

Lageplan

© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Bebauungsplan "Ost II - Neufassung" 8. Änderung

Maßstab: 1 : 1.000

Planstand: Entwurf

Datum: Mai 2025

Stadt- und Landschaftsplanung



Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann



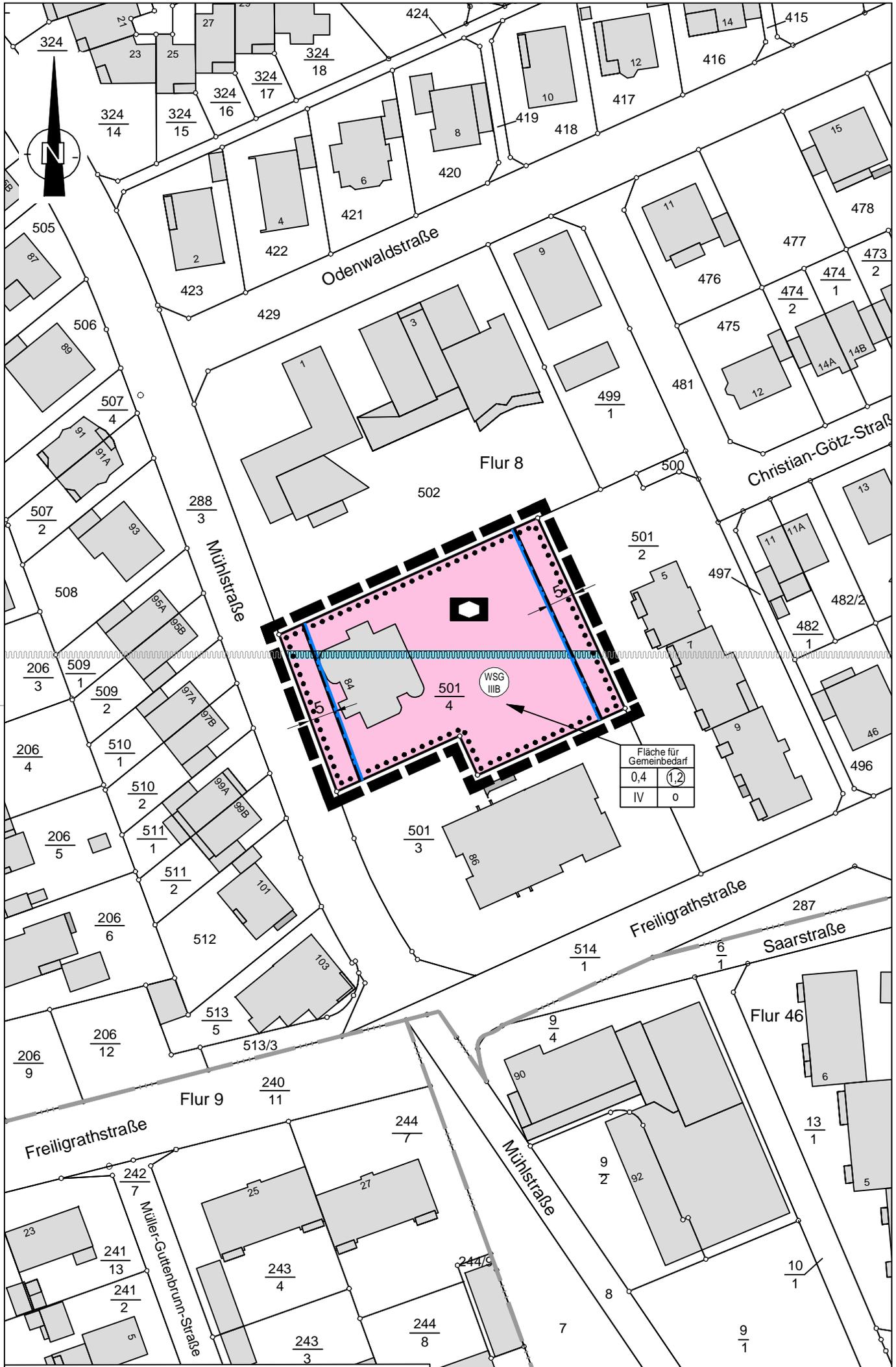
Parkstraße 11
61231 Bad Nauheim



(0 175) 223 16 10



u.stuedemann@posteo.de



Fläche für Gemeinbedarf	
0,4	(1,2)
IV	0

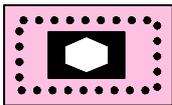
Stadt- und Landschaftsplanung
 Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann
 Parkstraße 11 61231 Bad Nauheim

KATASTERGRUNDLAGE:
 Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

PLANZEICHEN

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen:
Wohn- und Betreuungsformen für Senioren

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

1,2

Geschossflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

IV

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

0

offene Bauweise



Baugrenze

Sonstige Planzeichen



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

5

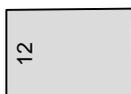


Maßangabe in Meter



Trinkwasserschutzgebiet Zone III B

Sonstige Darstellungen



Gebäudebestand

Flur 1

Flurnummer

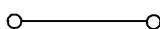
501

Flurstücksnummer

2



Flurgrenze



Flurstücksgrenze

Bebauungsplan
„Ost II - Neufassung“
8. Änderung

Textfestsetzungen und Hinweise

- Entwurf -

Mai 2025

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 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden darf.
 - 2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - 2.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.
 - 2.2 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 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Zulässig sind bauliche Anlagen und Einrichtungen für Wohn- und Betreuungsformen für Senioren. Hierzu zählen z.B. Demenzwohngruppen, Ambulante Tagespflege, Betreutes Wohnen, Stationäre Pflege, Pflegedienstleistungen aller Art, Palliativpflege, Begegnungscafé.
Weiterhin sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig.
 - 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 Mindestens 30% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern zu bepflanzen.

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. 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 Zahl der Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

In Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt sind bei der Errichtung von Seniorenwohnungen bis 63 m² Wohnungsgröße 0,7 Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen. 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.

4 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 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). 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 (Abweichungen hiervon siehe Festsetzung B.3).

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

Sollte im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, 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.

8 Artenschutz

8.1 Die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG sind auch bei späteren Anbau-, Umbau-, Sanierungs- und Abrissmaßnahmen zu beachten, damit nicht gegen - derzeit nicht ersichtliche (erst nach In-Krafttreten des B-Planes eintretende) - artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG verstoßen wird. So ist eine Kontrolle vor Durchführung solcher Arbeiten durchzuführen. Die sich hieraus evtl. ergebenden Erfordernisse (z.B. Kontrolle durch qualifiziertes Personal, zeitliche Verschiebung von Maßnahmen, Umsiedlung, ggf. Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde) sind zu beachten. Unter Umständen können bei späterer Umsetzung des Bebauungsplans Ausnahmegenehmigungen von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich sein.

8.2 Gemäß § 35 Abs. 1 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) soll zum Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere von Insekten, jede Form der vermeidbaren Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden. Als vermeidbar gilt dabei in der Regel jede Beleuchtung, die das Licht auf Grund des Zwecks oder der Beschaffenheit der Lichtanlage außerhalb der Bereiche, für die es bestimmt ist, lenkt, insbesondere, wenn es im montierten Zustand über die Nutzfläche und die Höhe des Horizonts strahlt und dadurch eine Fernwirkung und Aufhellung der direkten Umgebung verursacht. Dazu gehört die direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen sowie die Anstrahlung von Hauswänden. Durch die Beleuchtung wird der Vegetationszyklus der Pflanzen beeinträchtigt, nachtaktive Tiere in ihrem Lebensrhythmus irritiert.



„Ost II - Neufassung“

8. Änderung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

- Entwurf -

Mai 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 Sozialzentrum 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 Allgemeininteresse.

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.

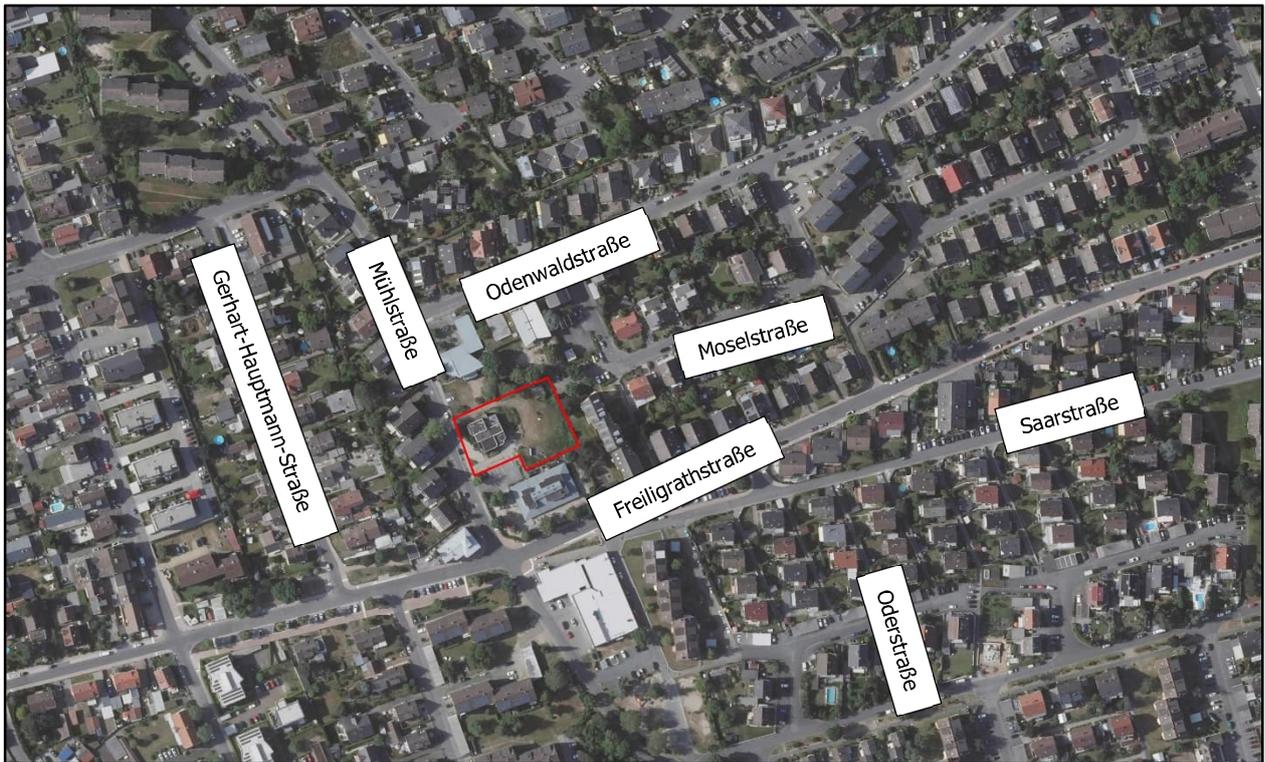
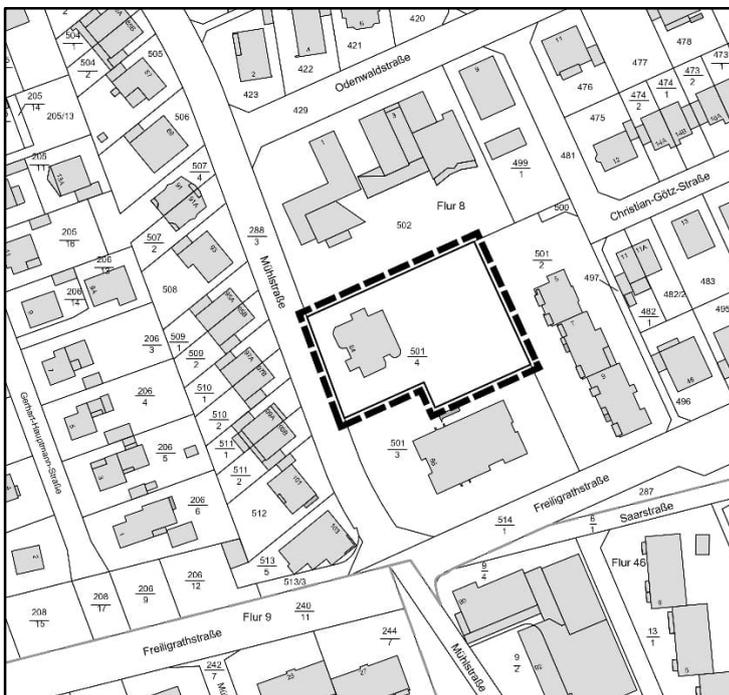


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Luftbild: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)



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.



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 <small>ABSTANDSVOR- SCHRIFT-SIEHE STÄDTISCHES BAU- ORDNUNG-HB-D 1976</small> O = OFFEN O# = GESCHLOSSEN	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG						MINDEST- GRÖSSE DER BAU- GRUND- STÜCKE
			(Z) ZAHL D. VOLLGESCHOSSE		GRUND- FLÄCHEN- ZAHL		GESCHOS- FLÄCHEN- ZAHL		
			HÖCHST	ZWING	HÖCHST	ZWING	GRZ	GFZ	
1	WA (ALLGEM. WOHNGB.)	O* (NUR EINZEL- HÄUSER)	-	1	-	1	0,4	0,4	-
2	WA (ALLGEM. WOHNGB.)	G	3	-	-	1	0,4	1,0	-
3	WA (ALLGEM. WOHNGB.)	O* (EINZEL- U. DOPPEL- HÄUSER)	3	-	-	1	0,4	1,0	-
4	WS (KLEINSIED- LUNGSGEB.)	O (NUR DOPPEL- HÄUSER)	-	2	-	1	0,2	0,4	-
5	WA (ALLGEM. WOHNGB.)	O	4	-	-	1	0,4	1,1	-
6	WA (ALLGEM. WOHNGB.)	O# ₍₅₀₎	3	-	-	1	0,4	1,0	-
7	WA (ALLGEM. WOHNGB.)	G	4	-	-	1	0,4	1,1	-
8	SO SONDERGEB. (LADENZEN- TRIM)	O	2	-	-	1	0,5	1,0	-
9	BAUGRUND- STÜCKE FD. GEMEINBE- DARF	O	4	-	-	1	0,4	1,0	-
10	MD (DORFGE- BIET)	O* ₍₅₀₎	3	-	-	1	0,4	1,0	-
11	WA (ALLGEM. WOHNGB.)	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 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 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 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 der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche 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 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 Gemeinbedarfsanlagen 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 Demenzwohngruppe 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 Bodenviewer 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 Bestandsbeschreibung 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 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 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 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	___.__.2025
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	___.__.2025
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	___.__.2025
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	___.__.2025 bis ___.__.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Anschreiben vom	___.__.2025
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	___.__.2025

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

7 Beteiligung und eingegangene Stellungnahmen

Beteili- gung	Anzahl der Beteiligten	Anzahl der ein- gebrachten Stel- lungnahmen	Davon abwä- gungsrelevant	Anregungen zu...
§ 3 Abs. 2 BauGB	Öffentliche Auslegung			
§ 4 Abs. 2 BauGB				

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.