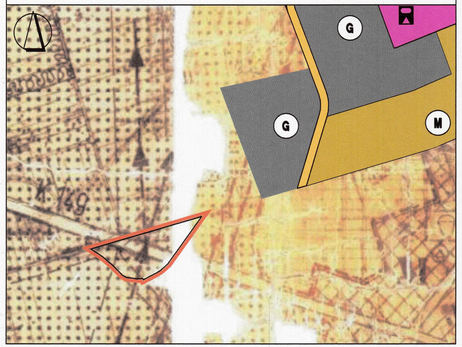
Teilbereichsbezogene Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans "Zwischen Westumgehung und B 426"

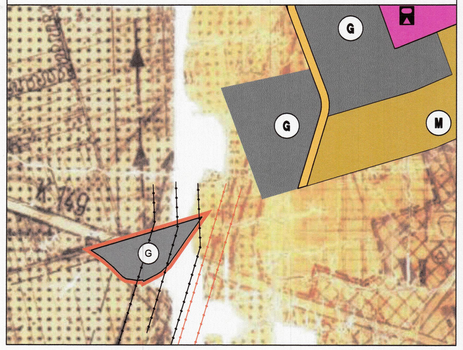
Gemarkung Pfungstadt, Flur 3

Stadt Pfungstadt

RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB
(in Verbindung mit der BauNVO)

- G — Art der baulichen Nutzung: Gewerbliche Bauflächen i. S. v. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO
- M — Art der baulichen Nutzung: Gemischte Bauflächen i. S. v. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
- M — Art der baulichen Nutzung: Gemischte Bauflächen i. S. v. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
- W — Art der baulichen Nutzung: Wohnbauflächen i. S. v. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- Flächen für den Gemeindbedarf: Schule / Sportanlagen
- Sonstige Flächennutzung: Flächen für die Landwirtschaft
- Führungen der Hauptversorgungsleitungen: Elektrische Hochspannleitung
- Hauptversorgungsleitungen oberirdisch, hier: Hochspannungsfreileitungen
- nachrichtlich: Hauptversorgungsleitungen oberirdisch, hier: Rückbau Hochspannungsfreileitungen
- nachrichtlich: Geltungsbereich des Bebauungsplans "Zwischen Westumgehung und Eschollbrücker Straße"

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 29.01.2024
die Aufstellung der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am 01.03.2024

2. Vermerk über Anerkennung des Vorentwurfs:

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Änderung des Flächennutzungsplans als Vorentwurf anerkannt zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen in ihrer öffentlichen Sitzung am 29.01.2024

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

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet und es wurde Gelegenheit gegeben, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 11.03.2024
bis einschließlich 12.04.2024
Die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntgabe des Ortes und der Dauer der Auslegung ortsüblich im Bekanntmachungsorgan und der offiziellen Internetseite der Stadt bekannt gemacht am 01.03.2024

4. Vermerk über die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden zur Stellungnahme und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert sowie von der öffentlichen Auslegung unterrichtet mit Schreiben / eMail vom 07.03.2024
und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 12.04.2024

5. Abwägungsvermerk (§ 1 Abs. 7 BauGB):

Der Ausschuss Stadtplanung, Bauen und Immobilienmanagement hat die im Zuge der v. g. frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen geprüft, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und über das so erzielte Abwägungsergebnis einen Beschluss gefasst in seiner öffentlichen Sitzung am 03.09.2024

6. Vermerk über den Entwurfsbeschluss:

Der Ausschuss Stadtplanung, Bauen und Immobilienmanagement hat die Änderung des Flächennutzungsplans nebst Umweltbericht als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligungen beschlossen und die Begründung gebilligt in seiner öffentlichen Sitzung am 10.06.2025

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

Die förmliche öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntgabe des Ortes und der Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt gemacht am 27.06.2025
Der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans mit der Begründung und dem Umweltbericht nebst den dazugehörenden Anlagen sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, wurde öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 30.06.2025
bis einschließlich 01.08.2025

8. Vermerk über die förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden zur Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt mit Schreiben / eMail vom 28.06.2025
und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 01.08.2025

9. Abwägungsvermerk (§ 1 Abs. 7 BauGB):

Die Stadtverordnetenversammlung hat die im Zuge der v. g. förmlichen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen geprüft, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und über das so erzielte Abwägungsergebnis einen Beschluss gefasst in ihrer öffentlichen Sitzung am 03.11.2025

9. Vermerk über die endgültige Beschlussfassung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pfungstadt hat die Änderung des Flächennutzungsplans endgültig beschlossen und die dazu gehörende Begründung nebst Anlagen gebilligt (Feststellungsbeschluss) in ihrer öffentlichen Sitzung am 03.11.2025

10. Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der textliche (Begründung) und zeichnerische Planinhalt (Planteil) für die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Zwischen Westumgehung und B 426" unter Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens und unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung und des Ausschusses Stadtplanung, Bauen und Immobilienmanagement der Stadt Pfungstadt übereinstimmt.
Das Aufstellungsverfahren wurde entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Hessischen Gemeindeordnung sowie der hierauf beruhenden ortsrechtlichen Regelungen durchgeführt.
Die Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus dem Planteil (Planzeichnung mit Planzeichenerklärung und den Verfahrensnachweisen) sowie der Begründung mit Umweltbericht, wird hiermit ausgefertigt.

Pfungstadt, den ~~04~~.11.2025
OS

Unterschrift ~~1. Stadtrat~~ Horst Knell
Stadtrat

11. Genehmigungsvermerk (§ 6 Abs. 1 BauGB):

Die Änderung des Flächennutzungsplans bedarf gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde und wurde am 06.11.2025
dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt.

Die Genehmigung zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 03.12.2025
durch die Höhere Verwaltungsbehörde - Regierungspräsidium Darmstadt - erteilt.

Genehmigt
am: 3. Dezember 2025
AZ.: RPDA - Dez. II! 31.2-61 d 02.06-00080/#2025-10002
Regierungspräsidium Darmstadt
Im Auftrag

12. Bekanntmachungsvermerk (§ 6 Abs. 5 BauGB):

Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans durch die Höhere Verwaltungsbehörde - Regierungspräsidium Darmstadt - wurde ortsüblich bekannt gemacht am 10.12.2025
Mit der erfolgten ortsüblichen Bekanntmachung wird die Änderung des Flächennutzungsplans wirksam, jedermann kann fortan den Flächennutzungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Pfungstadt, den 10.12.2025

Unterschrift

Magistrat der Stadt Pfungstadt
Kirchstraße 12 - 14
64319 Pfungstadt

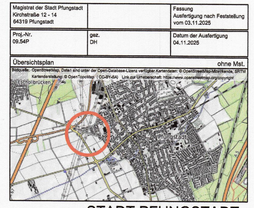
Fassung
Ausfertigung nach Feststellung
vom 03.11.2025

Proj.-Nr.
09.SaP

gez.
DH

Datum der Ausfertigung
04.11.2025

Übersichtsplan — ohne Maßstab



STADT PFUNGSTADT

ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
"Zwischen Westumgehung und B 426"
Gemarkung Pfungstadt, Flur 3
endgültige Planfassung (Feststellung)

Maßstab 1 : 5000 — Papierformat DIN A3

IP-Konzept
Stadtplaner — Ingenieure
Inh. Mario Heiborg
Nibelungenstraße 351 — 64646 Lautertal
Tel. 06254 - 542 969 0
mail@ip-konzept.de
http://www.ip-konzept.de