



„Ost II - Neufassung“

8. Änderung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

- *Satzung* -

September 2025



Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann
(Freischaffender Stadtplaner AKH)

Parkstraße 11
61231 Bad Nauheim
☎ (0175) 2231610
✉ u.stuedemann@posteo.de

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.....	7
3.3	Sonstige rechtliche Vorgaben.....	7
3.4	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB.....	7
4	Planinhalte und Festsetzungen	9
5	Umweltbelange	11
6	Verfahrensablauf.....	13
7	Beteiligung und eingegangene Stellungnahmen	13

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.

Die Naake Grundbesitz GmbH plant den Bau eines Sozialzentrums in der Mühlstraße 84 (Flur 8, 501/4) auf dem Gelände des „Haus der Begegnung“ der Katholischen Kirche. Dieses Sozialzentrum soll eine Tagespflege, eine Demenzwohnguppe und mehrere betreute Wohnungen umfassen. In Pfungstadt ist ein akuter Bedarf an solchen Einrichtungen vorhanden.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Ost II - Neufassung“, vom 26.7.1980, der für das betreffende Grundstück eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ festsetzt.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens wurde seitens der Bauaufsicht des Landkreises Darmstadt-Dieburg mitgeteilt, dass das geplante Vorhaben keinen kirchlichen Zwecken dient und somit auf Basis des alten Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig ist.

Mit der Bauaufsicht wurde im Vorfeld abgestimmt, dass die Festsetzung des Bebauungsplans in Fläche für Gemeinbedarf „Soziale Zwecke“ geändert werden soll, um das Bauvorhaben ohne Befreiung vom rechtskräftigen Bebauungsplan (mit entsprechend hohen Gebühren) verwirklichen zu können.

Da es sich bei 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 Allgemeineresse.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Baugebietes „Ost II“ zwischen Freiligrathstraße und Odenwaldstraße in der Mühlstraße.

Das flache Gelände liegt auf ca. 105 m üNN.

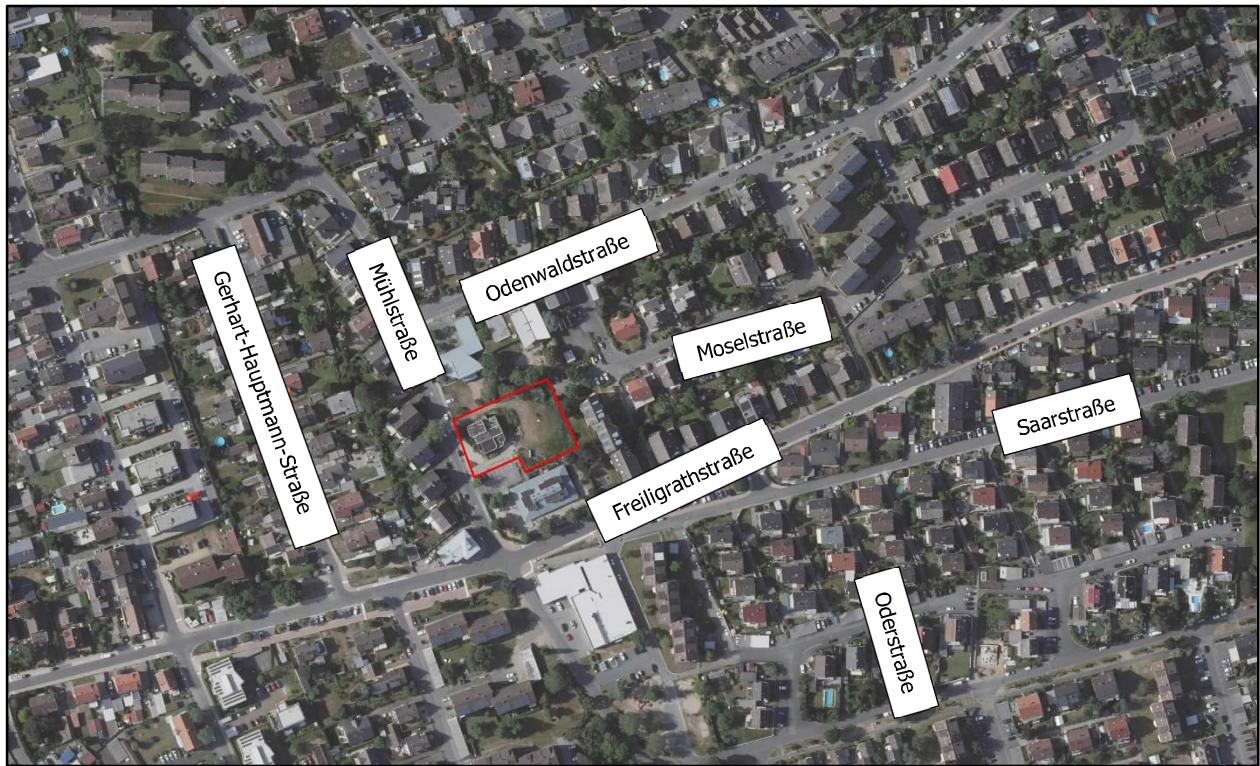
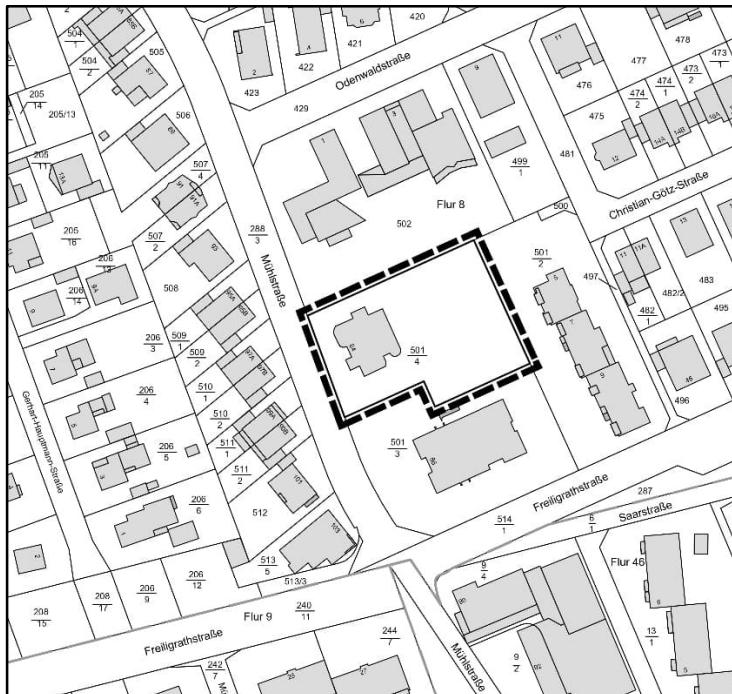


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Luftbild: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)



Der Geltungsbereich der 8. Änderung umfasst das Flurstück 501/4 in der Flur 8, Gemarkung Pfungstadt und hat eine Gesamtgröße von 2.293 m².

Abbildung 2: Geltungsbereich der 8. Änderung

(Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.)

2.2 Gebiets-/ Bestandssituation

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines vollständig bebauten Quartiers. Im vorderen Grundstücksteil an der Mühlstraße steht noch das alte Haus der Begegnung der katholischen Kirchengemeinde St. Antonius. Im hinteren Grundstücksteil wurde bereits die Baugrube für den geplanten Neubau ausgehoben. Das Grundstück wurde bereits vollständig baureif gemacht, Sträucher, Bäume oder Grünflächen sind nicht vorhanden.

Die umgebenden Grundstücke sind ebenfalls bereits bebaut. Dabei handelt es sich um zweigeschossige Wohnhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss sowie viergeschossige Mehrfamilienhäuser. Nördlich und südlich grenzen jeweils Kindertagesstätten an.

Das Grundstück ist bereits an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Hinsichtlich der Löschwasserversorgung befinden sich die Hydranten im öffentlichen Straßenraum („Mühlstraße“ und „Freiligrathstraße“) in einer Entfernung von weniger als 300 m zum Grundstück. Die Löschwasserversorgung wurde von den Stadtwerken Pfungstadt geprüft und ist mit 96 m³/h sichergestellt.

Die Haltestelle „Südring“ liegt in rund 100 Meter Entfernung vom Geltungsbereich und wird im Takt von der Buslinie P bedient.



Abbildung 3: „Haus der Begegnung“



Abbildung 4: Baugrube

2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im Bebauungsplan „Ost II - Neufassung“ von 1979 sind für das Flurstück 501/4 folgende Festsetzungen getroffen (siehe Abbildung 5 nächste Seite).

- Fläche für Gemeinbedarf „Kirche“
- GRZ 0,4 / GFZ 1,0
- vier Vollgeschosse (max.)
- offene Bauweise
- Baufenster mit jeweils 5 m Abstand zur Mühlstraße sowie zur östlichen Nachbargrenze.

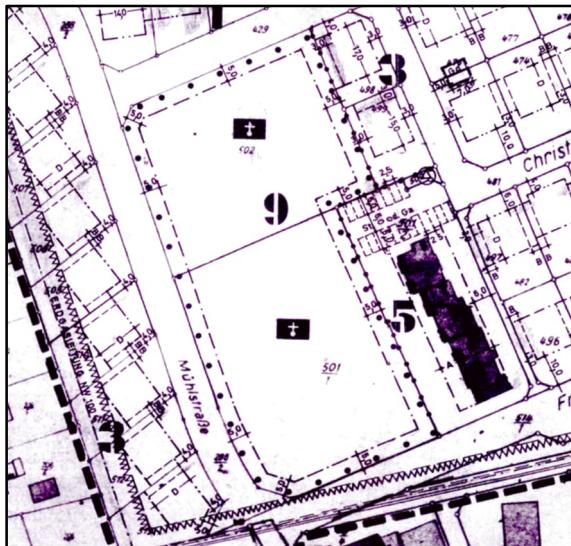


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Ost II – Neufassung“

KENN-ZIFFER	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG						MINDEST-GROSSE DER BAU-GRUND-STÜCKE	
			(Z) ZAHL D. VOLLGESCHOESSE		GRUND-FLÄCHEN-FLÄCHEN-ZAHL		GESCHOSS-FLÄCHEN-ZAHL			
			HAUPTGEBÄUDE	GARÄGEN ODER NEBENANLAGEN (SIEHE § 14 BauGB)	HÖCHST.	ZWING.	HÖCHST.	ZWING.	GRZ	GFZ
1	WA (ALLGEM. WOHN Geb.)	O* (NUR EINZEL-HÄUSER)	-	1	-	-	1	0,4	0,4	-
2	WA (ALLGEM. WOHN Geb.)	G	3	-	-	-	1	0,4	1,0	-
3	WA (ALLGEM. WOHN Geb.)	O* (EINZEL- U. DOPPEL-HÄUSER)	3	-	-	-	1	0,4	1,0	-
4	WS (KLEINSIEDLUNGS Geb.)	O (NUR DOPPEL-HÄUSER)	-	2	-	-	1	0,2	0,4	-
5	WA (ALLGEM. WOHN Geb.)	O	4	-	-	-	1	0,4	1,1	-
6	WA (ALLGEM. WOHN Geb.)	O# (50)	3	-	-	-	1	0,4	1,0	-
7	WA (ALLGEM. WOHN Geb.)	G	4	-	-	-	1	0,4	1,1	-
8	SO SONDERGEB. (LADENZENTRUM)	0	2	-	-	-	1	0,5	1,0	-
9	BAUGRUND-STÜCKE FD. GEMEINBE-DARF	0	4	-	-	-	1	0,4	1,0	-
10	MD (DORFGEBIET)	O*	3	-	-	-	1	0,4	1,0	-
11	WA (ALLGEM. WOHN Geb.)	O# (50)	4	-	-	-	1	0,4	1,1	-
12	MI MISCHGE-BIET	O* (EINZEL- U. DOPPEL-HÄUSER)	3	-	-	-	1	0,4	1,0	-

3 Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

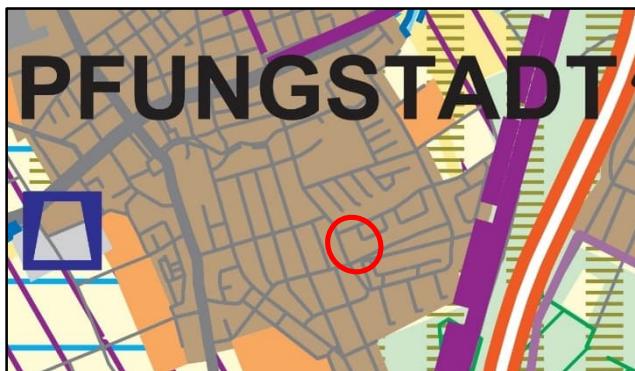


Abbildung 6: Regionalplan Südhesse 2010

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Regionalplan Südhesse 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 Südhesse/ 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, Abbaufächen 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 teilweise 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 II - Neufassung“ 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 Innenentwicklung zu sehen, da sie eine Umnutzung hinsichtlich des Nutzungszweckes innerhalb einer Gemeinbedarfsfläche im Innenbereich darstellt.

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 2.293 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 prüfungs-pflichtigen 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 der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche sind Störfallbetrieben 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 Umwidmung des Nutzungszweckes einer Fläche für Gemeinbedarf dar.

Zweck der Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf ist es, im Bebauungsplan die Möglichkeit zu eröffnen, gezielt die für die Errichtung der dem Gemeinbedarf dienenden Anlagen und Einrichtungen die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen. Dabei muss sich um eine der Allgemeinheit dienende Anlage handeln, welche einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich ist. Zu den Gemeinbedarfseinrichtungen gehören insbesondere Einrichtungen der allgemeinen städtebaulichen Infrastruktur, die für die Versorgung und das Zusammenleben der Menschen erforderlich sind und dabei grundsätzlich der Allgemeinheit dienen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat 1994 in einem Urteil (BVerwG Beschl. v. 18.5.1994 – 4 NB 15.94) entschieden, dass die Anlage oder Einrichtung der Allgemeinheit dienen muss und dass eine dem bloßen privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogene öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird.

2004 hat das BVerwG diese Definition relativiert (Urteil vom 30. 6. 2004 - 4 CN 7/03). Die Wahrnehmung „einer dem bloßen privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogenen öffentlichen Aufgabe“ sei zwar ein herkömmliches und typisches, aber kein zwingendes Merkmal von Gemeinbedarfseinrichtungen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Es ist als Abgrenzungskriterium entwickelt worden, bevor mit der Liberalisierung und Privatisierung ehemaliger Verwaltungsmonopole etwa in den Bereichen der Bahn, der Post, Telekommunikation (aber auch im Sozial- und Gesundheitswesen) neue Formen der Grundversorgung der Allgemeinheit mit Dienstleistungen entstanden sind, die das Modell privatwirtschaftlicher Leistungserbringung zur Sicherung des Allgemeinwohls mit einer besonderen staatlichen Infrastrukturverantwortung verbinden, die marktwirtschaftlich bedingte Nachteile für die Bevölkerung verhindern soll.

In Pfungstadt gibt es aktuell lediglich zwei Einrichtungen für eine stationäre Pflege: die „Merschroth'schen Höfe“ in Pfungstadt-Hahn mit 110 vollstationären Betten sowie 30 Plätze für betreutes Wohnen und das Altenpflegeheim „Mission Leben“ (Evangelische Kirche) in Pfungstadt mit 40 vollstationären Betten. Spezielle Angebote für Demenzkranke fehlen bislang.

Es gibt keine offizielle Interessentenliste, alle Einrichtungen führen eigene Wartelisten. Es gibt allerdings regelmäßig Anfragen insbesondere für die stationäre Pflege.

Der Vorhabenträger (ein ambulanter Pflegedienst in Pfungstadt) möchte auf dem Grundstück Mühlstraße 84 ein Sozialzentrum, das eine Tagespflege, eine Demenzwohnguppe und mehrere betreute Wohnungen umfassen soll, errichten. Der Pflegedienst hat aktuell Interessenten für betreutes Wohnen (20) sowie Tagespflege (30).

Insofern dient das geplante Vorhaben der Bereitstellung dringend benötigter sozialer Gemeinbedarfszwecke und der Befriedung eines aktuellen Bedarfs an Pflegeplätzen.

Der Standort bietet sich aus städtebaulicher Sicht und infrastrukturell an. Zudem dient die Umwidmung auch einer sinnvollen Nutzung vorhandener Flächen, so dass keine Neuausweisung an anderer Stelle notwendig ist.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen werden aus dem alten Bebauungsplan übernommen.

Lediglich die Geschossflächenzahl wird von 1,0 auf 1,2 erhöht, um die Ausnutzung des Grundstücks im Sinne der Nachverdichtung zu verbessern.

Bezüglich der zulässigen Grundfläche wird eine Überschreitung durch Stellplätze, Nebenanlagen etc. auf eine GRZ von 0,85 zugelassen, um die Flächen für die erforderlichen Stellplätze zu sichern.

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.

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

In Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt sind bei der Errichtung von Seniorenwohnungen bis 63 m² Wohnungsgröße 0,7 Stellplätze (statt 1) pro Wohnung nachzuweisen, da die beabsichtigte Wohnform nicht mit allgemeinem Wohnen gleichzusetzen und der Stellplatzbedarf geringer ist. Diese Festsetzung gilt nur, solange die Wohnungen als Seniorenwohnungen genutzt werden. Bei einer Vermietung der Wohnungen am freien Markt greift wieder der ursprüngliche Stellplatzschlüssel der Stellplatzsatzung.

In den Geltungsbereich der 8. Änderung wurde die angrenzende Verkehrsfläche (Mühlstraße) nicht mit einbezogen. Diese ist bereits im ursprünglichen Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt, so dass gemäß § 30 Abs. 1 BauGB insgesamt ein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt.

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 504/1 im Geltungsbereich sind keine Einträge im Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS) 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 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 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 Zauderdechsen 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 potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang somit gewahrt.

Auf eine Überprüfung des bestehenden Gebäudes hinsichtlich Fledermäuse und gebäudebrütenden Vogelarten wurde verzichtet, da dies im Zuge eines Bauantragverfahrens zu berücksichtigen ist. Der Artenschutz greift hier auf der Ebene der Genehmigungsplanung. Die Bauherrschaft ist 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 Ausnahmeverlassung 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	23.06.2025
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	___.__.2025
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	___.__.2025
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	07.07.2025 bis 08.08.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Anschreiben vom	02.07.2025
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	___.__.2025

7 Beteiligung und eingegangene Stellungnahmen

Beteili-gung	Anzahl der Beteiligten	Anzahl der ein-gebrachten Stel-lungnahmen	Davon abwäge-gungsrelevant	Anregungen zu...
§ 3 Abs. 2 BauGB	Öffentliche Auslegung	-	-	-
§ 4 Abs. 2 BauGB	38	20	9	Ver- und Entsorgung ÖPNV Fledermausschutz Wasserschutzgebiet Bodenschutz Versickerung Insektschutz Brandschutz Lärmschutz