



Lageplan

© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



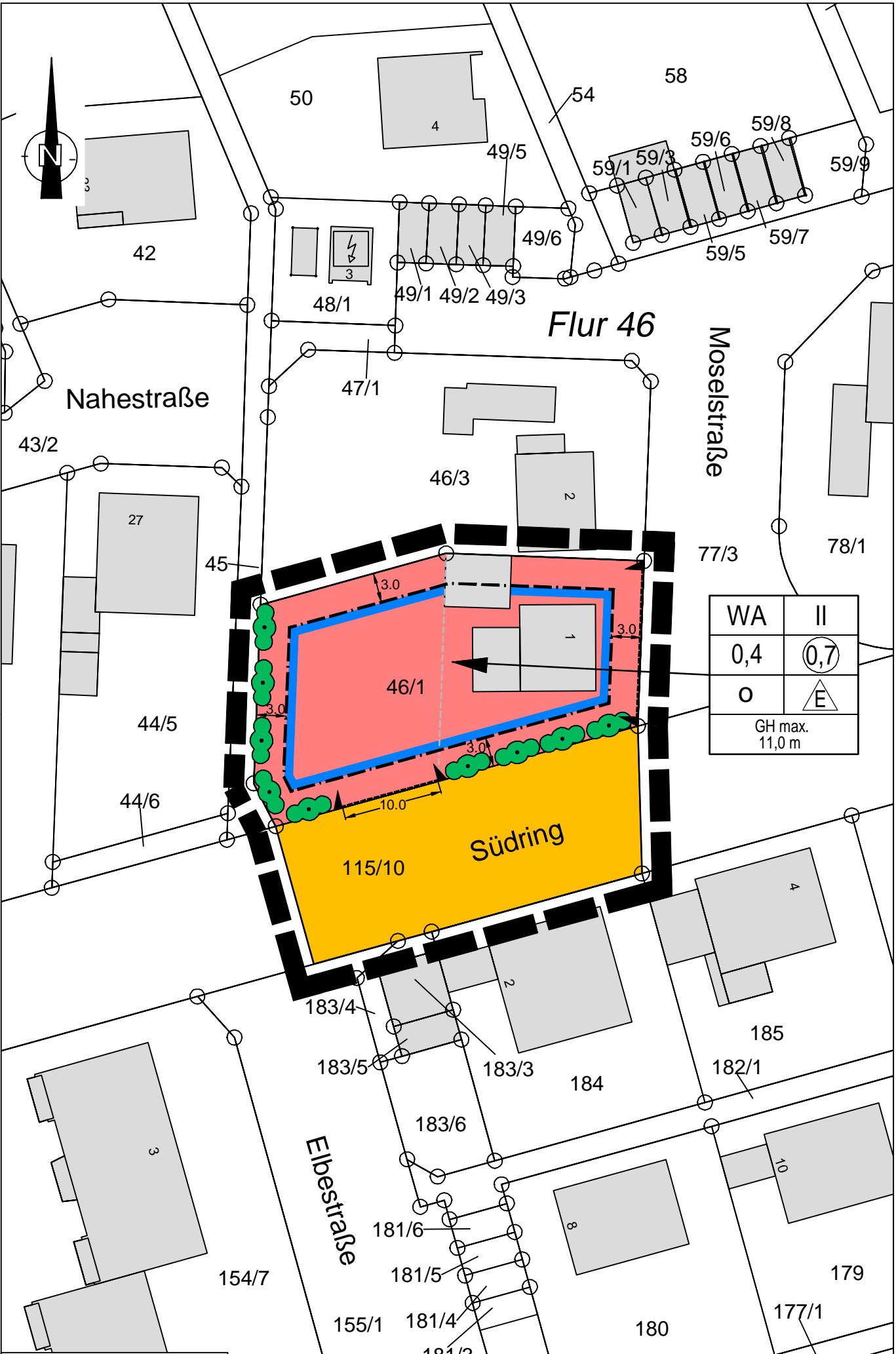
Bebauungsplan Ost I 8. Änderung

Maßstab:	1:500	Datum:	April 2022	Gezeichnet:	us
----------	-------	--------	------------	-------------	----



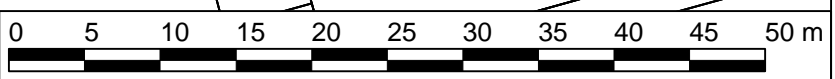
Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann
(Freischaffender Stadtplaner AKH)

Im Erlengrund 27 35510 Butzbach
☎ (0 60 33) 7 44 54 12
📞 (0 175) 223 16 10
✉ mail@ulrich-stuedemann.de
🌐 www.ulrich-stuedemann.de



WA	II
0,4	(0,7)
O	E
GH max. 11,0 m	

KATASTERGRUNDLAGE:
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

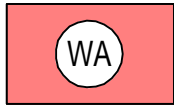


Stadt- und Landschaftsplanung
Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann
Freischaffender Stadtplaner AKH
Im Erlengrund 27, 35510 Butzbach

PLANZEICHEN

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschossflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

GH

Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe in m)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O

offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig

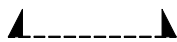


Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Einfahrtbereich

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

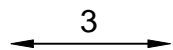


Erhaltung von Sträuchern

Sonstige Planzeichen

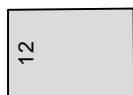


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Maßangabe in Meter

Sonstige Darstellungen



Gebäudebestand



Mögliche Grundstücksteilung

Bebauungsplan

„Ost I“

8. Änderung

Textfestsetzungen und Hinweise

- *Satzung* -

April 2022

Die folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes und ergänzen die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung. Sie werden zum Satzungsbeschluss Bestandteil der Planzeichnung.

- A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO
- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig sind.
 - 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
 - 2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
 - 2.1 Als Bezugspunkt für die festgesetzten max. Gebäudehöhen (GH) wird die angrenzende Straßenverkehrsfläche (gemessen senkrecht von Straßenmitte) festgesetzt.
 - 2.2 Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen etc.) um bis zu 1,0 m überschritten werden.
 - 3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - 3.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.
 - 3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,0 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann. Ausgenommen hiervon sind bereits bestehende Bauteile. Diese sind ohne Längen- und Breitenbeschränkung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 3.3 Zwischen Vorderkante Garagen/Carports und den angrenzenden Verkehrsflächen muss der Abstand mindestens 5,0 m betragen.
 - 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB)
 - 4.1 Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist die Rodung von Gehölzen und der Abriss bestehender Gebäude nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.
 - 4.2 Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten oder in angrenzende Grünflächen zu entwässern, sofern eine Grundwassergefährdung durch schädliche Einträge ausgeschlossen werden kann.

4.3 Die zur Erhaltung festgesetzte Hecke dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 91 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Als Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen und roten Farbtönen (braun, anthrazit, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

2 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, Gestaltung von Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (wie Staketenzaun) zulässig, jedoch nur bis zu einer Endhöhe von 1,5 m. Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter usw.) sind hier unzulässig.

2.2 Hecken als Einfriedung sind ausschließlich aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen (z.B. Hainbuche, Feldahorn) zulässig.

2.3 Standplätze für Abfallbehälter sind bei Standorten, welche außerhalb des Gebäudes an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, mit einem Sichtschutz zu versehen. Die Höhe des geschlossenen Sichtschutzes darf maximal 1,8 m betragen. Als Material sind eine Holz-Stahlkonstruktion mit einem Rankgerüst oder begrüntes Mauerwerk zu verwenden.

3 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

In Vorgärten sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche unzulässig, soweit sie

- auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung angebracht werden und
- nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird oder
- sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

C Hinweise

1 Bodenschutz

- 1.1 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
- 1.2 Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV. Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Hier gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.

2 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

3 Wasserschutzgebiet

- 3.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des mit Verordnung vom 04.10.1972 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes zum Schutze des „Wasserwerkes Allmendfeld“ des Wasserverbandes „Gruppenwasserwerk Ried“ (jetzt Hessenwasser GmbH & Co. KG; StAnz. 45/1972 S. 1901). Die Schutzgebietsverordnung mit den sich hieraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen ist zu beachten.
- 3.2 Darüber hinaus, speziell bei Verordnungen, die vor 1996 veröffentlicht wurden, sind folgende Dokumente zu beachten, da darin die Grundwasserschutzanforderungen nach neueren wissenschaftlichen Kenntnissen und Erfahrungen aus der Praxis angepasst sind:

Anlage 2 „Arbeitshilfe allgemeine Ver- und Gebote in Wasserschutzgebieten“ (S. 37-43) des Verfahrenshandbuchs „Festsetzung, Änderung und Aufhebung von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten sowie Bildung und Überwachung von Wasserschutzgebietskooperationen“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand 26.02.2020), DVGW Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“. Generell gelten die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AWSV 2017), das Arbeitsblatt DWA-A 138 sowie das Merkblatt DWA-M 153.

4 Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt in der jeweils letztgültigen Fassung ist zu beachten.

5 Niederschlagswasser

5.1 Nach § 37 Abs. 4 HWG soll insbesondere Niederschlagswasser in geeigneten Fällen verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Erforderliche Erlaubnisse sind bei der Wasserbehörde zu beantragen. Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen. Nur in Fällen, die einer lokalen Niederschlagswasserentwässerung entgegenstehen, darf in den Kanal eingeleitet werden.

5.2 Sollte eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser geplant sein, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.

6 Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Kampfmittel bekannt. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

7 Grundwasserbewirtschaftungsplan

Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659). Vom Planungsträger sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.



Bebauungsplan

„Ost I“

8. Änderung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

- Satzung -

April 2022

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Änderung.....	3
2	Beschreibung des Plangebiets.....	3
2.1	Räumliche Lage und Geltungsbereich	3
2.2	Gebiets-/ Bestandssituation	5
2.3	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
3	Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen	6
3.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	6
3.2	Überörtliche Fachplanungen.....	6
3.3	Sonstige rechtliche Vorgaben	6
3.4	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB.....	7
4	Planinhalte und Festsetzungen	8
5	Umweltbelange	10
6	Verfahrensablauf.....	12
7	Beteiligung und eingegangene Stellungnahmen.....	12

1 Anlass und Ziel der Änderung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich, die mit der Inanspruchnahme von Freiflächen und dem Verbrauch von Grund und Boden einhergehen, steht die Nutzung von potentiellen Flächen innerhalb der bebauten Bereiche. Im Hinblick auf die Begrenztheit von Grund und Boden sowie die Erhaltung und Schonung von Natur und Landschaft besitzt die Schaffung von Wohnraum und anderen Nutzungen innerhalb von Siedlungsgebieten eine hohe Bedeutung. Auch aus regionalplanerischer Sicht soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben (Regionalplan Südhessen 2010, Kapitel 3.4.1, Z3.4.1-4). Diesem Ziel trägt auch § 13a BauGB mit dem Instrumentarium „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ Rechnung.

Anlass der Änderung ist die beabsichtigte Teilung des Flurstück 46/1 zur Errichtung eines weiteren Wohnhauses. Im alten Bebauungsplan „Ost I“ von 1964 bzw. in der 5. Änderung (1984) ist für das Grundstück Moselstraße 1 lediglich im straßenseitigen Bereich zur Moselstraße ein Baufenster mit 12 m Tiefe sowie eine GRZ von 0,2 festgesetzt, so dass das insgesamt 818 m² große Grundstück nach heutigen Maßstäben untergenutzt ist. Damit im Gartenbereich ein zusätzliches Wohnhaus errichtet werden kann, muss der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

Da es sich der Planung um eine sonstige Maßnahme im Sinne der Innenentwicklung handelt, wird die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Der Anstoß zur Änderung des Bebauungsplans geht zwar von privater Seite aus, unter Berücksichtigung der oben genannten Ziele liegt die Planung jedoch auch im öffentlichen Allgemeininteresse.

Die Stadt Pfungstadt hatte im Vorfeld der Planung auch die angrenzenden Grundstückseigentümer/innen gefragt, ob auch ihre Grundstücke für eine Nachverdichtung in den Geltungsbereich der Änderung einbezogen werden sollen. Jedoch haben sich diese nicht dazu entscheiden können.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Baugebietes „Ost I“ zwischen Saarstraße und Südring am südöstlichen Rand von Pfungstadt. Südlich und östlich des Gebietes grenzt Wald an. Dahinter verläuft die Bahnlinie Frankfurt-Mannheim sowie parallel dazu die A5.

Das flache Gelände liegt auf ca. 107 m üNN.

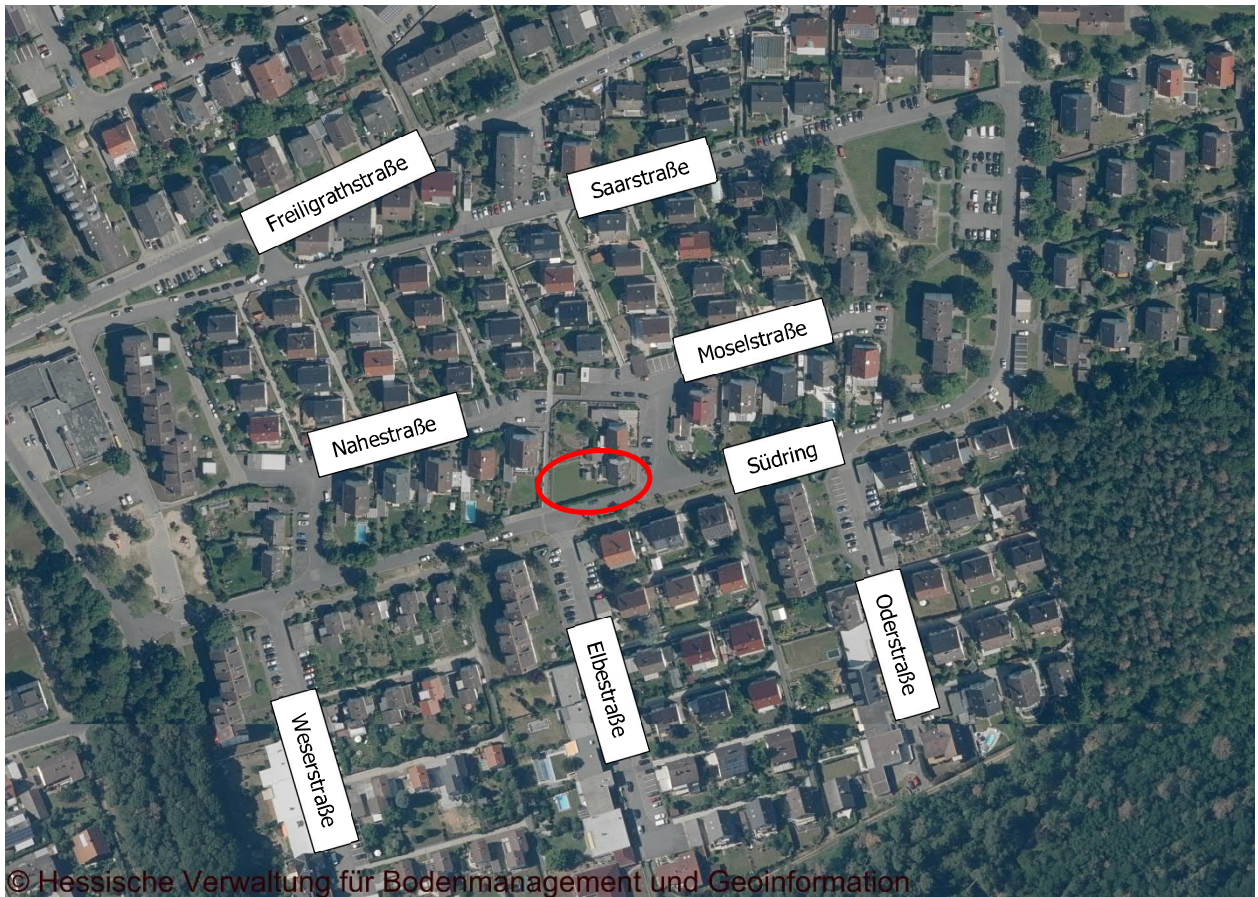
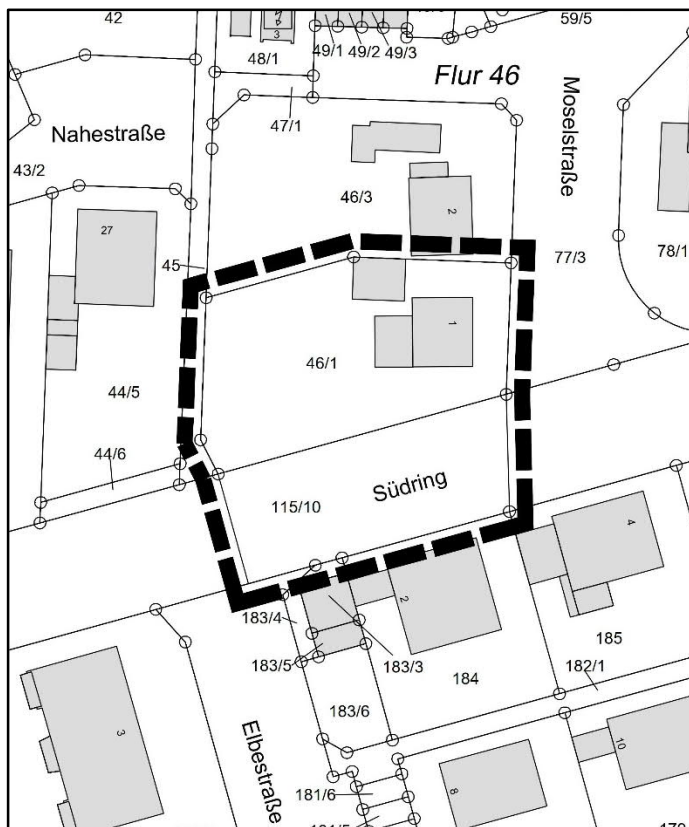


Abbildung 1: Lage des Plangebietes



Der Geltungsbereich der 8. Änderung umfasst die Flurstücke 46/1 und 115/10 (teilweise) in der Flur 46, Gemarkung Pfungstadt und hat eine Gesamtgröße von 1.340 m².

Abbildung 2: Geltungsbereich der 8. Änderung

(Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.)

2.2 Gebiets-/ Bestandssituation

Das Grundstück 46/1 ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Wohnhaus mit einer Wohneinheit, Satteldach, Terrasse, Gartenhütte und Garage. Der Eingangsbereich ist gepflastert. Das Wohngebäude hat eine Grundfläche von lediglich 67 m². Die nicht überbauten Flächen werden als Garten genutzt. Es handelt sich dabei überwiegend um Rasenflächen und Beete. Entlang des Südrings und des westlich angrenzenden Fußweges befindet sich eine durchgehende Hainbuchenhecke. Ansonsten sind nur einzelne kleinere Ziergehölze vorhanden, größere Bäume fehlen. Das Grundstück ist mit einem Stabgitterzaun auf Mauersockel eingefriedet.

Die umgebenden Baugrundstücke sind ebenfalls bereits bebaut. Dabei handelt es sich überwiegend um zweigeschossige Wohnhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss (Satteldächer). Gegenüber in der Elbestraße befinden sich auch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser.

Das Grundstück ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Durch das geplante zusätzliche Wohnhaus ist nicht mit einem wesentlich erhöhten Wasserverbrauch oder Abwasserverbrauch zu rechnen.



Abbildung 3: Wohnhaus „Moselstraße 1“



Abbildung 4: Blick in den Garten

2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

In der 5. Änderung des Bebauungsplans „Ost I“ von 1984 sind für das Flurstück 46/1 folgende Festsetzungen getroffen (siehe Abbildung 5 nächste Seite).

- Kleinsiedlungsgebiet (WS)
- GRZ 0,2 / GFZ 0,3
- zwei Vollgeschosse (zwingend)
- offene Bauweise
- Baufenster mit 12 m Tiefe und jeweils 4 m Abstand zur Moselstraße und Südring.

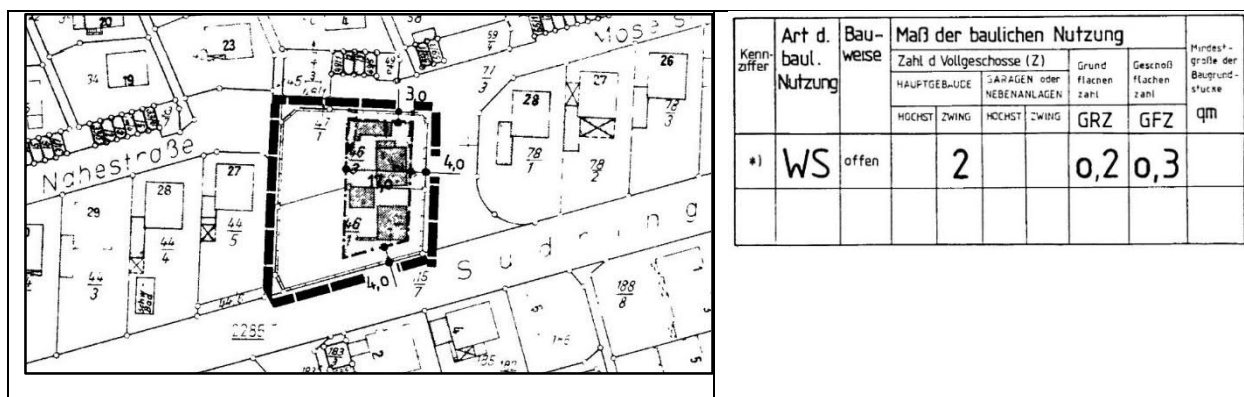


Abbildung 5: Ausschnitt aus der 5. Änderung des Bebauungsplans „Ost I“

3 Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

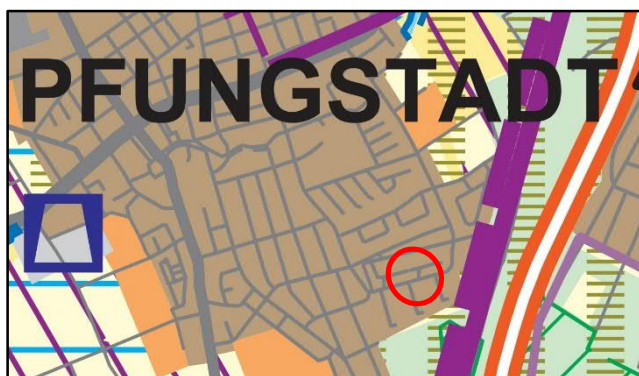


Abbildung 6: Regionalplan Südhessen 2010

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Regionalplan Südhessen 2010 (RPS) festgelegt. Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegt innerhalb eines „Vorranggebiets Siedlung - Bestand“.

Hinsichtlich der regionalplanerischen Dichtewerte wird auf die geltende Rechtsprechung vom Oktober 2016 hingewiesen:

„Der Plansatz Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Dichtevorgaben für verschiedene Siedlungstypen) gilt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten, nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete“ (VGH Hessen, 13.10.2016 – 4 C 962/15.N).

Der Bebauungsplan ist somit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.2 Überörtliche Fachplanungen

Überörtliche Fachplanungen (z.B. Verkehrswege, Versorgungstrassen, Abbauflächen etc.) im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind nicht bekannt.

3.3 Sonstige rechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten sowie von Überschwemmungsgebieten.

Er liegt jedoch innerhalb der Schutzzone IIIB des mit Verordnung vom 04.10.1972 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes zum Schutze des „Wasserwerkes Allmendfeld“ des Wasserverbandes „Gruppenwasserwerk Ried“ (jetzt Hessenwasser GmbH & Co. KG; StAnz. 45/1972 S. 1901).

Das Vorhaben liegt weiterhin im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“.

3.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplans „Ost I“ wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

In Betracht kommen insbesondere

- im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Die Änderung ist als Maßnahme der Nachverdichtung zu sehen, da sie der Verbesserung der baulichen Ausnutzung im Innenbereich dient.

Folgende Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens müssen zusätzlich erfüllt sein:

- Die zulässige Grundfläche muss unter 20.000 m² liegen, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Allein auf Grund der geringen Plangebietsgröße von 1.340 m² kann die Obergrenze nicht überschritten sein. Im räumlichen Umfeld sind derzeit keine weiteren Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren anhängig.

➤ Voraussetzung erfüllt

- Durch den Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Im Bebauungsplan werden erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 (Nr. 18) zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben umfassen großflächige Nutzungen im Außenbereich (z.B. Feriendorf, Campingplatz) sowie Einkaufszentren und sonstige städtebauliche Projekte mit einer zulässigen Grundfläche von über 20.000 m² im Innen- und Außenbereich.

➤ Voraussetzung erfüllt

- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen.

Natura-2000 Gebiete sind in der näheren Planumgebung nicht vorhanden.

➤ Voraussetzung erfüllt

- Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind Störfallbetriebe nicht zulässig. Insofern ist nicht damit zu rechnen, dass von der Planung schwere Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen können. Auch sind im Umfeld des Plangebietes keine Störfallbetriebe vorhanden.

➤ Voraussetzung erfüllt

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

§ 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist jedoch insbesondere im Hinblick auf das Vermeidungsgebot zu beachten. Auch sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.

4 Planinhalte und Festsetzungen

Anlass der Änderung stellt die beabsichtigte Teilung des Flurstück 46/1 zur Errichtung eines weiteren Wohnhauses. Geplant ist ein zweigeschossiges Wohngebäude, welches von der Tochter der Grundstückseigentümer gebaut wird.

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Die ursprüngliche Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes (WS) wird nicht übernommen, da diese Baugebietskategorie heute keine Bedeutung mehr hat und sich das Baugebiet insgesamt zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt hat. Somit wird auch das Maß der baulichen Nutzung an die Orientierungswerte gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete angepasst.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen eindeutig geregelt. Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise mit Einzelgebäuden wird die städtebauliche Einbindung in die Umgebung gesichert (d.h. keine Doppel- oder Reihenhausbebauung zulässig).

Damit sich das geplante Gebäude in seiner Höhenentwicklung in die umgebende Bestandsbebauung einpasst, wird die max. Gebäudehöhe (GH) mit 11,0 m festgesetzt. Das bestehende Wohnhaus Moselstraße 1 hat eine Firsthöhe von 10,55 m.

Die in § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 91 Abs. 3 HBO ebenfalls in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Die Dachlandschaft der Umgebung ist von geneigten Dächern in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit geprägt. Der Bebauungsplan enthält daher Gestaltungsvorschriften zur Farbgebung der Dachlandschaft.

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Stadtbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen reduziert werden. Zulässig sind entlang des Straßenraums daher nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m.

Mit dem Ausschluss von vegetationsfreien oder begrünten sogenannten „Schottergärten“ soll ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Nachbarliche Belange werden durch die Änderung nicht betroffen, da sich das geplante Gebäude hinsichtlich der max. Höhe in die städtebauliche Umgebung einpasst und die erforderlichen Abstandsflächen (§ 6 HBO) eingehalten werden können.

Durch die Lage des Plangebiets ist und der Beschränkung auf ein zusätzliches Wohnhaus ist von einer gesicherten Trinkwasserversorgung auszugehen.

In den Geltungsbereich der 8. Änderung wurde die angrenzende Verkehrsfläche (Südring) mit einbezogen, damit gemäß § 30 Abs. 1 BauGB insgesamt ein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt. Zur Sicherung des Anschlusses der Grundstücke an die Verkehrsflächen werden zusätzlich die Einfahrtbereiche festgesetzt. Die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt über die Breite von Zufahrten (§ 5 Abs. 4) sind zu beachten.

5 Umweltbelange

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Der Wegfall der (formalen) Umweltprüfung entbindet jedoch nicht von der Ermittlung und Berücksichtigung der von der Planung betroffenen Umweltbelange in der Abwägung.

Da die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt formal die Umweltprüfung. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig.

Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) findet somit keine Anwendung. Daher sind eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Da eine Kompensation nicht erforderlich ist, wird im Rahmen der Planung auf eine detaillierte Bestandsaufnahme - insbesondere bezüglich vorhandener Biotop- und Nutzungstypen sowie Bodenverhältnisse - verzichtet. Bei der Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung von Flächen, für die bereits teilweise Baurecht besteht.

Für das Flurstück 46/1 im Geltungsbereich sind keine Einträge im Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS) bekannt.

Laut KGIS liegt für das Grundstück ein Altlasteneintrag vor. Offensichtlich handelt es sich hier um einen Fehleintrag. Sowohl die Grundstückgröße als auch die Lage in einem Wohngebiet lassen eine Vornutzung als „Baugeschäft mit Erdbewegungsarbeiten“ zweifelhaft erscheinen. Bei den zu Grunde liegenden Gewerbedaten kommt es oft zu falschen Einträgen, wenn zum Beispiel ein möglicher Firmeninhaber seine Wohnanschrift hinterlegt, obwohl das Gewerbe an einem anderen Ort ausgeübt wird. Die kurze Dauer zwischen An- und Abmeldung des Betriebes (9 Monate) spricht ebenfalls hierfür. Auch den derzeitigen Grundstückseigentümern ist eine solche Vornutzung nicht bekannt.

Auf die einschlägigen Regelungen zum Bodenschutz (Bundesbodenschutzgesetz, Bundesbodenschutzverordnung, Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) wird verwiesen. In den Bebauungsplan ist ein allgemeiner Hinweis aufgenommen worden, welcher die Vorgehensweise bei Auffinden von Auffälligkeiten erläutert.

Da durch die Planung erkennbar keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten sind, ist eine gesonderte Erfassung und Bewertung von Bodenfunktionen entbehrlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem eine Nachverdichtung im Innenbereich erfolgt. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Daher ist der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes positiv zu bewerten. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Kompensationspflicht (nicht nur für den Biotopschutz, sondern auch für alle übrigen Schutzgüter - mit Ausnahme des Artenschutzes) entfällt, ist eine hypothetische Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden nicht erforderlich, zumal für das Gebiet im Bodenvierer Hessen keine Daten vorliegen.

Bezüglich des Artenschutzes ist festzustellen, dass eine Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG grundsätzlich nicht schon durch die Aufstellung von Bebauungsplänen oder Satzungen in Betracht kommt, sondern erst dann, wenn auf Grundlage des Bebauungsplans oder der Satzung das konkrete Bauvorhaben umgesetzt wird. Im Rahmen des Bauleitplan- oder Satzungsverfahrens ist jedoch bereits möglichst festzustellen, dass der Bebauungsplan bzw. die Satzung nicht zwangsläufig auf Grund artenschutzrechtlicher Bestimmungen vollzugsunfähig und damit im Hinblick auf § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB unwirksam sind. Somit ist im Verfahren zu prüfen, ob einer Planrealisierung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen.

Da im Planbereich der Änderung keine Biotopstrukturen für geschützte Tierarten vorhanden sind (siehe Bestandbeschreibung in Kapitel 2.2), kann eine Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten ausgeschlossen werden. Es gibt keine größeren oder älteren Baumbestände mit Baumhöhlen, welche als Brut- und Niststätte für Vögel in Betracht kämen.

Auf Grund der bestehenden Bebauung und dem Fehlen jeglicher Sand- oder Schotterflächen sowie der Beeinträchtigung durch streunende Hauskatzen sind auch keine Lebensräume für Zauneidechsen oder sonstige Reptilien vorhanden. Gewässer oder Feuchtflächen für Amphibien fehlen ebenfalls.

Selbst wenn eine geschützte Art das Grundstück temporär als Nahrungs- oder Bruthabitat nutzen würde, kann angesichts seiner Ausstattung, Größe und Lage ausgeschlossen werden, dass eine Art dieses Grundstück zwingend benötigt.

Es verbleiben ausreichend mögliche Ausweichflächen im direkten Umfeld. Insofern kann der Erhaltungszustand einer potenziell betroffenen geschützten Art im Gebiet insgesamt nicht beeinträchtigt werden.

Insbesondere kann dem Tötungsverbot leicht durch entsprechende Berücksichtigung bei Gehölzrodungen (außerhalb von Brutzeiten) begegnet werden. Die ökologische Funktion der vom Eingriff ggf. betroffenen potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang somit gewahrt.

Auf eine Überprüfung des bestehenden Gebäudes hinsichtlich Fledermäuse und gebäudebrütenden Vogelarten wurde verzichtet, da hier derzeit keine Änderungen geplant sind. Dies ist ggf. im Zuge eines Bauantragverfahrens zu berücksichtigen. Der Artenschutz greift zudem auf der Ebene der Genehmigungsplanung. Die Bauherrschaft ist auch weiterhin verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Dies gilt grundsätzlich nicht nur für Bauvorhaben im Außenbereich und unbeplanten Innenbereich, sondern auch für Baumaßnahmen im Bereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans oder Satzung.

Dabei ist es unerheblich, ob das Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist. Denn auch bei genehmigungsfreien Bauvorhaben (§ 64 HBO) ist die Bauherrschaft verpflichtet, alle erforderlichen Bauvorlagen und Nachweise für das Bauvorhaben zu erbringen. Sollten bei baulichen Maßnahmen im Einzelfall besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine Ausnahmezulassung nach § 45 (7) BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Erfahrungsgemäß lassen sich in den meisten Fällen Lösungswege für die zu erteilende Genehmigung bzw. Befreiung von den Verboten finden.

Auf die Bestimmungen des Bauvorlagenerlasses (BVErl) - insbesondere Anlage 2 Nr. 20.2 und Anlage 3 Nr. 3.2 - sowie die Checkliste des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zur möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit wird hingewiesen.

6 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	07.03.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	11.03.2022
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	11.03.2022
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	21.03.2022bis 22.04.2022
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Anschreiben vom	17.03.2022
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	13.06.2022

7 Beteiligung und eingegangene Stellungnahmen

Beteiligung	Anzahl der Beteiligten	Anzahl der eingetragenen Stellungnahmen	Davon abwägungsrelevant	Anregungen zu...
§ 3 Abs. 2 BauGB	Öffentliche Auslegung	0	-	-
§ 4 Abs. 2 BauGB	20	9	5	Trinkwasserschutzgebiet, Versickerung von Niederschlagswasser, Grundwasserbewirtschaftungsplan, Altlasten, Grundstückszufahrt, barrierefreies Bauen, Löschwasserversorgung, Telekommunikationslinien