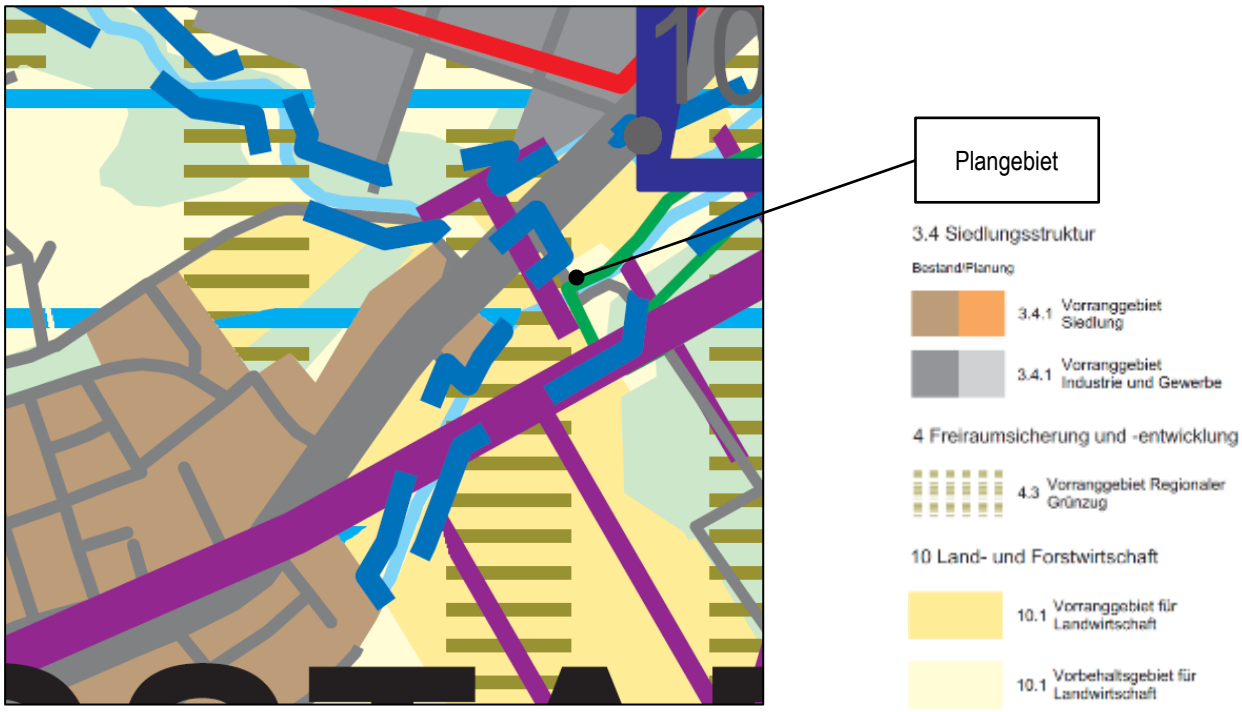


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010
Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt (Hrsg.)

- <u>G10.1-11 Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft:</u>

  Die „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ dienen der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion sowie der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Sie stellen zudem Gebiete dar, die nicht vorrangig einer bestimmten Nutzung im regionalplanerischen Sinne zugeordnet sind. Wenngleich die Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktionen und das Offenhalten der Landschaft durch landwirtschaftliche Nutzung im Vordergrund stehen, sind kleinflächige Inanspruchnahmen (< 5 ha) nach Ziel Z3.4.1-5 möglich, z. B. im Anschluss an bebaute Ortslagen für gewerbliche Nutzungen oder Siedlungs- sowie Freizeitnutzungen auf lokaler Ebene. Damit sind hier Handlungs- und Gestaltungsspielräume für lokale und fachliche Planungen gegeben.

- <u>Z4.3-2 Vorranggebiet „Regionaler Grünzug“:</u>

  Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines „Vorranggebiets Regionaler Grünzug“. Die Regionalen Grünzüge dürfen durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen

nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben. Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Pfungstadt stellt die Hofstelle und ihr Umfeld als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die plangegenständlich beabsichtigte Festsetzung eines Reinen Wohngebiets kann aus dieser Darstellung nicht entwickelt werden.

Der rechtswirksame vorbereitende Bauleitplan trat mit der Genehmigung vom 01.05.1981 in Kraft. Bedarfsorientiert wurden einige teilbereichsbezogene Änderungen in der Vergangenheit vorgenommen, um das Planwerk jeweils an die aktuellen städtebaulichen Anforderungen anpassen zu können. Mittlerweile stellt der wirksame FNP nach über 40 Jahren die städtebauliche Entwicklung der Stadt Pfungstadt nur noch unzureichend dar, insbesondere aufgrund der erfolgten städtebaulichen Fortentwicklungen in der jüngeren Vergangenheit. Daher betreibt die Stadt derzeit ein Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu folgen, wird , der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren teilbereichsbezogen geändert.



Abbildung 4: Auszug aus dem Planteil zur teilbereichsbezogenen Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans
Quelle: Stadt Pfungstadt (Entwurfsverfasser: IP-Konzept)

Künftig wird die bestehende Hofstelle als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellung bleibt dabei eng auf den baulich geprägten Bereich und den für die Erschließung erforderlichen Teil der Zuwegung begrenzt. Die umgebenden Landwirtschaftsflächen bleiben unverändert. Hierdurch wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung klargestellt, dass die Wohnnutzung einen standortbezogenen Sonderfall innerhalb einer vorhandenen Hofstelle darstellt und keine darüber hinausgehende Wohnbauflächenentwicklung vorbereitet wird.

“Entwickeln” im Sinne der Rechtsprechung bedeutet, eine gegenständliche wie auch eine räumliche Spezifizierung als eine von Gestaltungsfreiheit gekennzeichnete planerische Fortentwicklung der dargestellten Grundkonzeption. Auf das Entwicklungsgebot wird die prinzipielle Zweistufigkeit der Bauleitplanung gegründet.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung und Außenbereich

Für die Hofstelle besteht nach den vorliegenden Unterlagen kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Grundstück liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Die frühere landwirtschaftliche Nutzung und die zugehörigen betriebsbezogenen Wohnungen konnten als Bestandteil eines privilegierten landwirtschaftlichen Betriebs zulässig sein. Mit der dauerhaften Aufgabe des landwirtschaftlichen Bezugs und der beabsichtigten allgemeinen Wohnnutzung verändert sich auch die planungsrechtliche Grundlage.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde geprüft, ob die beabsichtigte Nutzung ohne Bauleitplanung auf der bestehenden Grundlage des § 35 Abs. 4 BauGB zugelassen werden könnte. Die dort geregelten Begünstigungen sind an tatbestandliche Voraussetzungen gebunden und vermitteln keine allgemeine Umwandlungsmöglichkeit zu einer frei verfügbaren Wohnanlage. Insbesondere sollen die Begünstigungen den Erhalt sinnvoll nutzbarer Bausubstanz und die begrenzte Fortentwicklung einer Hofstelle ermöglichen, nicht jedoch die Entstehung eines neuen Wohngebiets. Da die Stadt Art, Umfang, Erschließung und Dauerhaftigkeit der Nutzung verbindlich steuern muss, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2.4 Natura 2000 - Gebiete

Aus der Planung folgt nicht automatisch eine erhebliche Beeinträchtigung geschützter Gebiete, weil die bauliche Entwicklung auf die vorhandene Hofstelle konzentriert wird. Gleichwohl können Umbauten, Beleuchtung, Nutzungsintensivierung oder Veränderungen vorhandener Dach- und Fassadenstrukturen artenschutzrechtliche und gebietsbezogene Wirkungen entfalten.

Die abschließende Bewertung erfolgt im Umweltbericht.

© 2026 IP-Konzept

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, südlich der Modau, liegt das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 6117-307 „Pfungstädter Düne“. Ein weiteres FFH-Gebiet mit der Nr. 6117-302 sowie das gleichnamige Naturschutzgebiet Nr. 1411007 mit der Bezeichnung „Düne am Ulvenberg von Darmstadt-Eberstadt“ beginnt in rund 1,25 km östlich des Plangebiets. Aus der Sicht der Stadt sind keine Auswirkungen auf diese Schutzgebiete durch die Planung zu erwarten. Eine Natura 2000-Vorprüfung ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich.

Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Landschaftsschutzgebiet. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Stadt Darmstadt“ beginnt nach rund 970 m im Osten des Plangebiets. Auch hier ist keine Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung zu erwarten.

Ökokontoflächen aus dem Naturschutzregister Hessen oder andere gesetzlich geschützte Biotope werden gemäß dem interaktiven „Natureg-Viewer“ (HLNUG 2026) ebenfalls nicht tangiert. Im Osten, angrenzend an das Plangebiet, ist aus der Luftbildinterpretation eine historische Streuobstwiese (1952-1967) kartiert, die in der Örtlichkeit jedoch nicht mehr anzutreffen ist.



Abbildung 5: Luftbildinterpretation „Streuobst historisch“
Quelle: HLNUG (Internet-Abruf am 15.07.2026)

Aufgrund der derzeitigen ackerbaulichen Nutzung ist eine Gefährdung vorhandener Streuobstbestände aufgrund der Bauleitplanung nicht zu befürchten.

3 Aufstellungsverfahren

Das nach den Maßgaben des Baugesetzbuches notwendige Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Galgenmühle“ wird im herkömmlichen zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sogenannten zweistufigen Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichtes und Abarbeitung der gesetzlich vorgesehenen naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als sog. „Angebotsbebauungsplan“ und somit vorhabenunabhängig aufgestellt. Dennoch liegt der Bauleitplanung ein konkretes Planungsziel zugrunde, nämlich die Entwicklung einer Wohnnutzung anstelle einer einst privilegierten Außenbereichsnutzung. Auch wenn sich die Bauleitplanung auf ein konkretes Vorhaben (bzw. einen Nutzungszweck) bezieht, ist die Wahl eines Angebotsplans grundsätzlich rechtlich nicht zu beanstanden. Die Gemeinde ist bei der Wahl des Planungsinstruments, mit dem sie ihre städtebaulichen Ziele erreichen will, weitestgehend frei. Sie ist aufgrund von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB insbesondere nicht gezwungen, einen mit einer Durchführungsverpflichtung versehenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Ein Angebotsbebauungsplan ist im Vergleich zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan das flexiblere Planungsinstrument. Er lässt innerhalb des gesetzten Rahmens Änderungswünsche des Betroffenen ohne Weiteres zu und vermeidet, einen allein auf das ursprüngliche Konzept bezogenen Bebauungsplan zuvor nebst dem Durchführungsvertrag ändern zu müssen. Darüber hinaus kann ein Angebotsbebauungsplan aufrechterhalten werden, auch wenn das Projekt des ursprünglichen „Vorhabenträgers“ nicht zustande kommt.

Ein beschleunigtes Verfahren, z. B. nach § 13a BauGB scheidet aus, weil die Anwendungsvoraussetzungen nicht erfüllt sind. Die Planung betrifft eine außerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereichs gelegene Außenbereichsfläche. Auch ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB ist nicht einschlägig. Es werden eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung durchgeführt beziehungsweise abgearbeitet.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB dient insbesondere der Ermittlung des erforderlichen Untersuchungsumfangs und Detaillierungsgrads für Umwelt, Artenschutz, Immissionsschutz, Wasserwirtschaft und Erschließung.

© 2026 IP-Konzept

3.1 Verfahrensdurchführung

Im Zuge des bereits eingeleiteten Aufstellungsverfahrens wurden die nachfolgend aufgeführten Beschlussfassungen durch die Stadtverordnetenversammlung oder den Ausschuss für gefasst, der Ausschuss für Stadtplanung, Bauen und Immobilienmanagement hat zuvor darüber beraten.

Vermerk über den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

22.06.2026 Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pfungstadt über die Aufstellung des Bebauungsplans „Galgenmühle“ sowie die Aufstellung der teilbereichsbezogenen Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und Durchführung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit dem Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan.

__.__.2026 Ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse im offiziellen Bekanntmachungsorgan (Darmstädter Echo).

22.06.2026 Anerkennung und Billigung der städtebaulichen Konzeption für die jeweiligen Bauleitpläne (Änderung FNP und Bebauungsplan) und Beschlussfassung, auf dieser planerischen Grundlage fortzufahren und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):

__.__.2026 Ortsübliche Bekanntmachung im offiziellen Bekanntmachungsorgan (Darmstädter Echo) und der offiziellen Internetseite der Stadt Pfungstadt über die öffentliche Auslegung im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Bekanntgabe des Ortes und der Dauer der Auslegung in der Zeit vom

20.07.2026 bis einschließlich 21.08.2026: Die Öffentlichkeit wurde damit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Bauleitplanung öffentlich unterrichtet und es wurde innerhalb angemessener Frist Gelegenheit gegeben, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.

Vermerk über die frühzeitige Behörden- und TöB-Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):

18.07.2026 Anschreiben an die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich

21.08.2026 Behörden und sonstige TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefordert.

Vermerk über die Abwägung aus den frühzeitigen Beteiligungen (§ 1 Abs. 7 BauGB):

__.__.2026 Der Ausschuss für Bauen, Stadtplanung, Klima und Umwelt hat die im Zuge der erfolgten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt, alle maßgeblichen abwägungsbeachtlichen Belange beraten und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Über das so erreichte Abwägungsergebnis hat der Ausschuss alsdann einen Beschluss gefasst.

Vermerk über die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB):

__.__.2026 Beschlussfassung des Ausschusses für Bauen, Stadtplanung, Klima und Umwelt über die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans, jeweils einzeln, als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die Begründung wurde gebilligt.

__.__.2026 Ortsübliche Bekanntmachung im offiziellen Bekanntmachungsorgan und der offiziellen Internetseite der Stadt Pfungstadt über die Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB; es wurde darauf hingewiesen, dass

- die Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während des Auslegungszeitraumes im Internet veröffentlicht werden und die Öffentlichkeit hierdurch am Verfahren beteiligt wird;
- zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zur Einsichtnahme besteht durch eine öffentliche Auslegung der Unterlagen Stadthaus der Stadt Pfungstadt und diese während des Auslegungszeitraums eingesehen werden können;
- Stellungnahmen während der Dauer der Auslegung elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf einem anderen Weg abgegeben werden können;
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitpläne unberücksichtigt bleiben können.

__.__.2026 bis einschließlich __.__.2026: Öffentliche Auslegung der Entwürfe für die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans „Zwischen Westumgehung und B 426“ zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Vermerk über die förmliche Behörden- und TöB-Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):

__.__.2026 Anschreiben / eMail im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich

__.__.2026 Behörden und sonstige TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden durch Übersenden der Entwurfsplanungen unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert sowie von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

© 2026 IP-Konzept

Vermerk über die Abwägung aus den förmlichen Beteiligungen (§ 1 Abs. 7 BauGB):

__.__.2026: Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pfungstadt hat die im Zuge der erfolgten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt, alle maßgeblichen abwägungsbeachtlichen Belange beraten und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Über das so erreichte Abwägungsergebnis hat die Stadtverordnetenversammlung alsdann einen Beschluss gefasst.

Vermerk über die Genehmigung (§ 6 Abs. 1 und § 10 Abs. 2 BauGB):

Der Flächennutzungsplan bedarf nach § 6 Abs. 1 BauGB der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde - Regierungspräsidium Darmstadt. Die Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB über die Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Verfügung des Regierungspräsidium Darmstadt vom _____, Az. _____, erteilt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung über die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans durch die höhere Verwaltungsbehörde wird die Änderung des Flächennutzungsplans wirksam.

Hiernach kann jedermann den Flächennutzungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Absatz 1 einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):

Der Bebauungsplan „Galgenmühle“ tritt auf der Grundlage der rechtskräftigen Änderung des Flächennutzungsplans in Kraft durch ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplans als Satzung (Satzungsbeschluss) gemäß § 10 Abs. 3 BauGB (Inkraftsetzung).

Das Kapitel wird nach Verfahrensfortschritt sukzessive vervollständigt.

3.2 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet.

Das Kapitel wird nach Verfahrensfortschritt sukzessive vervollständigt.

3.3 Planungsalternativen

Im Prozess der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll diese so gestaltet werden, dass sie auch die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, einbezieht, sog. Planungsalternativen. Die Aufgabe, Planungsalternativen vorzulegen, obliegt der planenden Gemeinde. Das Gesetz stellt darauf ab, dass dann, wenn verschiedene, sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, die Gemeinde diese aufzeigen soll aber nur solche Planungsalternativen aufgezeigt werden müssen, die tatsächlich, rechtlich, wirtschaftlich und finanziell in Betracht kommen.

Alternativen im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB sind nicht allein solche, die die Gemeinde in Betracht zieht, sondern auch solche, die objektiv in Betracht kommen, nämlich solche Planungsalternativen, die nach den hierfür erforderlichen Voraussetzungen auch realisierbar sind, und zwar rechtlich, tatsächlich und finanziell. Sie müssen tatsächlich in Betracht kommen können unter Anwendung eines Bewertungsspielraums, wonach solche Flächen, die aus nachvollziehbaren städtebaulichen Gründen ungeeignet sind, als real mögliche Lösungen nicht ernsthaft in Betracht kommen können, daher als untaugliche Alternative zu bewerten sind und damit von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen werden dürfen. Gesetzlich nicht vorgegeben ist, in welchem Verfahrensstadium die Gemeinde in diesem Sinne ungeeignete Alternativflächen ausscheiden darf, sie kann stufenweise vorgehen und diese Bewertung schon in einem frühen Verfahrensstadium vornehmen.

Soweit ein Gemeindegebiet gewachsene, organisch zusammengehörige Gebiets- und Baustrukturen aufweist, ist das Planungskonzept hierdurch regelmäßig bereits bestimmt. Daraus folgt, dass zwar gewisse Varianten der Planung noch möglich sind, nicht aber grundsätzlich unterschiedliche Lösungen. Die Begriffe „Neugestaltung“ einerseits und „Entwicklung“ eines Gebiets andererseits, verdeutlichen die unterschiedliche praktische Relevanz von Alternativen. Die verschiedenen, sich wesentlich unterscheidenden Lösungen für die Neugestaltung und Entwicklung eines Gebiets sind grundsätzliche Unterschiede in der Konzeption. Sie kommen vor allem in Gebieten in Betracht, die neu gestaltet oder neu entwickelt werden sollen.

Alternative Lösungen i.S.d. Vorschrift liegen vor, wenn sich jeweils die Grundzüge der Planung anders darstellen, und zwar in Bezug auf die Art und das Maß der Nutzung sowie die Ausstattung und die Unterbringung von Infrastruktur im Gebiet.

Vor diesem rechtlichen Hintergrund ist zunächst zu berücksichtigen, dass die vorliegende Bauleitplanung nicht der erstmaligen Entwicklung eines bislang unbebauten Wohnstandortes oder der Deckung eines allgemeinen, räumlich grundsätzlich disponiblen Wohnbauflächenbedarfs

dient. Gegenstand der Bauleitplanung ist vielmehr die städtebauliche Neuordnung und die bauplanungsrechtliche Sicherung einer bereits seit langer Zeit baulich geprägten Hof- und Mühlenstelle. Die gegenständliche Planungsabsicht ist damit in wesentlichen Teilen standortgebunden. Sie knüpft an den vorhandenen Gebäudebestand, die bereits ausgeübten Nutzungen und die bestehende Erschließungssituation an. Eine Verlagerung des Vorhabens (und mithin der Bauleitplanung) auf eine andere Fläche im Stadtgebiet würde das mit der Planung verfolgte Ziel, gerade den vorhandenen baulichen Bestand der Galgenmühle einer geordneten und dauerhaft tragfähigen Folgenutzung zuzuführen, nicht erreichen. Anderweitige Wohnbauflächen im Stadtgebiet stellen daher keine gleichwertigen Standortalternativen dar.

Die Prüfung von Planungsalternativen konzentriert sich vorliegend folgerichtig auf die Frage, in welcher Art und Intensität die vorhandene Hofstelle künftig genutzt werden kann, ohne eine städtebaulich unerwünschte Verfestigung oder Ausweitung der baulichen Nutzung im Außenbereich, eine Überlastung der vorhandenen Erschließungsanlagen oder sonstige bodenrechtliche Spannungen auszulösen. Dabei waren insbesondere die Beibehaltung der bestehenden Situation, eine ausschließlich bestandssichernde Planung, unterschiedliche Wohngebietstypen, eine weitergehende Zulassung gewerblicher oder sonstiger Nutzungen sowie eine höhere Zahl an Wohneinheiten zu betrachten.

Als sogenannte Nullvariante ist zunächst ein Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans und auf die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans zu prüfen. Bei einem Verzicht auf die Planung verbliebe es hinsichtlich der planungsrechtlichen Beurteilung bei der bestehenden Ausgangslage. Die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Nutzungsänderungen wäre weiterhin ausschließlich nach den geltenden Vorschriften, insbesondere den Regelungen über Vorhaben im Außenbereich, zu beurteilen. Eine geordnete städtebauliche Steuerung der künftigen Nutzung des vorhandenen Gebäudebestands, insbesondere eine verbindliche Begrenzung der Zahl der Wohnungen, ein Ausschluss verkehrsintensiver Nutzungen und eine abschließende Bestimmung des zulässigen Nutzungsrahmens, wäre damit nicht gewährleistet.

Die Nullvariante hätte zwar den Vorteil, dass zunächst keine über den Bestand hinausgehende planungsrechtliche Entwicklung vorbereitet würde. Sie würde jedoch zugleich die Gefahr einer sukzessiven, jeweils einzelfallbezogenen Umnutzung des vorhandenen Gebäudebestands ohne ein übergeordnetes städtebauliches Gesamtkonzept fortbestehen lassen. Gerade aufgrund der besonderen Erschließungssituation ist es aus Sicht der Stadt erforderlich, den zulässigen Nutzungsumfang nicht allein nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu überlassen, sondern bereits auf der Ebene der Bauleitplanung eindeutig zu bestimmen. Die Nullvariante ist daher nicht geeignet, die für den Standort bestehenden städtebaulichen Fragestellungen tragfähig, dauerhaft und rechtssicher zu lösen.

Als weitere Planungsvariante wurde eine ausschließlich auf die vorhandenen drei betrieblich bedingten Wohnungen beschränkte Bestandssicherung betrachtet. Eine solche Lösung würde die gegenwärtige Wohnnutzung planungsrechtlich nachvollziehen, jedoch keine angemessene

und wirtschaftlich tragfähige Perspektive für die Umnutzung des vorhandenen Gebäudebestands eröffnen. Die Stadt verfolgt nicht das städtebauliche Ziel einer bloßen Festschreibung des gegenwärtigen Zustands, sondern möchte eine behutsame Nachnutzung der bereits vorhandenen baulichen Anlagen ermöglichen. Die Zulassung von insgesamt höchstens sechs Wohnungen stellt gegenüber dem Bestand von drei Wohnungen zwar eine Verdopplung dar, im Gesamten betrachtet bewirkt dies jedoch lediglich eine geringfügige, städtebaulich sowie auch verkehrlich verträgliche Nutzungsintensivierung. Sie eröffnet auch damit nur einen begrenzten Entwicklungsspielraum, ohne den Standort zu einem eigenständigen Wohngebiet mit einem entsprechend gesteigerten Verkehrs- und Erschließungsbedarf fortzuentwickeln.

Die bauleitplanerisch neu eingeführte Begrenzung der Zahl der Wohnungen bildet damit einen wesentlichen Bestandteil der planerischen Konzeption. Nach der rechtlichen Bewertung der bestehenden Erschließung ist die vorhandene Zuwegung für die derzeitige Nutzung und für eine lediglich geringfügige Erhöhung des durch die Wohnnutzung ausgelösten Verkehrsaufkommens ausreichend. Bei insgesamt maximal sechs Wohnungen ist nach derzeitigem Erkenntnisstand auch künftig nicht mit einer merklichen Erhöhung des Verkehrsflusses zu rechnen. Die vorhandene Erschließung kann deshalb für diesen begrenzten Nutzungsumfang als hinreichend angesehen werden.

Demgegenüber wurde eine Planung mit einer höheren Zahl an Wohnungen nicht weiterverfolgt. Eine solche Variante würde über die behutsame Umnutzung einer vorhandenen Hofstelle hinausgehen und die Entwicklung eines eigenständigen Wohnstandortes befürchten lassen. Mit weiteren Wohnungen würden zusätzliche Ziel- und Quell-, Besucher- und Lieferverkehre sowie Anforderungen an die Ver- und Entsorgung, die Müllabfuhr oder auch die Erreichbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ausgelöst. Bei einer die festgesetzte Obergrenze überschreitenden Zahl von Wohnungen könnte deshalb nicht mehr ohne Weiteres davon ausgegangen werden, dass die vorhandene Zuwegung den Anforderungen an eine ausreichende Erschließung genügt.

Eine höhere Nutzungsintensität wäre daher voraussichtlich nur bei einem Ausbau der Zufahrt und einer weitergehenden technischen sowie verkehrlichen Erschließung vertretbar. Ein solcher Ausbau würde zusätzliche Flächeninanspruchnahmen, Eingriffe in angrenzende Freiflächen und einen erheblich höheren baulichen sowie finanziellen Aufwand nach sich ziehen. Zugleich würde sich der Charakter des Vorhabens von einer bestandsorientierten Nachnutzung zu einer eigenständigen Siedlungsentwicklung verschieben. Dies entspricht weder der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt noch dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Die Variante einer höheren Wohnungszahl wurde daher als städtebaulich nicht vorzugswürdig ausgeschieden.

Geprüft wurde ferner die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 BauNVO. Ein WA würde neben Wohngebäuden grundsätzlich weitere Nutzungen zulassen, insbesondere der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche

und sportliche Zwecke. Darüber hinaus könnten weitere Nutzungen als Ausnahme zugelassen werden. Auch wenn einzelne dieser Nutzungen für sich genommen mit dem Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets vereinbar wären, könnten sie (auch in Summe) zusätzliche Beschäftigten-, Kunden-, Besucher-, Liefer- und Dienstleistungsverkehre auslösen.

Die verkehrliche Erschließung des Standorts ist jedoch gerade nur unter der Voraussetzung ausreichend, dass sich das Verkehrsaufkommen gegenüber der bestehenden Situation nicht merklich erhöht. Die Zulassung solcher Nutzungen würde ein Verkehrsaufkommen hervorrufen, das weder nach Anzahl noch nach zeitlicher Verteilung mit demjenigen einer ausschließlich beschränkten Wohnnutzung im Zuge des Reinen Wohngebiets vergleichbar wäre. Dies gilt auch für Nutzungen, die bauplanungsrechtlich als nicht störend einzustufen sind. Die immissionsschutzrechtliche oder gebietsbezogene Nichtstörung sagt nichts darüber aus, ob eine Nutzung im Einzelfall zusätzliche Verkehre erzeugt, welche die vorhandene Zuwegung beanspruchen.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets wurde daher verworfen. Sie würde einen nicht gewünschten Nutzungsrahmen eröffnen, der mit der vorhandenen Erschließungssituation nicht hinreichend sicher in Einklang gebracht werden könnte. Eine nachträgliche Steuerung allein über Genehmigungsentscheidungen oder über die ausnahmsweise Zulässigkeit einzelner Nutzungen wäre nicht gleich geeignet, da der Bebauungsplan selbst einen städtebaulich tragfähigen und hinsichtlich seiner Auswirkungen abschätzbaren Zulässigkeitsrahmen festlegen muss.

Als vorzugswürdige Planungsvariante wurde deshalb die Festsetzung eines Reinen Wohngebiets gemäß § 3 BauNVO gewählt. Diese Gebietsart entspricht dem planerischen Ziel, die künftige Nutzung auf das Wohnen zu konzentrieren und solche Nutzungen auszuschließen, die typischerweise ein zusätzliches, über die private Wohnnutzung hinausgehendes Verkehrsaufkommen auslösen können. Die Festsetzung des Reinen Wohngebiets wird durch die Begrenzung auf insgesamt höchstens sechs Wohnungen ergänzt. Beide Festsetzungen stehen in einem unmittelbaren sachlichen Zusammenhang und bilden gemeinsam die Grundlage für die Bewertung der ausreichenden Erschließung.

Eine weitere denkbare bauleitplanerische Alternative bestünde in der Festsetzung eines Dorfgebiets, eines Dörflichen Wohngebiets, eines Mischgebiets oder einer sonstigen gemischten Baufläche. Derartige Gebietsfestsetzungen würden der historischen Prägung der Hofstelle und ihrer früheren betrieblichen Nutzung zwar möglicherweise angemessen Rechnung tragen, zugleich aber einen deutlich weitergehenden Nutzungsrahmen eröffnen, der städtebaulich nicht gewünscht ist. Auch diese Varianten wurden daher wegen ihrer fehlenden Vereinbarkeit mit der begrenzten Leistungsfähigkeit der Erschließung und der nicht vereinbarenden städtebaulichen Zielsetzung ausgeschieden.

Gegenstand der Alternativenprüfung war ferner die Frage, ob eine vollständige Aufgabe der vorhandenen baulichen Struktur und eine Neubebauung des Grundstücks in Betracht kommt. Eine solche Konzeption würde dem bestandsorientierten Planungsansatz widersprechen. Die

© 2026 IP-Konzept

vorhandene bauliche Prägung und die historisch gewachsene Hofstruktur bilden den Anlass für die Planung. Eine vollständige Neubebauung würde regelmäßig auch einen höheren Eingriff in Boden, Natur und Landschaft verursachen, zusätzliche Versiegelungen ermöglichen und die Gefahr einer von der bisherigen Hofstelle losgelösten Siedlungsentwicklung begründen. Die Stadt bevorzugt daher eine Konzeption, die an den vorhandenen Gebäudebestand und die bestehende Erschließung anknüpft und damit eine darüberhinausgehende bauliche Expansion vermeidet.

Auch eine Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs auf angrenzende Freiflächen wurde nicht als vorzugswürdige Alternative angesehen. Die Planung soll auf den bereits baulich geprägten Bereich und die für seine Erschließung notwendigen Flächen beschränkt bleiben. Eine Einbeziehung zusätzlicher Grundstücke würde zu einer weitergehenden Inanspruchnahme bislang unbebauter Außenbereichsflächen führen und könnte eine unerwünschte städtebauliche Verfestigung oder Erweiterung der Siedlungsstruktur einleiten. Hierfür besteht weder ein städtebauliches Erfordernis noch ein aus der Planung ableitbarer Bedarf.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans bestehen ebenfalls keine ernsthaft in Betracht kommenden räumlichen Alternativen. Die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans dient nicht dazu, eine von mehreren möglichen Wohnbauflächen im Stadtgebiet auszuwählen. Sie soll vielmehr die vorbereitende Bauleitplanung an die konkret beabsichtigte und auf den vorhandenen Gebäudebestand bezogene Entwicklung anpassen. Eine Darstellung von Wohnbauflächen an anderer Stelle könnte das Entwicklungsgebot für den Bebauungsplan im Bereich der Galgenmühle nicht erfüllen und wäre deshalb keine gleich geeignete Alternative.

Im Ergebnis erweist sich die gewählte Planung als diejenige Lösung, die den unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belangen am besten gerecht wird. Sie ermöglicht eine städtebaulich geordnete und wirtschaftlich sinnvolle Nachnutzung des vorhandenen Gebäudebestands, begrenzt die bauliche und nutzungsbezogene Entwicklung aber zugleich auf ein Maß, das mit der bestehenden Erschließung vereinbar ist. Durch die Festsetzung eines Reinen Wohngebiets und die Begrenzung auf insgesamt höchstens fünf Wohnungen wird sichergestellt, dass keine merkliche Erhöhung des Verkehrsflusses eintritt und keine Nutzungen zugelassen werden, die einen Ausbau der Zuwegung erforderlich machen würden.

Die gewählte Variante vermeidet damit sowohl die Nachteile der Nullvariante als auch weitergehenden Eingriffe und Erschließungsanforderungen einer intensiveren Wohn- oder Mischnutzung. Sie stellt eine auf den konkreten Standort zugeschnittene, bestandsorientierte und flächensparende Lösung dar. Wesentlich andere, rechtlich, tatsächlich und wirtschaftlich realisierbare Planungsalternativen, mit denen die städtebaulichen Ziele in gleicher Weise und mit geringeren Auswirkungen erreicht werden könnten, sind nicht erkennbar.

Nicht zuletzt war als Alternative zu einer Bauleitplanung auch die Anwendung des sogenannten „Bau-Turbos“ nach § 246e BauGB als weitere Alternative zu prüfen, ob in diesem Sinne also

auf die Durchführung der Bauleitplanverfahren verzichtet und die beabsichtigte Umnutzung des vorhandenen Gebäudebestands stattdessen auf der Grundlage der befristeten Sonderregelung des § 246e BauGB zugelassen werden könnte. Nach § 246e Abs. 1 BauGB kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 mit Zustimmung der Gemeinde von Vorschriften des Baugesetzbuchs oder den aufgrund des Baugesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und der Errichtung von Wohngebäuden, der Schaffung oder Wiederherstellung von Wohnungen in zulässigerweise errichteten Gebäuden oder der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken dient. Die Regelung kann grundsätzlich auch Umnutzungen vorhandener Gebäude erfassen.

Der sogenannte Bau-Turbo stellt jedoch kein eigenständiges Instrument der städtebaulichen Planung dar, sondern einen vorhabenbezogenen und zeitlich befristeten Sonderzulassungstatbestand. Er soll die Zulassung konkreter Wohnbauvorhaben ermöglichen, ohne dass zuvor zwingend ein Bebauungsplan aufgestellt oder geändert werden muss. Voraussetzung ist in jedem Einzelfall die Zustimmung der Gemeinde. Die abschließende Prüfung der gesetzlichen Zulassungsvoraussetzungen obliegt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde; die Gemeinde bringt ihre Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung über die Zustimmung nach § 36a BauGB in das Verfahren ein.

Die Anwendung des § 246e BauGB ist aus städtischer Sicht für den Bereich der Galgenmühle nicht als gleich geeignete Alternative zur Aufstellung des Bebauungsplans anzusehen. Die vorliegende Planung dient nicht lediglich der kurzfristigen Genehmigung eines einzelnen Wohnbauvorhabens. Vielmehr sollen für die gesamte vorhandene Hofstelle ein dauerhaft geltender städtebaulicher Ordnungsrahmen geschaffen, die zulässige Art und Intensität der Nutzung abschließend bestimmt und die weitere Entwicklung des Standorts verbindlich begrenzt werden.

Von wesentlicher Bedeutung ist hierbei, dass die ausreichende verkehrliche Erschließung nur für eine eng begrenzte Wohnnutzung angenommen werden kann. Das planerische Konzept beruht auf der Festsetzung eines Reinen Wohngebiets, der Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen und dem Ausschluss von Nutzungen, die ggf. zusätzliche Verkehre auslösen können. Diese miteinander verbundenen Regelungen sollen nicht lediglich für ein einzelnes Genehmigungsverfahren gelten, sondern dauerhaft grundstücks- und rechtsnachfolgerbezogen gesichert werden.

Eine Zulassung nach § 246e BauGB könnte demgegenüber zunächst nur das jeweils zur Genehmigung gestellte Vorhaben erfassen. Die langfristige städtebauliche Ordnung der gesamten Hofstelle, die Behandlung späterer Änderungs- und Erweiterungswünsche, die verbindliche Begrenzung der Gesamtzahl der Wohnungen sowie die tragfähige Koordinierung von Erschließung, Freiflächen, Stellplätzen und sonstigen Anlagen würden hierdurch nicht in gleicher Weise gewährleistet. Es bestünde insbesondere die Gefahr, dass mehrere zeitlich aufeinanderfol-

gende Einzelvorhaben jeweils isoliert betrachtet werden, obwohl deren kumulative Auswirkungen für die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Zuwegung und die städtebauliche Entwicklung des Standorts maßgeblich sind.

Auch die Möglichkeit, die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB mit Bedingungen zu verbinden, stellt vorliegend keine gleichwertige Alternative dar. Zwar kann die Gemeinde ihre Zustimmung davon abhängig machen, dass sich der Vorhabenträger zur Einhaltung bestimmter städtebaulicher Anforderungen verpflichtet. Der Bebauungsplan ermöglicht jedoch eine abstrakt-generelle, dauerhaft geltende und für Grundstückseigentümer sowie Rechtsnachfolger verbindliche Ordnung des gesamten Plangebiets. Die Bauleitplanung bietet damit für den vorliegenden Standort die größere Rechtssicherheit und gewährleistet eine einheitliche Betrachtung sämtlicher städtebaulicher Belange.

Hinzu kommt, dass die städtebauliche Entwicklung der Galgenmühle aufgrund ihrer Lage, der Außenbereichsprägung ihres Umfelds und der nur eingeschränkt leistungsfähigen Erschließung einer besonders sorgfältigen planerischen Steuerung bedarf. Die Anwendung einer auf Beschleunigung einzelner Genehmigungsverfahren ausgerichteten Sonderregelung würde der besonderen städtebaulichen Situation nicht hinreichend Rechnung tragen. Die Durchführung eines förmlichen Bauleitplanverfahrens ermöglicht demgegenüber die umfassende Ermittlung und Bewertung der berührten öffentlichen und privaten Belange, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und eine abschließende gerechte Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Stadt Pfungstadt entscheidet sich daher bewusst gegen eine Anwendung des § 246e BauGB als Grundlage für die geplante Umnutzung und für die Durchführung eines regulären Bauleitplanverfahrens. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans soll die Entwicklung nicht lediglich vorhabenbezogen ermöglicht, sondern dauerhaft geordnet und in einem für die vorhandene Erschließung verträglichen Umfang begrenzt werden.

Ein rechtlich absoluter und für alle Zukunft verbindlicher Ausschluss des § 246e BauGB kann allerdings nicht durch eine textliche Festsetzung des Bebauungsplans oder durch die Begründung bewirkt werden. § 246e BauGB ist ein bundesgesetzlicher Sonderzulassungstatbestand, von dem unter den dort geregelten Voraussetzungen grundsätzlich - auch nach Inkrafttreten eines Bebauungsplans - abgewichen werden kann. Seine Anwendung setzt jedoch zwingend die Zustimmung der Gemeinde voraus. Ohne diese Zustimmung kann eine Abweichung nach § 246e BauGB nicht zugelassen werden.

Die vorliegende Begründung dokumentiert deshalb die maßgeblichen Vorstellungen der Stadt Pfungstadt von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung dieses Standorts. Danach sind insbesondere folgende Entwicklungen mit dem planerischen Gesamtkonzept nicht vereinbar:

© 2026 IP-Konzept

- die Schaffung von mehr als insgesamt sechs Wohnungen innerhalb des Plangebiets,
- die Zulassung gewerblicher, sozialer, gesundheitlicher, gastronomischer oder sonstiger publikumsintensiver Nutzungen,
- eine bauliche Erweiterung, die über die bestandsorientierte Nachnutzung der Hofstelle hinausgeht,
- eine Entwicklung, die eine merkliche Erhöhung des Zu- und Abgangsverkehrs auslöst,
- ein Vorhaben, das einen Ausbau der vorhandenen Zuwegung erforderlich macht,
- eine räumliche Ausdehnung der Bebauung auf angrenzende, bislang unbebaute Außenbereichsflächen.

Soweit zukünftig ein Antrag auf Anwendung des § 246e BauGB gestellt werden sollte, ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob das Vorhaben mit diesen städtebaulichen Vorstellungen vereinbar ist. Für Vorhaben, welche die festgesetzten Obergrenzen überschreiten, zusätzliche verkehrserzeugende Nutzungen ermöglichen oder auf andere Weise die der Planung zugrunde liegende Erschließungskonzeption infrage stellen, liegen die Voraussetzungen für eine gemeindliche Zustimmung nach den gegenwärtigen städtebaulichen Zielsetzungen nicht vor. Die Stadt beabsichtigt daher, einer Anwendung des Bau-Turbos für solche Vorhaben nicht zuzustimmen.

Die zeitlich befristete Sonderregelung des § 246e BauGB stellt somit weder auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung noch auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine gleich geeignete Planungsalternative dar. Die Aufstellung des Bebauungsplans bleibt erforderlich, um die Wohnnutzung auf den erschließungsverträglichen Umfang zu begrenzen, verkehrsintensive Nutzungen auszuschließen und die langfristige städtebauliche Ordnung der Galgenmühle rechtssicher zu gewährleisten.

4 Städtebauliche Grundlagen und Konzept

4.1 Erhalt und Umnutzung der Hofstelle

Der örtliche Gebäudebestand soll als räumliche und gestalterische Einheit erhalten werden. Die Planung ermöglicht Instandsetzungen, energetische Verbesserungen, Grundrissanpassungen und die Umnutzung bislang landwirtschaftlich genutzter Gebäudeteile, soweit hierdurch keine unzulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft, Denkmalschutz oder Brandschutz ausgelöst werden. Der ehemalige Schweinestall kann innerhalb des bestehenden Volumens zu Wohnzwecken umgebaut werden.

Die Bauleitplanung begründet jedoch keinen Anspruch auf vollständige Ausnutzung sämtlicher Gebäudeteile. Die bauordnungsrechtliche Eignung, Belichtung und Belüftung, der Brandschutz, die Standsicherheit, gesunde Wohnverhältnisse sowie der Artenschutz sind im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Insbesondere bei ehemaligen Scheunen, Stallungen und

Dachräumen können geschützte Tierarten betroffen sein; dies ist vor Beginn von Umbau- oder Abbrucharbeiten fachgutachterlich zu prüfen.

4.2 Umfang der Wohnnutzung

Die höchstzulässige Zahl von sechs Wohnungen bildet das zentrale Steuerungselement der Planung. Sie bezieht sich auf die gesamte Hofstelle und nicht auf einzelne Gebäude oder Grundstücksteile. Wohnungen sind dabei selbstständige, in sich abgeschlossene Einheiten zur dauerhaften Führung eines Haushalts. Ferienwohnungen, Boardingangebote, Beherbergungsnutzungen, Pflege- oder Betreuungsplätze mit wechselnder Belegung und sonstige nicht auf Dauer angelegte Unterbringungsformen fallen nicht unter das städtebauliche Leitbild und sind nicht zulässig.

Die Begrenzung berücksichtigt den vorhandenen Bestand von drei Wohnungen. Drei weitere Wohnungen können geschaffen werden, ohne dass die Hofstelle den Charakter eines kleinen, räumlich verselbstständigten Wohngebiets erhält. Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen ist zugleich geeignet, die Einwohnerzahl, den Stellplatzbedarf, die Abwasserbelastung, die Abfallmengen und den motorisierten Verkehr in einem überschaubaren und mit der vorhandenen Erschließung vereinbaren Rahmen zu halten.

Die Festsetzung eines Reinen Wohngebiets bedeutet allerdings nicht, dass innerhalb der Wohngebäude jede berufliche Tätigkeit ausgeschlossen wäre. Reine Wohngebiete dienen gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO zwar dem Wohnen. § 13 BauNVO enthält jedoch eine baugebietsübergreifende Sonderregelung für freie Berufe und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Danach sind in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 4 BauNVO, mithin auch in einem Reinen Wohngebiet, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und vergleichbarer Gewerbetreibender grundsätzlich zulässig.

Bei der freiberuflichen Nutzung nach § 13 BauNVO handelt es sich nicht um eine der in § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Ohne eine abweichende Festsetzung des Bebauungsplans wäre sie vielmehr aufgrund des § 13 BauNVO allgemein zulässig. Die Verwendung der Formulierung im Gesetz, freiberufliche Nutzungen „könnten zugelassen werden“, setzt daher voraus, dass der Bebauungsplan von der Steuerungsmöglichkeit des § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch macht und die nach § 13 BauNVO grundsätzlich allgemein zulässige Nutzung nur ausnahmsweise zulässt. § 1 Abs. 5 BauNVO gestattet ausdrücklich, bestimmte nach den §§ 2 bis 9 sowie § 13 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsarten für unzulässig oder nur ausnahmsweise zulässig zu erklären, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Vorliegend soll die freiberufliche Berufsausübung nicht vollständig ausgeschlossen werden. Eine vollständige Untersagung wäre zur Erreichung des Planungsziels nicht erforderlich, weil

© 2026 IP-Konzept

insbesondere häusliche, büroartige und nur mit geringem Publikumsverkehr verbundene Tätigkeiten regelmäßig mit der Wohnnutzung und der besonderen Erschließungssituation vereinbar sein können. Zugleich soll jedoch vermieden werden, dass durch größere Praxen, Büros mit mehreren Beschäftigten, Schulungsangebote oder sonstige kunden-, mandanten- oder patientenintensive Tätigkeiten ein Verkehrsaufkommen hervorgerufen wird, das über den der Planung zugrunde gelegten Verkehr aus höchstens sechs Wohnungen merklich hinausgeht.

Aus diesem Grund werden Räume für freie Berufe und für solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, nicht allgemein, sondern nur ausnahmsweise zugelassen. Die Festsetzung ermöglicht im bauaufsichtlichen Verfahren eine Prüfung des konkreten Einzelfalls. Dabei ist insbesondere zu beurteilen, ob die beantragte Tätigkeit nach ihrem tatsächlichen Umfang, der Zahl der Beschäftigten, den Betriebs- und Öffnungszeiten, dem nutzungsbedingt zu erwartenden Kunden-, Mandanten-/ Patientenverkehr, dem Lieferverkehr sowie dem hieraus resultierenden Stellplatzbedarf mit der Wohnruhe und der begrenzten Leistungsfähigkeit der Zuwegung vereinbar ist.

§ 13 BauNVO lässt in Reinen Wohngebieten bewusst lediglich „Räume“ und nicht eigenständige Gebäude für die Berufsausübung zu. Diese Berufsausübung muss daher räumlich in ein im Übrigen durch Wohnnutzung geprägtes Gebäude integriert bleiben. Ein selbstständiges Büro-, Praxis- oder Geschäftsgebäude kann nicht auf § 13 BauNVO gestützt werden. Ebenso wenig darf die berufliche Nutzung nach ihrem räumlichen Umfang und ihrer äußeren Erscheinung den Charakter des Gebäudes oder der Hofstelle bestimmen und die Wohnnutzung faktisch verdrängen. Das Bundesverwaltungsgericht stellt hierzu heraus, dass die Begrenzung auf Räume den Anforderungen der Wohngebiete an die Wohnruhe Rechnung trägt und an den grundsätzlich wohnähnlichen, „gleichsam privaten“ Charakter freiberuflicher Tätigkeiten anknüpft.

Von § 13 BauNVO erfasst werden sowohl klassische freie Berufe als auch solche gewerblich ausgeübten Tätigkeiten, die ihrer Art nach mit einer freiberuflichen Berufsausübung vergleichbar sind. Entscheidend ist nicht allein die steuerrechtliche oder gewerberechtliche Einordnung, sondern das städtebauliche Erscheinungsbild der konkreten Tätigkeit. Erforderlich ist regelmäßig eine persönliche, eigenverantwortliche und fachlich geprägte Dienstleistung. Nicht erfasst sind dagegen gewöhnliche Gewerbebetriebe, Handelsbetriebe, Handwerksbetriebe oder sonstige betriebliche Tätigkeiten, die lediglich unter Verwendung von Büroräumen ausgeübt werden. Die Einrichtung eines Büros macht einen Gewerbebetrieb für sich genommen noch nicht zu einem einem freien Beruf ähnlichen Gewerbe.

Auch eine ihrer Art nach von § 13 BauNVO erfasste Tätigkeit ist nicht unabhängig von ihren konkreten Auswirkungen zulässig. Nach § 15 Abs. 1 BauNVO kann eine Nutzung im Einzelfall unzulässig sein, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widerspricht oder von ihr Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Das Bundesverwaltungsgericht geht zwar typisierend davon aus, dass die freiberufliche Berufsausübung im Allgemeinen auch

hinsichtlich des ausgelösten Zu- und Abgangsverkehrs wohngebietsverträglich ist. Eine im konkreten Einzelfall dennoch festzustellende gebietsunverträgliche Störung kann jedoch über § 15 BauNVO verhindert werden.

Für die Galgenmühle reicht die abstrakte Gebietsverträglichkeit allein nicht aus. Zusätzlich muss die ausreichende verkehrliche Erschließung des konkreten Vorhabens gesichert sein. Freiberufliche Nutzungen können daher nur zugelassen werden, wenn sie gegenüber der reinen Wohnnutzung keinen merklich höheren Verkehrsfluss hervorrufen. Regelmäßig vereinbar erscheinen insbesondere häusliche Arbeitszimmer und kleinere büroartige Tätigkeiten ohne oder mit lediglich vereinzeltem Kundenverkehr. Dagegen können größere Arzt- oder Therapiepraxen, Kanzleien mit mehreren Beschäftigten, Schulungs- und Beratungsangebote mit häufig wechselnden Teilnehmern oder sonstige publikumsintensive Tätigkeiten wegen ihres Verkehrs- und Stellplatzaufkommens mit der vorhandenen Zuwegung unvereinbar sein. Das Bundesverwaltungsgericht weist ausdrücklich darauf hin, dass auch eine freiberufliche Nutzung einen erheblichen Zu- und Abgangsverkehr auslösen kann; entscheidend bleibt deshalb die konkrete Betriebsform.

Die ausnahmsweise Zulassung freiberuflicher Nutzungen verändert die festgesetzte Höchstzahl von sechs Wohnungen nicht. Beruflich genutzte Räume stellen keine zusätzliche Wohnung dar. Soweit jedoch eine bisherige Wohnung vollständig in eine Praxis, Kanzlei oder sonstige berufliche Einheit umgewandelt werden soll, ist zusätzlich zu prüfen, ob noch eine bloße Nutzung von „Räumen“ im Sinne des § 13 BauNVO vorliegt oder ob die Nutzung bereits den Charakter einer selbstständigen gewerblichen beziehungsweise freiberuflichen Nutzungseinheit oder sogar eines eigenständigen Geschäfts- oder Praxisgebäudes annimmt.

Die planerische Steuerung wahrt damit einerseits das Leitbild des Reinen Wohngebiets und die der Planung zugrunde liegende Begrenzung des Verkehrsaufkommens. Andererseits verbleibt ein angemessener Spielraum für zeitgemäße Formen der Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Freiberufliche und freiberufsähnliche Tätigkeiten werden nicht generell ausgeschlossen, sondern können zugelassen werden, soweit sie räumlich in die Wohngebäude integriert bleiben, die Wohnnutzung und die Wohnruhe nicht beeinträchtigen und insbesondere keinen merklichen zusätzlichen Verkehr auf der vorhandenen Zuwegung verursachen.

Es wird daher textlich festgesetzt, dass Räume für freie Berufe und für solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 13 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können.

4.3 Freiflächen und landschaftliche Einbindung

Die nicht überbauten Flächen sollen überwiegend als Hof-, Garten- und Grünflächen genutzt werden. Befestigungen sind auf die für Zufahrt, Feuerwehr, Stellplätze, Müllbereitstellung und

private Aufenthaltsbereiche notwendigen Flächen zu begrenzen. Nicht erforderliche Versiegelungen sollen zurückgebaut oder wasserdurchlässig ausgeführt werden, soweit wasserrechtliche und bodenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Vorhandene standortgerechte Gehölze sind soweit möglich zu erhalten. Neue Einfriedungen, Beleuchtungsanlagen und Nebenanlagen sind so zu gestalten, dass die offene Landschaft nicht unnötig zerschnitten oder aufgehellt wird. Eine randliche Eingrünung kann sinnvoll sein, darf aber die landwirtschaftliche Nutzung, Sichtbeziehungen an Wegeeinmündungen und gegebenenfalls wertvolle Offenlandlebensräume nicht beeinträchtigen. Art und Umfang werden auf Grundlage des Umweltberichts festgelegt.

5 Technische Erschließung und Verkehr

5.1 Rechtliche Anforderungen an die Erschließung

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Nutzungen setzt eine gesicherte Erschließung voraus. Gesichert ist eine Erschließung dann, wenn bei objektiver Betrachtung damit gerechnet werden kann, dass die für das konkrete Vorhaben erforderlichen Anlagen spätestens bei Nutzungsaufnahme funktionsfähig hergestellt sind und auf Dauer zur Verfügung stehen. Art und Umfang der erforderlichen Erschließung bestimmen sich nach dem durch den Bebauungsplan zugelassenen Vorhaben; nicht jede Wohnnutzung erfordert den Ausbauzustand einer innerörtlichen Sammel- oder Anliegerstraße.

Nach der Rechtsprechung kann eine Erschließung ausnahmsweise auch über gemeindeeigene Wirtschaftswege ausreichend sein, wenn deren dauerhafte Benutzbarkeit rechtlich und tatsächlich gesichert ist und das neue Vorhaben keine merkliche Intensivierung des Zu- und Abgangsverkehrs verursacht. Das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz hat in seinem Urteil vom 27.02.2018 - 8 A 11535/17.OVG - bei einer geringfügigen Erhöhung von zwei auf drei Wohnungen eine ausreichende Erschließung über gemeindeeigene Wirtschaftswege angenommen. Die Entscheidung ist nicht schematisch übertragbar, verdeutlicht aber, dass der konkrete Nutzungszuwachs und nicht allein der formale Straßenstandard maßgeblich ist.

Für die Galgenmühle wird die Nutzung von drei auf höchstens sechs Wohnungen erweitert. Dieser Zuwachs bleibt klein und wird durch den Ausschluss verkehrserzeugender Nichtwohnnutzungen abgesichert. Die Stadt bewertet die vorhandene Zuwegung daher für den festgesetzten Nutzungsumfang als ausreichend. Die Bewertung wäre neu vorzunehmen, wenn die Wohnungszahl erhöht, die Hofstelle geteilt, zusätzliche Gebäude errichtet oder gewerbliche beziehungsweise publikumsintensive Nutzungen zugelassen würden.

5.2 Bestehende Zuwegung

Die äußere Erschließung erfolgt von der Eberstädter Straße über die im Eigentum der Stadt Pfungstadt stehenden Wegeflächen. Der asphaltierte Abschnitt ist etwa 65 m lang und ungefähr 3,5 m breit; die Wegeparzelle weist eine Breite von bis zu 5 m auf. Ein separater Gehweg, eine straßenmäßige Beleuchtung und ein vollständiges System der Straßenentwässerung sind nicht vorhanden. Der Weg dient zugleich der Erschließung landwirtschaftlicher Flächen.

Die Länge der Engstelle ist überschaubar. Begegnungsfälle können grundsätzlich an der Einmündung zur Eberstädter Straße, im Bereich der Hofzufahrt oder an geeigneten Aufweitungen abgewartet werden. Voraussetzung ist, dass diese Bereiche dauerhaft freigehalten und nicht durch Stellplätze, Einfriedungen, Müllbehälter oder sonstige Hindernisse eingeengt werden.

5.3 Verkehrliche Auswirkungen

Die Planung erhöht zwar die Zahl der Wohnungen, damit ist jedoch lediglich ein begrenzter zusätzlicher Bewohner-, Besucher- und Lieferverkehr verbunden. Die absolute Zahl zusätzlicher Fahrbewegungen bleibt gering und verändert die Funktion des Weges nicht. Insbesondere entstehen keine täglichen Kunden-, Beschäftigten-, Patienten-, Gäste- oder Warenverkehre, wie sie bei gewerblichen, sozialen, gesundheitlichen und/oder Beherbergungsnutzungen auftreten könnten.

Der landwirtschaftliche Verkehr kann jahreszeitlich und witterungsabhängig durch große Fahrzeuge geprägt sein. Die Bewohner haben auf diese vorgegebene Situation jedoch Rücksicht zu nehmen. Der Wirtschaftsweg darf nicht als private Aufenthalts-, Spiel- oder Stellplatzfläche in Anspruch genommen werden. Die Wohnnutzung begründet keinen Anspruch auf Einschränkung des ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Verkehrs oder auf einen weitergehenden Ausbau der Zuwegung.

5.4 Dauerhafte rechtliche Sicherung

Die planzeichnerische Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche beziehungsweise als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sichert die für die Erreichbarkeit erforderlichen Flächen städtebaulich. Die straßenrechtliche Widmung, eine Baulast oder andere öffentlich-rechtliche Sicherungen werden hierdurch nicht ersetzt. Nach § 4 Abs. 1 HBO ist für die bauordnungsrechtliche Erschließung eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt erforderlich, soweit das Grundstück nicht unmittelbar in ausreichender Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt.

© 2026 IP-Konzept

5.5 Ruhender Verkehr und Feuerwehr

Die notwendigen Stellplätze sind vollständig auf dem Grundstück nachzuweisen. Ein Abstellen auf der Zuwegung oder den Wirtschaftswegen ist unzulässig, da hierdurch Begegnungs-, Rettungs- und landwirtschaftlicher Verkehr behindert würden. Die Planzeichnung enthält eine Umgrenzung von Flächen für Stellplätze; deren Größe und Zufahrt sind mit dem endgültigen Wohnungs- und Freiflächenkonzept abzugleichen.

Auf dem Hofgrundstück selbst ist eine für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge geeignete Zufahrt sowie eine ausreichende Aufstell- und gegebenenfalls Wendemöglichkeit nachzuweisen. Die Tragfähigkeit, lichte Höhe und lichte Breite sind im Genehmigungsverfahren auf Grundlage der einschlägigen Richtlinien zu prüfen. Die Begrenzung der Wohnungen reduziert zwar die Nutzungsintensität, ersetzt aber nicht die brandschutztechnischen Anforderungen an Rettungswege und Löschwasserversorgung.

5.6 Fuß- und Radverkehr sowie öffentlicher Personennahverkehr

Die Zuwegung verfügt über keinen gesonderten Gehweg. Bei dem anzunehmenden begrenzten Verkehrsaufkommen ist eine gemeinsame Nutzung der Verkehrsfläche grundsätzlich vertretbar, sofern ausreichende Sicht- und Ausweichmöglichkeiten bestehen. Wegen der unmittelbaren Anbindung an die Eberstädter Straße sind sichere Querungs- und Anschlussmöglichkeiten im weiteren Verfahren zu prüfen.

Die Lage außerhalb der kompakten Siedlungsstruktur begrenzt die unmittelbare Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen und Haltestellen. Die Planung bleibt dennoch vertretbar, weil sie nicht auf eine größere Wohngebietsentwicklung, sondern auf die Nachnutzung eines vorhandenen Standorts mit sehr geringer Wohnungszahl gerichtet ist. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind auf dem Grundstück vorzusehen.

5.7 Trink- und Löschwasserversorgung

Nach den Angaben der Stadt besteht bereits ein Anschluss an die Wasserversorgung. Für die künftig Zahl der Wohnungen ist die hydraulische Leistungsfähigkeit des Anschlusses durch den Versorgungsträger zu bestätigen. Private Leitungen sind dauerhaft zu sichern, zu unterhalten und gegebenenfalls zu erneuern.

Die Löschwasserversorgung ist über das öffentliche Trinkwassernetz sicherzustellen. Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Netz bereitgestellt werden, sind ergänzende Maßnahmen, wie z.B. eine Löschwasserzisterne oder ein anderer geeigneter

Löschwasservorrat, auf dem privaten Grundstück vorzusehen. Die Erreichbarkeit der Entnahmestellen muss dauerhaft gewährleistet sein.

5.8 Schmutzwasserbeseitigung

Die bisherige Abwasserbeseitigung entspricht nach den vorliegenden Angaben nicht der für eine dauerhafte Wohnnutzung vorgesehenen Zielkonzeption. Die Hofstelle soll über eine private Pumpstation und eine private Druckleitung an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen werden. Die technische Auslegung hat den Schmutzwasseranfall aus der Obergrenze der zulässigen Wohnungen einschließlich Reserve- und Störfallbetrachtung zu berücksichtigen.

Pumpstation, Druckleitung, Stromversorgung, Alarmierung, Rückstausicherung, Wartung und Notbetrieb liegen grundsätzlich in der Verantwortung der Grundstückseigentümer, soweit nicht mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen etwas anderes vereinbart wird. Leitungsrechte, Betretungsrechte und die dauerhafte Zugänglichkeit sind öffentlich-rechtlich und privatrechtlich zu sichern. Eine Einleitung häuslichen Schmutzwassers in den Untergrund ist nicht zulässig.

5.9 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll vorrangig auf dem Grundstück zurückgehalten, genutzt, verdunstet oder - sofern Boden- und Grundwasserverhältnisse sowie das Wasserrecht dies zulassen - schadlos versickert werden. Vorhandene Versiegelungen sind in die Bilanz einzubeziehen. Eine zusätzliche Belastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen ist möglichst zu vermeiden.

Vor der Festlegung von Versickerungsanlagen sind die Durchlässigkeit des Untergrunds, Grundwasserstände, Altlastenrisiken, Abstände zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen sowie die Lage von Leitungen zu untersuchen. Die Planung ist nach dem jeweils aktuellen technischen Regelwerk zu bemessen.

Bei Starkregen muss ein schadloser Notabfluss auf dem Grundstück beziehungsweise in dafür geeignete Bereiche gewährleistet sein, ohne Nachbargrundstücke oder öffentliche Wege zu beeinträchtigen.

5.10 Energie, Telekommunikation und Beleuchtung

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation kann grundsätzlich über vorhandene beziehungsweise zu ergänzende Leitungen erfolgen. Die konkrete Anschlussleistung ist mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Bei Leitungsverlegungen in städtischen Wegeflächen sind Gestattungsverträge und Schutzabstände zu beachten.

© 2026 IP-Konzept

Außenbeleuchtung ist auf das sicherheitsnotwendige Maß zu begrenzen. Leuchten sollen aus artenschutzfachlichen Gründen vollständig abgeschirmt, nach unten gerichtet, warmweiß und insektenverträglich ausgeführt werden. Dauerhafte Anstrahlungen von Fassaden, Dachflächen, Gehölzen und der freien Landschaft sind zu vermeiden.

5.11 Abfallentsorgung

Die Befahrbarkeit der schmalen Zuwegung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge ist nicht vorauszusetzen. Soweit eine sichere Anfahrt und Wendemöglichkeit auf dem Grundstück nicht nachgewiesen wird, sind die Abfallbehälter an den Abfuhrtagen zu einem mit dem Entsorgungsträger abgestimmten Bereitstellungsplatz an der Eberstädter Straße zu verbringen. Die Bereitstellungsfläche darf die Verkehrssicherheit und die landwirtschaftliche Nutzung nicht beeinträchtigen.

6 Boden, Altlasten und Flächeninanspruchnahme

6.1 Vorsorgender Bodenschutz

Die Planung betrifft eine bereits baulich und durch Hof- sowie Verkehrsflächen geprägte Hofstelle. Der wesentliche bodenschutzfachliche Vorteil liegt darin, dass vorhandene Bausubstanz weitergenutzt und keine neue Wohnbaufläche auf bislang unbebauten Ackerflächen entwickelt wird. Eingriffe in natürliche Bodenfunktionen können dadurch deutlich begrenzt werden.

Bei Bauarbeiten sind Ober- und Unterboden getrennt auszubauen, sachgerecht zu lagern und möglichst am Standort wiederzuverwenden. Bodenverdichtungen, Vermischungen und Schadstoffeinträge sind zu vermeiden. Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sollen vorrangig auf bereits befestigten Bereichen angeordnet werden. Die Vorgaben der BBodSchV und die einschlägigen DIN-Normen sind zu beachten.

6.2 Versiegelung

Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 wird ein für Wohngebiete üblicher Höchstwert festgesetzt. Wegen des umfangreichen Bestands ist die GRZ nicht als Aufforderung zu einer zusätzlichen Bebauung zu verstehen, sondern begrenzt die Summe der überdeckten Grundstücksflächen. Die tatsächlich zulässige bauliche Entwicklung wird zusätzlich durch die eng gefassten Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

© 2026 IP-Konzept

Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten sind auf das funktional notwendige Maß zu begrenzen. Soweit möglich, sind wasserdurchlässige Befestigungen vorzusehen. Eine weitergehende Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist zugelassen.

6.3 Altlasten und Bodenverunreinigungen

Aufgrund der früheren landwirtschaftlichen und gegebenenfalls mühlenbezogenen Nutzung können nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen zwar nicht ausgeschlossen werden, entsprechende Erkenntnisse liegen jedoch nicht vor.

Werden bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten, Fremdmaterialien oder Verunreinigungen festgestellt, sind die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen und die zuständigen Behörden zu informieren. Die Verwertung oder Entsorgung von Bodenmaterial richtet sich nach den bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einschließlich der Ersatzbaustoffverordnung.

7 Immissionsschutz

7.1 Verkehrslärm

Die Hofstelle liegt zurückgesetzt zur Eberstädter Straße. Gleichwohl können potenziell Verkehrslärmimmissionen auf die geplante Wohnnutzung einwirken. Aufgrund der herrschenden Verkehrsbelastung, des Abstands der Wohnnutzung zur klassifizierten Straße, der Topografie und der Gebäudeorientierung kann jedoch hinreichend zutreffend angenommen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden und weder aktive noch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Bestehende Wohnnutzungen ersetzen zwar eine Prüfung nicht, sind aber bei der Bewertung der tatsächlichen Situation zu berücksichtigen.

Schutzbedürftige Räume können architektonisch durch angepasste Grundrissorientierung, ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile und gegebenenfalls schallgedämmte Lüftung im Bedarfsfall geschützt werden. Aktive Lärmschutzanlagen in der freien Landschaft sind wegen ihrer landschaftlichen Wirkung möglichst zu vermeiden.

7.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Hofstelle ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wirtschaftswegen umgeben. Aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung können zeitweise Geräusche, Staub, Gerüche, Erschütterungen und Lichtwirkungen entstehen. Dazu gehören insbesondere Bodenbearbeitung,

Aussaat, Düngung, Pflanzenschutz, Ernte und Transporte, die saisonal auch frühmorgens, abends oder an Wochenenden stattfinden können.

Die Wohnnutzung rückt nicht neu an einen bislang unberührten landwirtschaftlichen Standort heran, sondern knüpft an vorhandene betriebsbezogene Wohnungen an. Dennoch ist in der Abwägung sicherzustellen, dass die landwirtschaftliche Nutzung nicht durch Schutzansprüche eingeschränkt wird. Ein Hinweis auf die hinzunehmenden ortsüblichen Immissionen ist in den Textteil aufzunehmen. Die Planung darf keine Abwehransprüche gegen eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung begründen.

7.3 Sonstige Emissionen

Wegen des Ausschlusses gewerblicher und publikumsintensiver Nutzungen entstehen aus dem Plangebiet im Wesentlichen nur wohngebietstypische Emissionen. Technische Anlagen wie Wärmepumpen, Lüftungsgeräte und Pumpstationen sind so anzuordnen und auszuführen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte an schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden. Blendwirkungen von Photovoltaikanlagen auf die Eberstädter Straße und benachbarte Nutzungen sind zu vermeiden.

8 Wasserwirtschaftliche Belange

8.1 Grundwasser und Wasserschutz

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb eines festgesetzten oder im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiet.

Im Norden und Westen grenzt an den Geltungsbereich unmittelbar ein Wasserschutzgebiet an:

WSG-ID	432-035
Zone	Schutzzone III
Kurzname	WSG WW Stadt Pfungstadt
Art	Trinkwasserschutzgebiet
Status	Festgesetzt
Fläche (km²)	4,638
Staatsanzeiger	1975/4 S.147

© 2026 IP-Konzept

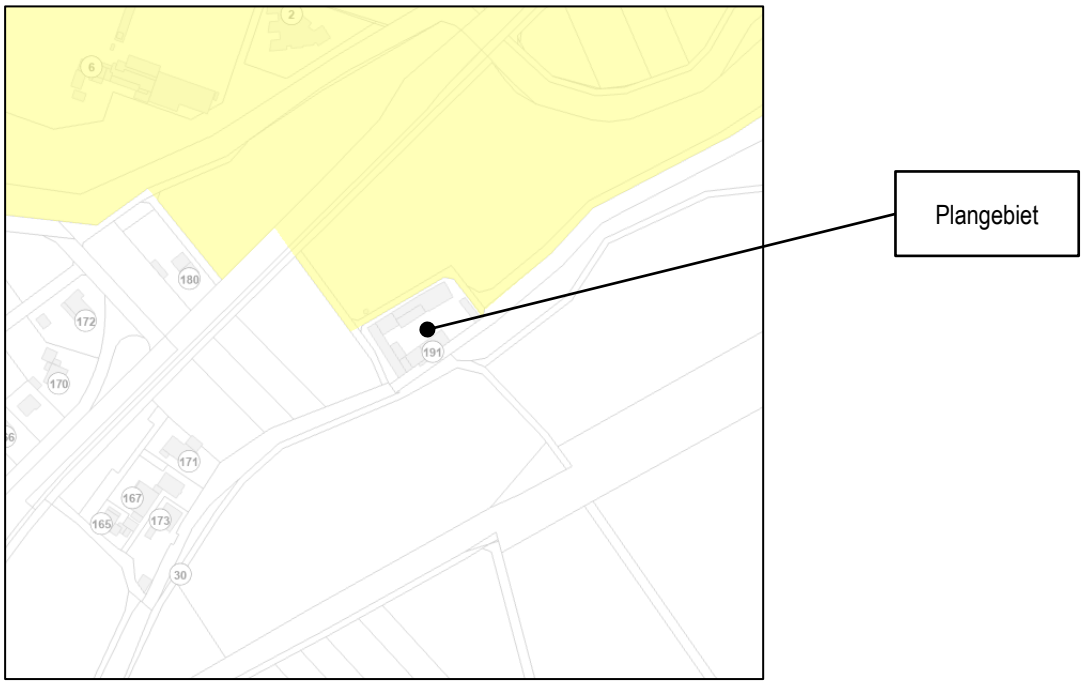


Abbildung 6: Lage zum Wasserschutzgebiet
Quelle: Wasserviewer (HLNUG, Internet-Abruf am 15.07.2026)

Geltende Schutzgebietsverordnungen sowie deren Verbote und Genehmigungsvorbehalte sind zu beachten. Insbesondere Versickerungsanlagen, Erdwärmenutzung, unterirdische Lagerbehälter und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen können besonderen Anforderungen unterliegen.

8.2 Oberflächengewässer, Hochwasser und Starkregen

Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets, einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder einem starkregengefährdeten Bereich. Wegen der vorhandenen Hof- und Wegeflächen sind Fließwege bei Starkregen besonders zu berücksichtigen. Wohnräume und technische Anlagen sollen gegen eindringendes Oberflächenwasser geschützt werden; Geländeveränderungen dürfen den Abfluss nicht nachteilig auf Dritte verlagern.

8.3 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Heizöl- oder sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind nach den gesetzlichen Vorgaben möglichst zu vermeiden oder nach den einschlägigen wasserrechtlichen Anforderungen zu errichten und zu betreiben. Private Abwasseranlagen und Pumpstationen

sind gegen Leckagen und Überflutung zu sichern. Der Einsatz grundwasserschädigender Baustoffe oder Biozide an Fassaden und Dächern ist zu vermeiden, soweit Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll

9 Klima, Energie und Anpassung an den Klimawandel

Die Wiedernutzung bestehender Gebäude vermeidet einen erheblichen Teil der grauen Energie und des Ressourcenverbrauchs, der mit einem vollständigen Neubau verbunden wäre. Energetische Sanierungen sollen so erfolgen, dass die charakteristische Hofstruktur erhalten bleibt und artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden. Dachflächen können grundsätzlich für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie verwendet werden, sofern Blend-, Brand- und Gestaltungsbelange beachtet werden.

Zur Anpassung an Hitze und Starkregen sollen unbebaute Flächen begrünt, großkronige Bäume erhalten beziehungsweise ergänzt, Niederschlagswasser zurückgehalten und unnötige Versiegelungen vermieden werden. Außenanlagen sollen eine ausreichende Verschattung und Verdunstung ermöglichen. Klimageräte sind durch baulichen Wärmeschutz möglichst zu vermeiden.

Die solitäre Lage führt voraussichtlich zu einer stärkeren Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr als bei einer innerstädtischen Wohnlage. Dieser Nachteil wird durch die sehr geringe, auf zwei zusätzliche Wohnungen begrenzte Entwicklung relativiert. Eine größere Wohngebietsentwicklung wäre unter Klimaschutz- und Mobilitätsgesichtspunkten nicht vertretbar und ist ausdrücklich nicht Gegenstand der Planung.

10 Umweltbelange und Artenschutz

10.1 Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Für die Aufstellung des Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Er beschreibt und bewertet die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf Menschen und Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen.

Die Eingriffsregelung ist auf Grundlage einer Bestandsaufnahme und einer Gegenüberstellung des planungsrechtlich zulässigen Ausgangszustands mit dem Planungszustand abzuarbeiten. Der bereits versiegelte und bebaute Zustand ist dabei zu berücksichtigen. Vermeidungs- und

© 2026 IP-Konzept

Minderungsmaßnahmen haben Vorrang vor Ausgleichsmaßnahmen. Soweit ein Kompensationsdefizit verbleibt, ist dieses innerhalb oder außerhalb des Plangebiets auszugleichen beziehungsweise über geeignete Ökokontomaßnahmen zuzuordnen.

10.2 Artenschutz

Bei älteren Hofgebäuden besteht regelmäßig ein besonderes Potenzial für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten. Vor Umbau-, Sanierungs- oder Abbruchmaßnahmen sind deshalb insbesondere Dachräume, Fassadenspalten, Stall- und Scheunenbereiche auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu untersuchen. Je nach Ergebnis können Bauzeitenregelungen, ökologische Baubegleitung, Erhalt von Quartieren oder vorgezogene Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

Auch die Freiflächen und angrenzenden landwirtschaftlichen Bereiche sind auf relevante Arten und Lebensraumfunktionen zu prüfen. Die Bauleitplanung kann die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht überwinden. Bereits auf Planungsebene muss jedoch erkennbar sein, dass die vorgesehenen Nutzungen unter Beachtung geeigneter Maßnahmen vollziehbar sind.

10.3 Landschaftsbild

Die Hofstelle ist als vorhandene bauliche Struktur Bestandteil des Landschaftsraums. Die Planung vermeidet eine zusätzliche Ausdehnung und bindet die künftige Nutzung an den Bestand. Die Höhenbegrenzung, die abweichende Bauweise und die eng gefassten Bauflächen sichern die kompakte Silhouette. Neue Nebenanlagen, Einfriedungen und Beleuchtungen sind so zurückhaltend zu gestalten, dass kein suburbanes Erscheinungsbild entsteht.

10.4 Monitoring

Die Stadt überwacht nach § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Planung eintreten. Gegenstand des Monitorings können insbesondere die Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen, die Funktionsfähigkeit von Niederschlagswasseranlagen, der Erhalt festgesetzter Gehölze und die Einhaltung der Nutzungs- und Wohnungsbegrenzung sein. Konkrete Überwachungsmaßnahmen werden nach Abschluss des Umweltberichts festgelegt.

© 2026 IP-Konzept

11 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

11.1 Art der baulichen Nutzung - Reines Wohngebiet

Das Baugebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet festgesetzt. Das Reine Wohngebiet dient dem Wohnen und entspricht der beabsichtigten ausschließlichen Nachnutzung der Hofstelle. Die hohe Zweckbestimmung zugunsten des Wohnens ist an diesem Standort nicht nur aus immissionsschutzrechtlichen, sondern vor allem aus erschließungsbezogenen Gründen erforderlich.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets wird nicht weiterverfolgt. Dessen Nutzungskatalog könnte Betriebe und Anlagen mit einem Verkehrsaufkommen ermöglichen, das von der vorhandenen Zuwegung nicht aufgenommen werden soll.

Die nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Bei einem Gebiet mit höchstens sechs Wohnungen besteht kein städtebaulicher Bedarf für eine eigenständige Kinderbetreuungseinrichtung. Eine solche Anlage könnte zudem Bring- und Holverkehr, Beschäftigtenverkehr und Lieferverkehr erzeugen, der mit der Erschließungskonzeption nicht vereinbar wäre.

Die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ausgeschlossen sind damit insbesondere Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

11.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf insgesamt sechs Wohnungen innerhalb des Reinen Wohngebiets begrenzt. Diese Festsetzung dient der Sicherung einer der Hofstelle und der vorhandenen Erschließung angemessenen Nutzungsintensität.

Die Begrenzung darf nicht dadurch umgangen werden, dass der Gebäudebestand baurechtlich in mehrere Wohngebäude aufgeteilt oder das Grundstück geteilt wird. Die Festsetzung ist deshalb auf die Gesamtheit der innerhalb des Baugebiets vorhandenen und künftig entstehenden Wohnungen zu beziehen.

© 2026 IP-Konzept

11.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Sie begrenzt die überbaubare Grundstücksfläche und entspricht der Obergrenze, die für reine und allgemeine Wohngebiete typischerweise zugrunde gelegt wird. Die GRZ muss den rechtmäßig vorhandenen Bestand einschließlich notwendiger Nebenanlagen abbilden.

Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen ist zulässig. Die vorhandenen Hofbefestigungen sind in die Berechnung einzubeziehen. Soweit Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen oder zur Entsiegelung getroffen werden, dienen diese der Minderung der Boden- und Wasserhaushaltswirkungen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch eine maximale Oberkante von 12,00 m begrenzt. Die Festsetzung soll den vorhandenen Gebäudebestand einschließlich der typischen Dachformen sichern und zugleich verhindern, dass durch Aufstockungen oder überhöhte Neubauten eine neue, in der freien Landschaft dominierende Silhouette entsteht.

Für die Rechtsklarheit ist ein eindeutiger Höhenbezug erforderlich.

11.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die vorhandene Hofanlage besteht aus zumeist langen, teilweise aneinandergebauten Baukörpern, die die in der offenen Bauweise maßgebliche Gebäudelänge überschreiten und sich zugleich nicht vollständig einer geschlossenen Bauweise zuordnen lassen. Die abweichende Bauweise ermöglicht den Erhalt dieser orts- und standortprägenden Struktur.

Zulässig sein sollen die vorhandenen zusammenhängenden Baukörper innerhalb der festgesetzten Bauflächen; eine freie, neue Grenzbebauung außerhalb der Bestandsstruktur ist nicht beabsichtigt. Bauordnungsrechtliche Abstandsflächen und Brandschutzanforderungen bleiben unberührt, soweit der Bebauungsplan keine ausdrücklichen abweichenden Festsetzungen trifft.

Baulinien und Baugrenzen orientieren sich eng an der vorhandenen Hofstruktur. Die Baulinie sichert die für die räumliche Fassung des Hofs wesentliche Gebäudeflucht. Die Baugrenzen eröffnen einen begrenzten Spielraum für Sanierung, Wärmedämmung, kleinere Anbauten und konstruktive Anpassungen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sollen nur die nach BauNVO zulässigen und ausdrücklich nicht ausgeschlossenen Nebenanlagen in untergeordnetem Umfang möglich sein.

© 2026 IP-Konzept

11.5 Verkehrsflächen

Die Zufahrt von der Eberstädter Straße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung dient der dauerhaften Erreichbarkeit der Hofstelle und sichert den für den begrenzten Wohnverkehr erforderlichen Korridor. Sie verpflichtet die Stadt nicht zu einem Vollausbau nach innerörtlichem Standard. Der Ausbauzustand richtet sich nach dem zugelassenen Nutzungsumfang und den verkehrs- sowie straßenrechtlichen Anforderungen.

Die weiteren Wegeflächen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Damit wird ihre vorrangige Funktion für die Landwirtschaft gesichert. Die Wohnnutzung darf diese Funktion nicht beeinträchtigen. Ein allgemeiner Park- oder Aufenthaltszweck wird nicht begründet.

11.6 Stellplätze

Die Umgrenzung von Flächen für Stellplätze konzentriert den ruhenden Verkehr auf geeignete Grundstücksteile und hält die öffentlichen Wege frei. Die Stellplatzanzahl richtet sich nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt. Stellplätze und Zufahrten sind so anzuordnen, dass ein- und ausfahrende Fahrzeuge nicht auf dem Wirtschaftsweg rangieren müssen und Feuerwehrflächen freibleiben.

11.7 Maßnahmen zum Schutz von Natur, Boden und Landschaft

Die konkreten grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen werden aus dem Umweltbericht entwickelt. In Betracht kommen insbesondere der Erhalt wertvoller Gehölze, Pflanzbindungen, Vorgaben zur Außenbeleuchtung, wasserdurchlässige Befestigungen, Dachbegrünung bei geeigneten flach geneigten Nebenanlagen, Nisthilfen beziehungsweise Ersatzquartiere sowie Bauzeitenregelungen.

Festsetzungen müssen städtebaulich erforderlich, hinreichend bestimmt und dauerhaft vollziehbar sein. Reine Vollzugshinweise, etwa zum besonderen Artenschutz oder zum Bodenschutz bei Bauarbeiten, werden in den Hinweiseteil aufgenommen. Maßnahmen, deren Umsetzung für die Bewältigung von Eingriffen zwingend erforderlich ist, sind demgemäß festzusetzen.

11.8 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Erforderliche Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen werden in Planzeichnung und Textteil aufgenommen. Dies betrifft insbesondere vernässungsgefährdete Bereiche, Wasserschutzgebiete oder sonstige fachrechtliche Bindungen.

© 2026 IP-Konzept

12 Begründung der Darstellungen des Flächennutzungsplans

12.1 Inhalt der Änderung

Die teilbereichsbezogene Änderung stellt die bestehende Hofstelle und den für ihre Erschließung erforderlichen Teilbereich künftig als Wohnbaufläche dar. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die umgebenden Landwirtschaftsflächen bleiben unverändert.

12.2 Erforderlichkeit und Entwicklungsgebot

Die Änderung ist erforderlich, weil der Bebauungsplan ein Reines Wohngebiet festsetzt und damit nicht aus der bisherigen Darstellung entwickelt werden kann. Durch die parallele Änderung wird die städtebauliche Grundkonzeption auf der vorbereitenden Ebene angepasst. Nach Wirksamwerden der Änderung ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

12.3 Abgrenzung und Vermeidung einer Siedlungserweiterung

Die neue Wohnbauflächendarstellung wird eng auf die vorhandene Hofstelle beschränkt. Sie umfasst keine Entwicklungsreserven für zusätzliche Baugrundstücke und eröffnet keine bandartige Entwicklung entlang der Eberstädter Straße. Die Darstellung ist deshalb nicht als Beginn einer allgemeinen Wohnbauflächenentwicklung im Außenbereich zu verstehen. Die verbindliche Bauleitplanung konkretisiert diese Begrenzung durch höchstens sechs Wohnungen, enge Bauflächen und den Ausschluss weiterer Nutzungen.

12.4 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Die Flächennutzungsplanänderung entzieht der Landwirtschaft formal eine bislang als Landwirtschaftsfläche dargestellte Teilfläche. Tatsächlich handelt es sich im Wesentlichen um eine bereits bebaute und als Hofstelle genutzte Fläche. Die produktiven Landwirtschaftsflächen bleiben erhalten. Die Wirtschaftswege werden gesichert, und die ordnungsgemäße Bewirtschaftung darf durch die Wohnnutzung nicht eingeschränkt werden. Damit wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit landwirtschaftlichen Flächen Rechnung getragen.

© 2026 IP-Konzept

13 Auswirkungen der Planung

13.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die Planung schafft eine klare und dauerhaft vollziehbare Grundlage für die Umnutzung einer bestehenden Hofstelle. Der Gebäudebestand kann erhalten und sinnvoll weitergenutzt werden. Zugleich verhindert die enge Festsetzung, dass sich die Hofstelle zu einem eigenständigen Wohngebiet entwickelt. Die städtebauliche Ordnung wird gegenüber einer ungesteuerten Einzelgenehmigung verbessert.

13.2 Wohnraum und Bevölkerung

Ausgehend von drei vorhandenen Wohnungen können höchstens drei zusätzliche Wohnungen entstehen. Der Beitrag zur allgemeinen Wohnraumversorgung ist zahlenmäßig gering, ermöglicht aber die nachhaltige Nutzung vorhandener Bausubstanz. Die Planung ist nicht als bedarfsdeckende Wohnbauflächenentwicklung, sondern als objektspezifische Bestandsentwicklung zu bewerten.

13.3 Verkehr und Erschließung

Die zusätzliche Verkehrsbelastung bleibt wegen der Begrenzung weiterer Wohnungen gering. Die Zuwegung kann in ihrem bestehenden Grundcharakter erhalten werden. Ein Anspruch auf einen weitergehenden Ausbau wird nicht begründet. Die landwirtschaftliche Wegefunktion bleibt bestehen. Die rechtliche Sicherung der Zufahrt sowie die technischen Anforderungen an Feuerwehr, Abwasser und Müllbereitstellung sind vor Planvollzug abschließend zu klären.

13.4 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung und Vertrag

Die Hofstelle und angrenzende private Grundstücke befinden sich in einheitlichem beziehungsweise abgestimmtem Eigentum; die Wegeparzellen stehen im Eigentum der Stadt Pfungstadt. Ein förmliches Bodenordnungsverfahren ist voraussichtlich nicht erforderlich. Zulässige Grundstücksteilungen, Leitungsrechte, Zuwegungsrechte und die Nutzung städtischer Flächen sind jedoch rechtlich zu sichern.

Mit den Eigentümern ist ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abzuschließen. Dieser soll insbesondere die Kostenübernahme für Planung und Fachgutachten, die Herstellung und Unterhaltung der privaten Erschließungsanlagen, Pumpstation und Druckleitung, die Sicherung

© 2026 IP-Konzept

der Zufahrt, die Freihaltung der Wirtschaftswege, die Umsetzung von Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen, den Ausschluss von Ausbauansprüchen sowie eine Rechtsnachfolgebindung regeln. Die kommunale Planungshoheit und die Abwägungsentscheidung bleiben unberührt.

13.5 Kosten

Die durch die Planung und ihre Umsetzung veranlassten Kosten sollen grundsätzlich von den Vorhabenträgern getragen werden. Hierzu zählen insbesondere Planungskosten, Vermessung, Erschließungskosten, Leitungsrechte, Kompensationsmaßnahmen.

13.6 Flächenbilanz

14 Umweltbericht

Die vorliegende Begründung bildet den städtebaulichen Vorentwurf ab. Im weiteren Verfahren sind insbesondere ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, ein Maßnahmenkonzept und soweit erforderlich, eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse sowie faunistische Erhebungen an Gebäuden und Freiflächen zu erbringen.

Ferner ist ein Entwässerungskonzept mit Pumpstation, Druckleitung, Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie die Bestätigung der Trink- und Löschwasserversorgung nachzuweisen.

Literatur- und Quellenverzeichnis

Planunterlagen:

- Stadt Pfungstadt / IP-Konzept: Bebauungsplan „Galgenmühle“, Planzeichnung, Vorentwurf, Stand 15.07.2026.
- Stadt Pfungstadt / IP-Konzept: Bebauungsplan „Galgenmühle“, Planzeichenerklärung, Vorentwurf, Stand 04.05.2026.
- Stadt Pfungstadt / IP-Konzept: Teilbereichsbezogene Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Galgenmühle“, Vorentwurf, Stand 04.05.2026.

Rechtsprechung und Fachgrundlagen:

- BVerwG, Urteil vom 30.08.1985 - 4 C 48.81 - zur dauerhaften Sicherung der Erschließung.
- BVerwG, Urteil vom 31.10.1990 - 4 C 45.88 - zur Erschließung über gemeindeeigene Wege ohne förmliche Widmung.

- OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 27.02.2018 - 8 A 11535/17.OVG - zur ausreichenden Erschließung bei geringfügiger Intensivierung des Wohnverkehrs.
- DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, in der jeweils anzuwendenden Fassung.
- Einschlägige DWA-Regelwerke zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und Grundstücksentwässerung in der jeweils aktuellen Fassung.
- Regierungspräsidium Darmstadt: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, geltende Fassung und amtliche Plankarte.
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2026): Online-Fachinformationssysteme Natureg-Viewer, BodenViewer, GruSchu-Viewer, Starkregen- und Hochwasserinformationen.

Aufgestellt:

Reichenbach, den 15.07.2026

Dipl.-Ing Dirk Helfrich
Stadtplaner, Beratender Ingenieur
Ingenieurkammer Hessen